

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有綠城中國控股有限公司*的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格，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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**須予披露及關連交易
財務資助
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

 **金融有限公司**
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第4至15頁及獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第18至38頁。

綠城中國控股有限公司*(「本公司」)於2021年6月18日(星期五)下午二時四十五分假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區文一西路767號西溪國際商務中心E座南綠城大學舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第47至48頁。本通函亦附上委任代表出席股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦上載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greentownchina.com)。

無論閣下能否出席大會，閣下應將代表委任表格按其上所印的指示填妥，並儘快及無論如何不遲於指定舉行大會或其任何續會時間48小時之前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席並在股東特別大會或其任何續會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為撤銷。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄 – 一般資料	39
股東特別大會通告	47

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2016年購股權計劃」	指	股東於2016年6月17日通過決議案採納的本公司購股權計劃
「該協議」	指	哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發所訂立日期為2019年9月24日的協議，內容有關成立項目公司及共同開發該項目
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「中交東北投資」	指	中交東北投資有限公司，於中國成立的有限公司，為中交集團的間接非全資附屬公司
「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，於中國成立的國有獨資企業，為本公司的主要股東
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司(股票代碼：03900)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准補充協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「哈爾濱綠城置業」	指	哈爾濱綠城置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「哈爾濱地鐵置業開發」	指	哈爾濱市地鐵置業開發有限公司，於中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生組成
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會發牌以根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為就補充協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	任何毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	2021年5月11日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	哈爾濱地鐵三號線相關車輛段上蓋項目，包括擬開發相關地鐵站附近用於商業及住宅用途的物業

釋 義

「項目公司」	指	哈爾濱楊柳郡置業有限公司，根據該協議於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「補充協議」	指	哈爾濱綠城置業、中交東北投資、哈爾濱地鐵置業開發與項目公司就補充、修訂及修改該協議所訂立日期為2021年2月5日的補充協議



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

執行董事：

張亞東先生
郭佳峰先生
吳文德先生
耿忠強先生
李駿先生
洪蕾女士

註冊辦事處：

PO Box 309, Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

非執行董事：

吳天海先生
(周安橋先生為其替任董事)
武亦文先生

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期
14樓1406-1408室

獨立非執行董事：

賈生華先生
許雲輝先生
邱東先生
朱玉辰先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易
財務資助**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2019年9月24日、2021年2月5日及2021年4月9日的公告，內容有關該協議、補充協議及項目公司。於2019年9月24日，本公司間接全資附屬公司哈爾濱綠城置業與中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發就成立項目公司訂立該協議。根據該協議，哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發

* 僅供識別

董事會函件

分別注資人民幣20.7百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣19.8百萬元(分別佔項目公司46%、10%及44%股權)作為組建項目公司的註冊資本，以進行該項目。根據該協議，訂約方應按其各自於項目公司的股權比例提供股東貸款，以應付其未來資金需求。

於2021年2月5日，哈爾濱綠城置業、中交東北投資、哈爾濱地鐵置業開發與項目公司訂立補充協議。根據補充協議的條款及條文，哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發將提供財務資助以為該項目提供資金。

2. 補充協議的主要條款

補充協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期： 2021年2月5日

訂約方：

- (1) 哈爾濱綠城置業
- (2) 中交東北投資
- (3) 哈爾濱地鐵置業開發
- (4) 項目公司

貸款金額及利率： 根據補充協議的條款及條文，以下年息為7.5%的股東貸款(「股東貸款」)將供項目公司用於該項目項下的土地獲取及開發：

- (i) 哈爾濱地鐵置業開發將承擔最多人民幣1,127,410,000元，其中人民幣643,460,000元(「抵押貸款」)將由哈爾濱綠城置業為其墊付，哈爾濱地鐵置業開發將以其持有的項目公司全部股權作為抵押。相關股權將可於抵押後強制執行。股份抵押將於抵押貸款悉數償還起計5天內解除；
- (ii) 中交東北投資將提供最多人民幣256,230,000元；及

董事會函件

- (iii) 哈爾濱綠城置業將提供最多人民幣1,316,180,000元，其中已包含上述抵押貸款人民幣643,460,000元。

預期項目公司將共獲得股東貸款最多人民幣2,562,280,000元，其中哈爾濱地鐵置業開發、中交東北投資及哈爾濱綠城置業分別承擔最多人民幣1,127,410,000元(44%)、人民幣256,230,000元(10%)及人民幣1,178,640,000元(46%)。項目公司的應收股東貸款總額少於上述項目公司股東的最高投入的算術總和。原因為：(i)項目公司於哈爾濱地鐵置業開發能夠向其提供股東貸款後向哈爾濱綠城置業償還人民幣643,460,000元抵押貸款；及(ii)於償還抵押貸款後，哈爾濱綠城置業向項目公司提供的任何股東貸款，加上當時已向項目公司提供的人民幣672,720,000元的未償還股東貸款(須經獨立股東於補充協議批准)，總額預計不超過人民幣1,178,640,000元。因此，哈爾濱綠城置業於項目公司最高應收股東貸款中的預期份額(人民幣2,562,280,000元中的人民幣1,178,640,000元，即46%)將小於哈爾濱綠城置業在項目中的最高投入(於償還抵押貸款及哈爾濱地鐵置業開發提供其股東貸款前為人民幣1,316,180,000元)。根據該協議，任何股東貸款須於項目公司賬戶錄得任何盈餘時償還，而任何有關盈餘將優先用作按項目公司股東各自提供的貸款比例償還股東貸款。為免生疑問，上述償還條款適用於根據補充協議提供的股東貸款。哈爾濱綠城置業將以本集團的內部資源向項目公司承擔股東貸款。除補充協議外，該協議的所有條款及條件保持不變。

董事會函件

股東貸款專用於獲取及開發該項目項下的土地。股東貸款的利息應由提款之日起至項目公司償還之日止累積計算。倘自提款日起計60日內抵押貸款並未償還，除項目公司應付利息外，哈爾濱地鐵置業開發應按照中國人民銀行的一年期貸款基準利率向哈爾濱綠城置業支付未償還抵押貸款的利息。

哈爾濱地鐵置業開發是哈爾濱市政府、黑龍江省政府及國家開發銀行為開發當地地鐵系統物業而設立的國有獨資實體。據本公司所知，由於辦理相關政府手續所需時間，哈爾濱地鐵置業開發將在本項目啟動(須經本公司獨立股東於補充協議批准)後約兩至四個月後方會向項目公司提供其出資。因此，項目公司股東與項目公司訂立補充協議，據此，(其中包括)哈爾濱綠城置業將作為股東：(a)向項目公司提供人民幣672,720,000元的貸款，用於為項目提供所需資金；及(b)在哈爾濱地鐵置業開發能夠向項目公司提供股東貸款之前，為哈爾濱地鐵置業開發墊付人民幣643,460,000元抵押貸款給項目公司。哈爾濱綠城置業向項目公司提供的股東貸款最多人民幣1,316,180,000元，為上述(a)及(b)項之總和。抵押貸款為哈爾濱綠城置業為哈爾濱地鐵置業開發向項目公司墊付的股東貸款，並於哈爾濱地鐵置業開發能夠向項目公司提供其股東貸款後由項目公司向哈爾濱綠城置業償還。

董事會函件

因此，股東為項目公司提供的貸款將包括：(1)哈爾濱綠城置業承擔總額最多人民幣1,316,180,000元(其中抵押貸款人民幣643,460,000元將由項目公司於哈爾濱地鐵置業開發能夠向項目公司提供其股東貸款後償還)；(2)哈爾濱地鐵置業開發承擔最多人民幣1,127,410,000元(將於項目啟動(須經本公司獨立股東批准)後約兩至四個月後向項目公司提供)；及(3)中交東北投資承擔最多人民幣256,230,000元。

哈爾濱地鐵置業開發、中交東北投資及哈爾濱綠城置業根據補充協議承諾的股東貸款的各自金額乃經公平商業磋商後釐定，並已考慮：(a)哈爾濱地鐵置業開發的股東貸款將晚於其他各方的股東貸款，於哈爾濱地鐵置業開發的股東貸款到位前，代替哈爾濱地鐵置業開發向項目公司提供抵押貸款，作為相應的資金成本；(b)哈爾濱綠城置業是項目公司的單一最大股東，於推進該項目中佔有最大的股份；及(c)經考慮抵押貸款將於該項目啟動後約兩至四個月後獲償還，而項目公司將因此而受惠於哈爾濱地鐵置業開發的股東貸款最高人民幣1,127,410,000元。

股東貸款的提供不影響項目公司的股權比例及利潤分配機制。哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發繼續持有項目公司46%、10%及44%的權益，並根據股東持股比例享有項目公司的任何利潤。

其他：

補充協議項下的任何交易須獲聯交所許可且本公司已根據上市規則及其他適用法律、法規及規則(如需要)要求取得獨立股東的批准或相關同意、批准或授權後，方可進行。

補充協議的條款及其項下擬進行的股東貸款(包括但不限於金額及利率)由補充協議訂約方經公平磋商後釐定，當中經計及項目公司的營運需要及業務計劃、該項目的前景、預期利益及實際情況，以及具有相似性質及用途的股東貸款。

3. 有關訂約方的資料

本公司為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。其為中國領先的房地產開發商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為主要目標客戶。

哈爾濱綠城置業為於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，成立目的為進行與該項目有關的項目投資及營運。

中交東北投資為於中國成立的有限公司，並為中交集團的間接非全資附屬公司，主要從事項目投資、管理及技術諮詢服務。中交集團為於中國成立的國有獨資企業，並為中國交通建設股份有限公司(於中國成立的公司，其H股股份於聯交所上市)的控股股東。根據公開可得資料，中交集團主要從事運輸基建的設計及建設、疏浚及重型機械製造業務，並涵蓋以下業務範圍：港口、碼頭、公路、橋梁、鐵路、隧道、土木工程設計和施工、基建疏浚及填海疏浚、集裝箱起重機、海上重型機械、大型鋼結構及路面機械製造，以及國際項目承包、進出口貿易服務。根據中交集團的資料，其為中國最大的港口建設及設計公司、領先的公路及橋梁建設及設計公司、領先的鐵路建設公司、中國及全球最大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。經董事作出合理查詢後所深知，中交集團及中交東北投資的最終控股股東為中國國務院國有資產監督管理委員會。

哈爾濱地鐵置業開發為於中國成立的有限公司，主要從事當地地鐵系統的物業開發。經董事作出合理查詢後所深知，其最終實益擁有人為黑龍江省人民政府國有資產監督管理委員會、國家開發銀行及哈爾濱市人民政府國有資產監督管理委員會。

項目公司是一家：(a)於中國成立，為進行該項目而成立的有限責任公司；(b)由本公司、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發分別擁有46%、10%及44%的權益；及(c)有七名董事，其中四名由哈爾濱綠城置業委任。根據上市規則第1.01條，「附屬公司」包括公司條例附表1所界定的「附屬公司」。根據公司條例附表1第2(3)(d)段，在相反證明成立之前，如果A公司有權於B公司董事會會議上投多數票，那麼B公司則被推定為由A公司控制且為A公司的附屬公司。由於項目公司的七名董事中，有四名是由哈爾濱綠城置業委任，因此項目公司將初步符合上市規則所指的哈爾濱綠城置業附屬公司的定義。誠如本公司2021年4月9日的公告所披露，項目公司根據上市規則並不被視為哈爾濱綠城置業的附屬公司，原因如下：(1)項目公司並無在哈爾濱綠城置業(或中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發之中任何一方)的綜合賬目中作為附屬公司綜合入賬；(2)哈爾濱綠城置業並無控制項目公司，原因為：(a)項目公司董事會的所有決議案均需獲75%以上的董事投票通過(哈爾濱綠城置業僅能委任7名董事中的4名，占項目公司董事會票數的57%)；(b)哈爾濱綠城置業持有項目公司46%的股份，未達到項目公司股東大會的大多數表決權，亦無因與其他股東達成任何協議而在項目公司股東大會行使多數表決權。由於項目公司並非哈爾濱綠城置業的附屬公司，因此哈爾濱地鐵置業開發並不因作為項目公司的主要股東而成為本公司的關連人士。就本公司作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，哈爾濱地鐵置業開發並無因任何其他原因而成為本公司的關連人士。

4. 進行交易的理由及裨益

茲提述本公司日期為2019年9月24日的公告。項目公司將參與獲取及開發哈爾濱地鐵三號綫相關車輛段上蓋項目，包括擬開發相關地鐵站附近用於商業及住宅用途的物業，占地面積超過300,000平方米。該項目使本集團能夠藉助哈爾濱地鐵置業開發(於哈爾濱成立的國有獨資企業，主要從事當地地鐵系統的物業開發)於當地的經驗及關係，以及中交集團在大規模基礎設施相關服務的優勢，在哈爾濱市場扎根發展。儘管根據補充協議，股東貸款將不會按比例提供，但董事會認為開發該項目將有助於拓寬本集團的資產及盈利基礎，且股東貸款將為項目公司提供開發及推進該項目所需資金，因此符合本集團作為項目公司股東的利益。

董事會函件

誠如本通函所披露，哈爾濱地鐵置業開發為哈爾濱市政府、黑龍江省政府及國家開發銀行就開發當地地鐵系統物業成立的國有獨資企業。據本公司所知，由於辦理相關政府手續需時，故哈爾濱地鐵置業開發將在該項目啟動(須獲本公司獨立股東批准)後約兩至四個月後方會向項目公司出資。因此，項目公司股東與項目公司訂立補充協議，據此，(其中包括)哈爾濱綠城置業將以股東身份：(a)向項目公司提供貸款人民幣672,720,000元，用於為該項目所需資金出資；及(b)在哈爾濱地鐵置業開發向項目公司提供股東貸款前，代替哈爾濱地鐵置業開發向項目公司提供抵押貸款人民幣643,460,000元。待獨立股東於股東特別大會上批准後，上述安排將使股東貸款不按持股比例計算，並導致與協議中規定的安排不同。哈爾濱地鐵置業開發、中交東北投資及哈爾濱綠城置業根據補充協議承諾的相關股東貸款金額經參考項目的資金需求(預計合共人民幣60億元)，及項目公司應收股東貸款人民幣2,562,280,000元以外的資金可通過股東以外的外部借款以及項目公司自有物業銷售所得款項等方式籌集，並經公平商業磋商及根據可從項目公司股東獲得財務資源的時間以及彼等各自的財務狀況及地位的差異後釐定，當中考慮：(a)哈爾濱地鐵置業開發的股東貸款將僅能夠於其他各方提供股東貸款後提供；(b)哈爾濱綠城置業代替哈爾濱地鐵置業開發向項目公司提供抵押貸款，作為相應的資金成本；(c)哈爾濱綠城置業是項目公司的單一最大股東，於推動該項目進展時佔最大份額；及(d)經考慮抵押貸款將於該項目啟動後約兩至四個月後獲償還，而項目公司將因此受惠於哈爾濱地鐵置業開發最多人民幣1,127,410,000元的股東貸款。除本通函所披露就抵押貸款作出的股份抵押外，概無涉及任何抵押品。

考慮到向項目公司提供的建議財務資助屬股東貸款性質，哈爾濱綠城置業是項目公司的單一最大股東，於推動該項目進展時佔最大份額，且哈爾濱地鐵置業開發、中交東北投資及哈爾濱綠城置業根據補充協議承諾的相關股東貸款金額經公平商業磋商後達致及釐定，董事會(不包括獨立非執行董事，其意見已於本通函獨立董事委員會函件中另行載述)認為，股東貸款(包括抵押貸款)按正常

董事會函件

商業條款訂立且其條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，當中整體考慮該項目為本集團帶來的預期裨益等因素，包括有助拓展本集團的資產及盈利基礎以加強於哈爾濱市場的地位及發展、哈爾濱綠城置業是項目公司的最大股東，於推動該項目進展時佔最大份額、哈爾濱地鐵置業開發的股東貸款將於其他各方提供股東貸款後提供，並由哈爾濱綠城置業向項目公司提供抵押貸款作為相應的資金成本，以及抵押貸款將於該項目啟動後約兩至四個月後獲償還，而項目公司將因此受惠於哈爾濱地鐵置業開發高達人民幣1,127,410,000元的股東貸款。經參考業務計劃及營運需求，預計股東貸款足以應付該項目的需求，而項目公司將自行撥付及管理任何未來資金需求。項目公司股東(包括哈爾濱綠城置業)毋須就項目公司進一步資金需求(如有)提供進一步股東貸款。

董事會(不包括獨立非執行董事，其意見已於本通函獨立董事委員會函件中另行載述)已計及項目公司就股東貸款(包括抵押貸款)應付的年息為7.5%，即(i)高於銀行定期存款最高回報；(ii)於應收關聯人士項目相關結餘而產生的計息範圍內；及(iii)因補充協議各訂約方作為項目公司的股東為支持項目提供的貸款而產生，其中開發及變現將使項目公司最大股東哈爾濱綠城置業受益。因此，董事會(不包括獨立非執行董事，其意見已於本通函獨立董事委員會函件中另行載述)認為，股東貸款的利率按一般商業條款訂立，向項目公司提供股東貸款乃於本集團土地收購及物業開發的一般日常業務過程中進行，股東貸款的利率及條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

5. 上市規則的涵義

中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於本公司已發行股本約25.051%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東及關連人士。中交東北投資為中交集團的間接非全資附屬公司，因此為本公司關連人士的聯繫人。

董事會函件

項目公司是一家股東包括本集團成員公司哈爾濱綠城置業及本公司發行人層面關連人士的聯繫人中交東北投資的公司，後者可於項目公司的股東大會上行使10%的投票權。因此，根據上市規則第14A.27條，項目公司為一家共同持有實體。

根據上市規則第14A.35條的附註，如關連交易條款有任何重大變動，上市發行人必須公告該變動，並重新遵守上市規則第14A章的適用條文。哈爾濱綠城置業向項目公司提供總額最多為人民幣1,316,180,000元的股東貸款(包括抵押貸款)，與哈爾濱綠城置業於項目公司的股權並非同比，可能構成對此前於2019年9月24日公告中披露的按比例股東財務資助安排的重大變更。此外，根據上市規則第14A.26條，上市發行人集團向共同持有實體提供的財務資助屬關連交易，而根據上市規則第14A.89條，上市發行人集團向共同持有實體提供的財務資助只有在(其中包括)按上市發行人或其附屬公司直接持有的共同持有實體的股權比例進行的情況下方會獲得豁免。因此，根據上市規則第14A章的規定，哈爾濱綠城置業向項目公司提供非比例股東貸款屬不獲豁免關連交易。

根據上市規則第14.04(1)(e)(ii)條，交易包括上市發行人提供財務資助，但上市發行人向其附屬公司提供財務資助的除外。由於項目公司並非本公司的附屬公司，哈爾濱綠城置業向項目公司提供股東貸款將構成上市規則第14章項下的交易。

由於有關一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，故補充協議項下擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司的一項須予披露交易及根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定及上市規則14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

在董事會會議上批准補充協議及其項下擬進行的交易的時任董事劉文生先生、周連營先生、耿忠強先生及李駿先生於當時各自被視為中交集團(為中國國有獨資企業，並為本公司主要股東)的代表。由於中交集團於補充協議及其項下交易中擁有重大權益，且鑒於中交集團與劉文生先生、周連營先生、耿忠強先生及李駿先生的關係，該等董事已就補充協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

於補充協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的任何關連人士，以及於補充協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的任何股東及其聯繫人，須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，中交集團及其聯繫人合共持有624,851,793股股份(相當與本公司已發行股本約25.051%)，並將於股東特別大會上就補充協議放棄投票。

6. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第47至48頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准補充協議及其項下擬進行交易。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年6月15日(星期二)至2021年6月18日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2021年6月11日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理過戶登記手續。

股東特別大會適用的代表委任表格已隨本通函附上。無論閣下是否有意出席股東特別大會，閣下應將代表委任表格按其上所印的指示填妥，並儘快及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48小時前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

7. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第16至17頁載列的獨立董事委員會函件，當中載有其就補充協議及其項下擬進行交易致獨立股東的推薦意見。另請閣下垂注本通函第18至38頁載列的獨立財務顧問意見函件，當中載有其就補充協議項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事會函件

董事會認為，補充協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款進行，並於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准補充協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

8. 其他資料

閣下亦請垂注本通函附錄載列的其他資料。

股東及有意投資者務請注意，補充協議及其項下擬進行交易須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方始作實。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

2021年5月18日

* 僅供識別



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

敬啟者：

**關連交易
財務資助**

吾等謹提述本公司致股東日期為2021年5月18日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有指明外，本函件內所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予該等詞彙的相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就補充協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款及於本集團一般日常業務過程中訂立，是否屬公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第18至38頁載列的獨立財務顧問(獲委任就補充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)意見函件及通函第4至15頁載列的董事會函件。

經考慮董事會函件所載資料以及獨立財務顧問於其意見函件所述考慮因素及理由以及其意見後，吾等認為，補充協議及其項下擬進行交易按正常商業條款

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

及於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成有關補充協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位股東 台照

綠城中國控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

賈生華先生

許雲輝先生

邱東先生

朱玉辰先生

謹啟

2021年5月18日



八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

關連交易 財務資助

緒言

茲提述吾等獲委聘就哈爾濱綠城置業(貴公司的間接全資附屬公司)、中交東北投資、哈爾濱地鐵置業開發與項目公司所訂立日期為2021年2月5日的補充協議及其項下擬進行的交易(包括提供抵押貸款)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2021年5月18日派發予股東的通函(「**通函**」, 本函件構成其一部分)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內。除文義另有指明外, 本函件內所用詞彙具有通函釋義一節所賦予該等詞彙的相同涵義。

誠如董事會函件所載, 於2019年9月24日, 貴公司的間接全資附屬公司哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發就成立項目公司訂立該協議。根據該協議, 哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發分別出資人民幣20.7百萬元、人民幣4.5百萬元和人民幣19.8百萬元(分別佔項目公司46%、10%及44%的股權)作為組建項目公司的註冊資本, 用於開展該項目。根據該協議, 各方應按各自在項目公司的持股比例提供股東貸款, 以滿足其未來的資金需求。

於2021年2月5日, 哈爾濱綠城置業(貴公司的間接全資附屬公司)、中交東北投資、哈爾濱地鐵置業開發(統稱「**合營企業夥伴**」)與項目公司訂立補充協議, 據此, 哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發將向項目公司提供財務資助以為該項目提供資金(「**股東貸款**」)。根據補充協議, (i)中交東北投資將就股東貸款提供最多人民幣256,230,000元, (ii)哈爾濱地鐵置業開發將承擔最多人民幣1,127,410,000元, 其中人民幣643,460,000元(「**抵押貸款**」)將由哈爾濱綠城置業為

獨立財務顧問函件

其墊付，哈爾濱地鐵置業開發將以其持有的項目公司全部股權作為抵押，及(iii)哈爾濱綠城置業將提供最多人民幣1,316,180,000元，其中已包含上述抵押貸款人民幣643,460,000元。

項目公司是一家公司，其股東包括 貴集團成員公司哈爾濱綠城置業及 貴公司發行人層面關連人士的聯繫人中交東北投資，後者可於項目公司的股東大會上行使10%的投票權。因此，根據上市規則第14A.27條，項目公司為一家共同持有實體。

根據上市規則第14A.35條的附註，如關連交易條款有任何重大變動，上市發行人必須公告該變動，並重新遵守上市規則第14A章的適用條文。哈爾濱綠城置業向項目公司提供最多人民幣1,316,180,000元的股東貸款，與哈爾濱綠城置業於項目公司的股權並非同比，可能構成對此前於2019年9月24日公告中披露的按比例股東財務資助安排的重大變更。此外，根據上市規則第14A.26條，上市發行人集團向共同持有實體提供的財務資助屬關連交易，而根據第14A.89條，上市發行人集團向共同持有實體提供的財務資助只有在(其中包括)按上市發行人或其附屬公司直接持有的共同持有實體的股權比例進行的情況下方會獲得豁免。因此，根據上市規則第14A章的規定，哈爾濱綠城置業向項目公司提供非比例股東貸款屬不獲豁免關連交易。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生組成)已告成立，以就補充協議及其項下擬進行交易(包括提供抵押貸款)向獨立股東提供及推薦意見。根據上市規則並經獨立董事會批准，吾等(八方金融有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並於獨立董事委員會向獨立股東作出推薦意見時，提供吾等的意見供其考慮。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、中交集團、哈爾濱地鐵置業開發或任何彼等各自的附屬公司或聯營公司的董事、行政總裁及主要股東概無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接持股權益或可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權力(不論可否依法強制執行)。因此，

獨立財務顧問函件

吾等被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過往兩年內，吾等就有關轉讓在北京市物業開發項目的權益的關連交易而獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2020年6月12日的通函（「過往委聘」）。根據過往委聘，吾等須就相關交易向獨立董事委員會及／或獨立股東發表意見及作出推薦意見。除 貴公司就是項委聘應付吾等的一般專業費用外，概無任何安排將使吾等向 貴公司或 貴公司、中交集團或哈爾濱地鐵置業開發或彼等各自可合理視為與吾等獨立性相關的附屬公司或聯營公司的董事、行政總裁及主要股東收取任何費用或利益。

在達致吾等的意見時，吾等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。吾等亦依賴吾等與 貴集團董事及管理層就 貴集團及項目公司所進行的討論（包括通函內載列的資料及陳述）。吾等亦假設 貴集團董事及管理層於通函內表述的所有信念、意見及意向聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，其中包括：(i) 補充協議；(ii) 可行性研究和營運資金預測（定義見下文「3. 訂立補充協議及提供股東貸款的理由及裨益」一節）；(iii) 貴公司截至2019年12月31日和2020年12月31日的年度報告；(iv) 貴公司截至2021年12月31日的營運資金預測；(v) 通函所載的其他資料；及(vi) 從公開來源獲得的相關市場數據和資料，以達致知情意見，並證明吾等依賴通函所載資料的準確性乃合理之舉，為吾等的意見提供合理的基礎。吾等並無理由懷疑通函內所載的資料或發表的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦沒有理由懷疑 貴集團董事及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、項目公司、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發以及彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對提供的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

吾等在達致就股東貸款的意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴集團的背景

貴公司為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。其為中國領先的房地產發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為主要目標客戶。

貴集團的歷史財務資料

下文所載為摘錄自 貴公司截至2019年12月31日止年度報告（「2019年年報」）及 貴公司截至2020年12月31日止年度報告（「2020年年報」）的 貴集團財務資料概要，有關詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入			
—物業發展	55,274,206	54,432,864	57,334,390
—項目管理	1,366,485	1,828,968	1,622,299
—酒店業務	776,452	878,271	719,539
—物業投資	85,496	164,400	161,737
—其他	2,799,871	4,288,436	5,944,566
總收入	<u>60,302,510</u>	<u>61,592,939</u>	<u>65,782,531</u>
年內利潤	<u>2,375,230</u>	<u>3,935,422</u>	<u>5,762,881</u>
貴公司股東應佔年內 利潤	<u><u>1,003,285</u></u>	<u><u>2,480,232</u></u>	<u><u>3,796,477</u></u>

獨立財務顧問函件

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
流動資產	247,416,747	300,727,889	369,072,494
– 可供發展物業	22,842,799	30,907,247	20,257,965
– 發展中物業	117,876,867	136,615,966	194,209,030
– 應收關聯人士款項	31,847,932	46,378,836	45,450,618
– 銀行結餘及現金	43,347,301	46,567,729	59,547,352
– 抵押銀行存款	4,871,831	5,326,761	5,655,839
非流動資產	32,345,997	36,364,229	45,209,354
資產總額	279,762,744	337,092,118	414,281,848
流動負債	149,436,601	202,364,792	238,213,902
– 合同負債	66,266,875	76,324,981	112,798,675
– 應付關聯人士款項	26,728,482	28,653,456	23,432,261
非流動負債	70,207,303	65,571,854	91,477,873
淨流動資產	97,980,146	98,363,097	130,858,592
權益總額	60,118,840	69,155,472	84,590,073
貴公司股東應佔權益	27,574,410	27,644,598	32,223,149
淨資產負債率	55.3%	63.2%	63.8%

附註：經參考2019年年報及2020年年報，淨資產負債率為總借貸減去抵押銀行存款、銀行結餘及現金後除以權益總額。

截至2020年12月31日止年度

截至2020年12月31日止年度，貴集團錄得總收入約人民幣65,782.5百萬元(2019年：約人民幣61,592.9百萬元)，較上個年度增加約6.8%。總收入的增加主要歸因於來自物業開發分部的收入增加約人民幣2,901.5百萬元或5.3%。

獨立財務顧問函件

截至2020年12月31日止年度，貴集團錄得貴公司股東應佔淨利潤約人民幣3,796.5百萬元(2019年：約人民幣2,480.2百萬元)，較上個年度增加約53.1%。

於2020年12月31日，貴集團權益總額約人民幣84,590.1百萬元，較2019年12月31日的約人民幣69,155.5百萬元增加約22.3%。

於2020年12月31日，貴集團的主要資產包括：可供發展物業、發展中物業、銀行結餘及現金以及應收關聯人士款項(主要由聯營公司及合營企業的項目資本結餘組成)，合共約人民幣319,465.0百萬元，佔貴集團總資產約77.1%。於2020年12月31日，銀行結餘及現金約人民幣65,203.2百萬元(包含抵押銀行存款)，較2019年12月31日的約人民幣51,894.5百萬元增加約25.6%。

截至2019年12月31日止年度

截至2019年12月31日止年度，貴集團錄得總收入約人民幣61,592.9百萬元(2018年：約人民幣60,302.5百萬元)，較上個年度增加約2.1%。截至2019年12月31日止年度，貴集團的主要收入貢獻來自物業銷售，佔總收入的88.4%。

截至2019年12月31日止年度，貴集團錄得貴公司股東應佔淨利潤約人民幣2,480.2百萬元(2018年：約人民幣1,003.3百萬元)，較上個年度顯著增加約147.2%。

於2019年12月31日，貴集團權益總額約人民幣69,155.5百萬元，較2018年12月31日的約人民幣60,118.8百萬元增加約15.0%。

於2019年12月31日，貴集團的主要資產包括：可供發展物業、發展中物業、銀行結餘及現金以及應收關聯人士款項，合共約人民幣260,469.8百萬元，佔貴集團總資產約77.3%。於2019年12月31日，銀行結餘及現金(包含抵押銀行存款)約人民幣51,894.5百萬元，較2018年12月31日的約人民幣48,219.1百萬元增加約7.6%。

2. 有關項目公司的資料

項目公司的背景

項目公司是：(i)於中國成立的有限責任公司，為進行該項目而成立；(ii)由 貴公司、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發分別擁有46%、10%及44%的權益。根據 貴公司日期為2019年9月24日的公告，成立項目公司是為了獲取及開發該項目項下的土地。

項目公司的歷史財務資料

下表載列基於根據中國企業會計準則編製的項目公司截至2019年12月31日及2020年12月31日止年度經審核財務資料的主要財務資料概要：

	截至12月31日止財政年度	
	2019年	2020年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收入	-	-
除稅前虧損淨額	416	1,444
除稅後虧損淨額	<u>416</u>	<u>979</u>
		於2020年
		12月31日
		(經審核)
		人民幣千元
資產總額		10,647
負債總額		234
淨資產		<u>10,413</u>

項目公司自2019年9月30日註冊成立以來未錄得任何收入。截至2020年12月31日止財政年度，項目公司錄得年度淨虧損約人民幣1.0百萬元，較上個財政年度增加約人民幣0.6百萬元。根據項目公司截至2020年12月31日止年度的財務資料，淨虧損增加主要由於年內管理成本增加約人民幣1.1百萬元。

於2020年12月31日，項目公司總資產約為人民幣10.6百萬元。於2020年12月31日，項目公司的大部分資產由現金結餘及其他應收款項組成，合共佔項目公司總資產約92.7%。於2020年12月31日，項目公司負債總額約為人民幣0.2百萬元。於2020年12月31日，項目公司的負債主要由應付票據、應付賬款及應付稅項組成，合共佔項目公司負債總額約95.8%。於2020年12月31日，項目公司錄得資產淨值約人民幣10.4百萬元。

3. 訂立補充協議及提供股東貸款的理由及裨益

訂立補充協議的理由

如董事會函件所述，貴集團為中國領先的房地產開發商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為主要目標客戶。

項目公司的成立僅為開發該項目且分別由哈爾濱綠城置業、中交東北投資及哈爾濱地鐵置業開發實益擁有46%、10%及44%的股權。根據董事會函件，項目公司將參與獲取及開發哈爾濱地鐵三號綫相關車輛段上蓋項目，包括擬開發相關地鐵站附近用於商業及住宅用途的物業，佔地面積超過300,000平方米。誠如董事會函件所述，該項目使貴集團能夠藉助哈爾濱地鐵置業開發（於哈爾濱成立的國有獨資企業，主要從事當地地鐵系統的物業開發）於當地的經驗及關係，以及中交集團在大規模基礎設施相關服務的優勢，在哈爾濱市場扎根發展。

根據吾等對該項目的預期回報、投資回報期限、地點選擇所進行可行性研究（「可行性研究」）的審查，以及與貴集團管理層的討論，吾等注意到該項目將位於哈爾濱市的「三環綫」，鄰近哈爾濱市香坊區的中央商務區。吾等亦注意到，項目的潛在回報期估計約為25-30個月。

吾等認同貴集團的管理層意見，即通過參與該項目，哈爾濱綠城置業將能夠：(i)利用其「綠城」的品牌價值和房地產開發項目的經驗；(ii)利用哈爾濱地鐵置業開發於當地地鐵系統物業開發方面的經驗和

關係，以及其與哈爾濱市政府在公共交通和物業開發項目方面的長期運營歷史；以及(iii)利用中交集團在大型基礎設施相關服務方面的優勢，包括但不限於交通基礎設施的技術諮詢、設計和施工，在哈爾濱市場扎根發展。

吾等認為，合營企業夥伴與 貴集團的業務聯繫、知識和經驗的結合有助於該項目的成功開發和價值提升。參與該項目符合 貴集團的業務戰略，並將促進 貴集團在哈爾濱的發展，以及從其房地產開發業務中獲得額外收益。

同時，誠如 貴集團管理層所告知，哈爾濱地鐵置業開發為哈爾濱市政府、黑龍江省政府及國家開發銀行下轄的國有獨資企業。鑒於辦理相關政府手續所需時間，哈爾濱地鐵置業開發將在該項目啟動(須經 貴公司獨立股東於補充協議批准)後約兩至四個月後方能夠向項目公司出資。

吾等已取得及審閱(i)可行性研究；及(ii)該項目由開始至預期完成日期的營運資金預測及資本投資(「營運資金預測」)，而根據吾等與 貴集團管理層的討論，吾等注意到該項目投資額包括投標按金、城市建設費、契稅及項目營運資金，而所得款項之擬定用途為開展該項目所需。吾等認為，股東貸款金額對於為項目公司提供開發和推進該項目所需的資金至關重要。

由合營企業夥伴各自提供的貸款金額

另一方面，根據補充協議，(i)中交東北投資將提供最多人民幣256,230,000元的股東貸款，(ii)哈爾濱地鐵置業開發將承擔最多人民幣1,127,410,000元的股東貸款，其中人民幣643,460,000元(指抵押貸款)將由哈爾濱綠城置業墊付，並以哈爾濱地鐵置業開發在項目公司的全部股權作為抵押；及(iii)哈爾濱綠城置業將提供股東貸款不多於人民幣1,316,180,000元，其中包括(a)向項目公司提供人民幣672,720,000元的貸款，用於為該項目提供所需資金；及(b)在哈爾濱地鐵置業開發能夠

獨立財務顧問函件

向項目公司提供股東貸款之前，為哈爾濱地鐵置業開發墊付人民幣643,460,000元抵押貸款給項目公司。

誠如董事會函件所載，哈爾濱地鐵置業開發、中交東北投資及哈爾濱綠城置業根據補充協議承諾的相關股東貸款金額經參考項目的資金需求(預計合共人民幣60億元)，及項目公司預期應收股東貸款合共人民幣2,562,280,000元以外的資金可通過股東以外的外部借款以及項目公司自有物業銷售所得款項等方式籌集。

經與 貴集團管理層討論後，項目公司於哈爾濱地鐵置業開發能夠提供其部分股東貸款後向哈爾濱綠城置業償還人民幣643,460,000元抵押貸款，哈爾濱綠城置業提供的股東貸款款項預計不超過人民幣1,178,640,000元(加上當時已向項目公司提供的未償還股東貸款人民幣672,720,000元(須經獨立股東於補充協議批准))。因此，預期項目公司將收取由哈爾濱地鐵置業開發、中交東北投資及哈爾濱綠城置業分別提供最多人民幣1,127,410,000元(44%)、人民幣256,230,000元(10%)及人民幣1,178,640,000元(46%)，即合共收取最多人民幣2,562,280,000元(「**預期貸款額**」)的股東貸款，與合營企業夥伴各自在項目公司的股權比例相同。

經考慮(i)預期貸款額將由各合營企業夥伴根據彼等各自於項目公司的股權比例向項目公司提供；(ii)結合合營企業夥伴及 貴集團的業務聯繫、知識及經驗將有助於成功開發該項目及提升其價值，從而使 貴集團能夠促進其在哈爾濱的發展並從物業開發中獲得額外收入來源；及(iii)股東貸款的數額對於向項目公司提供發展及推進該項目所需的資金至關重要，吾等認為各合營企業夥伴提供的貸款額屬公平合理。

此外，儘管合營企業夥伴對股東貸款的出資將不會按比例提供，經計及上述情況，吾等同意董事會的意見，即開發該項目將有助於擴大 貴集團的資產及盈利基礎，而股東貸款將為項目公司提供開發及推進該項目所需的資金，並因此符合 貴集團作為項目公司的股東的利益。

哈爾濱地鐵集團的背景和業務情況

如上所述，哈爾濱地鐵置業開發是一家在中國成立的有限責任公司，主要從事與當地地鐵系統有關的物業開發。據董事在作出合理查詢後所深知，哈爾濱地鐵置業開發是哈爾濱地鐵集團有限公司（「哈爾濱地鐵集團」）的主要經營機構之一，哈爾濱地鐵集團是一家國有企業，註冊資本為人民幣4,380百萬元，受市政府委托從事地鐵系統的投資、建設、運營和管理，以及地鐵站點的物業開發項目。截至最後實際可行日期，哈爾濱地鐵集團共運營二條綫路，建設規模為60.78公里。

綜上所述，尤其是(i)及時提供資金對促進該項目項下相關建設工程的動工屬必要，且有利於提高 貴集團於中國東北地區市場的投資及營運能力以及其為臨時安排，及(ii)透過墊付抵押貸款， 貴集團可賺取比定期存款及其他訂約方提供予 貴集團的其他條款更高回報（於本節進一步討論），吾等認為提供股東貸款（包括墊付抵押貸款）在商業上屬合理及不按比例向項目公司提供股東貸款屬合理。

除上述提供股東貸款的理由外，吾等認為，提供股東貸款亦為 貴集團帶來以下裨益：

哈爾濱市物業開發業務的利好政策

中國的房地產業在經歷了2020年第一季度新型冠狀病毒疫情（「疫情」）爆發的低谷後，呈現出強勁的上升勢頭。根據中國國家統計局(data.stats.gov.cn)發布的房地產市場統計數據，截至2020年12月31日止十二個月，房地產投資總額約為人民幣141,443億元，同比增長7.0%。截至2020年12月31日止十二個月，商品房銷售達1,760.9百萬平方米，同比增長2.6%。

此外，為推進房地產市場發展，地方政府於稅務、補助、放寬資格及支付程序方面出台利好政策。於2020年4月，哈爾濱市政府根據《關於應對新冠肺炎疫情影響推進全省房地產業平穩發展的通知》出台多

項政策措施，包括但不限於將哈爾濱市房地產企業所得稅的預繳基準降低至15%。隨著利好政策的出台，吾等認為，哈爾濱的房地產市場將於近期保持樂觀。因此，向項目公司提供股東貸款將促進項目公司的營運及有利於 貴集團於哈爾濱的發展。

提供股東貸款較定期存款及其他訂約方提供予 貴集團的其他條款產生更高回報

根據2020年年報， 貴集團於2020年12月31日的銀行結餘及現金約為人民幣59,547.4百萬元。於2020年12月31日， 貴集團有淨流動資產約人民幣130,858.6百萬元，流動比率為1.55。就比較而言，於2020年12月31日， 貴集團未償還債務流動部分(包括銀行及其他借款、應付關聯人士款項、公司債務工具、優先票據及租賃負債)約為人民幣55,976.4百萬元。此外，於2020年12月31日， 貴集團有已訂約但未計提撥備的資本開支承擔約人民幣44,214百萬元。就上述流動資金資源統計數據而言，吾等注意到(i) 貴集團的淨流動資產足以滿足已訂約資本開支承擔；(ii)銀行結餘及現金狀況足以應付其短期債務。

就 貴集團的現金狀況而言，誠如2020年年報所披露，於2020年12月31日， 貴集團的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)約為人民幣65,203.2百萬元。銀行結餘及現金包括 貴集團持有的現金及原有期限為三個月或以內的短期銀行存款。銀行結餘按介乎0.3%至4.05%的市場年利率計息。抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為 貴集團獲授短期銀行融資的抵押。抵押銀行存款按介乎0.3%至2.94%的固定年利率計息。

此外，誠如2020年年報所披露，吾等注意到 貴集團有應收關聯人士項目相關結餘，主要包括與項目開發週期相關的項目墊款、施工應收款項及貿易應收款項，以介乎1%至11.5%的年利率計息。

項目公司應付 貴公司利息將為每年7.5%，即(i)高於每年4.05%的定期存款的最高回報；及(ii)於應收關聯人士項目相關結餘而產生的計息範圍內。因此，吾等認為，與固定存款及於相同商業慣例下其他訂約方提供予 貴集團的條款相比，提供股東貸款能為 貴集團產生更高回報。

獨立財務顧問函件

此外，據 貴集團管理層所告知，所提供股東貸款的金額將以 貴集團內部資源撥付。根據吾等對 貴集團截至2021年12月31日止年度營運資金預期的審閱，並經計及(i) 貴集團於2020年12月31日的銀行結餘及現金約人民幣59,547.4百萬元；及(ii) 貴集團截至2021年12月31日止年度的營運資金需求，吾等認為， 貴集團有充足流動資金資源，以提供其股東貸款份額(包括墊付抵押貸款)。

綜上所述，吾等認為，向項目公司提供股東貸款(包括抵押貸款的墊付)具商業合理性，符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 補充協議及股東貸款的主要條款

補充協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期 : 2021年2月5日

訂約方 : (i) 哈爾濱綠城置業
(ii) 中交東北投資
(iii) 哈爾濱地鐵置業開發
(iv) 項目公司

貸款金額及利率 : 根據補充協議的條款及條文，以下年息為7.5%的股東貸款將供項目公司用於該項目項下的土地獲取及開發：

(i) 哈爾濱地鐵置業開發將承擔最多人民幣1,127,410,000元，其中人民幣643,460,000元(指抵押貸款)將由哈爾濱綠城置業為其墊付，哈爾濱地鐵置業開發將以其持有的項目公司全部股權作為抵押。該股權在被抵押後可被執行。股份抵押的解除應在全額償還抵押貸款後的5天內辦理；

- (ii) 中交東北投資將提供最多人民幣256,230,000元；及
- (iii) 哈爾濱綠城置業將提供最多人民幣1,316,180,000元(已包含上述抵押貸款人民幣643,460,000元)。

項目公司的應收股東貸款總額少於上述項目公司股東的最高投入的算術總和，原因為：(i) 項目公司於哈爾濱地鐵置業開發能夠向其提供股東貸款後向哈爾濱綠城置業償還人民幣643,460,000元抵押貸款；及(ii) 於項目公司償還抵押貸款後，哈爾濱綠城置業向項目公司提供的任何股東貸款，加上當時已向項目公司提供的人民幣672,720,000元的未償還股東貸款(須經獨立股東於補充協議批准)，總額預計不超過人民幣1,178,640,000元。

因此，哈爾濱綠城置業於項目公司最高應收股東貸款中的預期份額(即人民幣2,562,280,000元中的人民幣1,178,640,000元，即總和的46%)將小於哈爾濱綠城置業在項目中的最高投入(於償還抵押貸款及哈爾濱地鐵置業開發提供其股東貸款份額前為人民幣1,316,180,000元)。

其他：補充協議項下的任何交易須獲聯交所許可且 貴公司已根據上市規則及其他適用法律、法規及規則(如需要)要求取得獨立股東的批准或相關同意、批准或授權後，方可進行。

股東貸款專用於獲取及開發該項目項下的土地。股東貸款的利息應由提款之日起至項目公司償還之日止累積計算。

倘自提款日起計60日內抵押貸款並未償還，除項目公司應付利息外，哈爾濱地鐵置業開發應按照中國人民銀行的一年期貸款基準利率(「中國人民銀行利率」)向哈爾濱綠城置業支付未償還抵押貸款的利息。

補充協議的進一步詳情載於董事會函件「補充協議的主要條款」一節。

根據補充協議的條款及條文，股東貸款將供項目公司用於該項目項下的土地獲取及開發，其中哈爾濱地鐵置業開發承擔的部分將由哈爾濱綠城置業根據抵押貸款墊付。

如董事會函件所載，補充協議的條款及其項下擬進行的股東貸款(包括但不限於金額及利率)由補充協議訂約方經公平磋商後釐定，當中經計及項目公司的營運需要及業務計劃、該項目的前景、預期利益及實際情況，以及具有相似性質及用途的股東貸款。

5. 與可資比較交易的股東貸款比較

為評估股東貸款條款的公平性及合理性，吾等已於公共領域就可資比較交易（「可資比較交易」）進行獨立研究，該等研究(i)涉及聯交所主板上市公司向其合營企業或共同持有實體提供貸款或貸款融資的後續財務資助；(ii)構成上市規則項下的關連交易；及(iii)於2020年4月1日直至最後實際可行日期（即吾等認為可反映進行有關交易的現行市況的充足時間）由上述於聯交所主板上市的公司公布。股東務請注意，可資比較交易的業務、運營及前景未必與 貴公司相同，且吾等並未對可資比較交易的相關業務及運營進行任何詳細調查。然而，吾等認為，可資比較交易可就進行股東貸款項下類似交易提供有關香港上市公司常見市場慣例的一般參考。據吾等所深知及盡最大努力，吾等已確定符合吾等篩選標準的9宗可資比較交易的詳盡清單。

公告日期	公司名稱	貸款金額 (附註1) (人民幣百萬元)	貸款期限 (月)	利率 (%)
2020年5月7日	青島控股國際有限公司(499)	195.1	24	15.0
2020年5月8日和 2021年4月28日	芯智控股有限公司(2166) (「芯智」)(附註2)	22.5 (附註2)	12	8.0
2020年6月22日	順泰控股集團有限公司(1335) (「順泰」)	40.0	6	6.0 (附註3)
2020年6月23日	首程控股有限公司(697)	50.0	36	6.9
2020年7月17日、 2020年9月25日和 2020年11月18日	李氏大藥廠控股有限公司(950) (「李氏大藥廠」)(附註4)	62.9 (附註4)	12	4.0
2020年9月14日	中國玻璃控股有限公司(3300)	23.1	12	7.0

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	貸款金額	貸款期限 (月)	利率 (%)
		(附註1) (人民幣百萬元)		
2021年1月26日	中國飛機租賃集團控股有限公司(1848) (「中國飛機租賃」)	1,075.4	36	8.0 (附註5)
2021年2月5日	電能實業有限公司(6) (「電能實業」)	185.9	34	未指定 (附註6)
2021年4月28日	李氏大藥廠	8.3	12	4.0
	最高值		36.0	15.0
	最低值		6.0	4.0
	平均值		20.4	7.2
	中間值		12.0	6.9
	貴公司		25-30	7.5

資料來源：聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk/>)

附註：

- 為說明問題，上述數據為根據中國外匯交易系統和全國銀行間資金中心於最後實際可行日期公布的港元兌人民幣、美元兌人民幣和加元兌人民幣的匯率中間值0.8272，6.4258和5.3117分別進行調整。
- 誠如芯智的公告所披露，同一股東貸款於2021年4月28日延期。因此，吾等的分析中包括了2021年4月28日公布的最新貸款金額約3.5百萬美元(相當於人民幣約22.5百萬)。
- 誠如順泰的公布所披露，利率釐定為每月0.5%。就比較而言，可資比較交易分析採用約6.0%的年利率。
- 誠如李氏大藥廠的公告所披露，同一股東貸款分別於2020年7月17日、2020年9月25日和2020年11月18日延期。因此，吾等的分析中包括了2020年11月18日公布的最新貸款金額約76.1百萬港元(相當於人民幣約63.6百萬)。
- 誠如中國飛機租賃的公布所披露，利率釐定為經參考提款日中國銀行(香港)有限公司不時所報的港元最優惠借貸利率加年利率3%。於中國飛機租賃的公布日期，中國銀行(香港)有限公司所報的最優惠借貸利率為年利率5%。因此，就比較而言，年利率假設為8%。
- 誠如電能實業的公布所披露，利率按於相關貸款借出不久前由相關訂約方經公平磋商後將予釐定之市場息率計算。因此，有關可資比較交易的利率並未納入吾等的分析。

5.1 貸款期限

誠如上表所示，可資比較交易的到期期限介乎6個月至36個月，平均到期期限約為20.4個月。根據吾等與貴公司的討論及經吾等審閱該項目時間表以及營運資金預測，吾等注意到股東貸款的估計期限約為25至30個月，與該項目時間表的估計一致且在可資比較交易的範圍以內。因此，吾等認為，股東貸款的貸款期限屬合理。

5.2 貸款利息

誠如上表所示，可資比較交易的利率介乎每年4.0%至15.0%，平均約為每年7.2%。股東貸款按年利率7.5%計息，高於可資比較交易的平均利率及於可資比較交易貸款利率的範圍內。

經計及項目公司應付的年利率(i)高於2020年年報所披露貴集團持有原有期限為三個月或以內的短期銀行存款每年最高4.05%的回報；(ii)於應收關聯人士項目相關結餘而產生的計息範圍(每年1%至11.5%)的高點(如本函件上文「3.訂立補充協議及提供股東貸款的理由及裨益」一節所進一步討論者)；及(iii)在可資比較交易的利率範圍內，吾等認為股東貸款的利率屬公平合理。

6. 抵押貸款的主要條款

根據補充協議的條款及條文，股東貸款將供項目公司用於該項目項下的土地獲取及開發。哈爾濱地鐵置業開發將提供其部分股東貸款最多人民幣1,127,410,000元，其中人民幣643,460,000元(指抵押貸款)將由哈爾濱綠城置業為其墊付，哈爾濱地鐵置業開發將以其持有的項目公司全部股權作為抵押。抵押貸款的主要條款及條件概要載列如下：

抵押貸款金額 : 最多人民幣643,460,000元

目的 : 獲取及開發該項目項下的土地

貸款利率 : 年利率7.5%

股東貸款的利息應由提款之日起至項目公司償還之日止累積計算。倘自提款日起計60日內抵押貸款並未償還，除項目公司應付利息外，哈爾濱地鐵置業開發應按照中國人民銀行的一年期貸款基準利率向哈爾濱綠城置業支付未償還抵押貸款的利息。

抵押品 : 哈爾濱地鐵置業開發以其持有的項目公司全部股份作為抵押

其他 : 抵押貸款為哈爾濱綠城置業為哈爾濱地鐵置業開發向項目公司墊付的股東貸款，以代替哈爾濱地鐵置業開發就股東貸款的出資，哈爾濱地鐵置業開發向項目公司提供其股東貸款後，款項將由項目公司向哈爾濱綠城置業償還。

如董事會函件所載，補充協議的條款及其項下擬進行的股東貸款(包括貸款金額及利率)由補充協議訂約方經公平磋商後釐定，當中經計及：(i)項目公司的營運需要及業務計劃；(ii)該項目的前景、預期利益及實際情況，以及具有相似性質及用途的股東貸款。

吾等已向 貴集團管理層查詢，並獲告知，考慮到哈爾濱地鐵置業開發須經過相關政府程序後提供其出資，預計項目公司將在該項目啟動後約兩至四個月內向哈爾濱綠城置業償還抵押貸款。因此，抵押貸款的墊付是作為一種過渡性安排。

有關抵押貸款的年利率為7.5%，吾等注意到，這(i)與股東貸款的利息相同；(ii)高於 貴集團持有的原到期日為三個月或以下的短期銀行存款的每年最高回報率4.05%；(iii)高於2020年年報中披露的 貴集團銀行貸款的平均實際利率約4.82%；及(iv)屬於2020年年報中披露的應收關聯人士項目相關結餘而產生的計息範圍(每年1%至11.5%)的高點。

此外，如果抵押貸款未能在提取日期後60天內償還，除了項目公司應支付的利息外，哈爾濱地鐵置業開發應按照中國人民銀行利率向哈爾濱綠城置業支付未償還抵押貸款的額外利息。在此情況下，抵押貸款的利率將從提取之日起60天後至項目公司還款之日止，由年利率7.5%(最後實際可行日期的中國人民銀行利率為年利率4.35%)調整為年利率11.85%([調整後利率])。調整後利率亦在可資比較交易的貸款利率範圍內。

鑒於上述情況，吾等認為抵押貸款的條款屬公平和合理，按正常商業條款訂立，提供抵押貸款符合 貴公司和股東的整體利益。

7. 提供股東貸款的財務影響

7.1 資產淨值

誠如 貴公司所告知，股東貸款將列作 貴公司流動資產項下的應收關聯人士款項。 貴集團的銀行結餘及現金將減少約人民幣1,316.2百萬元，包括約人民幣643.5百萬元的抵押貸款金額，而 貴集團流動資產項下的應收關聯人士款項將增加相同金額。

7.2 盈利

股東貸款將使 貴集團於提供股東貸款後賺取利息收入(分類為其他業務收入)。

7.3 資產負債率

誠如 貴公司所告知，股東貸款將由內部資源撥付，而提供股東貸款將不會導致資產淨值及借貸水平變動，預計資產負債率將保持不變。

基於上述，提供股東貸款後 貴集團淨資產狀況和資產負債率將維持不變，吾等認為，補充協議及其項下擬進行交易將對 貴集團的盈利產生積極影響。因此，吾等認為，補充協議及其項下擬進行交易符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為，儘管訂立補充協議及其項下擬進行交易(包括提供抵押貸款)並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，但就獨立股東而言，其為按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關批准補充協議及其項下擬進行交易(包括提供抵押貸款)的普通決議案。

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 董事
馮智明 陳和莊
謹啟

2021年5月18日

附註：

馮智明先生自2003年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於企業融資及投資銀行方面擁有逾28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2008年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於企業融資及投資銀行方面擁有逾20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

本通函載有根據上市規則規定須提供有關本公司的資料，董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事實致使本通函內的任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權 益 披 露

(a) 董 事 於 股 份 的 權 益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，本公司董事或行政總裁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，概無擁有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該等條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司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：

(i) 於 股 份 及 相 關 股 份 的 好 倉

董事姓名	於股份及 相關股份的 個人權益 (含授予董事 的購股權或 激勵股份)			擁有權益 的股份及 相關股份 總數		佔本公司 已發行股本 百分比
	家族權益	受控制 法團權益				
張亞東先生	13,270,949	-	-	13,270,949	0.532%	
	(附註1)					
郭佳峰先生	4,000,000	-	-	4,000,000	0.160%	
	(附註2)					
耿忠強先生	2,500,000	-	-	2,500,000	0.100%	
	(附註3)					
李駿先生	6,433,573	-	-	6,433,573	0.258%	
	(附註4)					
周安橋先生	550,000	-	-	550,000	0.022%	
	(附註5)					

附註：

- (1) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出的7,600,000份購股權及於2020年12月29日授出的5,000,000份購股權，且分別自2019年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報的每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使，以及自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報的每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使；以及(ii)於2019年授出的670,949股激勵股份(受歸屬條件所限)。張先生亦根據本公司的非全資附屬公司綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)的股份獎勵計劃於其2,000,000股獎勵股份中擁有權益，佔綠城管理已發行股份的0.10%。
- (2) 指根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出的4,000,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報的每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使。郭先生亦根據綠城管理股份獎勵計劃於其2,000,000股獎勵股份中擁有權益，佔綠城管理已發行股份的0.10%。
- (3) 指根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出的2,500,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於聯交所每日報價表所報的每股最新收市價較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使。
- (4) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出的1,900,000份購股權，且自2018年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報的每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出的1,300,000份購股權，且自2019年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報的每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使；(iii)根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出的3,000,000份購股權，且自2021年12月29日至2030年12月28日期間僅可於較初始行權價格每股11.152港元高出至少30%的日期行使；及(iv)於2019年授出的233,573股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- (5) 作為實益擁有人持有的股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及行政總裁以及彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文披露者外，據董事會所知，概無任何人士（並非本公司董事或行政總裁）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱 (附註1)		股份或 相關股份的 權益或淡倉 (附註2)	持有權益 的身份	佔本公司 已發行股本 百分比
中交集團	(附註3)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	25.051%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註4)	524,851,793 (L)	實益擁有人	21.042%
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	(附註5)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.353%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註5)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.353%
九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」)	(附註5)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.353%
黃偉先生	(附註6)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.949%
李萍女士	(附註7)	323,000,000 (L)	配偶的權益	12.949%
浙江新潮集團股份有限公司	(附註8)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.949%
新潮中寶股份有限公司	(附註9)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.949%
香港新潮投資有限公司	(附註10)	323,000,000 (L)	實益擁有人	12.949%
宋卫平先生		8,150,000 (L) (附註11)	於相關股份的個人 權益(購股權)	合計9.008%
		216,530,924 (L) (附註12)	受控法團的權益	
夏一波女士	(附註13)	224,680,924 (L)	配偶的權益	9.008%

附註：

- (1) 該表所載本公司主要股東及彼等各自於本公司股份及相關股份中的權益列表乃於作出合理查詢後根據本公司可得資料呈列。
- (2) 「L」指好倉。
- (3) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(各自均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (4) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (5) HSBC Trustee及會德豐透過九龍倉被視為於557,554,793股股份中擁有權益。為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意列於HSBC Trustee、會德豐及九龍倉名下的股份皆涉及同一批股份。
- (6) 黃偉透過其受控法團，即浙江新湖集團股份有限公司、新湖中寶股份有限公司及香港新湖投資有限公司，被視為於323,000,000股股份中擁有權益。
- (7) 李萍女士為黃偉先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，李萍女士被視為於黃偉先生於本公司的權益中擁有權益。
- (8) 浙江新湖集團股份有限公司由黃偉先生控制。
- (9) 新湖中寶股份有限公司透過其受控法團，即香港新湖投資有限公司，被視為於323,000,000股股份中擁有權益。
- (10) 新湖中寶股份有限公司控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (11) 根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出的購股權，且自2018年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報的每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使。
- (12) 根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生(即Delta House Limited的唯一股東)被視為於Delta所持有的116,530,924股股份中擁有權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (13) 夏一波女士為宋卫平先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東的公司Delta所持有的116,530,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有8,150,000份本公司購股權。上述合共224,680,924股股份。

除上文所披露權益外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會於股份或相關股份中有任何其他須予公告的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事為於股份或相關股份中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權益或淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
吳天海先生	九龍倉 會德豐	主席兼常務董事 副主席
周安橋先生 (為吳天海先生的 替任董事)	九龍倉	第一副主席兼執行董事

3. 董事服務合約

各獨立非執行董事就其委任與本公司訂立委任函件，初步任期為三年，且受委任函件的條款及條件所限。彼等各自獲委任為獨立非執行董事後，亦須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退，惟彼等均符合資格膺選連任。

各獨立非執行董事分別有權獲得年度董事袍金人民幣320,000元。彼等各自的年度董事袍金金額由董事會經參考(其中包括)彼等各自的資歷及經驗後釐定，並由董事會不時作出檢討。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立並非於一年內到期或本公司不可於一年內終止而毋須支付補償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 董事的競爭業務權益

除下文所述者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人並無擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭而根據上市規則須予以披露的任何其他業務權益。

董事姓名	競爭實體的名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
吳天海先生	九龍倉集團有限公司 九龍倉置業地產投資有限公司 會德豐 海港企業有限公司	開發和銷售物業 及持有物業 作租賃用途	主席兼常務董事 主席兼常務董事 副主席 主席
周安橋先生 (為吳天海先生的替任董事)	九龍倉集團有限公司	開發和銷售物業 及持有物業 作租賃用途	第一副主席兼執行董事

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2020年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起的財務或業務狀況有任何重大不利變動。

6. 專家

本通函所載已提供其各自的意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
八方金融有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家已就本通函的刊發發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有(i)本集團任何成員公司的任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法執行)；及(ii)本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期)至最後實際可行日期以來所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產的任何直接或間接權益。

7. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事自2020年12月31日(即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)至最後實際可行日期以來於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立任何存續且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。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為徐瑛女士及伍秀薇女士。徐女士現為董事會辦公室助理總經理，同時負責本公司投資者關係。伍女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)的資深會員。
- (d) 本公司的註冊地址為PO Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期14樓1406-1408室。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited。
- (h) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

8. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起14天內的任何營業日(公眾假期除外)的正常營業時間內，於本公司的香港主要營業地點香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期14樓1406-1408室，可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 獨立非執行董事的服務合約，更多詳情載於本附錄「3.董事服務合約」；
及
- (d) 本通函。

* 僅供識別



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

茲通告綠城中國控股有限公司*(「本公司」)謹訂於2021年6月18日(星期五)下午二時四十五分假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區文一西路767號西溪國際商務中心E座南綠城大學舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)，作為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認補充協議(定義見本公司日期為2021年5月18日寄發予本公司股東的通函(「通函」)(註有「A」字樣的有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別))(註有「B」字樣的有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事簽署、簽立、完善、交付、磋商、同意及執行其認為或全權酌情認為合理、必要、適宜或合宜的一切有關文件、契據、行動、事宜及事情(視情況而定)，以落實及/或使補充協議及其項下擬進行的交易生效，而本公司董事可全權酌情作出其認為合適的任何更改。」

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

中國杭州
2021年5月18日

* 僅供識別

股東特別大會通告

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈一期

14樓1406-1408室

附註：

- (1) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上述決議案將於股東特別大會上以投票方式表決及投票結果將於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊登，惟主席可誠信決定准許純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。
- (2) 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任一位代表或多位代表(如持有兩股或以上股份)出席，並代表其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為撤回。
- (4) 倘為本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為股份的唯一持有人；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅上述出席者中排名最先或較先(視情況而定)的一名人士方可就有關聯名股份投票，而就此而言，排名次序將參考名列本公司股東名冊上持有有關聯名股份的聯名持有人姓名的次序而定。
- (5) 代表委任表格及已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的授權書或其他授權文件副本，必須最遲於舉行股東特別大會或其任何續會指定時間48小時前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (6) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年6月15日(星期二)至2021年6月18日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2021年6月11日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理過戶登記手續。

於本通告日期，本公司董事會包括六名執行董事，張亞東先生、郭佳峰先生、吳文德先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；兩名非執行董事，吳天海先生(周安橋先生為其替任董事)及武亦文先生以及四名獨立非執行董事，賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。