

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國綠地博大綠澤集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited
中國綠地博大綠澤集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1253)

**(1) 須予披露及關連交易
收購物業
及
(2) 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



董事會函件載於本通函第5至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。獨立財務顧問函件(當中載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第16至28頁。

本公司謹訂於2018年12月5日(星期三)下午二時正假座中國上海市滬青平公路2000號上海虹橋西郊假日酒店舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40至41頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該委任表格亦於香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greenland-broadgreenstate.com.cn>)上發佈。

無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按隨附之代表委任表格所印列之指示將代表委任表格填妥及簽署，並儘快交回本公司之香港股份過戶及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22樓，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2018年12月3日(星期一)下午二時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。而在此情況下，委任代表的文據將被視為已撤回論。

2018年11月20日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 估值報告	29
附錄二 — 一般資料	35
股東特別大會通告	40

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「公告」	指	本公司日期為2018年9月6日的公告，內容有關(其中包括)物業收購協議
「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「博大綠澤生態」	指	博大綠澤生態建設集團有限公司(前稱上海博大園林建設發展有限公司)，乃根據中國法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「博大國際」	指	博大國際有限公司，一間於2013年10月8日於英屬處女群島註冊成立的公司，並由吳正平先生及肖莉女士分別擁有86.92%及13.08%的權益
「本公司」	指	中國綠地博大綠澤集團有限公司(股份代號：1253)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「綠澤東方國際」	指	綠澤東方國際有限公司，一間於2013年10月9日在英屬處女群島註冊成立的公司，由朱雯女士及其他人士分別擁有2.81%及97.19%的權益
「股東特別大會」	指	本公司將於2018年12月5日(星期三)下午二時正假座中國上海市滬青平公路2000號上海虹橋西郊假日酒店舉行之股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)物業收購協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「綠地控股」	指	綠地控股集團股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司
「綠地金融」	指	綠地金融海外投資集團有限公司，為本公司之主要股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由戴國強先生、金荷仙博士及陳榮斌博士組成的董事會獨立委員會
「獨立財務顧問」或 「綽耀資本」	指	綽耀資本有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團及為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東大會上就批准物業收購協議放棄投票的任何股東
「最後實際可行日期」	指	2018年11月15日，即本通函發佈前就確定其中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	載列於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業I及物業II的統稱

釋 義

「物業I」	指	位於中國上海市諸光路1588弄5幢608號7樓的物業，總建築面積約為3,064.88平方米
「物業II」	指	位於中國上海市諸光路1588弄5幢608號8樓的物業，總建築面積約為2,731.86平方米
「物業租賃協議」	指	博大綠澤生態與上海愷泰就租賃該等物業而於2018年9月6日訂立之協議
「物業銷售協議」	指	博大綠澤生態與上海愷泰就買賣物業II而於2018年9月6日訂立之物業銷售協議
「物業收購協議」	指	物業銷售協議及補充協議之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「上海愷泰」	指	上海愷泰房地產開發有限公司，其乃根據中國法律註冊成立之公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.025港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「補充協議」	指	博大綠澤生態與上海愷泰於2018年9月6日所訂立物業銷售協議之補充協議
「%」	指	百分比

釋 義

於本通函內，倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。標註「*」的英文、中文或其他語言公司名稱譯文僅供識別。



China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited

中國綠地博大綠澤集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1253)

執行董事：

吳正平先生

(董事長兼行政總裁)

肖莉女士

朱雯女士

陳敏女士

註冊辦事處：

The offices of Maples Corporate
Services Limited

PO Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

獨立非執行董事：

戴國強先生

金荷仙博士

陳榮斌博士

總部：

中國上海市

諸光路1588弄

虹橋世界中心

5幢D3棟8樓

香港主要營業地點：

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易
收購物業**

I. 緒言

茲提述日期為2018年9月6日之公告，內容有關(其中包括)物業收購協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

本公司將其辦事處搬遷至該等物業前，本公司租賃位於上海市普陀區梅川路1357號宏泉大廈8樓及10樓及上海市普陀區武寧路501號18樓01室至24室的辦公室。為促進僱員之間的交流及改善工作環境，擴大會面空間，本公司決定將全體僱員遷至同一幢辦公樓。本公司現時業務往來對象為政府客戶，其或會透過公司形象評估其業務夥伴。寬敞及配置齊全的辦公樓宇可在與政府客戶開展業務時提升公司形象。該等物業位於西虹橋商業開發中心區，靠近於2018年11月舉辦中國國際進口博覽會的國家會展中心(上海)。鑒於本公司位於上海黃金地段並藉著2018年11月舉辦中國國際進口博覽會，本公司相信新辦公樓宇(即西虹橋商業開發中心)將有助於提升其公司形象。

於2018年2月，本公司與上海愷泰開始就收購物業I及物業II進行協商，並計劃耗資人民幣259,668,550元收購物業I及物業II(「初始代價」)。考慮到該等物業處於黃金地段，本公司預期該等物業的購買價將快速增長。於2018年初，為了在購買價進一步增長前釐定價格，博大綠澤生態向上海愷泰存置了一筆意向金人民幣50,933,750.00元(即總代價的首筆分期付款項)，相當於初始代價的19.61%。於存入意向金時，本集團仍在與上海愷泰協商有關規管收購事項之協議的條款及條件，尚未就物業I及物業II(或任一項)之收購作出最後決定。由於確定購買價之時間問題及期望於接下三個月內完成交易，本公司並未與上海愷泰訂立任何正式書面協議。董事會承認，本公司於2018年2月存入意向金之舉措已違反第14A.34條及14A.35條之披露規定。於2018年6月，於進一步考慮及經計及本集團未來業務發展計劃後，本公司決定僅收購物業II並尋求租賃其他辦公室物業。

經上海愷泰同意後，本公司於2018年3月將辦公室遷至該等物業並計劃自2018年3月起至收購事項完成(即2018年6月初)之過渡期間(「過渡期間」)租賃該等物業。由於本公司預期於其後三個月內完成收購事項，故於遷至該等物業前未與上海愷泰訂立任何書面租賃協議。由於就物業收購與上海愷泰商討之時間長於預期，本公司未能按預期於六月初完成交易並繼續自上海愷泰租賃該等物業。於2018年6月支付租金後，本公司知悉博大綠澤生態自2018年3月至6月向上海愷泰支付租金人民幣3,173,715.16元。因此，租賃該等物業之交易超出第14A章項下的最低豁免水平範圍並觸發公告及申報規定。董事會承認，自上海愷泰租賃該等物業已違反第14A.34及

董事會函件

14A.35條之披露規定。為遵守上市規則項下相關規定，本集團已採取補救措施，如於2018年9月6日與上海愷泰訂立物業租賃協議並根據上市規則作出相關披露。

於2018年9月6日，博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業租賃協議，據此，博大綠澤生態確認與上海愷泰之租賃安排且同意向上海愷泰租賃物業I及物業II，租金分別為每月人民幣419,505.45元及人民幣373,923.34元。物業租賃協議為期10個月，自2018年3月1日起並於2018年12月31日屆滿(包括首尾兩天)，博大綠澤生態悉數支付物業收購協議項下有關物業II的代價(即人民幣124,966,696.00元)後，有關租賃物業I及物業II的物業租賃協議將自動終止。

於2018年9月6日，博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業銷售協議，據此，上海愷泰同意出售而博大綠澤生態同意收購物業II，代價為人民幣124,966,696.00元。

於2018年9月6日，博大綠澤生態與上海愷泰訂立補充協議，以進一步修訂物業銷售協議。

物業收購協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 物業收購協議及其項下擬進行的交易之進一步資料；
- (ii) 獨立董事委員會就物業收購協議及其項下擬進行的交易致獨立股東之函件；
- (iii) 獨立財務顧問就物業收購協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及
- (iv) 股東特別大會通告。

II. 物業銷售協議

於2018年9月6日，博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業銷售協議，據此，上海愷泰同意出售而博大綠澤生態同意收購物業II，代價為人民幣124,966,696.00元。

日期： 2018年9月6日

訂約方： (1) 上海愷泰(作為賣方)

(2) 博大綠澤生態(作為買方)

標的事項： 物業II(即位於中國上海市諸光路1588弄5幢608號8樓的物業，總建築面積約2,731.86平方米)

代價： 代價為人民幣124,966,696.00元

付款安排： 博大綠澤生態應以電匯方式支付現金。

III. 補充協議

於2018年9月6日，博大綠澤生態與上海愷泰訂立補充協議，以進一步修訂物業銷售協議的條款及條件。

日期： 2018年9月6日

訂約方： (1) 上海愷泰(作為賣方)

(2) 博大綠澤生態(作為買方)

先決條件： 收購物業II須待於即將舉行的股東特別大會上獲股東批准後方告完成。

其他： 倘博大綠澤生態未能於簽立物業銷售協議後90日內於即將舉行的股東特別大會上獲股東批准，則博大綠澤生態有權通過向上海愷泰送達書面通知(「終止通知」)以終止物業銷售協議。上海愷泰須於接獲終止通知後五個營業日內退還就物業銷售協議已收博大綠澤生態的任何付款，連同按中國人民銀行公佈的銀行存款利率計算的相應利息。

當博大綠澤生態悉數支付物業收購協議項下的代價(即人民幣124,966,696.00元)時，物業租賃協議將自動終止。

IV. 代價基準

物業收購協議項下的代價乃由博大綠澤生態及上海愷泰經參考物業II的估值結果後公平磋商釐定。

人民幣124,966,696.00元的代價(「總代價」)應由博大綠澤生態按以下方式分三期支付及償清：

- (1) 第一筆還款人民幣50,933,750.00元應於2018年2月13日前支付；
- (2) 第二筆還款人民幣11,552,946.00元應於2018年9月6日前支付；及
- (3) 第三筆還款人民幣62,480,000.00元應於2018年9月30日前支付。

第一及第二筆還款(佔總代價50.003%)已分別於2018年2月13日及2018年9月6日前由本集團內部資源結清，而第三筆還款(佔總代價49.997%)將由銀行借款撥付。本集團預期於2018年11月取得銀行融資並於物業收購協議項下擬進行之交易完成後結清總代價之第三筆還款。

V. 收購物業II的理由及裨益

本公司相信，其將可從物業II的地理位置獲益，理由如下：(1)物業II乃位於西虹橋商業開發中心區，且本公司相信未來該區域將成為長三角經濟開發區的中心地帶。(2)本集團擬動用物業II作為辦公室。在上海市內優越耀眼地段營業，將進一步提升本集團的市場形象及地位。(3)物業II離虹橋機場及虹橋火車站僅五分鐘車程，故可為本公司派遣員工出差節省時間及開支。

此外，物業收購協議可使本集團於上海優越地段進行土地及物業投資。鑒於上海及中國長遠經濟及金融前景亮麗，長遠而言，是項投資具備十分吸引人的資本增值潛力。

鑒於上文所述，董事認為，(i)儘管收購物業II並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但其符合本公司及股東之整體利益；及(ii)物業收購協議之條款為正常商業條款及屬公平合理。

概無董事於物業收購協議中擁有任何重大權益，因此，概無董事已就批准物業收購協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

VI. 有關本集團及物業收購協議各訂約方之資料

本集團

本公司為一家於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。本集團主要從事園林設計服務及園藝及相關服務。

博大綠澤生態

博大綠澤生態為根據中國法律註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。博大綠澤生態主要從事園林景觀設計、建設、保養及諮詢、市政工程建设及土建工程項目。

上海愷泰

上海愷泰為根據中國法律註冊成立的公司。上海愷泰主要從事房地產開發及營運。

綠地控股

綠地控股為上海愷泰之最終實益擁有人，總部設於中國上海的國有控股企業集團及全球財富500強的公司，其主要業務包括房地產、能源及金融。

VII. 上市規則涵義

於最後實際可行日期，綠地控股透過綠地金融投資控股集團有限公司及綠地金融間接持有本公司約29.66%的股權。因此，綠地控股為本公司於上市規則定義下的關連人士。綠地控股透過綠地地產集團有限公司間接持有上海愷泰50%的股權。因此，上海愷泰為綠地控股的聯繫人並因此為本公司的關連人士。故此，物業收購協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

董事會函件

由於有關物業收購協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故物業收購協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於有關物業收購協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，物業收購協議及其項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

由於綠地金融於收購物業II擁有權益，綠地金融（其持有991,321,041股股份，佔本公司股權29.66%）將於股東特別大會上放棄就批准有關物業收購協議及其項下擬進行的交易之決議案投票。獨立董事委員會已獲委任，其由全體獨立非執行董事組成，且該等人士概無於本通函所述建議交易中擁有任何權益，以就物業收購協議之條款是否符合本公司之利益及對股東整體而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。綽耀資本已獲委任為獨立財務顧問，以就物業收購協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

VIII. 補救行動

董事會意識到，就須予公佈及關連交易而言，存置意向金並未經過完整的內部控制程序。本公司於存置意向金前應先獲得有關該等物業的估值結果並與上海愷泰訂立正式書面協議。

本公司認真對待該事件，並將採取下列補救措施以防止類似事件再次發生：

- (i) 本公司將向本集團董事、高級管理層及財務人員提供有關上市規則項下須予公佈及關連交易之詳細指引，並將就此提供進一步指引文件及培訓，尤其有關如何界定交易及百分比率之適當計算方法，以增進及鞏固彼等現時對須予公佈及關連交易之認識；
- (ii) 本公司將制定報告指引，倘建議交易可能構成須予公佈及／或關連交易及倘該等交易訂立前存在質疑，則本集團團隊負責人須對該等建議交易進行評估，並向法律顧問報告；

董事會函件

- (iii) 本公司將提醒本集團全體董事、高級管理層及職員嚴格遵守內部控制程序，尤其是於訂立可能構成須予公佈及／或關連交易之交易前，通知及諮詢本公司法律顧問(如必要)；及
- (iv) 外部顧問將為本集團董事、高級管理層及相關僱員開展及提供每年至少一次之持續培訓，以使其熟悉適用於本集團業務營運之法律及監管規定，並加強彼等對上市規則之認識及加深對上市規則之了解，讓彼等緊貼上市規則之最新進展。

IX. 股東特別大會及委任代表安排

本公司將於2018年12月5日(星期三)下午二時正假座中國上海市滬青平公路2000號上海虹橋西郊假日酒店舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40至41頁，以考慮及酌情批准(其中包括)物業收購協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第13.39(4)條，除大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序性或行政性事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將安排股東特別大會通告中所載全部提呈之決議案均以投票方式表決。投票表決結果將於股東特別大會當日於本公司及聯交所網站發佈。

綠地金融將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，綠地金融實益擁有991,321,041股股份權益(佔已發股份總數約29.66%)。除上述者外，於最後實際可行日期，就董事所深知，概無股東於物業收購協議中擁有重大權益。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按隨附之代表委任表格所印列之指示將代表委任表格填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶及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22樓，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時(即不遲於2018年12月3日(星期一)下午二時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。而在此情況下，委任代表的文據將被視為已撤回論。

X. 記錄日期

為確定出席上述大會並於會上投票的資格，記錄日期將為2018年11月29日(星期四)。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，本公司所有尚未登記之股份持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票於2018年11月29日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶及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22樓)。

XI. 獨立董事委員會之推薦建議

敬請閣下垂注本通函第14至15頁所載獨立董事委員會致本公司獨立股東之函件，當中載有彼等有關物業收購協議及其項下擬進行交易之推薦建議。

獨立財務顧問就物業收購協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第16至28頁。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為，(i)儘管收購物業II並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但其符合本公司及股東之整體利益；及(ii)物業收購協議之條款為正常商業條款及屬公平合理。因此，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准收購物業II及其項下擬進行的交易之決議案。

XII. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載董事會函件及其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國綠地博大綠澤集團有限公司
董事長兼執行董事
吳正平

2018年11月20日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會函件全文(當中載有彼等致獨立股東之意見)，乃為載入本通函而編製。



China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited 中國綠地博大綠澤集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1253)

敬啟者：

有關物業收購協議之須予披露及關連交易

吾等提述本公司於2018年11月20日致股東之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就(吾等認為)物業收購協議之條款及其項下擬進行交易對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注通函第5至13頁所載董事會函件以及通函第16至28頁所載就物業收購協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任之獨立財務顧問綽耀資本之函件。

經考慮獨立財務顧問函件所載主要因素及理由以及獨立財務顧問之意見，以及董事會有關物業收購協議之意見後，吾等認為，(i)儘管收購物業II並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但其符合本公司及股東之整體利益；及(ii)物業收購協議之條款為正常商業條款及屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈以批准收購物業II及其項下擬進行的交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
中國綠地博大綠澤集團有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事

戴國強先生

金荷仙博士
謹啟

陳榮斌博士

2018年11月20日

獨立財務顧問函件

以下為綽耀資本就物業收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
上環林士街一號
廣發行大廈十一樓

敬啟者：

須予披露及關連交易—收購物業

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就物業收購協議及其項下擬進行之交易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2018年11月20日之通函(「通函」)的董事會函件(「董事會函件」)內，本意見函件為其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述該公告， 貴公司的間接全資附屬公司博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業銷售協議，據此，上海愷泰同意出售而博大綠澤生態同意收購物業II，代價為人民幣124,966,696.00元。於2018年9月6日，博大綠澤生態與上海愷泰訂立補充協議，以進一步修訂物業銷售協議。

茲提述董事會函件，綠地控股透過綠地金融投資控股集團有限公司及綠地金融間接持有 貴公司約29.66%的股權。因此，綠地控股為 貴公司於上市規則定義下的關連人士。綠地控股透過綠地地產集團有限公司間接持有上海愷泰50%的股權。因此，上海愷泰為綠地控股的聯繫人並因此為 貴公司的關連人士。故此，物業收購協議項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易。由於有關物業收購協議及其項

獨立財務顧問函件

下擬進行之交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故物業收購協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事戴國強先生、金荷仙博士及陳榮斌博士組成)已告成立，以就(i)物業收購協議及其項下擬進行之交易是否於貴集團的正常及一般業務過程中進行且符合貴公司及股東整體利益；(ii)物業收購協議之條款是否按正常商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准物業收購協議及其項下擬進行之交易之決議案投票，向獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，除就關連交易一建議票據重新發行擔任貴公司的獨立財務顧問(就此已刊發日期為2017年12月29日之通函)，及就有關物業收購協議及其項下擬進行之交易的現有委聘外，吾等與貴公司於過去兩年內概無任何業務關係。除就是次委聘應付吾等之正常費用外，並無現存任何安排致使吾等可向貴公司及其附屬公司或貴公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或獲得利益。根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等可獨立就物業收購協議及其項下擬進行之交易提供意見。

意見基準

於編製吾等就物業收購協議及其項下擬進行之交易的意見時，吾等已倚賴貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、表達之意見及作出之陳述(包括但不限於該公告及本通函中所載列或提述者)。吾等已假設貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、表達之意見及作出之陳述於作出之時均為真實、準確及完整，並直至本通函日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設本通函內所有貴公司管理層所信、意見、期望及意向之聲明乃經詳細查詢及仔細考慮後合理作出。吾等亦無理由相信有任何重要事實或資料被隱瞞，或懷疑本通函所載之資料及事實之真實性、準確性及完整性或向吾等所提供之貴公司、其管理層及／或顧問表達之意見之合理性。

董事已就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及

獨立財務顧問函件

完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函內任何聲明或本通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，對本通函任何部分內容概不承擔任何責任，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等概無獨立深入調查 貴集團、綠地控股、或彼等各自股東、附屬公司或聯營公司之業務及事務或未來前景，亦無考慮物業收購協議及其項下擬進行之交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見乃完全基於最後可行日期之實際市場、財務、經濟及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。任何隨後發展可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任就最後可行日期後發生之事件更新此意見，或更新、修改或重新確認吾等之意見。於本意見函件所載之事宜概無構成持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券之建議。

本意見函件之資料摘錄自己刊發資料或其他公開所得資料來源，吾等已確認該等資料已正確地摘錄自有關來源，吾等並無責任就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於向獨立董事委員會及獨立股東達致吾等就物業收購協議及其項下擬進行之交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 收購物業II之背景及理由

(a) 貴集團之背景資料

參照董事會函件， 貴公司為一家於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。 貴集團主要從事從事園林設計服務及園藝及相關服務。

獨立財務顧問函件

以下為分別摘錄自 貴公司截至2018年6月30日止六個月之中期業績報告(「**2018年中報**」)及 貴公司截至2017年12月31日止年度之年度報告(「**2017年年報**」)之 貴集團截至2018年6月30日止六個月及截至2017年12月31日止兩個年度主要財務資料之概要：

	截至 2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2016年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收益	617,632	1,336,327	724,805
期內／年度利潤	65,651	144,244	151,707
	於 2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於 2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	198,638	522,295	127,860
資產總值	4,302,730	4,015,710	1,811,454
債務總額*	970,012	929,878	405,180
總股本	929,325	912,985	652,017

* 債務包括公司債券及計息銀行借款。

誠如上表所示， 貴集團截至2016年12月31日止年度的收入約人民幣724.8百萬元，而截至2017年12月31日止年度的收入約人民幣1,336.3百萬元。根據2017年年報，截至2016年12月31日止年度， 貴集團自建築合約及提供服務產生之收入分別約人民幣721.0百萬元及人民幣3.8百萬元，而截至2017年12月31日止年度， 貴集團自建築合約及提供服務產生之收入分別約人民幣1,334.2百萬元及人民幣2.1百萬元。因此，於截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度， 貴集團收入增加約人民幣611.5百萬元或84.4%，此乃主要由於建築合約所得收入同比大幅增加約人民幣613.2百萬元所致。 貴集團利潤由截至2016年12月31日止年度的約人民幣151.7百萬元減少約人民幣7.5百萬元或4.9%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣144.2百萬元。根據2017年年報， 貴集團利潤減少乃主要由於

銷售成本增加約人民幣527.0百萬元或116.1%，及行政開支在截至2016年12月31日止年度至截至2017年12月31日止年度期間增加約人民幣77.2百萬元或137.8%。

從上表可一進步得知，貴集團於2018年6月30日的現金及現金等價物為約人民幣198.6百萬元，較於2017年12月31日約人民幣522.3百萬元減少約62.0%。貴集團資產總值由於2017年12月31日的約人民幣4,015.7百萬元增加約人民幣287.0百萬元或7.1%至於2018年6月30日的約人民幣4,302.7百萬元。貴集團債務總額由於2017年12月31日的約人民幣929.9百萬元增加約人民幣40.1百萬元或4.3%至於2018年6月30日的約人民幣970.0百萬元，資本負債比率分別為約104.4%及101.9%。

(b) 博大綠澤生態的背景資料

根據董事會函件，博大綠澤生態為一間根據中國法律註冊成立的公司，並為貴公司的間接全資附屬公司。博大綠澤生態主要從事園林景觀設計、建設、保養及諮詢、市政工程建设及土建工程項目。

(c) 上海愷泰的背景資料

根據董事會函件，上海愷泰為一間根據中國法律註冊成立的公司。上海愷泰主要從事房地產開發及營運。

(d) 綠地控股之背景資料

根據董事會函件，綠地控股為上海愷泰之最終實益擁有人，總部設於中國上海的國有控股企業集團及全球財富500強的公司，其主要業務包括房地產、能源及金融。

(e) 上海物業市場及物業II的概述

吾等注意到上海市統計局出版的2017年上海統計年鑒，截至2016年12月31日止年度，上海辦公室及商業樓宇總銷售額約人民幣1,374億元，較截至2015年12月31日止年度增加約91.7%。截至2016年12月31日止年度，上海辦公室及商業樓宇已售面積約5.1百萬平方米，較截至2015年12月31日止

年度增加約64.7%。截至2016年12月31日止年度，上海辦公室及商業樓宇投資總額約人民幣1,215億元，較截至2015年12月31日止年度增加約8.3%。

茲提述本通函附錄一所載由世邦魏理仕有限公司(「估值師」)出具的估值報告(「估值報告」)，物業II於2016年竣工，總建築面積約2,731.86平方米，位於虹橋世界中心。吾等通過互聯網進行研究且自上海虹橋西郊官方網站上了解到，虹橋世界中心距離虹橋交通樞紐僅1.5公里且為長三角經濟圈一小時車程的關鍵節點。虹橋世界中心為綠地控股於虹橋中央商務區西部的旗艦項目。集甲級總部辦公室、小型創意辦公室、酒店式公寓、五星級酒店及商業中心於一體，為上海西部最具標誌性及影響力的地標之一。

根據估值報告，於2018年9月30日物業II的估值約人民幣125百萬元。

(f) 收購物業II之理由及可能利益

根據董事會函件，貴集團擬將該等物業用作辦公室。貴公司相信其將從該等物業的位置獲益，乃由於該等物業位於西虹橋商業開發中心區及該區域將為長三角經濟開發區中心。經參考上海市統計局網站，上海(長三角經濟開發區主要城市)於截至2017年9月30日止九個月之國內生產總值(「國內生產總值」)為約人民幣21,618億元(最新數據)，較截至2016年9月30日止九個月之約人民幣19,530億元增加約人民幣2,088億元或10.7%。董事認為，透過在具備強勁經濟增長潛力的位置建立貴集團總部，可提升貴集團未來在全產業鏈的業務招展能力。

誠如上文「上海物業市場概覽及物業II」一節所述，虹橋世界中心(物業II所處位置)毗鄰虹橋交通樞紐並位於長三角經濟圈的關鍵節點。其亦為上海西部最具標誌性及影響力的地標之一，擁有A級總部辦公室、小型創意辦公室、酒店式公寓、五星級酒店及商業中心。董事認為，通過在上海著

獨立財務顧問函件

名及突出的位置經營業務，將進一步提升 貴集團市場形象及地位，以及可輕鬆接觸到長三角經濟開發區周邊城市更具潛力的客戶基礎。

根據董事會函件， 貴公司將其辦公室遷至該等物業前，乃租賃位於上海市普陀區梅川路1357號宏泉大廈8樓及10樓及上海市普陀區武寧路501號18樓01室至24室的辦公室。誠如 貴公司告知，為促進僱員之間的交流及改善工作環境，擴大會面空間， 貴公司決定將全體僱員遷至同一幢辦公樓。同時， 貴公司現時一名業務往來客戶為政府部門，其或會透過公司形象評估其業務夥伴。董事認為寬敞及配置齊全的辦公樓宇可在與政府客戶開展業務時提升公司形象。該等物業位於西虹橋商業開發中心區，靠近於2018年11月舉辦中國國際進口博覽會的國家會展中心(上海)。鑒於 貴公司位於上海黃金地段並藉著2018年11月舉辦中國國際進口博覽會， 貴公司相信新辦公樓宇(即西虹橋商業開發中心)將有助於提升其公司形象。

據董事告知，物業租賃協議項下之物業II之月租金(不包括應付獨立第三方之管理費)為約人民幣373,923.34元。吾等自董事獲悉，收購物業II每年可節省 貴集團大量租金開支，從而更好地監控租金增加的經營成本以及為 貴集團的長期業務增長及發展提供基礎。另一方面，根據物業II的業權文件，業主有權使用物業直到2063年為止。因此，收購物業II不僅可為 貴集團節省大量租金開支，長遠而言 貴集團亦可從物業的潛在資本增值中獲利。根據估值師提供的數據，上海甲級寫字樓2014年第三季度至2018年第三季度的租金指數增長約16%。

經考慮(i)董事對長三角經濟開發區的經濟抱持積極態度；(ii)虹橋世界中心將提升 貴集團的市場形象及地位，及其地理位置可促進 貴集團接觸更具潛力的客戶基礎；(iii)物業II可促進僱員之間的溝通，改善工作環境及提升公司形象；及(iv)收購物業II每年可節省 貴集團大量租金開支，及長遠而言， 貴集團亦可從物業的潛在資本增值中獲利，吾等與董事一致認為，儘管收購物業II並非屬於 貴集團日常及一般業務，但其符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 物業收購協議

(a) 物業銷售協議之主要條款

物業銷售協議之主要條款概述如下：

日期： 2018年9月6日

訂約方： (1) 上海愷泰(作為賣方)
(2) 博大綠澤生態(作為買方)

標的事宜： 物業II，位於中國上海市諸光路1588弄5幢608號8樓的物業，總建築面積約為2,731.86平方米

代價： 代價為人民幣124,966,696.00元

物業銷售協議條款概要之進一步詳情載於董事會函件。

獨立財務顧問函件

(b) 補充協議之主要條款

補充協議之主要條款概述如下：

日期：2018年9月6日

訂約方：(1) 上海愷泰(作為賣方)
(2) 博大綠澤生態(作為買方)

先決條件：完成收購物業II須獲股東於應屆股東特別大會批准。

其他：倘博大綠澤生態未能於簽訂物業銷售協議後90日內接獲股東於應屆股東特別大會上之批准，則博大綠澤生態有權透過向上海愷泰發出書面通知(「終止通知」)終止物業銷售協議。上海愷泰須於接獲終止通知後五個營業日內退還就物業銷售協議自博大綠澤生態收取之任何款項連同根據中國人民銀行公佈之銀行存款利率計算之有關利息。

當博大綠澤生態悉數支付物業銷售協議項下之代價(即人民幣124,966,696.00元)時，物業租賃協議將自動終止。

補充協議條款概要之進一步詳情載於董事會函件。

(c) 收購物業II之代價、付款條款及資金來源

根據物業收購協議，代價人民幣124,966,696.00元須由博大綠澤生態按以下方式分三期支付及結付：

- 第一筆還款人民幣50,933,750.00元須於2018年2月13日之前支付；
- 第二筆還款人民幣11,552,946.00元須於2018年9月6日之前支付；及
- 第三筆還款人民幣62,480,000.00元須於2018年9月30日之前支付。

誠如董事所告知及經參考董事會函件，第一及第二筆還款(佔總代價50.003%)已分別於2018年2月13日及2018年9月6日前由 貴集團內部資源結清，而第三筆還款(佔總代價49.997%)將由銀行借款撥付。 貴集團預期於2018年11月取得銀行融資並於物業收購協議項下擬進行之交易完成後結清總代價之第三筆還款。

誠如董事會函件進一步披露，總代價第一及第二筆還款的先前付款已於訂立物業收購協議前支付，此乃由於 貴公司預期(其中包括)物業II的購買價將快速增長，因此於2018年初，第一筆還款乃作為意向金存置於上海愷泰以釐定價格。吾等已審閱估值師出具的2018年第三季度之中國市場考察報告，其顯示中國2018年第三季度的平均辦公室租金錄得0.5%的季度環比增幅。根據估值師提供的數據，上海甲級寫字樓2014年第三季度至2018年第三季度的租金指數增長約16%。

另一方面， 貴公司向上海愷泰存置意向金構成上市規則第14A章項下之關連交易。根據 貴公司提供之規模測試，由於該按金相關之所有適用百分百超過0.1%但低於5%，故交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。根據董事會函件，董事承認 貴公司於2018年2月存入意向金之舉措已違反第14A.34條及14A.35條之披露規定。

獨立財務顧問函件

董事告知，物業II乃位於西虹橋商業開發中心區，且鄰近國家會展中心(上海)，其於2018年11月舉行中國國際進口博覽會。考慮到 貴公司位於上海黃金地段並藉著2018年11月舉辦中國國際進口博覽會， 貴公司預期物業II的購買價將快速增長。 貴公司擬於購買價進一步增長前於2018年初釐定價格。倘 貴公司未能獲獨立股東的批准，上海愷泰同意於接獲終止通知後五個營業日內退還就物業銷售協議已收博大綠澤生態的任何付款，連同按中國人民銀行公佈的銀行存款利率計算的相應利息。

吾等已向董事查詢及董事確認，用以支付總代價第一及第二筆還款之先前付款的資金乃 貴集團存置於銀行的閒置現金。因此，吾等與董事一致認為， 貴公司將不會因其先前付款產生任何虧損。

基於上文所述，吾等認為，儘管 貴公司向上海愷泰存置意向金之舉措違反第14A.34條及14A.35條之披露規定，但物業收購協議之條款乃屬正常商業條款。

(d) 代價基準

茲提述董事會函件，總代價乃由博大綠澤生態及上海愷泰經參考物業II之估值結果(「估值」)後公平磋商釐定。就此，吾等注意到於2018年9月30日的估值為人民幣125,000,000元。估值報告詳情載於本通函附錄一。

為評估總代價之公平性及合理性，吾等已審閱估值報告並與估值師就達致估值所採納之方法及所使用之基準及假設進行討論。吾等注意到估值師已採納市場法對物業II進行估值，並參考相關市場可獲取之可資比較交易以達致公平評值。誠如估值師進一步確認，上述方法乃被廣泛視為就該類型自用物業進行估值之認可估值方法，並符合一般市場慣例。

於吾等與估值師討論有關估值之基準及假設時，(i)吾等獲告知該等假設於類似估值活動中獲得普遍採納，並為估值師達致物業II之合理估值價值所必須；及(ii)吾等並無發現任何重大事實可能導致吾等懷疑採納之主要基準、假設或所用之資料。

就盡職審查而言，吾等亦已就以下各項進行審閱及查詢：(i) 估值師與 貴公司達成之委聘條款；(ii) 估值師就編製估值報告之資格及經驗；及(iii) 估值師就進行估值所採納之步驟及盡職審查措施。從估值師所提供之委聘書及其他相關資料及基於吾等與其進行之訪談，吾等信納估值師之委聘條款及工作範疇符合市場慣例且就物業II估值而言屬適當。估值師亦確認其獨立於 貴集團、上海愷泰及其各自之聯繫人。

鑒於總代價較估值輕微折讓，吾等認為其就獨立股東而言屬公平合理。

股東務須注意資產或物業估值通常涉及假設，因此，估值未必準確反映物業II之真實市值。

3. 收購物業II可能產生之財務影響

(a) 流動比率

參考董事會函件，總代價將由 貴集團的內部資源及銀行的外部融資撥付。預計 貴集團的流動資產將因銀行及手頭現金削減而減少，而 貴集團的流動負債將因獲得銀行貸款而增加。因此， 貴集團的流動比率將下降。

(b) 營運資金

根據2018年中報， 貴公司於2018年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣198.6百萬元。參考董事會函件， 貴公司擬透過 貴集團的內部資源及銀行的外部融資撥付總代價。預計 貴集團的現金及現金等價物將因收購物業II而減少，且 貴集團的營運資金狀況將因此下降。

(c) 資產負債比率

參考董事會函件，由於總代價擬由 貴集團的內部資源及銀行的外部融資撥付，預計 貴集團的資產負債比率將上升。

務請注意上述分析乃僅作說明用途，並非意在表示 貴集團於完成收購物業II後的財務狀況。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮以上論述的主要因素及理由後，吾等認為(i)儘管收購物業II並非屬於貴集團日常及一般業務，但其符合貴公司及股東之整體利益；及(ii)物業收購協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議，投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准收購物業II及其項下擬進行之交易，吾等亦建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此 致

中國綠地博大綠澤集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
綽耀資本有限公司
林安泰 陳志峰
董事總經理 董事總經理
謹啟

2018年11月20日

林安泰先生為綽耀資本有限公司(已向證監會登記並根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之持牌人士及主管高級職員，並於機構融資行業擁有逾17年經驗。

陳志峰先生為綽耀資本有限公司(已向證監會登記並根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之持牌人士及主管高級職員，並於機構融資行業擁有逾13年經驗。

CBRE

Suites 1204-06, 12/F, 3/F & 4/F
Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期
十二樓1204-06室，三樓及四樓
電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

茲遵照中國綠地博大綠澤集團有限公司(「貴公司」)指示，對由上海愷泰房地產開發有限公司持有位於中華人民共和國(「中國」)上海市諸光路1588弄5幢608號8樓(「該物業」)的物業權益進行估值，吾等證實曾實地視察及作出適當查詢，并取得吾等認為必須的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2018年9月30日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準、假設及方法

吾等的估值乃根據由香港測量師學會頒佈的「2017年香港測量師學會估值準則」、由皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會—2017年全球準則」及國際估值準則委員會頒佈的「2017年國際估值準則」編製，惟須遵從當地成文法律進行調整。除另有說明外，吾等的估值乃按相關估值準則所界定的外聘估值師身份進行。

吾等的估值乃按國際估值準則所界定的市值而作出，並符合香港測量師學會及皇家特許測量師學會所界定的「自願買家與自願賣家經過適當的推銷後，於估值日期達成公平的資產或負債易手的交易的估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

吾等亦已遵守公司條例，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及應用指引第12項所載的全部規定。

市值被視為資產或負債的估計價值，其中並無計及出售或購買（或交易）的成本，亦無就任何相關稅項或潛在稅項進行抵銷。

吾等的估值乃假設業主在公開市場上出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或其他影響此物業權益價值的類似安排，從而獲益或造成負擔。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押，按揭或欠負金額，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

吾等乃將該物業作為一項單一物業權益及全部物業權益（而非各公司之所有權或於當中分別所佔之份額）進行估值。

吾等之估值僅為估值日期當日之估值。所評估價值可能於相對較短之期間內出現重大及意外變動（包括因整體市場波動或與個別物業相關之因素而導致之變動）。吾等概不對其後發生之價值變動所引致之損失承擔責任。

吾等採用直接比較法，假設該物業可按現狀出售，對該物業進行估值。比較以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。

資料來源

吾等依賴 貴公司所提供的資料，尤其是（但不限於）佔用情況、樓層平面圖、佔地面積、樓面面積及其他相關資料。吾等沒有進行實地測量，而估值證書內的尺寸、量度及面積均只屬約數。於審閱吾等獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等且對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告悉，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等並未接獲指示對吾等獲提供之資料進行獨立查證。吾等之估值乃完全依據所獲提供資料及／或所作假設之充分性及準確性。倘其後證實有關該物業之詳情不正確或不充分，吾等保留權利調整本估值報告中所呈報之估值。

對中國物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司中國法律顧問環球(深圳)律師事務所所提供的法律意見(「中國法律意見」)。吾等已獲提供有關該物業權益的業權文件摘要。不過，吾等沒有對文件正本進行查證，以核實所有權或交予吾等的副本是否有任何修訂。所有文件只屬參考用途。除另有說明外，於對該物業進行估值時，吾等按業主擁有物業的正式業權且其業權年期未屆滿期間，擁有可自由及不受干預地使用、佔用或轉讓物業的權利之基準編製估值。

吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見。吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

視察物業

吾等已就本估值視察該物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。於視察過程中，吾等並無為任何未來開發項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施的恰當程度。

吾等並無就該物業進行實地地盤量度，以查證其面積的準確程度。吾等假設文件及正式圖則所列示的地盤面積均為正確。吾等之估值乃以上述各項已獲信納為基準。所有文件及合約僅供參考之用，所有尺寸、量度及面積亦僅為約數。

視察物業乃由吾司的技術人員陳靄女士(經理)於2018年9月18日進行。彼於中國物業估值方面擁有五年以上之經驗。

設備及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝置部分之所有設備及機器。然而，吾等之估值不包括純粹為佔用者之商業活動而可能安裝之加工設備、機器及器材(連同傢俬及裝飾、租戶之固定裝置及配件)。

貨幣

除另有說明者外，本報告所載的全部金額以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)為單位。

吾等謹此隨附估值證書。

此 致

中國綠地博大綠澤集團有限公司董事會 台照
中國上海市
諸光路1588弄
虹橋世界中心
5幢D3棟8樓

代表
世邦魏理仕有限公司

董事
BSc(Surv), MHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA

林天智
執照號： E-241898
謹啟

2018年11月20日

附註： 林天智先生BSc(Surv), MHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA是一名合格產業測量師並於中國及香港物業估值方面擁有11年以上之經驗。

估值證書

貴公司將於中國持有及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年9月30日
			現況下交吉 出售之市值
位於中華人民共和國 上海市諸光路 1588弄5號樓608號8樓 之辦公單位	<p>該物業包括名為虹橋世界中心的綜合發展項目(「該發展項目」)D3座(一座9層辦公樓)的8樓。</p> <p>該發展項目包括辦公、零售及酒店，位於上海主要商業區之一虹橋中心商務區內。</p> <p>該物業於2016年落成，總建築面積約為2,731.86平方米。</p> <p>該物業根據一份不動產所有權證持有，屆滿日期為2063年7月11日，為期50年，作辦公用途。</p>	<p>根據日期為2018年9月6日之出租合同及吾等之視察，該物業(連同7樓)現按每月租金人民幣793,428.79元租賃予貴公司，租期於2018年12月31日屆滿。</p>	<p>人民幣125,000,000元 (人民幣壹億貳仟伍佰萬元整)</p>

附註：

- 根據上海規劃和國土資源管理局刊發的日期為2014年12月4日之上海房屋所有權證第(2014)015836號，發展項目的土地所有權已被授予上海愷泰房地產開發有限公司，詳情概述如下：

地盤面積(平方米)	土地用途	土地使用期
184,292.8	餐飲及酒店、零售、 辦公室	餐飲及酒店：於2053年7月11日屆滿(40年) 零售：於2053年7月11日屆滿(40年) 辦公室：於2063年7月11日屆滿(50年)

2. 根據於2017年10月31日簽發的滬(青)字不動產權第027709號及第027710號，發展項目的所有權已被授予上海愷泰房地產開發有限公司，詳情概述如下：

地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地用途	土地使用期
184,292.79	185,705.19	餐飲及酒店、零售、 辦公室	餐飲及酒店：於2053年7月11日屆滿(40年) 零售：於2053年7月11日屆滿(40年) 辦公室：於2063年7月11日屆滿(50年)

3. 根據從上海市房地產登記處獲取的記錄，該物業的註冊擁有人為上海愷泰房地產開發有限公司，詳情概述如下：

登記號	層數	用途	建築結構	建築面積 (平方米)
201809692184	8	辦公室	鋼筋混凝土	2,731.86

4. 根據日期為2018年9月6日之出售合同(第201800252796號)，上海愷泰房地產開發有限公司將以代價人民幣124,966,696元出售該物業予 貴公司。
5. 根據日期為2018年9月6日的房屋買賣補充協議，倘 貴公司未能自董事會會議及股東特別大會取得批准，則 貴公司有權於獲得上海愷泰房地產開發有限公司全數退款及估算利息後終止出售合同(第201800252796號)。
6. 根據日期為2018年9月6日的出租合同(第ZL-2018-08號)，該物業(連同7樓)現按每月租金人民幣793,428.79元(不包括管理費、水費、電費及其他相關費用)租賃予 貴公司作辦公用途，租期於2018年12月31日屆滿。出租合同將於 貴公司根據附註4所述出售合同悉數支付所有購買價後終止。
7. 吾等於估值過程中已接納及考慮 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，其重點如下：
- 上海愷泰房地產開發有限公司為一間根據中華人民共和國法律妥為成立及有效存續的有限公司，並具備房地產開發業務資質；
 - 上海愷泰房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及不動產所有權；
 - 該物業並不受制於任何抵押或產權負擔；
 - 上海愷泰房地產開發有限公司有權於餘下土地使用期內佔用、使用、出售、租賃及抵押該物業；
 - 附註4、5及6所述出售合同、房屋買賣補充協議及出租合同對簽署雙方而言均為合法、有效及可強制執行。

1. 責任聲明

本通函載有為遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料詳情，董事願共同及個別對其承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致令本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事／ 主要行政人員姓名	所持股份／相關股份性質及數目 ⁽¹⁾				總權益	佔已發行 股本概約 百分比
	個人權益	公司權益	配偶權益			
吳正平先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	18,000,000	991,321,041	13,500,000	1,022,821,041	30.60%	
肖莉女士 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	13,500,000	—	1,009,321,041	1,022,821,041	30.60%	
朱雯女士 ⁽⁴⁾	3,000,000	—	—	3,000,000	0.08%	

附註：

- (1) 上述所有股份以好倉（定義見證券及期貨條例第XV部）持有。
- (2) 博大國際分別由吳正平先生及肖莉女士擁有86.92%及13.08%權益，根據證券及期貨條例，吳正平先生被視為於博大國際持有的991,321,041股股份中擁有權益。
- (3) 吳正平先生為肖莉女士的配偶。根據證券及期貨條例，吳正平先生被視為於肖莉女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益，而肖莉女士被視為於吳正平先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) 董事及主要行政人員根據購股權計劃持有之相關股份數目。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士各自擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的於股份或本公司相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團其他任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	所持股份／ 相關股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份 概約百分比
博大國際 ⁽²⁾	實益擁有人	991,321,041	29.66%
綠澤東方國際 ⁽⁴⁾	實益擁有人	306,313,662	9.16%
綠地控股 ⁽³⁾	受控制法團權益	991,321,041	29.66%
綠地金融投資控股 集團有限公司 ⁽³⁾	受控制法團權益	991,321,041	29.66%
綠地金融 ⁽³⁾	實益擁有人	991,321,041	29.66%

附註：

- (1) 上述所有股份以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 吳正平先生及肖莉女士分別持有博大國際86.92%及13.08%權益，而其權益與「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」一節所披露的吳正平先生的若干權益重疊。我們的董事吳正平先生及肖莉女士為博大國際之董事。

- (3) 綠地控股全資擁有綠地金融投資控股集團有限公司，而綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有綠地金融。因此，根據證券及期貨條例第XV部，綠地控股及綠地金融投資控股集團有限公司均被視為於綠地金融擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 我們的董事朱雯女士為綠澤東方國際之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（並非本公司董事或主要行政人員）知會各董事根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的於股份或本公司相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團其他任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 於合約或安排之權益及於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事或專家自2017年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日）起於本集團任何成員公司已經或建議將收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 服務合約

本集團任何成員公司概無與任何董事之間訂立現有或建議服務合約，不包括一年內屆滿或本集團可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止之合約。

5. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2017年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日）起本集團財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

以下為載於本通函內提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
綽耀資本	獲香港證券及期貨事務監察委員會根據證券及期貨條例發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
世邦魏理仕	物業估值師
環球(深圳)律師事務所	中國法律顧問

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示之格式及內容，在本通函轉載日期為2018年11月20日之函件及報告，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益且不享有認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法執行)，且自2017年12月31日(即本集團最近期之經審核財務報表之編製日)起概無於本集團任何成員公司已經或建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址為PO Box 309, Umland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司之中國總部及主要營業地址為中國上海市諸光路1588弄虹橋世界中心5幢D3棟8樓。
- (c) 本公司之香港主要營業地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司香港股份過戶及登記分處地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓卓佳證券登記有限公司。

(e) 本通函之中文及英文文本如有歧異，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本可於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括當日)之正常營業時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)可供查閱：

- (a) 物業租賃協議；
- (b) 物業收購協議；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第14至15頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第16至28頁；
- (e) 本通函附錄一所載估值報告；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述專家發出的書面同意書；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited

中國綠地博大綠澤集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1253)

股東特別大會通告

茲通告中國綠地博大綠澤集團有限公司(「本公司」)謹訂於2018年12月5日(星期三)下午二時正假座中國上海市滬青平公路2000號上海虹橋西郊假日酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論是否經修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認博大綠澤生態建設集團有限公司(「博大綠澤生態」，本公司之間接全資附屬公司)簽署之物業收購協議(定義見本公司日期為2018年11月20日的通函(「通函」)，分別註有「A」及「B」字樣的通函及物業收購協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及物業收購協議項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司進行其認為實行及／或使物業收購協議之條款及其項下擬進行交易生效而言屬必要、權宜或有利的一切行動及事情以及簽立進一步文件。」

承董事會命

中國綠地博大綠澤集團有限公司

董事長及執行董事

吳正平

中國，上海

2018年11月20日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序性或行政性事宜的決議案以舉手方式表決外，大會上，所有決議案必須以投票方式進行表決，而投票結果將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站上發佈。
- (2) 有權出席上述大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任一名以上代表代其出席並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。如委派多於一名代表，必須於相關代表委任表格中指明每一名受委代表所代表的股份數目。

每位親身或委派代表出席的股東應有權就其所持每一股股份投一票。

- (3) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件經公開核證副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2018年12月3日(星期一)下午二時正)送達本公司之香港股份過戶及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22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表的文據將被視為已撤回論。
- (4) 股東特別大會適用的代表委任表格隨附於本通函。
- (5) 如屬股份之聯名持有人，任何一位該等人士均可於任何大會上親身或由受委代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；如有一位以上聯名持有人親身或由代表出席任何大會，本公司將接納排名首位的聯名持有人的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票則不獲受理，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內的排名次序而定。
- (6) 為確定出席上述大會並於會上投票的資格，記錄日期將為2018年11月29日(星期四)。為符合資格出席上述大會及於會上投票，本公司所有尚未登記之股份持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票於2018年11月29日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶及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22樓，以辦理登記手續。

於本通告日期，我們的執行董事為吳正平先生、肖莉女士、朱雯女士及陳敏女士，而我們的獨立非執行董事為戴國強先生、金荷仙博士及陳榮斌博士。