

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部綠地香港控股有限公司股份，請立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

關連交易 委任關連人士為 建設工程的總承包商 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之 獨立財務顧問



八方金融有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至18頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第I-1至I-2頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。

八方金融函件載於本通函第II-1至II-19頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並最遲須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會並於會上表決。

二零一九年十一月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
附錄一 – 獨立董事委員會函件	I-1
附錄二 – 八方金融函件.....	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「適用百分比率」、 「聯繫人」、「緊密聯繫人」 及「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	綠地香港控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市；
「建設項目」	指	天空樹項目、湖語墅(嬌山湖98號)項目、湖語墅(嬌山湖97號)項目、滇池項目及拾野川項目的統稱，「建設項目」亦指其中一個項目；
「甲承包商」	指	江蘇省建築工程集團有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有50%權益；
「承包商協議」	指	天空樹承包商協議、湖語墅(嬌山湖98號)承包商協議、湖語墅(嬌山湖97號)承包商協議、滇池承包商協議及拾野川承包商協議的統稱，「承包商協議」亦指其中一項協議；
「乙承包商」	指	西安市建總工程集團有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有51%權益；
「丙承包商」	指	上海綠地建築工程有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有100%權益；

釋 義

「承包商」	指	甲承包商、乙承包商及丙承包商的統稱，「承包商」亦指其中之一名承包商；
「滇池承包商協議」	指	滇池項目公司與丙承包商於二零一九年十月十五日就滇池項目所訂立的承包商協議；
「滇池項目」	指	中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉地塊進行的綠地滇池國際健康城1-4期39#地塊建安總承包工程；
「滇池項目公司」	指	昆明綠地滇池置業有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年十二月五日(星期四)上午九時正舉行的股東特別大會以批准承包商協議；
「格隆希瑪」	指	格隆希瑪國際有限公司，綠地控股的間接全資子公司及本公司直接控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約59.1%；
「綠地控股」	指	綠地控股集團股份有限公司，根據中國法律成立之公司，其股份於上海證券交易所上市，並為本公司之控股股東；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即張英潮先生、方和先生、太平紳士及關啟昌先生)組成的董事會委員會；
「獨立股東」	指	除根據上市規則須就批准承包商協議的決議案放棄表決的股東以外的股東；
「湖語墅(嬌山湖97號)承包商協議」	指	湖語墅項目公司與丙承包商於二零一九年十月十五日就湖語墅(嬌山湖97號)項目所訂立的承包商協議；
「湖語墅(嬌山湖97號)項目」	指	中國江蘇省徐州市銅山區華山路以東，鳳湖路以北地塊進行的綠地湖語墅(嬌山湖97#地塊)二期項目建安總承包工程；
「湖語墅(嬌山湖98號)承包商協議」	指	湖語墅項目公司與乙承包商於二零一九年十月十五日就湖語墅(嬌山湖98號)項目所訂立的承包商協議；
「湖語墅(嬌山湖98號)項目」	指	中國江蘇省徐州市銅山區鳳湖路與錢江路交叉口地塊進行的綠地湖語墅(嬌山湖98#地塊)項目建安總承包工程；
「湖語墅項目公司」	指	徐州南部房地產開發有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十一月四日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「拾野川承包商協議」	指	拾野川項目公司與丙承包商於二零一九年十月十五日就拾野川項目訂立的承包商協議；
「拾野川項目」	指	中國廣東省佛山市高明區合和大道旁地塊進行的綠地拾野川項目建安總承包工程；
「拾野川項目公司」	指	佛山市鴻億置業投資有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；
「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「項目公司」	指	天空樹項目公司、湖語墅項目公司、滇池項目公司及拾野川項目公司之中任何一間；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.50港元的普通股的持有人；
「天空樹承包商協議」	指	天空樹項目公司與甲承包商於二零一九年十月十五日就天空樹項目所訂立的承包商協議；

釋 義

「天空樹項目」	指	中國江蘇省無錫市濱湖區地塊上進行的綠地天空樹項目建安總承包工程；
「天空樹項目公司」	指	無錫廣成地鐵上蓋置業有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司擁有90%權益的子公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，貨幣換算採用1.00港元兌人民幣0.90元之匯率(倘適用)。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按此匯率兌換。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

執行董事：

陳軍先生(主席兼行政總裁)

王偉賢先生(名譽主席)

侯光軍先生(首席營運官)

吳正奎先生

王煦菱女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

張英潮先生

方和先生太平紳士

關啟昌先生

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

敬啟者：

**關連交易
委任關連人士為
建設工程的總承包商
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十月十五日之公告，內容有關承包商協議。於二零一九年十月十五日，本公司若干子公司訂立承包商協議，其構成上市規則項下本公司的關連交易。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)：(a)有關承包商協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(b)八方金融就承包商協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(c)獨立董事委員會就承包商協議及其項下擬進行交易致獨立股東的推薦建議；及(d)股東特別大會通告。

承包商協議

承包商協議的主要條款如下：

天空樹承包商協議

日期：二零一九年十月十五日

訂約方：(i) 天空樹項目公司，作為主事人

(ii) 甲承包商，作為承包商

標的事宜：根據建築圖、設計修訂及天空樹項目公司的指示，就天空樹項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程

項目簡介及地點：中國江蘇省無錫市濱湖區地塊進行的綠地天空樹項目建安總承包工程

估計施工面積：約60,537平方米

估計總合約金額：約人民幣85,400,000元(約94,890,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整

預計開工日期：二零二零年一月十日

預計竣工日期：二零二二年四月十一日

董事會函件

湖語墅(嬌山湖98號)承包商協議

日期：二零一九年十月十五日

訂約方：(i) 湖語墅項目公司，作為主事人

(ii) 乙承包商，作為承包商

標的事宜：根據設計圖及湖語墅項目公司的指示，就湖語墅(嬌山湖98號)項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程

項目簡介及地點：中國江蘇省徐州市銅山區鳳湖路與錢江路交叉口地塊進行的綠地湖語墅(嬌山湖98#地塊)項目建安總承包工程

估計施工面積：約105,470平方米

估計總合約金額：約人民幣156,630,000元(約174,030,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整

預計開工日期：二零一九年十二月三十一日

預計竣工日期：二零二一年八月一日

董事會函件

湖語墅(嬌山湖97號)承包商協議

日期：二零一九年十月十五日

訂約方：(i) 湖語墅項目公司，作為主事人

(ii) 丙承包商，作為承包商

標的事宜：根據設計圖及湖語墅項目公司的指示，就湖語墅(嬌山湖97號)項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程

項目簡介及地點：中國江蘇省徐州市銅山區華山路以東，鳳湖路以北地塊進行的綠地湖語墅(嬌山湖97#地塊)二期項目建安總承包工程

估計施工面積：約12,239平方米

估計總合約金額：約人民幣22,260,000元(約24,730,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整

預計開工日期：二零二零年一月七日

預計竣工日期：二零二零年七月二十四日

董事會函件

滇池承包商協議

日期：二零一九年十月十五日

訂約方：(i) 滇池項目公司，作為主事人

(ii) 丙承包商，作為承包商

標的事宜：根據設計圖及滇池項目公司的指示，就滇池項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程

項目簡介及地點：中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉地塊進行的綠地滇池國際健康城1-4期39#地塊建安總承包工程

估計施工面積：約208,501平方米

估計總合約金額：約人民幣252,550,000元(約280,610,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整

預計開工日期：二零一九年十二月三十一日

預計竣工日期：二零二二年六月二日

董事會函件

拾野川承包商協議

日期：	二零一九年十月十五日
訂約方：	(i) 拾野川項目公司，作為主事人 (ii) 丙承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖及拾野川項目公司的指示，就拾野川項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程
項目簡介及地點：	中國廣東省佛山市高明區合和大道旁地塊進行的綠地拾野川項目建安總承包工程
估計施工面積：	約130,013平方米
估計總合約金額：	約人民幣195,790,000元(約217,540,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零二零年一月五日
預計竣工日期：	二零二二年七月六日

支付條款

根據各承包商協議應付的總合約金額，須按建築工程進度分階段支付。各承包商協議項下的最終總合約金額可予調整，此乃根據竣工結算報告所載的最終總合約金額而定。竣工結算報告乃由承包商編製並經項目公司委任的獨立第三方成本顧問審核，且將根據相關承包商協議的條款出具。

一般而言，估計總合約金額的70%須於建設工程竣工驗收後繳足，於完成審核竣工結算報告後，須進一步繳足經調整總合約金額的95%。餘下各承包商協議應付總合約金額的5%將保留作保證付款，在扣除必要的維修工程後，不超過五年期屆滿後發放。

此外，倘若干主要建設材料的市價波動超出各承包商協議協定的上限（±5%），各承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動。

倘相關建設材料的市價高於預先協定的上限，調整機制及公式如下：

經調整價格 = 合約價格 + (平均價格 - 預先協定的參考價格 × (1 + 預先協定的上限))

倘相關建設材料的市價低於預先協定的上限，調整機制及公式如下：

經調整價格 = 合約價格 - (預先協定的參考價格 × (1 - 預先協定的上限) - 平均價格)

附註：

「經調整價格」	指	相關建設材料的經調整價格
「合約價格」	指	根據相關承包商協議的主要建設材料的原本價格
「平均價格」	指	價格估計期內相關建設材料的平均價格

「預先協定的參考價格」 指 根據相關承包商協議預先協定的參考價格(即由相關中國政府機關不時公佈的相關建設材料參考價格)

「預先協定的上限」 指 根據相關承包商協議就主要建設材料相關市價波動的預先協定的上限($\pm 5\%$)

訂立各份承包商協議前，本公司成本管理部向至少兩名其他承包商(彼等均為獨立第三方)及承包商作出建設項目的邀標。按本公司的經驗及／或理解，受邀參與投標的投標人為具備足夠能力及專業知識以具成本效益的方式承接建設工程的承包商。就湖語墅(嬌山湖98號)承包商協議而言，投標人須就其收取的合約價進行競標。此後，有關受邀就另外四份承包商協議遞交標書而言，本公司就各建設項目指定合約價(可能作出上述調整)，並邀請投標人根據上述合約價就建設項目遞交標書。在敲定總合約金額前，本集團比較市價與本集團就類似性質建設工程向獨立第三方支付合約價。比較有關價格時，本集團主要考慮每平方米平均成本以及項目建設工程成本。為削減成本並改進招標效率，本公司已採用此新招標方式，其指明建設項目的合約價。上述另外四份承包商協議的招標顯示新招標方式成功削減成本及改進招標效率。由於新招標方式在湖語墅(嬌山湖98號)承包商協議之招標程序已經開始後才引進，上述承包商協議並無採用新招標方式。

總合約金額的釐定基準

根據各承包商協議應付的總合約金額(可予調整)乃經公平磋商，並參考本集團就類似性質的建設工程應向獨立第三方支付費用，以及相關建設項目所在地現行生效的規管根據相關承包商協議將予進行的工程的地方規則及法規後釐定。

該等規則及法規包括：

(1) 就天空樹項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013)、《江蘇省(市)房屋建築與裝飾工程消耗量定額及統一基價表(2014版)》、江蘇省(市)安裝工程消耗量定額及單位估價表(2014版)》及《江蘇省省建築安裝工程費用定額》；

(2) 就湖語墅(嬌山湖98號)項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013)；江蘇省(市)房屋建築與裝飾工程消耗量定額及統一基價表(2014版)》、《江蘇省(市)安裝工程消耗量定額及單位估價表(2014版)》及《江蘇省省建築安裝工程費用定額》；

(3) 就湖語墅(嬌山湖97號)項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013)；《江蘇省(市)房屋建築與裝飾工程消耗量定額及統一基價表(2014版)》、《江蘇省(市)安裝工程消耗量定額及單位估價表(2014版)》及《江蘇省省建築安裝工程費用定額》；

(4) 就滇池項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013)，《雲南省2013版建設工程造價計價依據》及《昆明市建築材料市場價格指導》，如該指導未涉及的，按《價格指導》；及

(5) 就拾野川項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013)、《廣東省建築裝飾裝修工程消耗量定額及統一基價表(2018版)》、《廣東省安裝工程消耗量定額及單位估價表(2018版)》及《廣東省建築安裝工程費用定額》。

各項目的總合約金額，乃將相關地方規則及法規所載的估計所需建設工程量(按工日及建設材料數量計算)加總後，乘以相關省份就有關工日及建設材料不時在相關中國政府機關書面及／或網站上公布的現行市價達致。

在敲定總合約金額前，本集團亦曾比較本集團就類似性質建設工程應向獨立第三方支付的费用。比較有關費用時，本集團主要考慮每平方米平均成本、項目建設工程成本及先前項目所收取的價格。

成本管理部、工程部及技術研發部與獨立第三方的成本顧問(即泰宇建築工程技術諮詢有限公司、上海正弘建設工程顧問有限公司、江蘇天業工程諮詢房地產估價有限責任公司及江陰方正建設工程造价事務所有限公司)合作，透過評估所提供條款、投標人的預期服務質素及是否可靠，以及(就湖語墅(嬌山湖98號)承包商協議而言)競投價，以釐定中標的標書。成本管理部專注於評估標書的商業層面，而工程部及技術研發部則專注於評估投標人的工程及技術方面的專業知識。

先決條件

各份承包商協議須待取得董事會及獨立股東於本公司股東特別大會上批准，方告生效。

資金

根據各承包商協議應付的總合約金額預期將由本集團的內部資源撥支。

一般資料

本公司乃投資控股公司。本集團主要從事房地產開發、房地產投資、酒店投資及物業管理。

甲承包商由綠地控股、陳正華及竇正紅以及南京城開股權投資合夥企業(有限合夥)分別實益擁有50%、35%及15%權益。乙承包商由綠地控股、西安市人民政府國有資產監督管理委員會以及西安合思合行企業管理中心合夥企業(有限合夥)分別實益擁有51%、34%及15%權益。丙承包商由綠地控股擁有100%權益。

承包商主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。

綠地控股主要從事實業投資、房地產開發經營、租賃、住宅及基礎設施配套建設、酒店管理、城市軌道交通工程、綠化工程及物業管理。南京城開股權投資合夥企業(有限合夥)主要從事股權投資及創業投資，以及對非公開交易的股權進行投資及相關服務。西安市人民政府國有資產監督管理委員會為獲西安市人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理國有資產。西安合思合行企業管理中心合夥企業(有限合夥)主要從事企業管理諮詢。

訂立承包商協議的原因及好處

承包商對中國的建設業務饒富經驗。董事認為，本集團委聘承包商進行建設項目的建設工程，將可成功利用承包商的專門技能，確保按照本公司所要求的標準完成有關建設工程。

董事會(不包括由於存在利益衝突已於董事會會議上放棄表決的陳軍先生和吳正奎先生，亦不包括獨立非執行董事，其意見載於本通函附錄一所轉載的「獨立董事委員會函件」)認為，承包商協議的條款公平合理，其項下擬進行的交易按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，綠地控股間接持有本公司總已發行普通股約59.1%，並為本公司的關連人士。綠地控股分別擁有甲承包商、乙承包商及丙承包商各自超過30%權益。因此，承包商各自為綠地控股的聯繫人，並為本公司的關連人士。由於承包商協議的最高適用百分比率合併計算後超過5%，因此承包商協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，格隆希瑪(即本公司控股股東)對1,650,244,409股股份(即本公司全部已發行普通股股本約59.1%)有投票控制權。除格隆希瑪外，綠地控股及其緊密聯繫人概無控制或有權行使對任何股份的投票控制權。概無訂立投票委託或其他協議或安排或諒解或責任或權利，使格隆希瑪已或可暫時或永久將其股份的行使投票控制權轉交第三方(不論為全面或逐次基準)。綠地控股、格隆希瑪及彼等各自的緊密聯繫人將須就有關承包商協議的股東決議案放棄表決。除已披露者外，於最後實際可行日期，本公司概不知悉有任何其他股東將須就各承包商協議放棄表決。

於最後實際可行日期，陳軍先生及吳正奎先生並無持有本公司任何股份。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就承包商協議的條款的公平性和合理性向獨立股東提供意見。八方金融已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

股東特別大會及委任代表安排

召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准承包商協議及其項下擬進行的交易。

於二零一九年十二月四日(星期三)營業時間結束後(根據本公司股東名冊所示)股份的登記持有人，方符合資格出席股東特別大會並於會上表決。本公司將不會暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的權利。為符合資格出席股東特別大會及於會上表決，未登記的股份持有人應確保所

董事會函件

有過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零一九年十二月四日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

用於委任代表的代表委任表格隨本通函一併寄發，並刊載於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greenlandhk.com>)。無論閣下是否有意出席股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)，務請按代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並於切實可行之情況下儘快，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)並於會上表決，而在該情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後就股東特別大會結果作出公告。

推薦建議

獨立董事委員會在考慮八方金融的意見後認為，承包商協議的條款公平合理，其項下擬進行的交易按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成將擬提呈有關承包商協議的決議案。獨立董事委員會函件的文本載於本通函第I-1及I-2頁，而八方金融函件的文本載於本通函第II-1至II-19頁。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

二零一九年十一月七日

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED
綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

敬啟者：

關 連 交 易
委 任 關 連 人 士 為
建 設 工 程 的 總 承 包 商

吾等提述本公司日期為二零一九年十一月七日的通函(「**通函**」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，藉以在考慮獲委任向吾等提供意見的獨立財務顧問出具的推薦建議後，考慮各承包商協議的條款是否公平合理及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款或更佳條款於本公司日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向吾等及獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注通函內的「董事會函件」及「八方金融函件」，當中載有(其中包括)有關承包商協議的資料，以及八方金融就承包商協議項下擬進行的交易所提供的意見。

經考慮承包商協議項下擬進行的交易的原因及好處，以及八方金融在達致其對該等交易的意見時所考慮的主要因素及理由(載於通函第II-1至II-19頁「八方金融函件」)後，吾等認為承包商協議的條款公平合理，承包商協議項下擬進行的交易按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東表決贊成股東特別大會(將於二零一九年十二月五日(星期四)舉行)通告所載的普通決議案，藉以批准承包商協議項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
張英潮

獨立非執行董事
方和太平紳士
謹啟

獨立非執行董事
關啟昌

二零一九年十一月七日

以下為八方金融致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為收錄於本通函而編製。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

關連交易
委任關連人士為
建設工程的總承包商

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就承包商協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一九年十一月七日之通函（「通函」）中的董事會函件（「董事會函件」），本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予的相同涵義。

董事會宣佈，於二零一九年十月十五日：

- (i) 貴公司擁有90%權益之子公司天空樹項目公司與甲承包商訂立天空樹承包商協議，以委任甲承包商為天空樹項目的承包商；
- (ii) 貴公司全資子公司湖語墅項目公司與乙承包商訂立湖語墅（嬌山湖98號）承包商協議，以委任乙承包商為湖語墅（嬌山湖98號）項目的承包商；
- (iii) 貴公司全資子公司湖語墅項目公司與丙承包商訂立湖語墅（嬌山湖97號）承包商協議，以委任丙承包商為湖語墅（嬌山湖97號）項目的承包商；

(iv) 貴公司全資子公司滇池項目公司與丙承包商訂立滇池承包商協議，以委任丙承包商為滇池項目的承包商；及

(v) 貴公司全資子公司拾野川項目公司與丙承包商訂立拾野川承包商協議，以委任丙承包商為拾野川項目的承包商。

於最後實際可行日期，綠地控股間接持有 貴公司總已發行普通股約59.1%，並為 貴公司的關連人士。綠地控股分別擁有甲承包商、乙承包商及丙承包商各自超過30%權益。因此，承包商各自為綠地控股的聯繫人，並為 貴公司的關連人士。由於承包商協議的最高適用百分比率合併計算後超過5%，因此承包商協議構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

全體獨立非執行董事(即張英潮先生、方和先生太平紳士及關啟昌先生)已組成獨立董事委員會，以考慮及就各承包商協議之條款是否屬公平合理、其項下擬進行交易是否按一般或更佳商業條款以及於 貴公司日常及一般業務過程中進行並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就於股東特別大會上擬提呈之決議案之表決向獨立股東提供推薦建議。

就此而言，吾等(八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就承包商協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或綠地控股或彼等各自的任何子公司的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於過往兩年內，吾等就下列事宜獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問(「過往委聘」)：(i)有關委任關連人士為 貴集團房地產開發項目建設工程的承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一七年十二月一日的通函)；(ii)有關根據特定授權發行新股份的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年二月十四日的通函)；(iii)有關訂立酒店管理框架協議的持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年五月三十一日的公告)；(iv)有關委任

關連人士為 貴集團房地產開發項目建設工程的承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年八月六日的通函)；(v)有關出售南昌申陽100%股權的主要及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年十一月三十日的通函)；及(vi)有關委任關連人士為建設工程的承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一九年六月四日的通函)。

根據過往委聘，吾等須就相關交易向由全體獨立非執行董事組成的獨立董事會委員會以及獨立股東發表意見並提出推薦建議。除就本次委聘而應付吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而向 貴集團或 貴公司或其子公司的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益。

在達致吾等的意見時，吾等乃依賴通函內所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所載或提述由 貴公司管理層提供的所有資料及陳述在編製時乃屬真實，並於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴公司管理層就承包商協議(包括通函內載列的資料及陳述)所進行的討論。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內表述的所有信念、意見及意向乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為已審閱足夠的資料，使吾等能夠作出知情見解，並令吾等能夠依賴通函內所載資料的準確性，為吾等的意見提供合理的基準。吾等並沒有理由懷疑通函內包含的資料或表達的意見有任何重大遺漏或保留，亦並沒有理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、綠地控股、甲承包商、乙承包商、丙承包商及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行深入的獨立調查，亦無對提供給吾等的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對承包商協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立承包商協議的原因及好處

貴公司乃投資控股公司。貴集團主要從事房地產開發、房地產投資、酒店投資及物業管理。綠地控股為總部設於中國上海的企業，主要從事房地產、能源及金融業務。於最後實際可行日期，綠地控股間接持有貴公司全部已發行股本約59.1%。

甲承包商為綠地控股擁有50%權益的子公司，主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。根據其公司簡介文件，包括中國有關部門出具的相關文件，甲承包商成立於一九八七年，註冊資本為人民幣1,256.6百萬元，擁有主要包括建築工程施工總承包特級、市政公用工程施工總承包一級、建築裝飾裝修工程設計與施工一級、公路工程施工總承包二級及鋼結構工程專業承包一級等必要牌照。

乙承包商為綠地控股擁有51%權益的子公司，主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。根據其公司簡介文件，包括中國有關部門出具的相關文件，乙承包商成立於一九九二年，註冊資本為人民幣960.1百萬元，擁有主要包括建築工程施工總承包特級、市政公用工程施工總承包特級及鋼結構工程專業承包一級等必要牌照。

丙承包商為綠地控股擁有100%權益的子公司，主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。根據其公司簡介文件，包括中國有關部門出具的相關文件，丙承包商成立於一九九六年，註冊資本為人民幣625百萬元，擁有建築工程施工總承包一級等必要牌照。

根據中國有關法律法規，承包進行施工相關工程的企業，在獲許於允許範圍內進行該等承包工程前，必須取得相關必要的牌照和資質。吾等審查了承包商牌照和資質的許可範圍，並備悉建設項目的允許範圍在這些牌照和資質範圍內，主要包括最大建築高度、最大建築面積、特定地基工程和特定鋼結構工程。因此，吾等認為承包商擁有進行建設項目所需的牌照和資質。

誠如董事會函件所述，承包商對中國的建設業務饒富經驗。董事認為，貴集團委聘承包商進行該等建設項目的建設工程，將可成功利用承包商的專門技能，確保按照貴公司所要求的標準完成有關建設工程。此外，根據吾等與貴公司管理層的討論，吾等了解到貴集團已委聘甲承包商、乙承包商及丙承包商分別進行約三年、一年及五年的建設項目。除建設項目外，承包商已承接貴集團分包的逾19個建設項目，其中8個已在最後實際可行日期順利完成。在這些建設項目中，承包商在指定時間內完成建設項目，並沒有涉及與貴集團在結付、施工進度和施工工作方面的任何爭議，使貴集團和承包商能夠有效地開展工作。

經考慮(i)承包商進行建設項目的能力；(ii)承包商的良好往績記錄；和(iii)與承包商長期高效率的合作關係，吾等認為委聘承包商處理建設項目，能使貴集團利用承包商的專門技能；確保施工工程達到貴公司要求的標準；及減輕物色新第三方承包商進行施工工程所產生的風險，因此屬於貴集團日常及一般業務過程，符合貴公司及獨立股東的整體利益。

2. 關連交易的主要條款

承包商協議的主要條款概述如下：

2.1 天空樹承包商協議

日期：	二零一九年十月十五日
訂約方：	(i) 天空樹項目公司，作為主事人 (ii) 甲承包商，作為承包商
標的事宜：	根據建築圖、設計修訂及天空樹項目公司的指示，就天空樹項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程
項目簡介及地點：	中國江蘇省無錫市濱湖區地塊進行的綠地天空樹項目建安總承包工程
估計施工面積：	約60,537平方米
估計總合約金額：	約人民幣85,400,000元(約94,890,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零二零年一月十日
預計竣工日期：	二零二二年四月十一日

2.2 湖語墅(嬌山湖98號)承包商協議

日期：二零一九年十月十五日

訂約方：(i) 湖語墅項目公司，作為主事人

(ii) 乙承包商，作為承包商

標的事宜：根據設計圖及湖語墅項目公司的指示，就湖語墅(嬌山湖98號)項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程

項目簡介及地點：中國江蘇省徐州市銅山區鳳湖路與錢江路交叉口地塊進行的綠地湖語墅(嬌山湖98#地塊)項目建安總承包工程

估計施工面積：約105,470平方米

估計總合約金額：約人民幣156,630,000元(約174,030,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整

預計開工日期：二零一九年十二月三十一日

預計竣工日期：二零二一年八月一日

2.3 湖語墅(嬌山湖97號)承包商協議

日期：二零一九年十月十五日

訂約方：(i) 湖語墅項目公司，作為主事人

(ii) 丙承包商，作為承包商

標的事宜：根據設計圖及湖語墅項目公司的指示，就湖語墅(嬌山湖97號)項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程

項目簡介及地點：中國江蘇省徐州市銅山區華山路以東，鳳湖路以北地塊進行的綠地湖語墅(嬌山湖97#地塊)二期項目建安總承包工程

估計施工面積：約12,239平方米

估計總合約金額：約人民幣22,260,000元(約24,730,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整

預計開工日期：二零二零年一月七日

預計竣工日期：二零二零年七月二十四日

2.4 滇池承包商協議

日期：二零一九年十月十五日

訂約方：(i) 滇池項目公司，作為主事人

(ii) 丙承包商，作為承包商

標的事宜：根據設計圖及滇池項目公司的指示，就滇池項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程

項目地點：中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉地塊進行的綠地滇池國際健康城1-4期39#地塊建安總承包工程

估計施工面積：約208,501平方米

估計總合約金額：約人民幣252,550,000元(約280,610,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整

預計開工日期：二零一九年十二月三十一日

預計竣工日期：二零二二年六月二日

2.5 拾野川承包商協議

日期：	二零一九年十月十五日
訂約方：	(i) 拾野川項目公司，作為主事人 (ii) 丙承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖及拾野川項目公司的指示，就拾野川項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程
項目簡介及地點：	中國廣東省佛山市高明區合和大道旁地塊進行的綠地拾野川項目建安總承包工程
估計施工面積：	約130,013平方米
估計總合約金額：	約人民幣195,790,000元(約217,540,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零二零年一月五日
預計竣工日期：	二零二二年七月六日

3. 建設項目資料

建設項目包括天空樹項目、湖語墅(嬌山湖98號)項目、湖語墅(嬌山湖97號)項目、滇池項目及拾野川項目，主要包括在相關建築地盤的土木工程以及電力、管道及排水安裝工程，以及戶外整體工程。建設項目詳情概述如下：

項目	建設項目一般性質	地區	估計 總合約金額 (人民幣元)	估計 施工面積 (平方米)	每平方米估計 總合約金額 (人民幣元)
天空樹項目	土木工程以及電力、 管道及排水安裝工程	江蘇省	85.4百萬	60,537	1,411
湖語墅(嬌山湖98號) 項目	土木工程以及電力、 管道及排水安裝工程	江蘇省	156.6百萬	105,470	1,485
湖語墅(嬌山湖97號) 項目	土木工程以及電力、 管道及排水安裝工程	江蘇省	22.3百萬	12,239	1,822
滇池項目	土木工程以及電力、 管道及排水安裝工程	雲南省	252.6百萬	208,501	1,212
拾野川項目	土木工程以及電力、 管道及排水安裝工程	廣東省	195.8百萬	130,013	1,506

根據 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報及 貴公司提供的若干建設項目小冊子，(i)天空樹項目為位於中國江蘇省無錫市濱湖區蠡湖大道與具區路交匯處地塊上的住宅開發項目。該項目的佔地面積約為14,505平方米；(ii)湖語墅(嬌山湖98號)項目及湖語墅(嬌山湖97號)項目均位於中國江蘇省蘇州市銅山城區西南，分別為住宅開發項目及集住宅及商業項目於一體的綜合發展項目。該兩個項目的佔地面積分別約為63,568平方米及12,867平方米；(iii)滇池項目為位於中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉地塊上的住宅開發項目，涵蓋國際醫療、門診、醫護、基因測試、精準醫學及健康管理。該項目的佔地面積約為49,433平方米；及(iv)拾野川項目為位於中國廣東省佛山市高明區地塊上的住宅開發項目，位置鄰近合和大道。該項目的佔地面積約為399,478平方米。

4. 總合約金額的釐定基準

誠如董事會函件所述，各承包商協議應付的總合約金額(可予調整)乃經公平磋商，並參考 貴集團就類似性質的建設工程應向獨立第三方支付的费用後釐定。

由於承包商協議的總合約金額乃參考 貴集團就類似性質的建設工程應付獨立第三方的費用後釐定，吾等已自 貴公司取得 貴集團的建設項目完整清單(「**項目清單**」)，其包括於過去三年直至最後實際可行日期委聘獨立第三方承包商且與建設項目類似的所有建設項目(「**獨立建設項目**」)，以評估承包商協議的總合約金額是否公平合理。除項目清單外，吾等亦取得相關建設合約(「**獨立建設合約**」)並對該等獨立建設項目的合約金額進行審閱。吾等認為於過去三年直至最後實際可行日期識別的獨立建設項目為吾等的分析提供相關資料，足以支持吾等的意見。董事確認，獨立建設項目符合 貴集團的一般業務過程。項目清單載有各項目的詳情，包括性質、承包商、地區、項目範圍、項目進度、預計建設金額、實際建設金額、建設預算基準及支付條款。根據吾等對項目清單的審閱並與 貴公司管理層進行進一步討論，吾等了解到獨立建設項目的總合約金額包括鋼鐵成本，而建設項目的合約金額並不包括鋼鐵成本。吾等備悉 貴集團自本年度年初開始就其總承包建設項目採購鋼鐵，以享有批量購買折扣及節省整體建設成本。

此外，誠如董事會函件所述，建設項目的總合約金額乃經參考相關建設項目所在地現行生效的地方規則及法規後釐定。吾等按照地區將本函件「建設項目資料」一節所載建設項目的總合約金額與獨立建設項目的總合約金額進行比較。下文載列按地區劃分的獨立建設項目總合約金額概要。

地區	每平方米 平均總合約 金額(經就 鋼鐵成本 作調整) (人民幣元)
江蘇省*	1,469
雲南省	1,268
廣西省	1,480

* 不包括位於上海的獨立建設項目，原因為吾等備悉於如上海等的一線城市的建設成本遠高於其他地區的建設成本。

透過比較，吾等備悉(i)天空樹項目及湖語墅(嬌山湖98號)項目均位於江蘇省，每平方米估計總合約金額分別約為每平方米人民幣1,411元及每平方米人民幣1,485元，而位於江蘇省的獨立建設項目的平均總合約金額約為每平方米人民幣1,469元，兩者屬可資比較；(ii)滇池項目的每平方米估計總合約金額為約每平方米人民幣1,212元，而位於雲南省的獨立建設項目的平均總合約金額約為每平方米人民幣1,268元(經就鋼鐵成本作調整)，兩者屬可資比較；(iii)就拾野川項目而言，由於概無獨立建設項目位於廣東省，故吾等選取位於廣西省的獨立建設項目，原因為其與拾野川項目鄰近，可作比較之用。拾野川項目的估計總合約金額為約每平方米人民幣1,506元，而位於廣西省的獨立建設項目的估計總合約金額為約每平方米人民幣1,480元(經就鋼鐵成本作調整)，兩者屬可資比較。然而，就湖語墅(嬌山湖97號)項目而言，其每平方米估計總合約金額為約每平方米人民幣1,822元，高於位於相同地區的湖語墅(嬌山湖98號)項目及位於江蘇省的獨立建設項目。吾等了解到有關差額乃主要由於湖語墅(嬌山湖97號)項目的建築面積遠小於湖語墅(嬌山湖98號)項目的建築面積(約其12%)，但湖語墅(嬌山湖97號)項目的部分固定相關標準設施成本並無按建築面積比例而變動，導致每平方米的平均合約金額更高。湖語墅(嬌山湖97號)項目的標準設施成本為主要組成部分，佔總合約金額約26.1%，而天空樹項目、湖語墅(嬌山湖98號)項目、滇池項目及拾野川項目分別佔約11.7%、12.0%、13.6%及18.3%。

誠如董事會函件所述，吾等備悉各項目的總合約金額乃經參考相關建設項目所在地現行生效的規管根據相關承包商協議將予進行的工程的地方規則及法規後釐定，該等規則及法規的詳情載列於董事會函件「總合約金額的釐定基準」一節。根據相關規定，建設項目的總合約金額，乃將相關地方規則及法規所載的估計所需建設工程量(按工日及建設材料數量計算)加總後，乘以相關省份就有關工日及建設材料不時在相關中國政府機關書面及／或網站上公佈的現行市價達致。為評估各建設項目的工日及建設材料數量是否合理，吾等已自 貴公司取得並審閱建設項目總合約金額的明細(「明細」)，其分別列明根據承包商協議的工作計劃的各項工程所需工日及其目標竣工日期以及建設項目估計總合約金額的組成。根據吾等對明細之分析及與 貴公司管理層之進一步討論，吾等備悉各項工程所需工日取決於施工面積大小及工程複雜性，且各建設項目之工日及建設材料數量乃由獨立測量師估算。

此外，承包商在釐定工日及建設項目所採用的建設材料數量時須遵守《建設工程工程量清單計價規範》(「規範」)。根據規範，(i) 貴集團委聘的獨立測量師須依據多項因素估計建設工程量及各項建設項目的工日數量，該等因素主要包括預計施工面積及工程性質；及(ii)承包商在採購建設項目的若干材料前，須向其發包人提交載有工日及建設材料數量的相關建設規劃以供審批。根據吾等之審閱，各項承包商協議均已採用此計算方法。 貴集團已委聘獨立測量師以協助其估計各建設項目的工日及建設材料數量。吾等已取得獨立測量師的背景資料並與彼等進行訪談，並備悉彼等為專業測量師，彼等的測量資格獲中國建設部批准，以及於中國從事相關測量項目擁有逾五年經驗。經獨立測量師確認，除獲委任為 貴集團的獨立測量師外，獨立測量師與 貴集團概無任何關連。經考慮彼等的資格、實際經驗及獨立性後，吾等信納獨立測量師為有能力且獨立履行各項建設項目的相關估計建設工程量及工日數量。

另一方面，就建材的市價而言，吾等自 貴集團管理層了解到，成本管理部會將各份承包商協議所述主要建材的價格與該等建材的市價作比較，以確保給予 貴集團的價格並非遜於獨立第三方提供的價格。市價指來自第三方網站(即 www.iccchina.com) (「**建材價格網站**」)的地方價格，其含有中國政府公佈的建材定價資料。為評估建材價格，吾等已以抽樣方式自明細中選用於建設項目所用的核心主要建材，包括水泥、磚及木板，其佔大多數建設項目總合約金額，並得悉該等價格接近或低於該等材料於建設項目地區的市價。吾等得悉該等材料的價格較低，乃由於承包商一般因經營規模及與供應商的關係可享有大額購買原材料的折扣優惠及較低的固定成本。

落實總合約金額及與任何承包商訂立合約協議前，吾等從 貴公司管理層了解到， 貴集團的成本管理部會邀請其自有經核准的承包商名單上的承包商就建設項目投標。成本管理部持續審閱及更新經核准的承包商名單，乃經參考各承包商的定期表現評估。除湖語墅(嬌山湖98號)項目外， 貴集團發出邀請文件連同其他建設項目的前期總合約金額予至少三名潛在承包商，彼等大部分為獨立第三方，並已於位於建設項目的相關地區營運。其他建設項目的前期總合約金額乃(i)經考慮 貴集團就性質類似建設工程應付獨立第三方的上述費用及現行地方法律法規；及(ii)並無考慮原材料的定價，定價將會於落實總合約金額及訂立承包商協議前，按照地方法律法規予以考慮。潛在承包商將回覆 貴集團，以確認彼等會否參與投標。就湖語墅(嬌山湖98號)項目而言， 貴集團邀請湖語墅(嬌山湖98號)項目的潛在承包商向 貴集團遞交競價，而非向潛在承包商提供前期總合約金額。

為落實承包商的委任，成本管理部、工程部和技術研究及開發部與一名獨立第三方的成本顧問(彼等為泰宇建築工程技術諮詢有限公司、上海正弘建設工程顧問有限公司、江蘇天業工程諮詢房地產估價有限責任公司及江陰方正建設工程造价事務所有限公司)合作，以評估競價、提供的條款及投標人服務的預期質素及

可靠性。成本管理部專注於評估標書的商業條款，而工程及技術研究及開發部則專注於評估投標人的工程及技術專長。就湖語墅(嬌山湖98號)項目而言，除上述考慮因素外，成本管理部亦會透過比較潛在承包商設定的投標價格考慮平均成本。

為了解 貴集團實行的標書審閱程序，吾等已取得並審閱 貴集團的標書審閱報告，其已由成本管理部審閱。根據吾等就建設項目及其他相關主要承包建設項目的標書審閱報告的審閱，吾等知悉相同標書甄選標準包括工程過往質素、財務安排及財務能力、預期竣工時間及於環境保護、安全及工人健康方面已採取的措施，均適用於承包商及其他獨立承包商遞交的標書。吾等知悉，潛在承包商(包括任何承包商及獨立第三方承包商)遞交的投標文件，乃由 貴集團根據適用於遞交予關連人士及獨立第三方的標書的相同標準及系統性的遞交標書程序審閱及評估。

考慮到(i)建設項目的每平方米總合約金額與相關地區的獨立建設項目的每平方米平均總合約金額屬可資比較；(ii)各建設項目的工日及建設材料數量已由獨立且有能力作出相關估計的獨立測量師估算；(iii)建設項目所採用的建設材料樣本價格接近或低於該等材料於建設項目地區的市價；(iv) 貴公司與承包商於釐定建設項目的工日及建設材料數量時已遵從相關規則；及(v)委任承包商乃根據適用於遞交予關連人士及獨立第三方的標書的相同標準及系統性的遞交標書程序，吾等認為承包商協議的定價條款乃按一般商業條款在 貴公司日常及一般業務過程中訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

5. 支付條款的釐定基準

根據各承包商協議的總合約金額，須按建築工程進度分階段支付。各承包商協議項下的最終總合約金額可予調整，此乃根據竣工結算報告(「竣工結算報告」)所載的最終總合約金額而定。竣工結算報告乃由承包商編製並經項目公司委任的獨立第三方成本顧問審核，且將根據相關承包商協議的條款出具。

一般而言，估計總合約金額的70%須於建設工程竣工驗收後繳付，於完成審核竣工結算報告後，須進一步繳付經調整總合約金額的95%。餘下各承包商協議應付總合約金額的5%將保留作保證付款，在扣除必要的維修工程後，不超過五年期屆滿後發放。

為評估承包商協議的支付條款(「支付條款」)是否公平合理，吾等已與貴公司管理層討論支付條款的基準，並了解到支付條款與分包予獨立第三方承包商的其他主要承包商項目類似。根據吾等與貴公司管理層進行的進一步討論，以及對項目清單及獨立建設合約進行的審閱，吾等了解到(i)就大部分獨立建設項目總合約金額70%的首期付款須於建設工程竣工驗收後繳付；(ii)就大部分獨立建設項目總合約金額95%的第二期付款須於就總施工成本出具審計報告當日起計一年內繳付；及(iii)就大部分獨立建設項目經調整總合約金額餘下5%須分兩期發放，最後一期付款須於五年保證期屆滿後發放。

吾等已就支付條款與獨立建設項目的付款條款作比較，並備悉兩者相若，而支付條款並不遜於獨立建設項目的付款條款。具體而言，(i)各期付款的總合約金額百分比類似；(ii)彼等的結付標準類似；及(iii)建設項目的最後一期付款結付期限與獨立建設項目的付款期限相若，為貴集團的現金流提供靈活性。因此，吾等認為與獨立建設項目的付款條款相若且不遜於其的支付條款乃屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

誠如董事會函件所載，倘若干主要建設材料的市價波動超出各承包商協議協定的上限($\pm 5\%$)，各承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動。吾等載列調整機制項下相關建設材料的經調整價格之公式如下：

倘相關建設材料的市價高於預先協定的上限，調整機制及公式如下：

經調整價格 = 合約價格 + (平均價格 - 預先協定的參考價格 $\times$ (1 + 預先協定的上限))

倘相關建設材料的市價低於預先協定的上限，調整機制及公式如下：

經調整價格 = 合約價格 - (預先協定的參考價格 $\times$ (1 - 預先協定的上限) - 平均價格)

附註：

「經調整價格」	指	相關建設材料的經調整價格
「平均價格」	指	價格估計期內相關建設材料的平均價格
「合約價格」	指	根據相關承包商協議的主要建設材料的原本價格
「預先協定的參考價格」	指	根據相關承包商協議預先協定的參考價格(即由相關中國政府機關不時公佈的相關建設材料參考價格)
「預先協定的上限」	指	根據相關承包商協議就主要建設材料相關市價波動的預先協定的上限($\pm 5\%$)

誠如 貴公司管理層所告知，吾等知悉倘主要建設材料的市價出現波動，各承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動，而主要建設材料主要包括水泥，佔相關協議總合約金額的大部份。經參考承包商協議，釐定上限的基準乃經參考承包商協議項下估計建設材料成本的最多5%(乃根據 貴公司管理層過往的經驗而得出)，此調整可應對建設材料價格於 貴公司及承包商協定建設期間的任何可能波動。吾等獲 貴公司告知，調整定於總合約金額的5%的基準乃主要基於 貴集團類似建設項目的過往交易及主要建設材料價格近期上升趨勢。吾等已獲 貴公司告知調整機制提供保護，應對建設項目的建設期間內的建設材料成本上升，此乃由於上限範圍以內的建設材料價格上升百分比並不會對 貴公司造成額外負擔。即使建設材料價格上升超過上限， 貴集團預期 貴集團能夠將成本上升轉嫁予其客戶。

就此而言，吾等已取得載有 貴公司主要承包商竣工項目(「**竣工項目**」)之清單，當中的相關合約金額已經全數結付，即 貴集團於過往三年直至最後實際可行日期的全部竣工並完成結算的建設項目。項目清單載有項目性質、估計總合約金額、實際總合約金額及總合約金額之調整。吾等亦已取得中國合資格第三方工料測量師出具的工料測量報告，其獲委聘審閱實際建設成本及合約總額的調整。吾等從 貴公司得悉，清單中的竣工項目均為在最後實際可行日期前竣工；及在

其建設期間並無涉及建設計劃重大改變的主要承包商建設項目。根據項目清單，吾等得悉竣工項目並無涉及建設計劃的任何重大變動及根據工料測量報告，竣工項目估計合約金額的調整介乎-2.7%至3.7%。

此外，根據吾等對獨立建設合約的分析，吾等備悉該等獨立建設合約中亦有與調整合約金額及材料價格變動上限有關的類似條款。此外，吾等已獲告知調整的條款及上限的水平符合中國一般承包建設項目的市場慣例。

由於(i)調整機制於建設期內提供保護應對建設材料成本的上升；(ii)該等調整乃基於 貴公司過往交易及近期建設材料價格上升趨勢；(iii)實際調整將根據由獨立測量師編製的竣工結算報告而釐定；及(iv)上限及調整屬建築行業內承包建設協議的普遍條款，吾等認為承包商協議的調整機制及調整水平的釐定屬公平合理。

推薦建議

經考慮以上主要因素，吾等認為，承包商協議條款乃按一般商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東(而吾等亦建議獨立股東)投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准承包商協議條款之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

馮智明

董事

陳和莊

謹啟

二零一九年十一月七日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾二十四年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易所的多項顧問交易。陳和莊先生自二零零八年起為第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾十六年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易所的多項顧問交易。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所發表的詳情，旨在提供有關本公司的資料，各董事願對此共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	持股佔本公司
			已發行股本的 概約百分比 (附註7)
王偉賢先生	受控制公司權益(附註1)	38,804,571	1.39%
	全權信託創立人(附註2)	367,254,133	13.15%
王煦菱女士	實益擁有人(附註3)	7,390,000	0.26%
	受控制公司權益(附註4)	7,010,448	0.25%

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	持股佔本公司
			已發行股本的 概約百分比 (附註7)
	全權信託受益人(附註2)	367,254,133	13.15%
張英潮先生	實益擁有人	500,000	0.02%
方和先生太平紳士	實益擁有人	500,000	0.02%
關啟昌先生	實益擁有人	500,000	0.02%
陳軍先生	實益擁有人(附註5)	3,500,000	0.13%
侯光軍先生	實益擁有人(附註6)	2,700,000	0.10%

附註：

- (1) 王偉賢先生被視為擁有由Prestige Glory Enterprises Limited所持有的38,804,571股股份的權益。Prestige Glory Enterprises Limited的全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。
- (2) 王偉賢先生及王煦菱女士均被視為擁有由端源信託所持367,254,133股股份的權益。
- (3) 王煦菱女士實益擁有7,390,000股股份，其中3,390,000股股份被視為彼根據與本公司訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議所擁有的權益。
- (4) 王煦菱女士被視為擁有由Boom Rich Investments Limited所持有的7,010,448股股份的權益，該公司全部已發行股本由王煦菱女士實益擁有。
- (5) 陳軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有3,500,000股股份。
- (6) 侯光軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有2,700,000股股份。
- (7) 即本公司於最後實際可行日期的已發行股本，包括2,791,884,683股股份。

(b) 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

- (i) 除上文所披露者及陳軍先生和吳正奎先生(綠地控股高級管理層)外，概無董事擔任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員；
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iii) 概無董事在本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或僱主不得於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務合約。

4. 重大不利變動

除本公司於「披露易」網站(<http://www.hkexnews.hk>)所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來並無出現任何重大不利變動。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

6. 專家資格及同意書

本通函所載發表其意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司的創辦中，或本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函刊載的形式及涵義刊載其函件及引述其名稱及／或其意見及建議，且迄今並無撤回書面同意。

7. 備查文件

承包商協議之文本於本通函日期起直至及包括二零一九年十一月二十一日一般辦公時間內在本公司之香港主要辦事處(地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓5711室)可供查閱。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

茲通告綠地香港控股有限公司(「本公司」)將於二零一九年十二月五日(星期四)上午九時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓Queensway及Victoria宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案：

1. 「動議批准、確認、授權及追認天空樹承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年十一月七日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」
2. 「動議批准、確認、授權及追認湖語墅(嬌山湖98號)承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年十一月七日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」
3. 「動議批准、確認、授權及追認湖語墅(嬌山湖97號)承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年十一月七日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」
4. 「動議批准、確認、授權及追認滇池承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年十一月七日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」

股東特別大會通告

5. 「動議批准、確認、授權及追認拾野川承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年十一月七日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一九年十一月七日

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
皇后大道中99號
中環中心
57樓5711室

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開的股東特別大會並於會上表決的任何股東，均有權委任一名或多名(如其持有兩股或以上的股份)代表代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決。在此情況下，委任代表文據將視為已撤銷論。
4. 倘為任何股份的聯名持有人，任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方有權就該等股份表決。
5. 釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上表決資格的記錄日期為二零一九年十二月四日(星期三)。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零一九年十二月四日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東特別大會通告

6. 若股東特別大會當日上午七時正至上午九時正期間任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於其網站及聯交所網站上載公告，通知股東續會之日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。
7. 本通告的中文譯本僅供參考。如中英文版有任何歧義，概以英文版為準。