

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任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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，或經手買賣或轉讓之銀行、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。

本通函僅供參考，並不構成出售、處置、收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



Greenland Financial Overseas Investment Group Co., Ltd. **China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited**
綠地金融海外投資集團有限公司 **中國綠地博大綠澤集團有限公司**
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司) (於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1253)

- (1) 與訂立換股協議及根據特別授權發行換股股份有關的關連交易；
- (2) 根據特別授權發行結算股份；
- (3) 申請清洗豁免；
- (4) 建議增加法定股本；及
- (5) 股東特別大會通告

綠地金融之財務顧問



申萬宏源融資(香港)有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



裕韜資本有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函釋義具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至30頁，載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之函件載於本通函第31至32頁。致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之意見之函件載於本通函第33至69頁。

本公司謹訂於2023年12月27日(星期三)上午10時正假座中國上海市諸光路1588弄虹橋世界中心5幢D3棟8樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EMG-4頁。隨函附奉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登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何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(就股東特別大會而言，即不遲於2023年12月25日(星期一)上午10時正)最少48小時前送達，方為有效。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並於會上投票，而在此情況下，委任代表的表格將被視為已撤回。

2023年12月5日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	31
獨立財務顧問函件	33
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「2022年票據」	指	本公司向綠地金融發行的本金額為30,000,000美元之按年利率12.00%計息之可贖回固定票息承兌票據，該票據於2023年1月15日到期，惟綠地金融隨後於2023年1月14日簽署同意書，將期限延長至2024年1月15日
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「博大國際」	指	博大國際有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司主要股東，其由吳正平先生(前執行董事(於2023年9月1日辭任))及肖莉女士(本公司前執行董事(於2023年4月29日辭任)，並為吳正平先生的配偶)分別擁有86.92%及13.08%
「營業日」	指	香港銀行一般開放為公眾辦理正常銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中國綠地博大綠澤集團有限公司，一間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(股份代號：1253)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「換股」	指	根據換股協議的條款，綠地金融認購換股股份以結算本公司欠付綠地金融的未償及逾期債務的相應金額

釋 義

「換股協議」	指	本公司與綠地金融就換股而簽訂的換股協議
「換股完成」	指	完成換股
「換股股份」	指	本公司將根據換股協議向綠地金融配發及發行的合共1,979,000,000股新股份
「債權人」	指	Inscription Capital及Easten Capital
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年12月27日(星期三)上午10時正召開及舉行(i)以供獨立股東考慮並酌情批准換股協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免；(ii)以供股東考慮並酌情批准結算協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行結算股份的特別授權；及(iii)以供股東考慮並酌情批准增加法定股本的股東特別大會
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表
「Easten Capital」	指	Easten Capital Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，其由屠國勤先生(獨立第三方，並非股東或綠地金融一致行動人士)實益全資擁有
「綠澤東方國際」	指	綠澤東方國際有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司主要股東，其2.81%由前執行董事朱雯女士(於2023年4月29日辭任)擁有，而97.19%由其他各方(即本集團的現有、前任或退休僱員及業務合作夥伴)擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「綠地」	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的公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600606)
「綠地債務」	指	於2023年7月31日本公司欠付綠地金融的未償債務(包括應計利息)，金額為約39.1百萬美元(相當於約306.9百萬港元)
「綠地金融」	指	綠地金融海外投資集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司主要股東
「格林蘭合夥」	指	上海格林蘭投資企業(有限合夥)，一間根據中國法律成立的有限合夥企業，為綠地的單一最大股東
「綠地金創科技集團」	指	綠地金創科技集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，為綠地的全資附屬公司，持有綠地金融87.27%的股權
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	建議透過增設4,000,000,000股新股份將本公司法定股本由100,000,000港元(分為4,000,000,000股股份)增至200,000,000港元(分為8,000,000,000股股份)
「獨立董事委員會」	指	全體獨立非執行董事(即戴國強先生、金荷仙博士及楊元廣先生)組成的董事會獨立委員會，其乃成立以就有關換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「裕韜資本」	指	裕韜資本有限公司，一間根據證券及期貨條例允許進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問，以就換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	除：(i)綠地金融及其一致行動人士以及彼等聯繫人(定義見收購守則)；(ii)參與或於換股、結算、清洗豁免及彼等項下擬進行的交易中擁有權益者(包括博大國際及綠澤東方國際)；及(iii)須於股東特別大會上就考慮及批准換股協議、結算協議及彼等項下擬進行的交易(包括根據上市規則及收購守則授出發行換股股份的特別授權及發行結算股份的特別授權及清洗豁免)放棄投票者以外的股東(如有)
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之獨立第三方
「Inscription Capital」	指	Inscription Capital Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，其由朱晗皓先生(獨立第三方，並非股東或綠地金融一致行動人士)全資實益擁有
「發行價」	指	每股換股股份及每股結算股份之發行價0.1港元
「聯合公告」	指	本公司與綠地金融發佈的日期為2023年9月27日的聯合公告，內容有關(其中包括)換股、結算及彼等項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及發行結算股份的特別授權、清洗豁免及增加法定股本)

釋 義

「最後交易日」	指	2023年9月27日，即股份於緊接聯合公告發佈前的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	2023年12月1日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2024年3月31日，或換股協議及結算協議訂約方可能協定的有關較後日期(視情況而定)
「主板」	指	由聯交所經營的證券市場(不包括期權市場)，獨立於GEM及與GEM並行運作
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「相關期間」	指	自2023年3月27日起(即聯合公告日期前六個月)至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「結算」	指	債權人根據結算協議之條款就結算本公司結欠各債權人的相關未償及逾期債項而認購結算股份
「結算協議」	指	本公司與各債權人就結算訂立的結算協議，各為一份結算協議
「結算完成」	指	完成結算
「結算股份」	指	本公司將根據結算協議向債權人配發及發行的合共500,273,000股新股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股份出售」	指	誠如本公司日期為2023年5月3日、2023年7月31日、2023年8月2日及2023年8月10日的公告所披露，博大國際出售其持有的本公司部分股權
「股東」	指	本公司股東
「申萬宏源」	指	申萬宏源融資(香港)有限公司，綠地金融有關換股的財務顧問。申萬宏源為從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「申萬宏源集團」	指	申萬宏源及其關聯實體，根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類其被推定為與綠地金融一致行動
「發行換股股份的特別授權」	指	將於股東特別大會上尋求獨立股東授出的特別授權，以授權董事會配發及發行換股股份的權力
「發行結算股份的特別授權」	指	將於股東特別大會上尋求股東授出的特別授權，以授權董事會配發及發行結算股份的權力
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

釋 義

「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1，就由於換股完成而導致綠地金融須就綠地金融及與其任意一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面要約之責任授出之豁免
「Wholeking」	指	Wholeking Holdings Limited
「%」	指	百分比

為便利目的，本通函所使用的貨幣兌換匯率為1.00港元：人民幣0.93元及1.00美元：7.84港元。



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的有限公司)

(股份代號：1253)

執行董事：

裴剛

(主席兼執行董事)

林光青

獨立非執行董事：

戴國強

金荷仙

楊元廣

註冊辦事處：

The offices of Maples Corporate
Services Limited

PO Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

總部及中國主要營業地點：

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：

香港九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

敬啟者：

- (1) 與訂立換股協議及根據特別授權發行換股股份有關的關連交易；
- (2) 根據特別授權發行結算股份；
- (3) 申請清洗豁免；
- (4) 建議增加法定股本；及
- (5) 股東特別大會通告

緒言

茲提述聯合公告，內容有關本公司訂立換股協議及結算協議旨在(其中包括)大幅降低其整體離岸債務水平。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)換股及清洗豁免詳情；(ii)結算詳情；(iii)獨立董事委員會就換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)致獨立股東的推薦建議；(iv)獨立財務顧問就換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)增加法定股本之進一步詳情；及(vi)股東特別大會通告。

換股協議

於2023年7月31日，本集團欠付綠地金融的未償債務(包括應計利息)金額為約39.1百萬美元(相當於約306.9百萬港元)，即綠地債務。

於2023年9月27日(交易時段後)，本公司與綠地金融訂立換股協議，據此，本公司同意配發及發行而綠地金融同意按發行價每股換股股份0.1港元認購1,979,000,000股換股股份，以結算本公司應付綠地金融的未償債務(包括應計利息)總額中的197.9百萬港元。

本公司結欠綠地金融的債項乃本公司向綠地金融所發行2022年票據項下的未付本金及應計利息累積所得。2022年票據原定於2023年1月15日到期，但考慮到本集團流動資金緊張，綠地金融隨後於2023年1月14日簽署同意書，將期限延長至2024年1月15日。2022年票據由本公司根據上市規則第14A.90條發行。

待換股完成後，本公司與綠地金融間換股所涉及197.9百萬港元的債項將予結清，本公司將解除並免除該等債務的相關償還義務。

換股協議的主要條款載列如下。

換股協議項下的訂約方

- (i) 本公司(作為發行人)；及
- (ii) 綠地金融(作為認購方)。

有關綠地金融的進一步詳情，請參閱本通函董事會函件「有關本集團、綠地金融及債權人的資料」一節。

發行價

發行價為每股換股股份0.1港元。

有關發行價的進一步詳情，請參閱本通函董事會函件「發行價」一節。

換股股份

待下列換股協議的先決條件獲達致後，本公司將向綠地金融配發及發行1,979,000,000股換股股份，分別相當於(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約59.21%；(ii)本公司僅經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約37.19%(假設於最後實際可行日期至換股完成日期期間，本公司已發行股份數目並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份)；及(iii)本公司經配發及發行換股股份及結算股份擴大之已發行股本約33.99%(假設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間，本公司已發行股份數目並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份)。

換股協議的先決條件

換股協議須待下列各項條件達成後，方告作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，批准換股協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行換股股份以配發及發行換股股份的特別授權及清洗豁免；
- (b) 聯交所批准或同意批准將予發行的換股股份上市及買賣(且有關上市及批准隨後於換股完成前未被撤銷)；

董事會函件

- (c) 執行人員就換股協議及其項下擬進行的交易授出清洗豁免；
- (d) 本公司及綠地金融就換股協議及其項下擬進行的交易已接獲所有必要同意及批准；及
- (e) 緊接上述最後一項先決條件達成前，本公司及綠地金融於換股協議中的聲明、保證及承諾在各重大方面均屬真實、準確及完整。

除上述先決條件(a)至(c)外，於最後實際可行日期，就換股協議及其項下擬進行的交易並無其他可預見同意及批准。除上述可由換股協議項下訂約方豁免的先決條件(d)及(e)外(以不會致使換股完成非法為限)，換股協議任一訂約方均不得豁免上述先決條件。倘上述任何先決條件(a)至(c)未獲達成，且倘上述先決條件(d)及(e)於最後截止日期前未獲達成或未獲換股協議訂約方豁免，則換股協議即告終止。

為免生疑，換股協議並不以結算協議的執行或結算完成為條件。

於最後實際可行日期，概無換股協議之先決條件獲達成(或獲豁免(倘適用))。

換股完成

換股完成應於上文所載換股協議所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)日期後第三個營業日落實。倘先決條件未能於最後截止日期前獲達成(或豁免，視情況而定)，則換股協議即告終止。

換股股份的地位

換股股份應與於換股完成日期已發行的全部現有股份在所有方面享有同等地位，包括有關股息、投票權及資本返還的所有權利。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

董事會函件

結算協議

於最後實際可行日期，本集團欠付債權人的未償債務金額為約人民幣46.5百萬元(相當於約50.0百萬港元)。於2023年9月27日(交易時段後)，本公司與各債權人訂立結算協議，條款相同(各份結算協議的訂約方名稱、金額及結算股份數目除外)。根據結算協議，本公司同意分別向Inscription Capital及Easten Capital配發及發行300,796,510股及199,476,490股結算股份，而Inscription Capital及Easten Capital以抵銷本公司向債權人所借入貸款(包括應計利息)(「結算貸款」)的方式結算認購價。

結算貸款以及建議配發及發行結算股份的詳情如下。

債權人名稱	於最後實際可行日期根據結算協議欠付債權人的債項金額(港元) ⁽¹⁾			貸款到期日	貸款賬面利息	向債權人		結算股份發行價總額(港元)
	相關貸款協議日期	配發及發行結算股份的數目	待發行換股股份及結算股份後債權人概約持股 ⁽²⁾					
1. Inscription Capital	30,079,651	2022年7月5日	2023年7月4日 ⁽³⁾	12%	300,796,510	5.17%	30,079,651	
2. Easten Capital	19,947,649	2019年9月17日	2021年12月19日 ⁽⁴⁾	到期日後 14%	199,476,490	3.43%	19,947,649	

附註：

- (1) 為方便起見，本通函中採用的貨幣換算匯率為1.00港元：人民幣0.93元及1.00美元：7.84港元。
- (2) 持股按本公司待發行換股股份及結算股份後之經擴大股本計算。
- (3) 本公司結欠Inscription Capital的債項源於由(其中包括)Inscription Capital、綠澤東方國際及本公司簽署的日期為2023年8月1日的債務結算及貸款轉讓契據，據此，本公司欠付綠澤東方國際的債務已由總額為人民幣28,220,970元(包括於2023年7月31日的未付本金人民幣24,966,945元及應計利息人民幣3,254,025元)縮減至人民幣27,974,075元，並自債務結算及貸款轉讓契據日期起全權轉讓予Inscription Capital。本公司原欠付綠澤東方國際的債務源於日期為2022年7月5日的貸款協議，本金為約人民幣24,966,945元，年利率為12%，期限為12個月。
- (4) 根據本公司(作為借款人)與Easten Capital(作為貸款人)訂立的日期為2019年9月17日的貸款協議，Easten Capital向本公司授出本金為2,090,000美元的貸款，年利率為8%，期限為12個月。根據日期為2021年9月19日的有關延長上述貸款還款日期的書面確認函，訂約方同意將還款日期延長至2021年12月19日，此後上述貸款利率將提高至14%。

董事會函件

待結算完成後，債權人(作為貸款人)與本公司(作為借款人)間結算協議所涉及的全部債項均將予以結清，故本公司將待結算完成後獲解除並免除該等協議項下未償債項的所有償還義務。

有關債權人的進一步詳情，請參閱本通函董事會函件「有關本集團、綠地金融及債權人的資料」一節。

結算協議的主要條款載列如下。

發行價

發行價為每股結算股份0.1港元。

有關發行價的進一步詳情，請參閱本通函董事會函件「發行價」一節。

結算股份

待下列結算協議的先決條件獲達成後，本公司將向債權人配發及發行合共500,273,000股結算股份，相當於(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約14.97%；及(ii)本公司經配發及發行換股股份及結算股份擴大之已發行股本約8.60%（假設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間，本公司已發行股份數目並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份）。

結算協議的先決條件

結算完成須待下列各項條件獲達成後，方告作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過決議案，批准結算協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行結算股份以根據結算協議配發及發行結算股份的特別授權；
- (b) 聯交所批准或同意批准將予發行的換股股份及結算股份上市及買賣（且有關上市及批准隨後於結算完成前未被撤銷）；

董事會函件

- (c) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，批准換股協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行換股股份以配發及發行換股股份的特別授權及清洗豁免；
- (d) 執行人員就換股協議項下擬進行的交易授出清洗豁免；
- (e) 換股協議的先決條件獲達成；
- (f) 本公司及債權人就結算協議及其項下擬進行的交易已接獲所有必要同意及批准；及
- (g) 緊接上述最後一項先決條件達成前，本公司及債權人於結算協議中的聲明、保證及承諾在各重大方面均屬真實、準確及完整。

除上述可由結算協議訂約方豁免的先決條件(f)及(g)外(以不會致使結算完成非法為限)，結算協議任何訂約方均不得豁免上述先決條件。倘上述任何先決條件(a)至(e)未獲達成，且倘上述先決條件(f)及(g)於最後截止日期前未獲達成或未獲結算協議訂約方豁免，則結算協議即告終止。

於最後實際可行日期，概無結算協議之先決條件獲達成(或獲豁免(倘適用))。

結算完成

結算完成應待換股完成後或於上文所載結算協議所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)(以較遲者為準)日期後第三個營業日落實。倘先決條件未能於最後截止日期前獲達成(或豁免，視情況而定)，則結算協議即告終止。

結算股份的地位

結算股份應與於結算完成日期已發行的全部現有股份在所有方面享有同等地位，包括有關股息、投票及資本返還的所有權利。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准結算股份上市及買賣。

發行價

每股換股股份及結算股份的發行價均為0.1港元，即：

- (i) 較最後實際可行日期聯交所所報每股股份收市價0.095港元溢價約5.26%；
- (ii) 較最後交易日聯交所所報每股股份收市價0.120港元折讓約16.67%；
- (iii) 較截至最後交易日(包括該日)最後五個連續交易日在聯交所所報的每股平均收市價0.107港元折讓約6.54%；
- (iv) 較截至最後交易日(包括該日)最後十個連續交易日聯交所所報每股平均收市價0.114港元折讓約12.28%；
- (v) 較截至最後交易日(包括該日)最後30個連續交易日聯交所所報每股平均收市價0.118港元折讓約15.25%；
- (vi) 較於2022年12月31日經審核本公司擁有人應佔資產淨值每股股份約0.1812港元折讓約44.81%；及
- (vii) 較於2023年6月30日未經審核本公司擁有人應佔資產淨值每股股份約0.1773港元折讓約42.30%。

發行價乃由本公司、綠地金融及債權人參考本集團的財務表現及財務狀況、市場表現及股份交易表現後公平磋商釐定。

鑑於(i)本集團財務狀況惡化，截至2022年12月31日止年度的大幅虧損為約人民幣422.3百萬元，且截至2023年6月30日止六個月收入大幅下降；及(ii)本集團於2023年6月30日的流動負債淨額狀況為約人民幣514.9百萬元，顯示本集團流動資金緊張，董事認為在並無大幅折價的情況下發行股份一般不具吸引力。

董事會函件

發行價較訂立換股協議及結算協議時股份的當時市價(即股份截至最後交易日(包括該日)最後五個、10個及30個連續交易日的平均收市價)折讓低於20%，反映了股份在聯交所買賣的公平市值，亦是反映當時市況及近期市場情緒的適當基準。

董事亦注意到，雖然股份於最後交易日前一年期間的交易價格介乎0.091港元至0.248港元之間，平均為每股0.145港元，但股份的交易流通性極為有限，平均每日交易量僅佔公眾股東所持股份的0.0137%。在此情況下，即使在市場上買賣少量股份，亦可能導致股價大幅波動。考慮到換股股份及結算股份的規模相對較大，董事認為，為彌補股份流動性的不足，將發行價設定在接近股份歷史交易價格的較低範圍屬合理。

鑑於上述情況並計及本函件下文所述換股及結算的理由及裨益後，董事(包括獨立董事委員會成員的意見，其意見載於本通函獨立董事委員會函件)認為發行價對本公司及股東整體而言屬公平合理。

有關本集團、綠地金融及債權人的資料

本集團

本公司為一間投資控股公司，且本集團主要從事園林設計服務及園藝及相關服務。

綠地金融

綠地金融為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由綠地金創科技集團間接擁有87.27%，而綠地金創科技集團則由綠地間接全資擁有，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600606)。綠地金創科技集團為綠地開展全球多元化投資的主要投資平台。格林蘭合夥為綠地的單一最大股東，持有綠地約25.88%的股權，格林蘭合夥的普通合夥人為上海格林蘭投資管理有限公司，持有其約0.18%的合夥權益。上海格林蘭投資管理有限公司有43名股東，其中張玉良先生(其亦為綠地董事)持有其30.82%的股權，其餘股東各持有其1.66%的股權。格林蘭合夥有32個有限合夥人，彼等概無單獨持有格林蘭合夥30%或以上的合夥權

董事會函件

益。綠地金融剩餘12.73%的股權由十名少數股東間接擁有，彼等概無持有綠地金融超過5%的股權。於最後實際可行日期，上述綠地金融的全體少數股東及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方且並非股東。

於最後實際可行日期，綠地金融於991,321,041股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約29.66%。除綠地金融所持有991,321,041股股份外，概無綠地金融、其一致行動人士及其聯繫人持有、擁有、控制任何其他股份或於任何其他股份中以其他方式享有權益。待換股完成及結算完成後，綠地金融及其一致行動人士將於合共2,970,321,041股股份中擁有權益，相當於(i)本公司僅經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約55.82%(假設於最後實際可行日期至換股完成日期期間，本公司的已發行股份數目並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份)，或(ii)本公司經配發及發行換股股份及結算股份後擴大之已發行股本約51.02%(假設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間，本公司已發行股份數目並無變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份)，因此，綠地金融將成為本公司控股股東。

債權人

Inscription Capital為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由朱晗皓先生全資實益擁有。Inscription Capital的主要業務為投資控股。其主要專注於對高科技企業的投資，並尋求環境、社會及管治領域的投資合作機會。

Easten Capital為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由屠國勤先生全資實益擁有。其主要業務為投資控股。屠先生於投資及開發方面擁有豐富經驗。彼亦擔任上海奉賢建工(集團)有限公司的主席。屠先生目前專注於國內外投資。

於最後實際可行日期，債權人及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方，且並非綠地金融、博大國際、綠澤東方國際或彼等各自實益擁有人的任意股東或與彼等並非一致行動。

換股及結算的理由及裨益

本公司專注於市政及城市層面的園林綠化項目，為客戶提供「一站式」服務解決方案，包括投融資、規劃設計、項目施工及商業運營。本集團的投資項目以PPP模式為主，已有五個項目進入運維期，其餘項目均處於在建或前期準備階段。

誠如本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告所披露，儘管國內疫情於2022年內得到了有效控制，但整個園林行業新簽訂單仍處於較低水平，主要由於(i)市場仍在消化前期簽訂的PPP工程及工程總承包招投標出現減緩；及(ii)更多環衛公司拓展園林綠化養護業務亦加劇了行業競爭。

而中國PPP發展更被列入「十四五」規劃和2035年遠景目標中。此意味著生態建設和環境保護類PPP項目中長線將迎來更大發展空間。據中研業華產業研究院發佈的報告，各地政府都在大力推進城市綠化項目投資，預計到2025年園林工程行業市場需求接近人民幣11,000億元。面對這些暫時性挑戰，本集團採取了穩健的發展策略，並施行了多種措施以推動高質量發展及穩住現金流，以最充分準備迎接「十四五」城市規劃綠化提升所帶來的發展機遇。

根據本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告，本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得收益約人民幣5.3百萬元，較2022年同期大幅減少約94%。截至2023年6月30日止六個月收益大幅減少，主要由於近年行業發展放緩，而本集團集中精力執行現有已獲授權項目，並儘量加速進入收款階段。鑒於上述全行業範圍的問題，若干客戶結算延遲，導致應收賬積壓，本公司控制了現有項目的施工進度，以管理營運資金支出，穩定經營現金流，導致主要業務收益及毛利有所下降。根據2023年7月公佈的《中共中央國務院關於促進民營經濟發展壯大的意見》，中國中央政府將通過完善支付擔保機制，加大對民營經濟的支持力度，本公司相信該政策的落實將推動整個行業回收應收賬。

董事會函件

於2023年6月30日，本集團的流動負債淨額狀況為約人民幣514.9百萬元，離岸計息負債(包括應計利息)為約人民幣389.4百萬元。於2023年7月31日，本公司欠付綠地金融約39.1百萬美元(相當於約306.9百萬港元)，而本公司欠付債權人約人民幣46.5百萬元(相當於約50.0百萬港元)。綠地債務(即2022年票據項下的累計未付本金及應計利息)原定於2023年1月15日到期，但考慮到本集團流動資金緊張，綠地金融隨後於2023年將期限延長至2024年1月15日。鑒於本集團當前財務狀況，本公司在並無更多融資活動時償還綠地債務及結算貸款屬不可行。本集團已就進一步延長綠地債務及結算貸款的可能性與綠地金融及債權人進行溝通，但鑒於本集團當前財務狀況及計息債務之財務成本對本集團進一步造成的負擔，反饋意見不容樂觀。倘獨立股東在股東特別大會上未批准換股及結算，本集團仍將盡最大努力與綠地金融及債權人就進一步延期及／或尋求替代再融資方法進行磋商。然而，經計及本節所討論因素後，董事會認為該延期或替代再融資方法的可能性較低，本公司在償還綠地債務及結算貸款方面將面臨困難。因此，換股及結算乃本集團減少整體離岸短期計息債務並降低財務成本的良機。

博大國際完成股份出售後，綠地金融已成為本公司持股不超過30%的單一最大股東。因此，於最後實際可行日期，本公司並無控股股東。股份出售項下的購買方(及彼等各自最終實益股東)並非綠地金融、綠地金創科技集團及／或綠地的一致行動人士或推定為一致行動或與其存在關聯關係(無論正式、非正式、財務或其他方面)。除換股及結算外，董事會已考慮各種籌資方法。就債務融資而言，董事會認為在並無本公司可靠控股股東的進一步擔保及／或資產抵押的情況下，向第三方取得更多債務融資在商業上並不可行。儘管如此，綠地金融很難向其附屬公司以外的公司提供持續擔保或財務支持。因此，在換股及結算時將綠地金融納為本公司控股股東以改善本集團信貸狀況，有利於本公司的財務穩健性及業務發展。倘綠地金融成為本公司控股股東，綠地金融可能會向本公司提供進一步的財務支持(包括但不限於換股後就剩餘綠地債務的進一步延期及進一步的財務援助)，以改善本公司的財務狀況及業務運營。出於相同原因，債權人認為，當且僅當綠地金融成為本公司控股股東時，結算對彼等有利，因此，結算完成須待(其中包括)換股協議的先決條件獲達致後，方可做實。另一方面，換股不以執行結算協議或結算完成為條件，原

董事會函件

因是其為綠地金融與本公司之間在未考慮結算時所磋商的結果。就股權融資方法而言，鑒於本集團當前財務業績、股份低流動性以及本公司市值，董事認為無法在不對每股股份市價造成重大折讓的情況下，識別任何配售代理或供股或公開發售認購方以籌集足夠資金償還綠地債務及結算貸款。此外，董事認為，配售、供股或公開發售會產生高昂的配售或包銷佣金，且流程將相對耗時。

董事會(由兩名執行董事(即裴剛先生及林光青先生)及三名獨立非執行董事組成，其意見載於本通函獨立董事委員會函件)認為，換股協議及結算協議符合一般商業條款，且換股及結算屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。於最後實際可行日期，裴剛先生及林光青先生概無持有任何股份。

過往十二個月的籌資活動

於緊接最後實際可行日期前過往十二個月內，本公司並無透過任何股權籌資活動籌集任何資金。

綠地金融對本集團的未來意向

綠地金融擬繼續本集團的現有主要業務。綠地金融無意(i)終止僱用本集團任何僱員；或(ii)重新調配本公司固定資產(於其日常及一般業務過程中進行者除外)。

綠地金融將對本集團現有主要業務、經營活動、財務狀況、投資、擬投資等進行審查，以制定本集團未來業務發展的長期業務計劃及策略。綠地金融不擬縮減或改變本集團現有主要業務的規模，但會考慮在適當時候將本集團的現有主要業務多元化。截至本通函日期，該等多元化並無具體計劃或時間表，且綠地金融並無訂立任何協議、安排、諒解或承諾(無論正式或非正式，無論明示或默示)或目前正在進行磋商以將本集團現有主要業務多元化。短期內，綠地金融擬利用其可用資源及網絡，專注於加速追回本公司的貿易應收款項，以提高本公司現金流。

董事會函件

綠地金融亦擬於換股完成及結算完成後維持其股份於主板的上市地位。

對股權架構的影響

(i) 於最後實際可行日期；(ii) 發行換股股份及結算股份後(假設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間，本公司已發行股份數目並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份)；及(iii) 經發行換股股份後(假設於最後實際可行日期至換股完成日期期間，本公司已發行股份數目並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份)的本公司股權架構載列如下。

股東名稱	於發行換股股份及結算股份					
	於最後實際可行日期的股權		後的股權		於僅發行換股股份後的股權	
	持有 股份數目	概約持股 百分比	持有 股份數目	概約持股 百分比	持有 股份數目	概約持股 百分比
綠地金融及其一致行動人士 ⁽¹⁾	991,321,041	29.66%	2,970,321,041	51.02%	2,970,321,041	55.82%
博大國際 ⁽²⁾	425,171,041	12.72%	425,171,041	7.30%	425,171,041	7.99%
綠澤東方國際 ⁽²⁾	306,313,662	9.16%	306,313,662	5.26%	306,313,662	5.76%
公眾股東：						
Wholeking Holdings Limited ⁽³⁾	235,392,000	7.04%	235,392,000	4.04%	235,392,000	4.42%
其他公眾股東 ⁽³⁾	1,384,339,213	41.42%	1,384,339,213	23.78%	1,384,339,213	26.01%
Inscription Capital	—	—	300,796,510	5.17%	—	—
Easten Capital	—	—	199,476,490	3.43%	—	—
總計	3,342,536,957	100.00%	5,821,809,957	100.00%	5,321,536,957	100.00%

附註：

- (1) 就換股而言，申萬宏源為綠地金融的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」的定義第(5)類別，申萬宏源及申萬宏源集團成員公司就申萬宏源集團於本公司的股權而言被推定為與綠地金融一致行動。於最後實際可行日期，申萬宏源集團成員公司並無擁有或控制本公司任何股份或任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無任何股份(或可換股證券、認股權證、期權或衍生工具)於相關期間內由申萬宏源集團任何成員公司借入或借出或以有價交易。

除綠地金融所持有991,321,041股股份外，概無綠地金融、其一致行動人士及其聯繫人持有、擁有、控制任何其他股份或於任何其他股份中以其他方式享有權益。

董事會函件

- (2) 綠地金融及其一致行動人士與博大國際及其一致行動人士(包括綠澤東方國際)並無一致行動。博大國際及綠澤東方國際為一致行動人士。博大國際由吳正平先生(前執行董事(於2023年9月1日辭任))及肖莉女士(前執行董事(於2023年4月29日辭任)),並為吳正平先生的配偶)分別擁有86.92%及13.08%。綠澤東方國際由前執行董事朱雯女士(於2023年4月29日辭職)擁有2.81%,而其他各方(即本集團的現有、前任或退休僱員及業務合作夥伴)擁有97.19%。綠澤東方國際並無控股股東,其最大股東為沈文林先生(本集團離任僱員,獨立第三方,與綠地金融並非一致行動),其持有綠澤東方國際28.11%的股權。鑒於結算協議以換股完成及綠澤東方國際參與結算為條件(即綠澤東方國際將本公司欠其的債務轉讓給Inscription Capital,該債務成為本公司與Inscription Capital之間結算協議的相關債務),綠澤東方國際及博大國際已同意就將於股東特別大會上提呈的有關換股協議及其下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)的決議案各自投棄權票。
- (3) Wholeking及其他公眾股東均為獨立股東。Wholeking由Hope Empire Limited全資擁有,而Hope Empire Limited則由Silverland Assets Limited全資擁有。Silverland Assets Limited由HSBC International Trustee Limited全資擁有,而HSBC International Trustee Limited為由蔡奎先生(獨立第三方,與綠地金融並非一致行動)所成立全權信託的受託人。

倘(i)發行換股股份及結算股份;及(ii)僅發行換股股份對Wholeking的攤薄影響分別為3.00個百分點和2.62個百分點。

倘(i)發行換股股份及結算股份;及(ii)僅發行換股股份對其他公眾股東的攤薄影響分別為16.61個百分點和14.50個百分點。

上市規則及收購守則的涵義

上市規則涵義

換股股份將根據待於股東特別大會上尋求以投票方式獲獨立股東批准的發行換股股份的特別授權而配發及發行。

於最後實際可行日期,綠地金融實益擁有991,321,041股股份,佔本公司已發行股本總額約29.66%。因此,根據上市規則,綠地金融為本公司的關連人士。因此,根據上市規則第14A章,換股協議、授出發行換股股份的特別授權及其項下擬進行的交易構成本公司的非獲豁免關連交易,並須遵守公告、申報及於股東特別大會上以投票方式獲獨立股東批准的規定。綠地金融須於股東特別大會上就有關換股協議、授出發行換股股份的特別授權及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

董事會函件

結算股份將根據待於股東特別大會上尋求以投票方式獲股東批准的發行結算股份的特別授權而配發及發行。

本公司於緊接最後實際可行日期前12個月期間內或於有關12個月期間前(倘於該12個月期間內開始買賣據此發行的股份)並無進行任何供股、公開發售或特定授權配售，亦無於該12個月期間內發行任何紅股、認股權證或其他可換股證券。換股及結算將導致約7.1%的理論攤薄效應，低於上市規則第7.27B條規定的25%上限。因此，換股及結算的理論攤薄影響符合上市規則第7.27B條的規定。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准換股股份及結算股份上市及買賣。

清洗豁免

於最後實際可行日期，綠地金融於991,321,041股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總額約29.66%。換股完成及結算完成預期將同時落實，據此，綠地金融及其一致行動人士的股權將由約29.66%增加至(i)本公司僅經配發及發行換股股份後擴大之已發行股本約55.82%(假設於最後實際可行日期至換股完成日期期間，本公司已發行股份數目並無變動，惟不包括配發及發行換股股份)，或(ii)本公司經配發及發行換股股份及結算股份後擴大之已發行股本約51.02%(假設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間，本公司已發行股份數目並無變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份)，從而觸發綠地金融根據收購守則規則26.1就全部已發行股份及其或其一致行動人士尚未擁有或同意收購的本公司其他證券作出強制性全面要約的責任，除非執行人員授出清洗豁免。

就此而言，綠地金融已根據收購守則規則26豁免注釋之註釋1就配發及發行換股股份向執行人員申請授出清洗豁免。清洗豁免若獲授出，則須待至少75%的獨立股東就清洗豁免於股東特別大會上以投票表決方式批准及超過50%的獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准換股協議及發行換股股份的特別授權後，方可作實。由於取得清洗豁免為換股協議及結算協議的先決條件之一且有關條件不可獲豁免，倘執行人員並無授出清洗豁免，或倘並未根據上文所載規定獲獨立股東於股東

董事會函件

特別大會上批准，則換股協議及結算協議將不會進行。根據上市規則及收購守則，參與換股、結算、其項下擬進行的交易（包括授出發行換股股份及發行結算股份的特別授權）及清洗豁免的綠地金融及其一致行動人士以及其他股東或於其中擁有權益的其他股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，於合共991,321,041股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約29.66%）中擁有權益的綠地金融須就批准換股協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免）的該等決議案放棄投票。

鑒於結算協議以換股完成及綠澤東方國際參與結算為條件（即綠澤東方國際將公司欠其的債務轉讓給Inscription Capital，該債務成為本公司與Inscription Capital之間結算協議的相關債務），綠澤東方國際及博大國際（作為綠澤東方國際的一致行動人士）已同意就將於股東特別大會上提呈的有關換股協議及其下擬進行的交易（包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免）的決議案各自投棄權票。截至最後實際可行日期，綠澤東方國際及博大國際將於合共731,484,703股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約21.88%。

除上文所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上就任何決議案放棄投票。

(i)有關換股協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行換股股份的特別授權）之決議案應以普通決議案方式批准（佔獨立股東親身或委派代表於股東特別大會以投票表決方式投票的50%以上）；(ii)有關清洗豁免之決議案應以特別決議案方式批准（佔獨立股東親身或委派代表於股東特別大會以投票表決方式投票的75%以上）；(iii)有關結算協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行結算股份的特別授權）之決議案應以普通決議案方式批准（佔股東親身或委派代表於股東特別大會以投票表決方式投票的50%以上）；及(iv)有關增加法定股本之決議案應以普通決議案方式批准（佔股東親身或委派代表於股東特別大會以投票表決方式投票的50%以上）。

收購守則要求的其他資料

於最後實際可行日期，除本通函董事會函件「對股權架構的影響」一節披露的綠地金融所持有的991,321,041股股份，以及本通函董事會函件「換股協議」一節中披露的換股協議項下擬進行的所有交易外，綠地金融及其一致行動人士並無：

- (i) 持有、擁有、控制或指示與本公司證券有關的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (ii) 就本公司證券訂立任何未償衍生工具；
- (iii) 自任何獨立股東獲得任何不可撤銷的承諾，以投票贊成或反對批准換股協議、該協議項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)的決議案；
- (iv) 本公司的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立收購守則規則22註釋8所指的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)或與任何其他方訂立合約，而該安排或合約可能就換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)而言屬重大；
- (v) 訂立以綠地金融或其一致行動人士作為訂約方的任何協議或安排，而該協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引換股協議及其項下擬進行交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)的先決條件或條件的情況；及
- (vi) 借入或借出本公司的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期：

- (a) 除綠地金融將認購及配發的換股股份外，綠地金融並未亦將不會就換股及換股協議以及清洗豁免，向本公司及其一致行動人士支付任何形式的任何其他代價、補償或利益；
- (b) 本公司及其一致行動人士(作為一方)與綠地金融及其一致行動人士(作為另一方)之間並無任何諒解、安排或特別交易；及

董事會函件

(c) (i)任何股東；及(ii)(a)綠地金融及其一致行動人士；或(ii)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排或特別交易。

買賣本公司證券

綠地金融確認，綠地金融或其一致行動人士在最後實際可行日期前六個月內，並無獲得本公司的任何投票權，而構成收購守則附表六所載清洗交易指引註釋第3段項下導致失去資格的交易。

於最後實際可行日期，本公司認為換股、結算及彼等項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及發行結算股份的特別授權及清洗豁免)不會引致有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。本公司注意到，倘換股、結算及彼等項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及發行結算股份的特別授權及清洗豁免)不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

執行人員可能授出亦可能不授出清洗豁免，倘若未授出清洗豁免，換股協議及結算協議將告失效，換股及結算將不會進行。清洗豁免(倘獲授出)將須於股東特別大會上獲得獨立股東親身或委派代表投票的至少75%批准。由於獲得清洗豁免為換股協議及結算協議之其中一項先決條件且該條件不可豁免，倘清洗豁免未獲授出或未於股東特別大會上獲得獨立股東至少75%的票數批准，則換股及結算將不會進行。

如獨立股東批准清洗豁免且換股完成已發生，綠地金融的股權將超過50%。綠地金融可進一步增加其於本公司的股權，而無須承擔任何收購守則規則26項下須作出全面要約的進一步責任。

本公司證券

於最後實際可行日期，本公司並無任何其他附有權利可認購或可轉換為股份的未行使股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，惟不包括合共3,342,536,957股已發行股份。

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)向獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問的意見(全文載於本通函獨立財務顧問函件)，獨立董事委員會認為，(a)換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權)的條款及條件乃正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益；及(b)清洗豁免屬公平合理且符合本公司及獨立股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案以批准換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)。

根據收購守則規則2.1及上市規則第14A.44條，本公司已委任裕韜資本(根據證券及期貨條例允許進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)為獨立財務顧問，以就換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。裕韜發出的函件載於本通函第33至69頁。

建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本為100,000,000港元，分為4,000,000,000股股份，其中3,342,536,957股股份已獲配發及發行。於換股、結算及其項下擬進行的交易(包括授予發行換股股份的特別授權及發行結算股份的特別授權)完成後，已配發及發行的股份總數將增至5,821,809,957股(假設自最後實際可行日期至換股及結算各自完成日期期間，已發行股份並無其他變動)。

為便於本公司發行換股股份及結算股份，董事會建議透過增設4,000,000,000股新股將本公司法定股本由100,000,000港元(分為4,000,000,000股股份)增加至200,000,000港元(分為8,000,000,000股股份)。

董事會函件

董事認為增加法定股本符合本公司及股東的整體利益。

股東特別大會

本公司將召開將由獨立非執行董事主持的股東特別大會，(i)以供獨立股東考慮並酌情批准換股協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免；(ii)以供股東考慮並酌情批准結算協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行結算股份的特別授權；及(iii)以供股東考慮並酌情批准增加法定股本。

由於綠地金融於換股協議中的權益，持有合共991,321,041股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約29.66%)的綠地金融應就將於股東特別大會上提呈的有關換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)的決議案放棄投票，惟可就將於股東特別大會上提呈的有關結算協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行結算股份的特別授權)的決議案進行投票。

鑒於結算協議以換股完成及綠澤東方國際參與結算為條件(即綠澤東方國際將公司欠其的債務轉讓給Inscription Capital，該債務成為本公司與Inscription Capital之間結算協議的相關債務)，綠澤東方國際及博大國際(作為綠澤東方國際的一致行動人士)已同意就將於股東特別大會上提呈的有關換股協議及其下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)的決議案各自投棄權票。

除上文所披露者外，概無其他股東須就股東特別大會上之任何決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EMG-4頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席作出決定容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。本公司將在股東特別大會後根據上市規則所述的方式刊發有關投票結果的公告。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格，且該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.greenland-broadgreenstate.com.cn>) 上刊發。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按隨附之股東特別大會適用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登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何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（就股東特別大會而言，即不遲於2023年12月25日（星期一）上午10時正）最少48小時前送達，方為有效。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並於會上投票。

推薦意見

敬請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會向獨立股東提供之有關換股協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免）之推薦意見；及(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之有關換股協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免）之意見函。

董事會（包括經考慮獨立財務顧問意見後之獨立非執行董事）認為，(i)換股協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免）；及(ii)結算協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行結算股份的特別授權）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。董事會亦認為增加法定股本符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會（包括經考慮獨立財務顧問意見後之獨立非執行董事）建議(i)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案以批准換股協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免）；(ii)股東投票贊成結算協議及其項下擬進行的交易（包括授出發行結算股份的特別授權）；及(iii)股東投票贊成增加法定股本。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

股東及潛在投資者應注意，換股完成及結算完成須待本通函相關章節所載各自協議項下的若干先決條件(包括獨立股東於股東特別大會上批准換股及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權)，以及執行人員授出清洗豁免)獲達成(或豁免，倘適用)後，方可作實。因此，換股及結算未必會進行。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。如任何人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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
主席兼執行董事
裴剛

2023年12月5日

獨立董事委員會函件

下列為獨立董事委員會的意見函件，當中載有致獨立股東之推薦意見，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的有限公司)

(股份代號：1253)

敬啟者：

- (1) 與訂立換股協議及根據特別授權發行換股股份有關的關連交易；及
- (2) 申請清洗豁免

吾等茲提述本公司日期為2023年12月5日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就換股及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)向閣下提供意見，有關詳情載於通函所載董事會函件。獨立財務顧問已獲委任(獲吾等的批准)以就此向閣下及吾等提供意見。獨立財務顧問之意見以及其於提供有關意見時考慮的主要因素及理由之詳情載於通函所載獨立財務顧問函件。

吾等謹請閣下垂注載於通函第8至30頁的董事會函件、載於通函第33至69頁的獨立財務顧問函件及各附錄所載的其他資料。

經考慮換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)的條款及獨立財務顧問之意見，吾等認為，換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)並非於本集團的日常業務過程

獨立董事委員會函件

中進行，惟按正常商業條款訂立，符合本公司及獨立股東的整體利益，且其條款就本公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准（其中包括）換股及其項下擬進行的交易，包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
中國綠地博大綠澤集團有限公司

獨立非執行董事

戴國強先生

金荷仙博士

楊元廣先生

謹啟

2023年12月5日

獨立財務顧問函件

下列為獨立財務顧問裕韜資本就換股及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔分域街18號
捷利中心1204室

敬啟者：

**(I) 與訂立換股協議及根據特別授權發行
換股股份有關的關連交易；及
(II) 申請清洗豁免**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就換股及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發之日期為2023年12月5日之通函（「通函」）所載的董事會函件，本函件亦構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者須具有相同涵義。

於2023年7月31日， 貴集團欠付綠地金融的未償債務（包括應計利息）金額為約39.1百萬美元（相當於約306.9百萬港元）（「綠地債務」）。於2023年9月27日（交易時段後）， 貴公司與綠地金融訂立換股協議，據此， 貴公司同意向綠地金融配發及發行1,979,000,000股換股股份，發行價為每股換股股份0.1港元，以結算應付綠地金融的未償債務（包括應計利息）總額中的197.9百萬港元。

於最後實際可行日期，綠地金融及其一致行動人士於991,321,041股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行股本總額約29.66%。換股完成及結算完成預期將會同時落實，據此，綠地金融及其一致行動人士的股權將由約29.66%增加至(i) 貴公司僅經配發及發行換股股份後擴大之已發行股本約55.82%（假設 貴公司已發行股份數目於最後實際可行日期至換股完成日期期間並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份），或(ii) 貴公司經配發及發行換股股份及結算股份後擴大之已發行股本約51.02%（假設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間， 貴公司已

發行股份數目並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份)，因此，根據收購守則規則26，在並無清洗豁免的情況下，綠地金融將有責任於換股完成日期後就其或其一致行動人士尚未擁有或同意收購的 貴公司所有已發行股份及其他證券向股東作出強制性全面要約。就此而言，綠地金融已向執行人員申請授出清洗豁免，以免除遵守因向綠地金融配發及發行換股股份而需根據收購守則規則26.1就 貴公司所有股份及其他證券(綠地金融及其一致行動人士已擁有或同意收購的證券除外)作出強制全面要約之責任。執行人員表示擬授出清洗豁免，惟須待(其中包括)至少75%的獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准清洗豁免及超過50%的獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准換股後方可作實。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即戴國強先生、金荷仙博士及楊元廣先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)是否屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益以及獨立股東於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。

吾等已委任為獨立財務顧問且已獲獨立董事委員會批准，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團任何成員公司或綠地金融、彼等各自主要或控股股東、或與其任何一方一致行動或假定一致行動人士，在財務或其他方面並無聯繫或關連。除是次獲委任為獨立財務顧問外，於緊接最後實際可行日期前兩年及直至最後實際可行日期，裕韜資本與 貴集團或綠地金融，或與其或吾等一致行動人士之間，並無其他委聘。除是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排以致吾等將向 貴集團或綠地金融、彼等各

獨立財務顧問函件

自主要或控股股東及財務或其他專業顧問，或與其任何一方一致行動或假定一致行動人士，收取任何費用或利益。因此，吾等被視為合資格就換股及清洗豁免提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供吾等之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等假設吾等獲提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之聲明及意見，於該日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。其後如有任何有關陳述、資料、意見及／或聲明重大變動，將根據收購守則規則9.1於切實可行情況下，盡快知會股東。吾等亦假設通函所載之所有陳述及所作出或提述之聲明於作出時，在所有重大方面均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向之所有該等陳述及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成分。

全體董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後提出，且通函並無遺漏任何其他事實，以致通函所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已審閱目前可供吾等查閱的足夠資料(其中包括)：(i) 貴公司截至2022年12月31日止年度的年度報告(「**2022年年度報告**」)；(ii) 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」)；(iii) 貴公司截至2023年9月30日止九個月期間的管理賬目及(iv) 貴公司日期為2023年9月27日有關換股協議、授出發行換股股份的特別授權及其項下擬進行的交易的公告，以達致知情見解，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理憑證，為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、作出之聲明或表達之

獨立財務顧問函件

意見進行任何獨立核實，亦無就 貴集團或其各自之任何主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

吾等就換股及清洗豁免達成意見時已考慮以下主要因素及理由：

特別授權授權項下之換股

1. 有關 貴集團之背景及財務資料

誠如董事會函件所載， 貴公司專注於市政、城市級園林工程，為客戶提供投融資、規劃設計、項目建設、商業營運等「一站式」服務解決方案。 貴集團主要以公私合作項目（「PPP項目」）為主，其中五個項目進入運維期，其餘項目處於在建或前期準備階段。

下文載列摘錄自(i)2022年年度報告及(ii)2023年中期報告之 貴集團經營業績概要：

貴集團綜合損益表概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元
收益	5,267	95,240	109,275	267,498
銷售成本	(5,227)	(65,306)	(83,879)	(187,239)
毛利	40	29,934	25,396	80,259
除稅前利潤／(虧損)				
母公司擁有人應佔年度 利潤／(虧損)淨額	(27,004)	1,185	(482,776)	11,716
	(27,156)	418	(422,794)	4,542

截至2022年12月31日止年度（「2022財年」）的財務表現與截至2021年12月31日止年度（「2021財年」）的財務表現比較

誠如2022年年度報告所載，2022財年， 貴集團錄得收益約人民幣109.3百萬元，較2021財年錄得約人民幣267.5百萬元減少約59%。該減少乃主要由於 貴集團繼續主動管理項目開工量及建設進度，並審慎配合收緊

獨立財務顧問函件

營銷費用及降低營運費用的措施，實行應收款項及現金流量管理之策略以增強 貴集團經營穩定性，導致業績下滑。

毛利由2021財年約人民幣80.3百萬元減少至2022財年約人民幣25.4百萬元，乃由於前段所述應收款項及現金流量管理策略的收益減少以及 貴集團毛利率由2021財年約30.0%減少至2022財年約23.2%。

於2022財年， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣422.8百萬元，而於2021財年 貴公司擁有人應佔溢利淨額約為人民幣4.5百萬元。根據2022年年度報告，除前兩段所述 貴公司收益及毛利波動外，財務表現亦受 貴集團2022財年錄得金融及合約資產減值虧損約人民幣410.4百萬元之影響，而於2021財年錄得金融及合約資產減值虧損約人民幣4.2百萬元。金融資產主要包括應收客戶貿易應收款項，貿易應收款項減損虧損增加乃主要由於賬齡超過三年的貿易應收款項自2021財年末的約人民幣173.7百萬元增加至2022財年末的約人民幣315.4百萬元所致。由於收取對價的確認條件為工程施工完畢，故合約資產初始確認為自提供建造服務賺取的收益。建造服務合約資產包括應收保留金。就 貴集團進行的建造工程而言，應收保留金之各自到期日通常介乎相關建造工程竣工後一至五年。合約資產減值虧損增加乃主要由於 貴公司控制現有項目的施工進度，以管理營運資金支出，穩定經營現金流。

截至2023年6月30日止六個月(「2023年上半年」)的財務表現與截至2022年6月30日止六個月(「2022年上半年」)的財務表現比較

誠如2023年中期報告所載， 貴集團於2023年上半年錄得收益約人民幣5.3百萬元，較2022年上半年錄得收益約人民幣95.2百萬元減少約94.5%。該減少乃主要由於近年園林行業發展放緩，而 貴集團集中精力執行現有已獲授權項目，並儘量加速進入收款階段。鑒於上述全行業範圍的問題，

獨立財務顧問函件

若干客戶結算延遲，導致應收賬積壓，貴公司控制了現有項目的施工進度，以管理營運資金支出，穩定經營現金流，導致主要業務收益及毛利有所下降。

毛利由2022年上半年約人民幣29.9百萬元減少至2023年上半年約人民幣40,000元，乃由於前段所述收益減少所致；貴集團的毛利率由2022年上半年的31.4%減少至2023年上半年的約0.8%。

於2023年上半年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣27.2百萬元，而於2022年上半年錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣0.4百萬元。根據2023年中期報告，財務表現主要受前兩段所述收益及毛利下降影響。

貴集團綜合財務狀況表

	於6月30日	於12月31日	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	111,159	120,087	125,247
投資物業	21,252	21,252	24,024
商譽	3,060	3,060	3,060
其他無形資產	17,091	17,122	18,613
於合營企業的投資	772,595	781,230	814,281
按公平值計入損益的權益投資	78,810	77,844	80,324
按公平值計入損益的金融資產	21,872	21,872	20,098
合約資產	278,705	271,002	244,563
預付款項、其他應收款項及其他資產	39,398	39,398	44,194
其他非流動資產	19,449	19,449	19,449
遞延稅項資產	<u>83,791</u>	<u>83,791</u>	<u>23,709</u>
非流動資產總額	<u>1,447,182</u>	<u>1,456,107</u>	<u>1,417,562</u>

獨立財務顧問函件

	於6月30日	於12月31日	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元
流動資產			
生物資產	30,592	30,412	31,972
貿易應收款項	301,143	302,964	467,884
合約資產	840,287	842,865	1,069,556
預付款項、其他應收款項及其他資產	269,905	267,932	291,536
已抵押存款	29,971	36,069	2,366
現金及現金等價物	<u>5,994</u>	<u>2,844</u>	<u>77,465</u>
流動資產總額	<u>1,477,892</u>	<u>1,483,086</u>	<u>1,940,779</u>
流動負債			
公司債券	212,891	207,286	191,413
貿易應付款項及應付票據	659,607	702,827	736,593
其他應付款項及應計款項	692,344	653,029	605,987
計息銀行及其他借款	256,805	234,414	292,460
租賃負債	5,030	4,342	1,439
應付稅項	<u>166,068</u>	<u>168,060</u>	<u>167,487</u>
流動負債總額	<u>1,992,745</u>	<u>1,969,958</u>	<u>1,995,379</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	334,126	346,802	285,286
租賃負債	20,911	20,911	22,437
遞延稅項負債	<u>10,169</u>	<u>10,169</u>	<u>11,169</u>
非流動負債總額	<u>365,206</u>	<u>377,882</u>	<u>318,892</u>
淨資產	<u><u>567,123</u></u>	<u><u>591,353</u></u>	<u><u>1,044,070</u></u>

於2022年12月31日的財務狀況與於2021年12月31日的財務狀況比較

於2022年12月31日，貴集團總資產約為人民幣2,939.2百萬元，較於2021年12月31日約人民幣3,358.3百萬元減少約12.5%，主要由於(i)於合營企業的投資由於2021年12月31日的約人民幣814.3百萬元減少至於2022年12月31日的約人民幣781.2百萬元；(ii)貿易應收款項由於2021年12月31日的約人民幣467.9百萬元減少至於2022年12月31日的約人民幣303.0百萬元；(iii)流動資產項下的合約資產由於2021年12月31日的約人民幣1,069.6百萬元減少至於2022年12月31日的約人民幣842.9百萬元；及(iv)現金及現金等價物由於2021年12月31日的約人民幣77.5百萬元減少至於2022年12月31日的約人民幣2.8百萬元，部分被(i)非流動資產項下的合約資產由於2021年12月31日的約人民幣244.6百萬元增加至於2022年12月31日的約人民幣271.0百萬元，(ii)遞延稅項資產由於2021年12月31日的約人民幣23.7百萬元增加至於2022年12月31日的約人民幣83.8百萬元及(iii)已抵押存款(其為因未決訴訟而由法院凍結的來自分包商的結餘)由於2021年12月31日的約人民幣2.4百萬元增加至於2022年12月31日的約人民幣36.1百萬元所抵銷。

於2022年12月31日，貴集團負債總額約為人民幣2,347.8百萬元，較2021年12月31日約人民幣2,314.3百萬元小幅增加約1.45%，主要由於(i)計息銀行及其他借款(非流動部分)由於2021年12月31日的約人民幣285.3百萬元增加至於2022年12月31日的約人民幣346.8百萬元；(ii)公司債券由於2021年12月31日的約人民幣191.4百萬元增加至於2022年12月31日的約人民幣207.3百萬元；及(iii)其他應付款項及應計費用由於2021年12月31日的約人民幣606.0百萬元增加至於2022年12月31日的約人民幣653.0百萬元，部分被(i)貿易應付款項及應付票據由於2021年12月31日的約人民幣736.6百萬元減少至於2022年12月31日的約人民幣702.8百萬元；及(ii)計息銀行及其他借款(流動部分)由於2021年12月31日的約人民幣292.5百萬元減少至於2022年12月31日的約人民幣234.4百萬元所抵銷。

獨立財務顧問函件

於2022年12月31日，貴集團的流動負債淨額狀況約為人民幣486.9百萬元，較於2021年12月31日約人民幣54.6百萬元增加約791.8%，主要歸因於(i)於2022年12月31日的貿易應收款項較於2021年12月31日的約人民幣467.9百萬元減少至約人民幣303.0百萬元；(ii)於2022年12月31日的合約資產較於2021年12月31日的約人民幣1,069.6百萬元減少至約人民幣842.9百萬元。

於2022年12月31日，貴公司權益總額約為人民幣591.4百萬元，而於2021年12月31日約為人民幣1,044.1百萬元。

於2023年6月30日的財務狀況與於2022年12月31日的財務狀況比較

於2023年6月30日，貴集團總資產約為人民幣2,925.1百萬元，較於2022年12月31日約人民幣2,939.2百萬元減少約0.50%，主要由於(i)於合營企業的投資由於2022年12月31日的約人民幣781.2百萬元減少至約人民幣772.6百萬元；(ii)貿易應收款項由於2022年12月31日的約人民幣303.0百萬元減少至約人民幣301.1百萬元；(iii)流動資產項下的合約資產由於2022年12月31日的約人民幣842.9百萬元減少至約人民幣840.3百萬元；及(iv)已抵押存款由於2022年12月31日的約人民幣36.1百萬元減少至於2023年6月30日的約人民幣30.0百萬元，部分被(i)非流動資產項下的合約資產由於2022年12月31日的約人民幣271.0百萬元增加至於2023年6月30日的約人民幣278.7百萬元，及(ii)現金及現金等價物由於2022年12月31日的約人民幣2.8百萬元增加至於2023年6月30日的約人民幣6.0百萬元所抵銷。

於2023年6月30日，貴集團負債總額約為人民幣2,358.0百萬元，較於2022年12月31日約人民幣2,347.8百萬元小幅增加約0.43%，主要由於(i)公司債券由於2022年12月31日的約人民幣207.3百萬元增加至於2023年6月30日的約人民幣212.9百萬元；及(ii)其他應付款項及應計費用由於2022年12月31日的約人民幣653.0百萬元增加至於2023年6月30日的約人民幣692.3百萬元，部分被(i)計息銀行及其他借款(非流動部分)由於2022年12月31日的約人民幣346.8百萬元減少至於2023年6月30日的約人民幣334.1百萬元；及(ii)貿易應付款項及應付票據由於2022年12月31日的約人民幣702.8百萬元減少至於2023年6月30日的約人民幣659.6百萬元所抵銷。

獨立財務顧問函件

截至2023年6月30日止兩個年度及六個月，貴集團的流動資金狀況惡化。於2023年6月30日，貴集團的流動負債淨額狀況約為人民幣514.9百萬元，較於2022年12月31日約人民幣486.9百萬元增加約5.75%，主要歸因於(i)於2023年6月30日的公司債券較於2022年12月31日的約人民幣207.3百萬元增加至約人民幣212.9百萬元；(ii)於2023年6月30日的計息銀行及其他借款較於2022年12月31日約人民幣234.4百萬元增加至約人民幣256.8百萬元。

於2023年6月30日，貴公司權益總額約為人民幣567.1百萬元，而於2022年12月31日約為人民幣591.4百萬元。鑒於上文表明貴集團的流動資金緊張，吾等認為貴集團急需資金加強其資本基礎及改善其流動資金狀況。

業務前景

誠如董事會函件所載，中國PPP項目的發展被列入「十四五」規劃和2035年遠景目標，從中長期來看，為生態建設和環境保護相關的PPP項目提供了更廣闊的空間。據中研業華產業研究院於2022年3月9日發佈的報告，各地政府都在大力推進城市綠化項目投資，預計到2025年園林工程行業市場需求接近人民幣11,000億元。中研業華產業研究院是中國領先的專業行業研究機構，成立於2015年。該公司致力於為企業中高層管理人員、企業發展研究部門人員、市場投資者、投資銀行及諮詢行業人員、投資專家等提供詳實的各行業市場研究資料和商業資訊。面對這些暫時性挑戰，包括(i)市場仍在消化前期簽訂的PPP項目及工程總承包(「EPC」)招投標出現減緩；及(ii)更多環衛公司拓展園林綠化養護業務亦加劇了行業競爭，貴集團採取了穩健的發展策略，並施行了多種措施以推動高質量發展及穩住現金流，以最充分準備迎接「十四五」城市規劃綠化提升所帶來的發展機遇。

此外，根據2023年7月公佈的《中共中央國務院關於促進民營經濟發展壯大的意見》，中國中央政府將通過完善支付擔保機制，加大對民營

經濟的支持力度，貴公司相信該政策的落實將推動整個行業回收應收賬。

吾等已與管理層討論，由於中國政府支持並鼓勵中國生態建設及環保產業的增長與發展，上述國家政策對貴集團的業務有利。吾等對(i)中研業華產業研究院編製的上述報告及(ii)參考2023年7月在北京召開的全國生態環境保護大會的會議記錄進行了案頭研究。大會期間，習主席強調了生態文明建設是關係中華民族永續發展的根本大計的重要意義。鑒於上述，吾等同意貴公司之觀點。

2. 有關綠地金融之資料

根據董事會函件，綠地金融為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由綠地金創科技集團有限公司(「綠地金創科技集團」)間接擁有87.27%，而綠地金創科技集團則由綠地間接全資擁有，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600606)。綠地金創科技集團為綠地開展全球多元化投資的主要投資平台。上海格林蘭投資企業(有限合夥)(「格林蘭合夥」)為綠地的單一最大股東，持有綠地約25.88%的股權，格林蘭合夥的普通合夥人為上海格林蘭投資管理有限公司，持有其約0.18%的合夥權益。格林蘭合夥有32名有限合夥人，彼等概無單獨持有格林蘭合夥30%或以上的合夥權益。綠地金融剩餘12.73%的股權由10名少數股東間接擁有，彼等概無持有綠地金融超過5%的股權。上述綠地金融的全體少數股東及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

於最後實際可行日期，綠地金融及其一致行動人士於991,321,041股股份中擁有權益，佔貴公司已發行股本總額約29.66%。待換股完成及結算完成後，綠地金融及其一致行動人士將於合共2,970,321,041股股份中擁有權益，相當於(i)貴公司僅經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約55.82%(假設貴公司已發行股份數目於最後實際可行日期至換股完成日期期間並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份)，或(ii)貴公司經配發及發行換股股份及結算

股份後擴大之已發行股本約51.02%(假設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間，貴公司已發行股份數目並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份)，因此，綠地金融將成為貴公司控股股東。

3. 訂立換股協議之背景

於2023年9月27日(交易時段後)，貴公司與綠地金融訂立換股協議，據此，貴公司同意配發及發行而綠地金融同意按發行價每股換股股份0.1港元認購1,979,000,000股換股股份，以結算貴公司應付綠地金融的綠地債務(包括應計利息)總額中的197.9百萬港元。

貴公司應付綠地金融債務乃貴公司向綠地金融所發行2022年票據項下的未付本金及應計利息累積所得。2022年票據原定於2023年1月15日到期，但考慮到貴集團流動資金緊張，綠地金融隨後於2023年1月14日簽署同意書，將期限延長至2024年1月15日。2022年票據由貴公司根據上市規則第14A.90條發行。

待換股完成後，貴公司與綠地金融間換股所涉及197.9百萬港元的債項將予結清，貴公司將解除並免除該等債務的相關償還義務。

4. 換股之理由及裨益

財務表現及挑戰

誠如2022年年度報告所披露，貴公司2022年面臨的挑戰乃由於：(i)市場仍在消化前期簽訂的PPP項目及EPC招投標出現減緩；及(ii)更多環衛公司拓展園林綠化養護業務亦加劇了行業競爭。根據上文討論及貴集團截至2023年6月30日的財務表現，貴集團報告的流動負債淨額狀況約為人民幣514.9百萬元，持有計息債務(包括應計利息)約人民幣389.4百萬元。截至2023年7月31日，貴公司欠付綠地金融約人民幣286.5百萬元(相當於約308.1百萬港元)獲分類為流動負債。

獨立財務顧問函件

誠如上文所述，綠地債務（即2022年票據項下的累計未付本金及應計利息）原定於2023年1月15日到期，但考慮到 貴集團流動資金緊張，其後綠地金融於2023年將期限延長至2024年1月15日。鑒於 貴集團當前財務狀況，在並無更多融資活動時償還綠地債務屬不可行。

經詢問並參考董事會函件，吾等注意到 貴集團已就延長綠地債務的可能性與綠地金融進行溝通，但鑒於 貴集團財務狀況及額外計息債務之財務成本對 貴集團進一步造成的負擔，反饋意見不容樂觀。因此，換股乃 貴集團減少計息債務並降低財務成本的良機。

融資替代

誠如董事會函件詳述，博大國際完成股份出售後，綠地金融已成為 貴公司持股不超過30%的單一最大股東。

參考董事會函件及吾等與董事會之討論，除換股外，董事會已考慮各種籌資方法。就債務融資而言，董事會認為在並無 貴公司可靠控股股東的進一步擔保及／或資產抵押的情況下，向第三方取得更多債務融資在商業上並不可行。吾等審閱了2022年年度報告及2023年中期報告， 貴集團截至2022財年的財務成本為約人民幣56.4百萬元，及截至2023年上半年的財務成本為約人民幣20.7百萬元。於2022年12月31日， 貴集團借款總額為約人民幣234.4百萬元，公司債券為約人民幣207.3百萬元，現金及現金等價物為約人民幣2.8百萬元。面對2022財年及2023年上半年所錄得虧損淨額，以及於2022年12月31日及2023年6月30日的流動負債淨額狀況，進一步的債務融資或借款將產生額外財務成本，並使 貴集團的資本負債水平惡化。因此，鑒於所述之 貴集團之財務表現，吾等認為，再融資亦難以獲得優惠條件。事實上，根據香港按揭證券有限公司，香港最優惠貸款年利率已由2022年9月的約5.375%上升至2023年7月的6.125%。儘管如此，綠地金融很難向其附屬公司以外的公司提供持續擔保或財務支持。因此，在換股時將綠地金融納為 貴公司控股股東，有利於 貴公司的財務穩健性及業務發展，此舉將改善 貴集團信貸狀況並獲得綠地金融或會提供的財務支持。就股權融資方法而言，鑒於 貴集團當前財務表現、股份的有限流

獨立財務顧問函件

動性以及 貴公司市值，董事會認為無法在不對每股股份市價造成重大折讓的情況下，識別任何配售代理、供股或公開發售認購方以籌集足夠資金償還綠地債務。貴公司於2023年與兩家券商就配售 貴公司新股集資100百萬港元至300百萬港元的可能性進行接洽，但兩家券商均對 貴公司予以拒絕； 貴公司亦認為，除非建議進行要約比率較高的公開發售，否則極不可能籌集足夠資金以滿足 貴公司迫切的現金需求，且鑒於 貴公司存在嚴重財務困難， 貴公司認為獲得任何包銷商進行高要約比率公開發售或吸引現有股東認購其配額的前景極為渺茫。根據吾等近三個月的案頭研究，吾等確定了6筆供股，其屬詳盡無遺，其中折價幅度介乎19.3%至50.8%，最後交易日收市價平均折價32.2%，較換股股份於最後交易日收市價折讓約16.67%為高。吾等認為回顧期間屬公平合理，以就近期市場慣例提供一般參考，亦就吾等的分析目的提供了合理數量的樣本。此外，董事認為，該等籌資方法將產生高昂的配售或包銷佣金，且流程將相對耗時。

考慮到上述因素，包括(i)阻礙 貴集團產生足夠收益以償還綠地債務的能力的挑戰；(ii)換股將減少 貴集團整體短期計息債務並降低財務成本，進而增強其財務狀況；(iii)換股成為替代方案中的首選；(iv)將綠地金融納入控股股東的潛在利益，綠地金融由綠地間接全資擁有，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：600606)。綠地集團是一家全球性多元化企業集團，主要從事四大業務領域，即(i)物業開發、(ii)基礎設施建設、(iii)金融投資及(iv)消費業務。在2023年《財富》世界500強排行榜上，綠地位列第205名。根據綠地2022年年度報告，綠地總收益約人民幣4,360億元，總資產及淨資產分別約為人民幣13,650億元及人民幣1,600億元，董事認為， 貴集團能夠憑藉綠地廣泛的行業關係及資源支持貴公司的業務，且可能會從綠地接獲進一步的財務援助(一旦於換股後成為其附屬公司)；及(v)本函件上文「1. 貴集團之背景及財務資料」一節所載 貴集團最新公佈的財務狀況，吾等認為換股符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 綠地金融對 貴集團的未來意向

綠地金融擬繼續 貴集團的現有主要業務。綠地金融無意(i)終止僱用 貴集團任何僱員；或(ii)重新調配 貴公司固定資產(於其日常及一般業務過程中進行者除外)。

綠地金融將對 貴集團現有主要業務、經營活動、財務狀況、投資、擬投資等進行審查，以製定 貴集團未來業務發展的長期業務計劃及策略。綠地金融不擬縮減或改變 貴集團現有主要業務的規模，但會考慮在適當時候將 貴集團的現有主要業務多元化。截至本通函日期，該等多元化並無具體計劃或時間表。短期內，綠地金融擬專注於加速追回 貴集團的貿易應收款項，以提高其現金流。

綠地金融亦擬於換股完成及結算完成後維持其股份於主板的上市地位。

6. 換股之主要條款

換股協議項下的訂約方

- (i) 貴公司(作為發行人)；及
- (ii) 綠地金融(作為認購方)。

發行價

發行價為每股換股股份0.1港元，即：

- (i) 較最後實際可行日期聯交所所報每股股份收市價0.095港元溢價約5.26%；
- (ii) 較最後交易日聯交所所報每股股份收市價0.120港元折讓約16.67%；
- (iii) 較截至最後交易日(包括該日)最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份0.107港元折讓約6.54%；
- (iv) 較截至最後交易日(包括該日)最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份0.114港元折讓約12.28%；

獨立財務顧問函件

- (v) 較截至最後交易日(包括該日)最後三十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份0.118港元折讓約15.25%；
- (vi) 較於2022年12月31日經審核 貴公司擁有人應佔資產淨值每股股份約0.1812港元折讓約44.81%；及
- (vii) 較於2023年6月30日 貴公司擁有人應佔未經審核資產淨值每股股份約0.1773港元折讓約42.30%。

發行價乃由 貴公司、綠地金融及債權人參考 貴集團的財務表現及財務狀況、市場表現及股份交易表現後公平磋商釐定。

換股股份

待下列換股協議的先決條件獲達致後， 貴公司將向綠地金融配發及發行1,979,000,000股換股股份，分別相當於(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約59.21%；(ii) 貴公司僅經配發及發行換股股份擴大之已發行股本約37.19%(假設 貴公司已發行股份數目於最後實際可行日期至換股完成日期期間並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份)；及(iii) 貴公司經配發及發行換股股份及結算股份擴大之已發行股本約33.99%(假設 貴公司已發行股份數目於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份)。

換股協議的先決條件

換股協議須待下列各項條件達成後，方告作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，批准換股協議及其項下擬進行的交易，包括授出發行換股股份以配發及發行換股股份的特別授權及清洗豁免；

獨立財務顧問函件

- (b) 聯交所批准或同意批准將予發行的換股股份上市及買賣(且有關上市及批准隨後於換股完成前未被撤銷)；
- (c) 執行人員就換股協議及其項下擬進行的交易授出清洗豁免；
- (d) 貴公司及綠地金融就換股協議及其項下擬進行的交易已接獲所有必要同意及批准；及
- (e) 緊接上述最後一項先決條件達成前，貴公司及綠地金融於換股協議中的聲明、保證及承諾在各重大方面均屬真實、準確及完整。

除上述先決條件(a)至(c)外，於最後實際可行日期，就換股協議及其項下擬進行的交易並無其他可預見同意及批准。除上述可由換股協議項下訂約方豁免的先決條件(d)及(e)外(以不會致使換股完成非法為限)，換股協議任一訂約方均不得豁免上述先決條件。倘上述任何先決條件(a)至(c)未獲達成，且倘上述先決條件(d)及(e)於最後截止日期前未獲達成或未獲換股協議訂約方豁免，則換股協議即告終止。

為免生疑，換股協議並不以結算協議的執行或結算完成為條件。

換股完成

換股完成應於上文所載換股協議所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)日期後第三個營業日落實。倘先決條件未能於最後截止日期前獲達成(或豁免，視情況而定)，則換股協議即告終止。

換股股份的地位

換股股份應與於換股完成日期已發行的全部現有股份在所有方面享有同等地位，包括有關股息、投票權及資本返還的所有權利。

申請上市

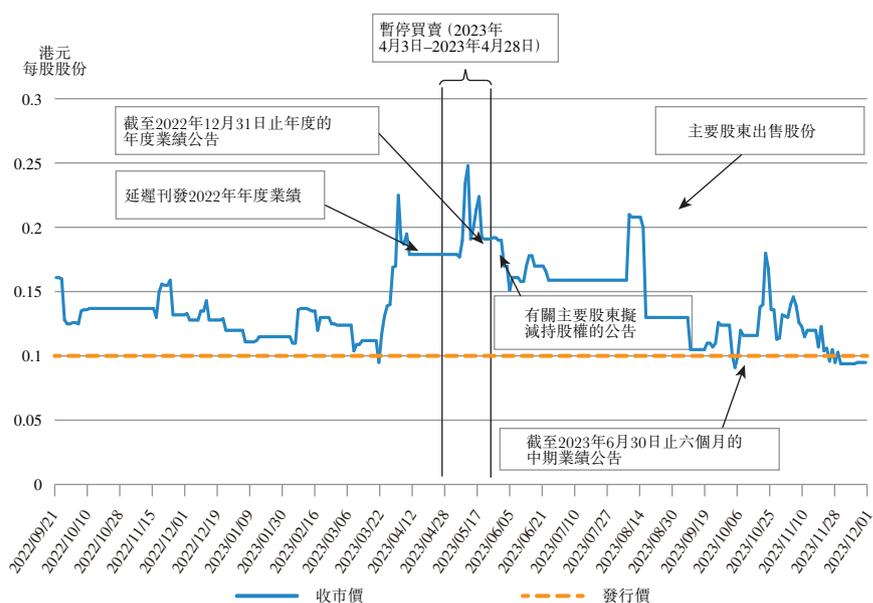
貴公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

7. 發行價分析

根據董事會函件，每股換股股份發行價乃由 貴公司與綠地金融參考 貴集團的財務表現及財務狀況、市場表現及股份交易表現後公平磋商釐定。為評估本次換股發行價格的公平性及合理性，吾等進行了以下分析：

i. 過往收市價表現分析

下表載列自2022年9月27日至最後實際可行日期止期間(即緊接最後交易日前12個月)(「股份審閱期間」)股份收市價變動。吾等認為，股份審閱期間(i)就說明股份每日收市價的整體趨勢及變動水平而言屬適當，可反映 貴公司近期業務表現與對股份價格最新市場反應之間的關連；(ii)時長足以避免可能扭曲吾等分析的任何短期波動；及(iii)屬充分及普遍的市場慣例。股份收市價與換股發行價比較如下：



資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

如上圖所示，股份收市價於2022年9月21日至2023年3月16日期間於0.161港元至0.095港元之間波動。隨後，股份收市價形成整體上漲趨勢，並達到於2023年3月27日的0.225港元。吾等已與 貴公司就股份價格上漲趨勢進行討論，並獲悉彼等並不知悉導致股份價格上漲的任何特定原因。由於延遲刊發截至2022年12月31日止年度的綜合年度業績， 貴公司股份收市價下跌， 貴公司股份自2023年4月3日起至2023年4月28日（包括該日）期間停牌（「**停牌期**」）。於2023年5月2日交易恢復及 貴公司發佈日期為2023年5月3日的關於主要股東擬減持 貴公司股權的公告後，價格於2023年5月5日飆升至0.248港元，隨後再次下滑。誠如與 貴公司所討論，管理層並未識別股份收市價由2023年5月2日的0.177港元變動為2023年5月5日的0.248港元的任何具體原因。從2023年5月中旬至7月下旬，價格穩定在0.17港元至0.19港元之間，於2023年7月31日升至0.21港元，隨後於2023年9月25日降至0.091港元。吾等已與 貴公司就股價下跌趨勢進行討論，並獲悉此乃可能由於市場對(i)主要股東於2023年7月31日出售股份；及(ii)於2023年8月31日刊發的2023年中期業績公告的反應。於2023年10月，價格回升至0.12港元，但仍保持波動，月內交易期間為0.113港元至0.146港元。吾等已就股價波動與 貴公司進行討論，彼等表示並不知悉造成股價波動的任何具體原因。於最後交易日，股價收報0.120港元，接近年內交易區間下限。

於股份審閱期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為2023年5月5日錄得的每股股份0.248港元及2023年9月25日錄得的每股股份0.091港元，平均收市價每股股份約0.141港元（「**平均收市價**」）。換股發行價為0.1港元，相當於(i)較最低收市價每股股份0.091港元溢價約9.89%；(ii)較最高收市價每股股份0.248港元折讓約59.68%；及(iii)較平均收市價每股約0.141港元折讓約29.08%。

經計及(i)儘管整個股份審閱期內僅有短暫期間（即11天）內，收市價低於發行價，換股發行價仍處於股份審閱期間的收市價範圍內，吾等亦觀察到股份收市價自2023年5月以來形成總體下跌趨勢，及(ii)股份收市價接近年內交易範圍的下限，儘管本次換股發行價較平均收市價有所折讓，但吾等認為本次換股發行價屬公平合理。

獨立財務顧問函件

ii. 股份於股份審閱期間的交易流動性分析

作為吾等評估換股發行價的一部分，吾等亦對股份審閱期間股份的交易流動性進行了分析，並概述如下：(a) 股份的每月總交易量；(b) 每月／期間日均交易量；(c) 每月／期間日均交易量佔當時已發行股份總數的百分比；及(d) 每月／期間日均交易量佔公眾持有的股份總數的百分比：

當月／期間	股份總交易 量	當月／期間 的交易日數	當月／期間股 份日均交易量	日均交易量佔	日均交易量佔
				當時已發行 股份總數的 百分比 ^(附註1)	當時其他公眾股東 所持股份總數的百 分比 ^(附註2)
	股份數目	交易日數	股份數目	概約百分比 (四捨五入至 小數點後4位)	概約百分比 (四捨五入至 小數點後4位)
股份審閱期間					
2022年					
9月(2022年9月27日起)	76,000	4	19,000	0.0006%	0.0023%
10月	340,000	18	18,889	0.0006%	0.0023%
11月	996,000	22	45,273	0.0014%	0.0055%
12月	2,430,000	20	121,500	0.0036%	0.0148%
2023年					
1月	160,000	18	8,889	0.0003%	0.0011%
2月	1,308,000	19	68,842	0.0021%	0.0084%
3月	23,316,000	23	1,013,739	0.0303%	0.1239%
4月 ^(附註3)	0	0	0	0.0000%	0.0000%
5月	11,120,000	21	529,524	0.0158%	0.0647%
6月	1,572,000	21	74,857	0.0022%	0.0091%
7月	40,000	20	2,000	0.0001%	0.0002%
8月	120,000	23	5,217	0.0002%	0.0004%
9月(包括最後交易日)	7,216,000	19	379,789	0.0114%	0.0291%
10月	4,064,500	20	203,225	0.0061%	0.0156%
11月	3,408,000	22	154,909	0.0046%	0.0116%
12月(直至最後實際 可行日期)	0	1	0	0%	0%
平均數				0.0050%	0.0181%
最高值				0.0303%	0.1239%
最低值				0%	0%

附註：

- (1) 根據各月／期末已發行股份總數計算。
- (2) 根據各月／期末其他公眾股東持有的股份總數計算。
- (3) 於股份審閱期間，股份自2023年4月3日起停牌，並於2023年5月2日復牌。

如表所示，除四月完全停止交易外，股份審閱期間的日均交易量表現出低流動性。其範圍從2023年12月的零股至2023年3月的1,013,739股。就當時已發行股份總數的百分比而言，這意味著日均交易量為0%（2023年12月）至約0.0303%（2023年3月）。就公眾股東持有的股份而言，此範圍為0%（2023年12月）至約0.1239%（2023年3月）。根據吾等與貴公司的討論，管理層並未識別3月交易量劇增的具體原因。總體而言，這表明股份審閱期間股份的流動性普遍有限，顯示貴公司在尋求重大股權融資替代方案方面面臨挑戰。

考慮到交易量相對較低，潛在的股權投資者可能會對在公開市場上出售大量股份的潛在影響感到擔憂，擔心這可能會導致股價大幅下跌。因此，該等投資者可能會要求貴公司在並無換股的情況下對可能考慮的任何重大股權融資舉措的發行價作出大幅折讓，例如配售新股份、供股或公開發售。

iii. 有關根據特別授權發行股份及清洗豁免以清償債務的交易分析

在評估發行價的公平性、合理性時，吾等採用以下標準進行比較分析：

- (a) 涉及(i)認購或配售根據特別授權發行的新股份的交易，其中至少90%的所得款項獲分配用於清償債務及(ii)清洗豁免的交易，鑒於100%的換股所得款項獲分配用於清償未償還債務，吾等認為將大部分所得款項分配用於清償債務的交易視為可比交易屬合理。
- (b) 與該等交易相關的公告由主板上市公司在最後交易日（即2022年9月27日）之前十二個月開始直至最後實際可行日期（即2023年12月1日）（包括該日）期間刊發。
- (c) 考慮單一類別上市股份的公司，不包括雙重上市或同時上市A股和H股的公司，乃由於該等不同股份類別的交易價格可能會有所不同。
- (d) 標的交易已獲得獨立股東的必要批准。

獨立財務顧問函件

基於上述情況，吾等透過搜尋聯交所網站上已發佈之資料，確定了2宗交易。鑑於可比交易數量有限，為了獲得更廣泛和更具代表性的樣本量，吾等將審核期延長至最後交易日(包括該日)之前兩年，具體而言，從2021年9月27日起直至最後實際可行日期(包括該日)，同時所有其他標準保持不變。在此基礎上，吾等確定了4項可比交易的詳盡清單(「可比交易」)。儘管可比交易可能涉及不同背景、業務性質、財務表現、財務狀況及規模的上市公司，認購金額介乎約149.8百萬港元至約14億港元，但(i)可比交易的選擇乃基於換股的基本特徵，特別是根據特定授權發行股份及申請清償債務，及(ii)選定的審閱期間提供了直至最後可行日期(包括該日)最近期間的充足可比較數據。因此，吾等認為上述選擇標準屬合理，且可比交易具有代表性，可作為近期與根據特定授權發行股份及清償債務的清洗豁免條款有關的市場慣例之一般市場參考。吾等的分析如下表所示：

獨立財務顧問函件

公告/通函日期	公司名稱(股份代號)	主營業務	於最後交易日的市值(港元)	籌集資金數額及用於結算債務的所得款項動用百分比	認購價較最後交易日的溢價/(折讓)	認購價較最後5個交易日直至最後交易日的平均收市價溢價/(折讓)	認購價較最後10個交易日直至最後交易日的平均收市價溢價/(折讓)	有關認購協議對現有公眾股東的最高攤薄效應
2023年6月12日、 2023年8月30日	偉能集團國際控股有限公司 (「偉能集團」) (股份代號：1608)	主營業務包括(i)系統集成(即設計、集成及銷售發電機組與發電系統)；(ii)投資、建設及營運連電網設計、投資、建設及營運分佈式發電站)。	4,344,047,841	約14億港元，所得款項淨額全數用於結算偉能集團的債務及負債	2.44	5.00	7.69	21.76 ^(附註3)
2023年4月28日、 2023年7月28日	能源國際投資控股有限公司 (「能源國際」) (股份代號：353)	主營業務包括於中國提供油品及液體化工品碼頭(連同其儲存及物流設施)以及提供代理服務及買賣油品及液體化工品業務，及於香港提供保險經紀服務。	1,112,979,777	約149.8百萬港元，所得款項淨額全數用於結算能源國際的債務及負債	(5.50)	(8.40)	(7.60)	23.35
2022年9月26日、 2022年10月31日	北京燃氣藍天控股有限公司 (「北京燃氣」) (股份代號：6828)	於中國提供創新及多元化清潔能源方案的綜合天然氣供應商及分銷商。	1,477,847,456	500百萬港元，其中超過90%的所得款項淨額用於結算北京燃氣的銀行貸款、公司債券及其他借款	(23.81)	(31.03)	(31.62)	28.63 ^(附註4)
2022年9月13日、 2023年6月23日	福晟國際控股集團有限公司 (「福晟」) (股份代號：627) (附註5)	主要於中國(包括香港)從事發展及銷售住宅及商用物業。	710,336,631	約168百萬港元，所得款項淨額全數用於結算福晟的債務及負債	(93.58)	(92.16)	(92.31)	40.06
				最高值(溢價)： (不包括異常值) 最高值(折讓)： (不包括異常值) 平均數(折讓)： (不包括異常值)	2.44 (23.81) (8.96)	5.00 (31.03) (11.48)	7.69 (31.62) (10.51)	最高攤薄效應： 28.63 最低攤薄效應： 21.76 平均攤薄效應： 24.58
		貴公司	401,104,435		(16.67)	(6.54)	(12.28)	7.10

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 認購價較截至最後交易日(包括該日)前(i)最後五個交易日及(ii)最後十個交易日每股平均收市價的溢價/折讓為評估市場上類似交易認購價公平合理性的常用參數。溢價/折讓百分比四捨五入至小數點後兩位(如適用)。
- (2) 本次標的交易對公眾股東(不包括對標的交易的批准決議需迴避表決的股東)的最大稀釋影響應按照(i)交易通函所載截至最後實際可行日期公眾股東所持股份百分比，減去(ii)交易通函所載標的交易完成後公眾股東所持股份百分比。
- (3) 對現有公眾股東的最大稀釋影響考慮了以下交易的稀釋影響：(i)根據特別授權及清洗豁免發行新股，所得款項淨額全部用於償還標的上市公司的債務；及(ii)以配售方式發行新股以維持公眾持股量。
- (4) 對現有公眾股東的最大稀釋影響考慮了以下交易的稀釋影響：(i)可轉換債券轉換時發行新股；(ii)為收購發行代價股份；(iii)根據特別授權發行新股；及(iv)清洗豁免。
- (5) 由於認購價格相對於(i)最後交易日每股收市價；(ii)截至最後交易日(包括該日)前最後五個交易日的平均收市價；及(iii)截至最後交易日(包括該日)前最後十個交易日的平均收市價的折讓超過平均折讓一個標準偏差，福晟被視為異常值，並被排除在分析之外。

可比交易的認購價(不包括異常值)介乎(i)較最後交易日收市價折讓約23.81%至溢價約2.44%([市場範圍])，平均折讓約8.96%；(ii)較截至最後交易日(包括該日)前最後五個交易日的平均收市價折價約31.03%至溢價約5.00%([五日市場範圍])，平均折讓約11.48%；及(iii)較截至最後交易日(包括該日)前最後十個交易日的平均收市價折價約31.62%至溢價約7.69%([十日市場範圍])，平均折讓約10.51%。

發行價相對於最後交易日收市價、截至最後交易日(包括該日)前最後五個交易日平均收市價、截至最後交易日(包括該日)前最後十個交易日平均收市價的折讓分別為16.67%、6.54%及12.28%，位於相應的市場範圍、五日市場範圍及十日市場範圍及低於相應市場範圍、五日市場範圍及十日市場範圍的平均折讓。

獨立財務顧問函件

發行價相對於最後交易日收市價的折讓大於相應市場範圍的平均折讓。然而，發行價相對於截至最後交易日(包括該日)前最後五個交易日平均收市價及截至最後交易日(包括該日)前最後十個交易日平均收市價的折讓低於相應五日市場範圍及十日市場範圍的平均折讓。

據此，吾等的上述分析支持發行價屬公平合理。

iv. 市銷率及市淨率的交易倍數分析

為進一步加強綜合評估和分析，吾等對 貴公司交易倍數進行了額外評估，以增強發行價的有效性和公平性。在此背景下，吾等的考慮因素包括兩個關鍵指標： 貴公司的(a)隱含市盈率(「**市盈率**」)；及(b)隱含市淨率(「**市淨率**」)，兩者皆根據發行價計算。

然而，由於截至2022年12月31日止年度， 貴集團錄得其擁有人應佔虧損，故市盈率分析不適用。有鑑於此，作為市盈率分析的替代方法，為了為遭受損失的公司提供更有針對性的見解，吾等將市銷率(「**市銷率**」)納入吾等的分析。此指標可作為評估虧損企業估值的重要基準。

根據 貴集團的核心業務及 貴公司截至最後交易日的市值，吾等對可比公司的選擇進行了市場調查，以指導吾等的分析，選擇標準如下：(i)公司的股份在主板上市；(ii)主要從事與 貴集團類似業務的公司，即主要從事景觀設計及園藝服務及相關服務；(iii)於最後交易日市值不少於1億港元且不多於8億港元的公司，根據於最後交易日聯交所每股收市價計算約為 貴公司市值(即約401百萬港元)的兩倍，因與 貴公司市值相差較大的香港上市公司可能會影響可比性；及(iv)於最後交易日公司的股份交易並未暫停(「**初始交易倍數標準**」)。

獨立財務顧問函件

然而，鑑於 貴集團的業務本質上是利基市場，根據聯交所網站和彭博社的初始交易倍數標準，僅識別有滄海控股有限公司（「**初始市場可比公司**」），因此吾等將審查範圍擴大到主要從事以下業務的公司：建築服務及提供設計及維修服務，與 貴集團的業務大致可比，吾等已列出五家可比公司的詳盡清單（「**市場可比公司**」）。考慮到(i)園林服務包括建造擋土牆及建設室外結構，與建造服務息息相關，及(ii)初始市場可比公司的市淨率及市銷率與市場可比公司的相應中位數相若，吾等認為市場可比公司可代表整體市場。下表載列市場可比公司之詳情：

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主營業務	於換股協議 日期的市值	於換股協議 日期的市淨率 (附註1)	於換股協議 日期的市淨率 (未經審核 資產淨值) (附註2)	於換股 協議日期的 市銷率 (附註3)	於最後實際 可行日期的 市淨率 (附註4)	於最後實際 可行日期的 市銷率 (附註5)	於最後實際 可行日期的 市銷率 (附註6)
巨匠建設集團股份有限公司 (「巨匠建設」)(1459)	巨匠建設集團股份有限公司專注於建築施工承包。其設有兩個分部：建築施工服務(樓宇、地基等)，以及設計、諮詢和材料銷售等附加服務。	277,347,200	0.156	0.155	0.030	0.153	0.152	0.029
滄海控股有限公司(「滄海控股」) (2017)	滄海控股有限公司主要透過四個分部提供市政園林綠化和建築服務：園林綠化建設、市政工程建設、建築工程施工以及其他服務，包括維護和文化遺產修繕。	173,180,560	0.169	0.167	0.079	0.181	0.179	0.085
建中建設發展有限公司 (「建中建設」)(589)	建中建設發展有限公司是一家在中國大陸專門從事建築服務的投資公司，業務包括地基工程、模板工程、污水處理等。彼等主要於中國市場透過四個分部展開營運。	140,000,000	0.168	0.185	0.247	0.187	0.206	0.276
中天建設(湖南)集團有限公司 (「中天建設」)(2433)	中天建設(湖南)集團有限公司是一家在國內市場專門從事建築工程承包的控股公司，業務範圍包括民用建築施工、市政工程、地基工程和工程機械服務。	153,600,000	0.395	0.293	0.075	0.315	0.234	0.06

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主營業務	於換股協議 日期的市值	於換股協議 日期的市淨率 (附註1)	於換股協議 日期的市淨率 (未經審核 資產淨值) (附註2)	於換股 協議日期的 市銷率 (附註3)	於最後實際 可行日期的 市淨率 (附註4)	於最後實際 可行日期的 市淨率 (未經審核 資產淨值) (附註5)	於最後實際 可行日期的 市銷率 (附註6)
華滋國際海洋股份有限公司 (「華滋國際海洋」)(2258)	華滋國際海洋股份有限公司(前稱華滋國際海洋工程有限公司)是一家專業從事工程建設的中國公司，業務涵蓋海洋和市政工程。彼等在中國和東南亞開展業務。	174,159,400	0.220	0.219	0.078	0.207	0.206	0.073
最高值		—	0.395	0.293	0.247	0.315	0.234	0.276
最低值		—	0.156	0.155	0.030	0.153	0.152	0.029
平均數		—	0.222	0.204	0.102	0.209	0.195	0.105
中位數		—	0.169	0.185	0.078	0.187	0.206	0.073
貴公司(基於發行價)		401,104,435	0.628 (附註7)	0.655 (附註8)	3.399 (附註9)	0.628 (附註10)	0.655 (附註11)	3.399 (附註12)

獨立財務顧問函件

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 市場可比公司於最後交易日（亦即換股協議之日期）的市淨率按照其於最後交易日在聯交所所報的收市價除以根據最新公佈的每股資產淨值計算，每股資產淨值乃根據經審核公司擁有人應佔資產淨值（來自其各自最新刊發的年度報告）以及公司截至最後交易日的已發行股份總數計算。
2. 市場可比公司於最後交易日的市淨率按照其於最後交易日在聯交所所報的收市價除以根據最新公佈的每股資產淨值計算，每股資產淨值乃根據未經審核公司擁有人應佔資產淨值（來自其各自最新刊發的中期報告）以及公司截至最後交易日的已發行股份總數計算。
3. 市場可比公司於最後交易日的市銷率乃以其於最後交易日在聯交所所報的收市價除以其各自最近刊發年度報告的經審核收入及截至最後交易日公司已發行股份總數計算。
4. 市場可比公司於最後實際可行日期的市淨率按照其於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價除以根據最新公佈的每股資產淨值計算，每股資產淨值乃根據經審核公司擁有人應佔資產淨值（來自其各自最新刊發的年度報告）以及公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
5. 市場可比公司於最後實際可行日期的市淨率按照其於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價除以根據最新公佈的每股資產淨值計算，每股資產淨值乃根據未經審核公司擁有人應佔資產淨值（來自其各自最新刊發的中期報告）以及公司截至最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
6. 市場可比公司於最後實際可行日期的市銷率乃以其於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價除以其各自最近刊發年度報告的經審核收入及截至最後實際可行日期公司已發行股份總數計算。
7. 貴公司於最後交易日的隱含市淨率以發行價除以每股資產淨值計算，每股資產淨值乃根據最新公佈的於2022年12月31日的經審核 貴公司擁有人應佔資產淨值及截至最後交易日的已發行股份總數計算。
8. 貴公司於最後交易日的隱含市淨率以發行價除以每股資產淨值計算，每股資產淨值乃根據最新公佈的於2023年6月30日的經審核 貴公司擁有人應佔資產淨值及截至最後交易日的已發行股份總數計算。
9. 貴公司於最後交易日的隱含市銷率以發行價除以 貴公司2022財年的經審核收入及截至最後交易日的已發行股份總數計算。

獨立財務顧問函件

10. 貴公司於最後實際可行日期的隱含市淨率以發行價除以每股資產淨值計算，每股資產淨值乃根據最新公佈的於2022年12月31日的經審核 貴公司擁有人應佔資產淨值及截至最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
11. 貴公司於最後實際可行日期的隱含市淨率以發行價除以每股資產淨值計算，每股資產淨值乃根據最新公佈的於2023年6月30日的未經審核 貴公司擁有人應佔資產淨值及截至最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
12. 貴公司於最後實際可行日期的隱含市銷率以發行價除以 貴公司2022財年的經審核收入及截至最後實際可行日期的已發行股份總數計算。

如上表所示，(i)換股協議日期的市銷率介乎約0.03倍至0.247倍(「可比市銷率範圍—換股協議日期」)，平均數約為0.102倍(「可比市銷率平均數—換股協議日期」)；而中位數為0.078倍(「可比市銷率中位數—換股協議日期」)；及(ii)於最後實際可行日期當日的市銷率介乎約0.029倍至0.276倍(「可比市銷率範圍—最後實際可行日期」)，平均數約為0.105倍(「可比市銷率平均數—最後實際可行日期」)；而中位數為0.073倍(「可比市銷率中位數—最後實際可行日期」)。

吾等注意到， 貴公司的隱含市銷率約為3.399倍。其超出可比市銷率範圍—換股協議日期及可比市銷率範圍—最後實際可行日期，並遠高於(i)可比市銷率平均數—換股協議日期；(ii)可比市銷率中位數—換股協議日期；(iii)可比市銷率平均數—最後實際可行日期及可比市銷率中位數—最後實際可行日期，表明發行價隱含的 貴公司估值較高。獨立股東應注意，截至2022年12月31日止年度， 貴公司收入大幅下降。因此，市銷率分析的結果可能無法準確反映發行價的公平性及合理性。為解決此問題，吾等亦進行市淨率分析，其為一種常用的替代比較方法。

如上表所示，(i)換股協議日期的市淨率介乎約0.156倍至0.395倍(「可比市淨率範圍—換股協議日期」)，平均數約為0.222倍(「可比市淨率平均數—換股協議日期」)；而中位數為0.169倍(「可比市淨率中位數—換股協議日期」)；及(ii)於最後實際可行日期當日的市淨率介乎約0.153倍至0.315倍(「可

獨立財務顧問函件

比市淨率範圍—最後實際可行日期」)，平均數約為0.209倍(「可比市淨率平均數—最後實際可行日期」)；而中位數為0.187倍(「可比市淨率中位數—最後實際可行日期」)。

吾等注意到，貴公司的隱含市淨率約為0.628倍。其遠高於(i)可比市淨率範圍—換股協議日期的最高值；(ii)可比市淨率平均數—換股協議日期；(iii)可比市淨率中位數—換股協議日期；(iv)可比市淨率範圍—最後實際可行日期的最高值；(v)可比市淨率平均數—最後實際可行日期；及(vi)可比市淨率中位數—最後實際可行日期，意味著從市場可比公司分析角度，發行價給出一個更有利的估值。

為進一步加強吾等的分析及取得最新市淨率，吾等根據市場可比公司各自中期報告中最近期公佈的未經審核公司擁有人應佔資產淨值，計算出彼等市淨率。如上表所示，(i)換股協議日期的市淨率(未經審核資產淨值)介乎約0.155倍至0.293倍(「未經審核可比市淨率範圍—換股協議日期」)，平均數約為0.204倍(「未經審核可比市淨率平均數—換股協議日期」)；而中位數為0.185倍(「未經審核可比市淨率中位數—換股協議日期」)；及(ii)於最後實際可行日期當日的市淨率(未經審核資產淨值)介乎約0.152倍至0.234倍(「未經審核可比市淨率範圍—最後實際可行日期」)，平均數約為0.195倍(「未經審核可比市淨率平均數—最後實際可行日期」)；而中位數為0.206倍(「未經審核可比市淨率中位數—最後實際可行日期」)。

吾等注意到，貴公司的隱含市淨率(未經審核資產淨值)約為0.655倍。其遠高於(i)未經審核可比市淨率範圍—換股協議日期的最高值；(ii)未經審核可比市淨率平均數—換股協議日期；(iii)未經審核可比市淨率中位數—換股協議日期；(iv)未經審核可比市淨率範圍—最後實際可行日期的最高值；(v)未經審核可比市淨率平均數—最後實際可行日期；及(vi)未經審核可比市淨率中位數—最後實際可行日期，意味著從市場可比公司分析角度，發行價給出一個更有利的估值。

在此基礎上，吾等認為發行價格屬公平合理。

v. 吾等的分析結論及對發行價之意見

經考慮(i)吾等對本函件「1.有關 貴集團之背景及財務資料」一節所載 貴集團歷史財務表現及狀況的分析；(ii)本函件「4.換股之理由及裨益」一節所載換股的理由及裨益；及(iii)以下因素(「**發行價評估因素**」)：

- (a) 儘管換股的發行價較平均收市價有折讓，但(i)換股的發行價位於股份審閱期間的收市價範圍內，(ii)自2023年5月起，股份的收市價呈現總體下降趨勢，及(iii)股份的收市價按接近本年度範圍的下限交易(詳見「過往收市價表現分析」小節)；
- (b) 股份流動性相對較低，顯示 貴公司在尋求重大股權融資替代方案方面面臨挑戰(詳情載於「股份於股份審閱期間的交易流動性分析」小節)；
- (c) 發行價相對最後交易日收市價、截至最後交易日(包括該日)前五個交易日平均收市價及截至最後交易日(包括該日)前十個交易日平均收市價的折讓位於相應的市場範圍、五日市場範圍及十日市場範圍及低於相應市場範圍、五日市場範圍及十日市場範圍的平均折讓(詳情載於「有關根據特別授權發行股份及清洗豁免以清償債務的交易分析」小節)；及
- (d) 隱含市銷率及隱含市淨率高於市場可比公司倍率的平均數及中位數(詳情載於「市銷率及市淨率的交易倍數分析」小節)。

吾等認為發行價屬公平合理。

8. 預期換股的財務影響

i. 收益

除與換股相關的費用外，由於換股本質上屬股權交易，因此換股不會對 貴公司的收益產生任何直接重大影響。因此，換股完成後，不會對 貴公司收益產生重大影響。

ii. 對營運資金的影響

由於換股股份的認購金額197.9百萬港元將抵銷相應金額的綠地債務，因此於換股完成後將不會向 貴公司注入額外現金或資金，不會對 貴集團的現金狀況產生重大影響。此外，構成 貴集團流動負債一部分的綠地債務已被換股的認購金額所抵銷，因此，換股完成後營運資金狀況將會改善。

iii. 對總負債及淨資產的影響

參考2023年中期報告， 貴集團於2023年6月30日的負債總額及淨資產分別約為人民幣2,358.0百萬元及人民幣567.1百萬元。鑑於自2023年7月1日起至換股完成日期， 貴集團並無產生新借款且未就 貴集團負債作出其他結算，換股完成後 貴集團負債總額將減少約197.9百萬港元。在此基礎上， 貴集團資產淨值也將得到同等金額的提升。吾等認為，換股將導致 貴集團淨資產狀況的整體改善。

iv. 對流動比率的影響

誠如2023年中期報告所載，於2023年6月30日， 貴集團的流動資產約為人民幣1,477.9百萬元，流動負債約為人民幣1,992.7百萬元。因此， 貴集團於2023年6月30日的流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.74倍。於換股完成後， 貴集團的流動負債將減少約197.9百萬港元(視乎換股進行與否而定)，因此 貴集團的流動比率將得到改善。

v. 對資產負債比率的影響

根據2023年中期報告，截至2023年6月30日， 貴集團的資產負債比率(以淨債務額除以資本加淨債務計算)約為74.89%。換股完成後， 貴集團

的資產負債比率預期將得到相應改善，此乃由於 貴集團的負債總額將減少197.9百萬港元(約65.97%)，而 貴集團的權益總額將因配發及發行換股股份而擴大。

9. 對公眾股東股權的影響

參考董事會函件「對股權架構的影響」一段中的股權表，於最後實際可行日期，其他公眾股東的股權約為38.99%，因此僅發行換股股份後，其股權稀釋至約24.49%，相當於稀釋約14.5個百分點。

經考慮以下因素：

- (i) 本函件所載的換股之理由及裨益，如(a)換股將減少整體短期計息債務並降低 貴集團的財務成本，從而增強其財務狀況；(b)換股成為替代方案的首選；(c)納入綠地金融作為控股股東的潛在利益，符合 貴公司的財務健康及業務發展目標。
- (ii) 儘管中國的國家政策為 貴公司帶來潛在的長期積極商業前景，但考慮到 貴集團流動資金的緊張狀況以及 貴集團的過往財務表現及狀況，特別是(a)2023年上半年收益約為人民幣5.3百萬元，較2022年同期大幅下降約94%；(b)於2023年6月30日， 貴集團錄得流動負債淨額約人民幣514.9百萬元，持有計息債務(包括應計利息)約人民幣659.2百萬元；及(c) 貴集團於2022財年及截至2023年6月30日止六個月分別錄得虧損約人民幣422.3百萬元及人民幣27.2百萬元。
- (iii) 發行價評估因素，吾等認為換股的發行價屬公平合理。
- (iv) 如本函件「8. 預期換股的財務影響」一節所載吾等對換股的預期財務影響的分析，闡述了換股帶來的預期改進。

吾等認為，換股對公眾股東造成的稀釋程度屬可以接受範圍。

10. 申請清洗豁免

於最後實際可行日期，綠地金融及其一致行動人士於991,321,041股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行股本總額約29.66%。為免生疑，結算協議以換股完成為條件。另一方面，換股並不以結算協議的執行或結算完成為條件。換股完成及結算完成預期將會同時落實，據此，綠地金融及其一致行動人士的股權將由約29.66%增加至(i) 貴公司僅經配發及發行換股股份後擴大之已發行股本約55.82% (假設 貴公司已發行股份數目於最後實際可行日期至換股完成日期期間並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份)，或(ii) 貴公司經配發及發行換股股份及結算股份後擴大之已發行股本約51.02% (假設 貴公司已發行股份數目設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成日期期間並無其他變動，惟不包括配發及發行換股股份及結算股份)，從而觸發綠地金融根據收購守則規則26.1就全部已發行股份及其或其一致行動人士尚未擁有或同意收購的 貴公司其他證券作出強制性全面要約的責任，除非執行人員授出清洗豁免。

就此而言，綠地金融已根據收購守則規則26豁免註釋1就配發及發行換股股份向執行人員申請授出清洗豁免。清洗豁免若獲授出，則須待至少75%的獨立股東就清洗豁免於股東特別大會上以投票表決方式批准及超過50%的獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准換股協議及發行換股股份的特別授權後，方可作實。

根據上市規則及收購守則，參與換股、結算、其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及發行結算股份的特別授權及清洗豁免)的綠地金融及其一致行動人士以及其他股東或於其中擁有權益的其他股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，持有合共991,321,041股股份(佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約29.66%)的綠地金融及其一致行動人士須就批准換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)的該等決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

鑒於結算協議以換股完成及綠澤東方國際參與結算為條件(即綠澤東方國際將 貴公司欠其的債務轉讓予Inscription Capital，而該債務成為 貴公司與Inscription Capital之間的結算協議的相關債務)，綠澤東方國際及博大國際(作為綠澤東方國際的一致行動人士)各自己同意就擬於股東特別大會上提呈的有關換股協議的決議案及其項下擬進行的交易放棄投票，包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免。截至最後實際可行日期，綠澤東方國際及博大國際於合共731,484,703股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本總額約21.88%。

由於取得清洗豁免是換股協議及結算協議的先決條件之一，且該條件不可豁免，根據上文所述要求，若執行人員未授出清洗豁免，或獨立股東於股東特別大會上未批准清洗豁免，則換股協議及結算協議均不會進行。

若清洗豁免獲得獨立股東批准，綠地金融及其一致行動人將持有 貴公司50%以上的投票權，並可進一步增持於 貴公司的投票權，無需根據收購守則規則26承擔提出全面收購要約的任何進一步責任。執行人員可能亦可能不會授出清洗豁免。

經考慮(i)上述換股的理由及裨益，且換股屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及(ii)換股協議的條款對獨立股東而言屬公平合理，吾等認為，批准清洗豁免(作為完成換股的先決條件)屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

11. 推薦意見

考慮到上述因素及原因，特別是：

- i. 貴集團的財務資料(詳情載於「1.有關 貴集團之背景及財務資料」一節)，
- ii. 換股的理由及裨益(詳情載於「4.換股之理由及裨益」一節)，

獨立財務顧問函件

- iii. 換股帶來的預期財務改善(詳情載於「8.預期換股的財務影響」一節)，
- iv. 發行價屬公平合理(詳情載於「7.發行價分析」一節)，
- v. 考慮到換股帶來的利益，換股對其他公眾股東股權的稀釋影響屬可以接受範圍(詳情載於「9.對公眾股東股權的影響」一節)，
- vi. 清洗豁免的公平性及合理性的分析(詳情載於「10.申請清洗豁免」一節)。

基於上文所述，吾等認為：(i)換股協議的條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；儘管換股並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)批准清洗豁免乃完成換股的先決條件，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈的批准換股的決議案，並建議獨立股東就此議案投贊成票。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
裕韜資本有限公司
董事
廖穎賢
謹啟

2023年12月5日

廖穎賢女士(「廖女士」)為於證監會註冊的持牌人，彼被視為裕韜資本有限公司第6類(就機構融資提供意見)的負責人員。廖女士自2014年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並參與及完成香港多項獨立財務顧問交易。

1. 本集團財務概要

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表，以及截至2023年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表，均披露於本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的年度報告及截至2023年6月30日止六個月的中期報告中，均可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.greenland-broadgreenstate.com.cn>) 查閱：

- (i) 本公司於2021年4月20日刊發之截至2020年12月31日止年度的年度報告，其可透過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000798_c.pdf

- (ii) 本公司於2022年4月28日刊發之截至2021年12月31日止年度的年度報告，其可透過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801445_c.pdf

- (iii) 本公司於2023年5月30日刊發之截至2022年12月31日止年度的年度報告，其可透過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0530/2023053000381_c.pdf

- (iv) 本公司於2023年9月26日刊發之截至2023年6月30日止六個月的中期報告，其可透過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0926/2023092600420_c.pdf

下文分別載列本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年及截至2023年6月30日止六個月的財務資料之概要，乃摘自本公司的相關年度報告及中期報告。

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	止六個月
	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
收益	676,161	267,498	109,275	5,267
銷售成本	<u>(485,550)</u>	<u>(187,239)</u>	<u>(83,879)</u>	<u>(5,227)</u>
毛利	190,611	80,259	25,396	40
其他收入及盈利	19,087	30,250	22,569	12,324
其他開支	—	—	(1,397)	(1,806)
行政開支	(54,699)	(51,122)	(29,282)	(17,620)
金融及合約資產減值虧損	(58,205)	(4,237)	(410,383)	(245)
財務成本	(47,489)	(52,320)	(56,385)	(20,663)
分佔以下各方的利潤及虧損：				
合營企業	42,588	8,886	(33,294)	966
聯營公司	<u>2,153</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅前(虧損)/利潤	94,046	11,716	(482,776)	(27,004)
所得稅開支	<u>(15,512)</u>	<u>(7,462)</u>	<u>60,429</u>	<u>(52)</u>
年/期內(虧損)/利潤	<u>78,534</u>	<u>4,254</u>	<u>(422,347)</u>	<u>(27,056)</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人	78,295	4,542	(422,794)	(27,156)
非控股權益	<u>239</u>	<u>(288)</u>	<u>447</u>	<u>100</u>
	<u>78,534</u>	<u>4,254</u>	<u>(422,347)</u>	<u>(27,056)</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2020年	2021年	2022年	止六個月
	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
其他全面收益／(虧損)				
於隨後期間不會重新分類至損益 的其他全面(虧損)／收益：				
換算海外業務之匯兌差額	<u>33,396</u>	<u>15,809</u>	<u>(30,370)</u>	<u>2,826</u>
於隨後期間不會重新分類至損益 的其他全面(虧損)／收益淨額	<u>33,396</u>	<u>15,809</u>	<u>(30,370)</u>	<u>2,826</u>
年／期內其他全面(虧損)／ 收益，扣除稅項	<u>33,396</u>	<u>15,809</u>	<u>(30,370)</u>	<u>2,826</u>
年／期內全面(虧損)／收益總額	<u>111,930</u>	<u>20,063</u>	<u>(452,717)</u>	<u>(24,230)</u>
全面(虧損)／收益總額				
以下人士應佔：				
母公司擁有人	111,691	20,351	(453,164)	(24,330)
非控股權益	<u>239</u>	<u>(288)</u>	<u>447</u>	<u>100</u>
	<u>111,930</u>	<u>20,063</u>	<u>(452,717)</u>	<u>(24,230)</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日
				止六個月
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
母公司普通股權益持有人應佔				
每股(虧損)/盈利：				
基本				
年/期內(虧損)/利潤	人民幣 <u>0.23分</u>	人民幣 <u>0.14分</u>	人民幣 <u>(12.65)分</u>	人民幣 <u>(0.81)分</u>
攤薄				
年/期內(虧損)/利潤	人民幣 <u>0.23分</u>	人民幣 <u>0.14分</u>	人民幣 <u>(12.65)分</u>	人民幣 <u>(0.81)分</u>

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，本公司核數師報告並無載有修訂意見、強調事項或有關持續經營之重大不確定性。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年以及截至2023年6月30日止六個月，概無任何屬重大的收入或開支項目。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年及截至2023年6月30日止六個月，本公司並無宣派或派付股息。

2. 債務

於2023年9月30日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的債務如下:

	人民幣(元)
有抵押及有擔保銀行貸款	171,500,000
有抵押及無擔保銀行貸款	96,240,000
其他借款—有抵押及無擔保	60,000,000
其他借款—無抵押及無擔保	238,552,000
公司債券—無抵押及無擔保	290,919,000
租賃負債—無抵押及無擔保	<u>25,905,000</u>
未償債務總額	<u><u>883,116,000</u></u>

(i) 銀行貸款及透支、其他借款及公司債券

	附註	利率 (%)	人民幣(元)
有抵押及有擔保銀行貸款	(a)	7.18	171,500,000
有抵押及無擔保銀行貸款	(b)	4.6至6.0	96,240,000
其他借款—有抵押及無擔保	(c)	0.0	60,000,000
其他借款—無抵押及無擔保	(d)	0至12.0	238,552,000
公司券—無抵押及無擔保	(e)	12.0	290,919,000

(a) 於2023年9月30日,本集團擁有未償還有抵押及有擔保銀行貸款人民幣171,500,000元,其由本集團賬面淨值為人民幣377,529,000元的合約資產抵押及由獨立第三方擔保。

(b) 於2023年9月30日,本集團擁有未償還有抵押及無擔保銀行貸款人民幣96,240,000元,其由本集團一處賬面淨值為人民幣94,193,000元的樓宇抵押。

(c) 於2023年9月30日,本集團擁有未償還有抵押及無擔保其他借款人民幣60,000,000元,其由本集團於一間中國上市公司9.3974%的股權抵押。

(d) 於2023年9月30日，本集團擁有未償還無抵押及無擔保其他借款人民幣238,552,000元。

(e) 於2023年9月30日，本集團擁有未償還本金為30,000,000美元(相當於約人民幣218,736,000元)的無抵押及無擔保公司債券，應計利息為9,900,000美元(相當於約人民幣72,183,000元)。

用於貨幣兌換的換算匯率為1.00美元：人民幣7.2912元。

(ii) 租賃負債

於2023年9月30日，本集團的租賃負債達到人民幣25,905,000元。

(iii) 或然負債

(a) 企業擔保

於2023年9月30日，本集團已就本集團合營企業獲授融資向銀行提供人民幣653,550,000元的擔保。

(b) 未決訴訟

於2023年9月30日，若干分包商、供應商及一名貸款人向本集團索償金額為人民幣248,898,000元的未償還合約款項。本集團已就索償作出建築服務相關撥備。經計及本集團律師所作確認，董事認為無需額外撥備。

除上文所披露者外，於2023年9月30日營業結束時，本集團並無任何其他銀行透支、已發行及未償還債務證券、或經授權或以其他方式創設但未發行的貸款或定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他方式)、其他借款或借款性質的債務，包括承兌匯票(正常貿易匯票除外)項下負債、承兌信用證、抵押、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大變動

董事確認，除上文所披露者外，自2022年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或貿易狀況或前景均無出現重大變動。

- (i) 誠如本公司截至2023年6月30日止六個月之2023年中期報告（「**2023年中期報告**」）所披露，本集團截至2023年6月30日止六個月之收益約為人民幣5.27百萬元，較截至2022年6月30日止六個月之收益約人民幣95.24百萬元減少約94.47%。減少乃主要由於近年園林行業發展放緩，而本集團集中精力執行現有已獲授權項目，並儘量加速進入收款階段。本集團毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣29.93百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣0.04百萬元，較截至2022年6月30日止六個月減少約人民幣29.89百萬元或99.87%，乃主要歸因於前句所述收益減少所致；
- (ii) 誠如2023年中期報告所披露，截至2023年6月30日止六個月之其他收入及盈利約為人民幣12.32百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣21.51百萬元大幅減少約42.70%，乃主要由於合約收益產生之利息收入減少約人民幣9.50百萬元；
- (iii) 誠如2023年中期報告所披露，截至2023年6月30日止六個月之行政開支約為人民幣17.62百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣14.36百萬元增加約22.70%，乃主要由於優化其管理模式以實現高質量發展導致成本增加；
- (iv) 誠如2023年中期報告所披露，截至2023年6月30日止六個月之金融及合約資產減值虧損約為人民幣0.25百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣15.37百萬元大幅減少約98.41%，乃主要由於賬齡超過三年的貿易應收款項由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣135.7百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣95.4百萬元；
- (v) 誠如2023年中期報告所披露，截至2023年6月30日止六個月之財務成本約為人民幣20.66百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣26.82百萬元大幅減少約22.95%，乃主要由於銀行貸款、透支及其他借款的利息減少；

- (vi) 誠如2023年中期報告所披露，本公司股東應佔期內損益由截至2022年6月30日止六個月的溢利約人民幣0.42百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的虧損約人民幣27.16百萬元，較截至2022年6月30日止六個月減少約人民幣27.58百萬元。該本公司股東應佔期內溢利減少乃主要由於上述收益大幅減少；
- (vii) 誠如2023年中期報告所披露，於2023年6月30日之貿易應付款項及應付票據結餘較於2022年12月31日約人民幣702.83百萬元減少至約人民幣659.61百萬元或減少約6.15%。貿易應付款項及應付票據結餘增加乃主要由於保留若干付款直至保留期結束；
- (viii) 誠如2023年中期報告所披露，於2023年6月30日之其他應付款項及應計款項結餘較於2022年12月31日約人民幣653.03百萬元增加至約人民幣692.34百萬元或增加約6.02%。貿易應付款項及應付票據結餘增加乃主要由於期末就提供建設服務而收取客戶之短期墊款增加。

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集團之資料詳情，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(有關綠地金融及其一致行動人士之資料除外)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，令本通函所載任何陳述或本通函具誤導成分。

本通函載有遵照收購守則提供之資料，以提供有關本集團之資料。董事共同及個別地對本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，本通函表達之意見(綠地金融唯一董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺漏其他事實，令本通函所載任何陳述具誤導成分。

於最後實際可行日期，綠地金融的唯一董事為施征宇先生。綠地金融唯一董事就本通函所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知，本通函中表達之意見(董事所表達之意見除外)乃經周詳審慎考慮後始行發表，且本通函並無遺漏其他事實，令本通函所載任何陳述具誤導成份。

於最後實際可行日期，綠地金創科技集團的唯一董事為耿靖博士。綠地金創科技集團唯一董事就本通函所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所知，本通函中表達之意見(董事所表達之意見除外)乃經周詳審慎考慮後始行發表，且本通函並無遺漏其他事實，令本通函所載任何陳述具誤導成份。

2. 股本

本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨增加法定股本完成後但於換股及結算完成前；及(iii)緊隨換股完成及結算完成後(假設於最後實際可行日期至換股完成及結

算完成日期期間的已發行股份數目並無其他變化，惟不包括配發及發行的換股股份及結算股份)的法定及已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期之股本

	每股面值 (視情況而定)	股份數目 (視情況而定)
法定：		
普通股	<u>0.025 港元</u>	<u>4,000,000,000</u>
已發行及繳足：		
普通股	<u>0.025 港元</u>	<u>3,342,536,957</u>

(ii) 緊隨增加法定股本完成後但於換股及結算完成前

	每股面值 (視情況而定)	股份數目 (視情況而定)
法定：		
普通股	<u>0.025 港元</u>	<u>8,000,000,000</u>
已發行及繳足：		
普通股	<u>0.025 港元</u>	<u>3,342,536,957</u>

- (iii) 緊隨換股完成及結算完成後之股本（假設於最後實際可行日期至換股完成及結算完成之日期間的已發行股份數目並無其他變化，惟不包括配發及發行的換股股份及結算股份）

	每股面值 (視情況而定)	股份數目 (視情況而定)
法定：		
普通股	<u>0.025 港元</u>	<u>8,000,000,000</u>
已發行及繳足：		
根據換股及結算將予發行的換股股份 及結算股份	<u>0.025 港元</u>	<u>2,479,273,000</u>
於換股完成及結算完成時的已發行 股份	<u>0.025 港元</u>	<u>5,821,809,957</u>

所有已發行股份彼此之間於各方面享有同地位，包括，尤其是在股息、投票權及資本回報方面。本公司股本或債務證券概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無申請或擬申請批准股份或本公司貸款資本於任何其他證券交易所上市或買賣。已繳足換股股份及結算股份的持有人將有權收取於換股股份及結算股份配發日之後宣派、作出或派付之所有股息及分派。於最後實際可行日期，概無放棄或同意放棄未來股息之安排。

本集團任何成員公司之股本及其購股權項下資本概無變動。自2022年12月31日至最後實際可行日期，概無就發行或出售任何股份授出任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使之已發行可換股證券、購股權或認股權證或賦予任何權利以認購、轉換或交換為股份的類似權利或任何發行股份之協議或安排。

本公司自2022年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之日期）起及直至最後實際可行日期（包括該日）並無發行任何股份。

3. 市價

下表載列股份於(i)相關期間各曆月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價。

日期	每股收市價 (港元)
2023年3月31日	0.179
2023年4月28日	0.179
2023年5月31日	0.161
2023年6月30日	0.159
2023年7月31日	0.210
2023年8月31日	0.105
2023年9月27日(即最後交易日)	0.120
2023年9月29日	0.116
2023年10月31日	0.123
2023年12月1日(即最後實際可行日期)	0.095

於相關期間，在聯交所錄得之股份最高及最低收市價分別為於2023年5月5日之0.248港元及於2023年9月25日之0.091港元。

4. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或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)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條例彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據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任何權益或淡倉，或須根據收購守則披露的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士／實體(本公司董事或主要行政人員除外)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分部之條例須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須

存置之登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在一切情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

股東名稱／姓名	身份	權益性質	股份／相關	
			股份數目	股權百分比
博大國際 ⁽²⁾	實益擁有人	普通股	425,171,041	12.72%
綠澤東方國際	實益擁有人	普通股	306,313,662	9.16%
綠地 ⁽³⁾	受控制法團權益	普通股	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	普通股	991,321,041	29.66%
綠地金融	實益擁有人	普通股	991,321,041	29.66%
Wholeking ⁽⁴⁾	實益擁有人	普通股	235,392,000	7.04%
Hope Empire Limited ⁽⁴⁾	受控制法團權益	普通股	235,392,000	7.04%
Silverland Assets Limited ⁽⁴⁾	受控制法團權益	普通股	235,392,000	7.04%
HSBC International Trustee Limited ⁽⁴⁾	受託人	普通股	235,392,000	7.04%
蔡奎 ⁽⁴⁾	全權信託創辦人	普通股	235,392,000	7.04%

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。
3. 綠地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. 據董事經作出合理查詢後所深知，Wholeking由Hope Empire Limited全資擁有，而其則由Silverland Assets Limited全資擁有。Silverland Assets Limited由作為蔡氏家族信託之受託人HSBC International Trustee Limited全資擁有。蔡氏家族信託乃由蔡奎先生(作為財

產授予人)與HSBC International Trustee Limited(作為受託人)於2008年6月11日設立的全權信託。因此，根據證券及期貨條例第XV部，蔡先生作為蔡氏家族信託之創辦人被視為於Wholeking所持股份中擁有權益。

5. 上表若干數字已約整。
6. 於最後實際可行日期，已發行股份總數為3,342,536,957股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士／實體於本公司之證券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊的任何權益或淡倉。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何生效之服務合約，而有關合約(i)(包括持續及定期合約)於聯合公告日期前6個月內已訂立或修訂；(ii)屬通知期為12個月或以上之持續合約；(iii)屬超逾12個月之定期合約(不論通知期)；或(iv)不可於一年內由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)。概無董事於本集團任何成員公司訂立的任何存續合約或安排中擁有重大權益，而該等合約或安排對本集團整體業務而言屬重要。

董事	服務合約日期	服務合約年期	根據服務合約
			應付薪酬 (包括固定及 可變薪酬) 金額
裴剛先生	2023年8月31日	自2023年9月1日起 為期三年	零
林光青先生	2023年8月31日	自2023年9月1日起 為期三年	零

6. 董事於資產、合約或安排中之權益

於最後實際可行日期：

- 概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- 除換股協議外，概無董事於由本公司或其任何附屬公司訂立之任何合約（服務合約除外）或安排中擁有重大權益，而該等合約或安排於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重要；及
- 除換股協議外，概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事於被視為與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭（不論直接或間接）的業務（董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司權益之該等業務除外）中擁有權益。

8. 影響董事之安排

於最後實際可行日期，除換股協議外：

- (a) 綠地金融或其任何一致行動人士與任何董事、新任董事、股東或新任股東概無訂立任何有關或基於換股協議及其項下擬進行的交易及／或清洗豁免的協議、安排或備忘錄（包括任何補償協議）；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士訂立取決於／或基於換股協議或清洗豁免結果或在其他方面與換股協議或清洗豁免有關的協議、安排或備忘錄；
- (c) 綠地金融或其任何一致行動人士與任何董事並無就任何董事之任何利益作為離職或其它補償達成與換股協議或清洗豁免有關的協議、安排或備忘錄（包括任何補償協議）；及

(d) 概無董事於綠地金融訂立的任何重大合同中擁有重大權益。

9. 根據收購守則作出之其他披露

(a) 於最後實際可行日期，概無任何協議、安排或備忘錄將根據換股而發行的任何換股股份獲轉讓、押記或質押予任何其他人士。

(b) 於最後實際可行日期，綠地金融及其一致行動人士概無於任何股份、認股權證、購股權及附帶權利可兌換或認購股份之衍生工具及證券中擁有權益，惟綠地金融持有的991,321,041股股份（相當於最後實際可行日期本公司已發行股本的約29.66%），彼等於相關期間亦無買賣本公司之任何證券以獲取價值。

(c) 於最後實際可行日期，概無綠地金融之董事於任何股份、認股權證、購股權、附帶權利可兌換或認購股份之衍生工具及證券中擁有任何權益，彼等於相關期間亦無買賣本公司之任何證券以獲取價值。

(d) 於最後實際可行日期，綠地金融與任何董事、新任董事、股東或新任股東概無訂立有關或基於換股及／或結算及／或清洗豁免的協議、安排或備忘錄（包括任何補償安排）。

(e) 於最後實際可行日期，本公司概無於綠地金融之相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益，於相關期間內亦無買賣綠地金融之相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

(f) 於最後實際可行日期，概無董事於綠地金融之相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益，彼等於相關期間亦無買賣綠地金融之任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以獲取價值。

(g) 概無董事於相關期間買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

(h) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司或其附屬公司的退休基金、根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類為本公司聯繫人的人士於

相關期間概無擁有或控制本公司任何股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具，亦無買賣本公司任何相關證券以獲取價值。

- (i) 於最後實際可行日期，概無任何人士於相關期間與本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類為本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指的安排，且有關人士亦無擁有、控制或買賣本公司任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。
- (j) 於最後實際可行日期，概無任何人士於相關期間與綠地金融公司或其一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所指的安排。
- (k) 於最後實際可行日期，概無與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)於相關期間受託管理(按全權委託基準)本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且有關人士亦無買賣本公司任何相關證券以獲取價值。
- (l) 於最後實際可行日期，綠地金融將須就批准換股協議及其項下擬進行的交易(包括授出發行換股股份的特別授權及清洗豁免)的決議案放棄投票。裴剛先生及林光青先生各自表示彼擬就上述決議案放棄投票以實現良好的企業管治。其他董事(即戴國強先生、金荷仙博士及楊元廣先生)並無持有任何股份。
- (m) 於最後實際可行日期，本公司或董事或綠地金融及其一致行動人士概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

10. 訴訟

於2023年9月30日，本集團分包商、供應商及一名貸款人向本集團申索結算未付合約總金額為約人民幣248.9百萬元。於2023年9月30日，若干銀行結餘約人民幣26.5百萬元由法院凍結，以備待決訴訟之用。

董事認為訴訟不會產生任何重大影響，原因如下：(1)相應的項目應付款項已反映在公司的應付賬款中；(2)訴訟仍在審理中，各自的結果尚未確定；及(3)本公司延

遲向下遊付款主要是由於本公司的客戶(主要是地方政府機構及實體)延遲付款，此現象近年在業內屢見不鮮，在綠地金融的幫助下，本公司有可能加快收回欠款。

於最後實際可行日期，除上述訴訟外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

11. 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
申萬宏源融資(香港)有限公司	綠地金融之財務顧問，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
裕韜資本有限公司	獨立財務顧問，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

名列上文之專家已各自就本通函之刊發發出其同意書，同意以當中所載形式及內容載入其函件、報告及／或意見及／或於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，名列上文之專家各自並無於本集團任何成員公司中持有任何直接或間接股權，亦無擁有認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券之任何權利，亦無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 重大合約

緊接聯合公告日期前兩年內及直至本通函最後實際可行日期(包括該日)，本集團成員公司已訂立或擬訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 換股協議；及
- (b) 結算協議。

13. 公司及其他資料

本公司的註冊辦事處位於The offices of Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Umland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點位於香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓。

本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司的公司秘書為李美儀女士，彼為特許秘書、特許管治專業人士及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員。

綠地金融的財務顧問為申萬宏源融資(香港)有限公司，地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓。

本公司的獨立財務顧問為裕韜資本有限公司，地址為香港灣仔分域街18號捷利中心1204室。

綠地金融的註冊辦事處位於Unit 8, 3/F, Qwomar Trading Complex, Blackburne Road, Port Purcell, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110。綠地金融的香港通訊地址為香港中環皇后大道中99號中環中心66樓6665室。

綠地的註冊辦事處位於中國上海黃浦區打浦路700號。

於最後實際可行日期，綠地金融由綠地金創科技集團間接擁有87.27%，而綠地金創科技集團則由綠地間接全資擁有，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600606)。於最後實際可行日期，綠地的董事為張玉良先生、董偉先生、胡欣先生、張蘊女士、耿靖先生、曾文慧女士、劉延平先生、管一民先生、喬依德先生、王開

國先生及張軍先生。綠地金創科技集團為綠地開展全球多元化投資的主要投資平台。格林蘭合夥為持有綠地約25.88%股權的單一最大股東，格林蘭合夥的普通合夥人為上海格林蘭投資管理有限公司。格林蘭合夥公司有32個有限合夥人，其無一單獨持有格林蘭合夥30%或以上的合夥權益。綠地金融剩餘12.73%的股權由十名少數股東間接擁有，其無一持有綠地金融超過5%的股權。上述綠地金融的全體少數股東及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

本通函之中文及英文文本如有歧異，概以英文版本為準。

14. 展示文件

下列文件文本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止不少於14日期間在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)、本公司網站(<http://www.greenland-broadgreenstate.com.cn>)及證監會網站(<http://www.sfc.hk>)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 綠地金融之組織章程大綱及細則以及附則；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第8至30頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第31至32頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第33至69頁；
- (f) 本通函附錄二「11.專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 本通函附錄二「12.重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 本通函附錄二「5.董事服務合約」一節所述之董事服務合約；
- (i) 本公司截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個財政年度的年度報告；
- (j) 本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告；及
- (k) 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的有限公司)

(股份代號：1253)

茲通告中國綠地博大綠澤集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年12月27日(星期三)上午10時正假座中國上海市諸光路1588弄虹橋世界中心5幢D3棟8樓舉行股東特別大會，以處理下列事項：

作為普通事項，考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

1. 「換股動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認換股協議(註有「A」字樣的副本已提呈本大會，並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 待聯交所批准及同意換股股份上市及買賣，謹此向董事授出一項特別授權(「發行換股股份的特別授權」)，以根據換股協議配發及發行換股股份，前提是發行換股股份的特別授權須為額外加入的授權，且不得損害或撤銷於本決議案獲通過前或之後可能不時授予董事的有關其他一般或特別授權；及
- (c) 謹此授權任何一名董事於其為了或就實行及落實換股協議及其項下擬進行的交易或與此有關之事宜而言認為屬必要、適宜、可取或權宜之情況下進行所有行動及事宜及簽立(或倘要求加蓋本公司印章，則加蓋印章)所有有關文件。」

2. 「結算動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認結算協議(註有「B」字樣的副本已提呈本大會，並由主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；

股東特別大會通告

- (b) 待聯交所批准及同意結算股份上市及買賣以及通過上文第1項普通決議案後，謹此向董事授出一項特別授權（「發行結算股份的特別授權」），以根據結算協議配發及發行結算股份，前提是發行結算股份的特別授權須為額外加入的授權，且不得損害或撤銷於本決議案獲通過前或之後可能不時授予董事的有關其他一般或特別授權；及
- (c) 謹此授權任何一名董事於其為了或就實行及落實結算協議及其項下擬進行的交易或與此有關之事宜而言認為屬必要、適宜、可取或權宜之情況下進行所有行動及事宜及簽立（或倘要求加蓋本公司印章，則加蓋印章）所有有關文件。」

3. 「動議：

- (a) 透過增設4,000,000,000股股份，將本公司法定股本由100,000,000港元（分為4,000,000,000股每股面值0.025港元的股份）增加至200,000,000港元（分為8,000,000,000股每股面值0.025港元的股份）（「增加法定股本」）；及
- (b) 謹此授權任何一名董事代表本公司在其可能全權酌情認為就增加法定股本而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行相關文件或協議或契據以及採取一切相關行動。」

4. 作為特別事項，考慮並酌情通過（無論有否修訂）以下決議案為特別決議案：

「動議待第1項普通決議案獲通過及獲執行人員授出清洗豁免以及就此可能施加之任何條件獲達成後及在其規限下，謹此批准豁免綠地金融就綠地金融及其任何一致行動人士並未擁有或已同意收購的所有股份向股東提出強制性全面要約的責任，有關責任亦可能因根據收購守則規則26豁免註釋之註釋1發行及配發換股股份產生。謹此授權任何一名董事作出其認為就執

股東特別大會通告

行與清洗豁免有關或相關之任何事宜及使其生效而言屬必要、適宜、可取或權宜，或與此有關或與該等事宜其他方面相關的一切行動及事宜，並簽立(或倘要求加蓋本公司印章，則加蓋印章)所有有關文件。」

承董事會命
中國綠地博大綠澤集團有限公司
主席兼執行董事
裴剛先生

中華人民共和國，上海
2023年12月5日

註冊辦事處：

The offices of Maples Corporate Services Limited
PO Box 309, Uglund House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

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：

香港九龍
觀塘道348號
宏利廣場5樓

附註：

1. 除主席作出決定容許有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，大會(「大會」)上所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以投票方式表決，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(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greenland-broadgreenstate.com.cn>)發佈。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委派一位或多位代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟倘委任超過一名受委代表，則相關代表委任表格須指明各名受委代表涉及之股份數目。

投票表決時，每位親身或委派代表出席的股東均有權就以其所持的每股股份享有一票表決權。

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)或該授權書或授權文件經公證人簽署證明之副本，必須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(就股東特別大會而言，即不遲於2023年12月25日(星期一)上午10時正)送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任代表的文據將被視為已撤銷論。

股東特別大會通告

- 為確定出席大會及於會上投票之資格，本公司將於2023年12月20日(星期三)至2023年12月27日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記手續，於此期間將不會處理任何股份過戶登記。為確定出席大會及於會上投票之資格，記錄日期將為2023年12月27日(星期三)。為符合資格出席大會及於會上投票，本公司的未登記股份持有人應確保所有股份過戶文件連同相關股票必須於2023年12月19日(星期二)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

倘大會因惡劣天氣或其他理由而押後至2023年12月28日(星期四)後的日期，則確定有權出席大會並於會上投票資格的記錄日期將仍為上述日期。

- 如屬股份之聯名股東，任何一位該等人士均可於會上親身或由代表就該等股份投票，猶如其就該等股份為唯一有權者無異；如有一位以上聯名股東親身或由代表出席大會，本公司將接納在股東名冊內排名首位的聯名股東的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名股東再無投票權，就此方面而言，排名先後乃按本公司股東名冊內的排名次序而定。

於本通告日期，我們的執行董事為裴剛先生及林光青先生，而我們的獨立非執行董事為戴國強先生、金荷仙博士及楊元廣先生。