

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持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國綠地博大綠澤集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。



**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)

**(1) 關連交易 — 建議票據重新發行  
及  
(2) 股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至14頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。

致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件載於本通函第17至30頁。

中國綠地博大綠澤集團有限公司謹訂於2018年1月15日(星期一)下午二時假座中國上海市普陀區金沙江路1699號上海聖諾亞皇冠假日酒店5號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第36至38頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該委任表格亦於香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greenland-broadgreenstate.com.cn/>)上發佈。

無論閣下能否出席股東特別大會，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處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。而在此情況下，委任代表的表格將被視為已撤回論。

2017年12月29日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	15
獨立財務顧問函件 .....	17
附錄 — 一般資料 .....	31
股東特別大會通告 .....	36

## 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：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「博大國際」	指	博大國際有限公司，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，為本公司的主要股東，由吳正平先生及肖莉女士分別擁有86.92%及13.08%的權益
「營業日」	指	商業銀行一般於香港開門進行銀行業務之日子(不包括星期六、星期日或公眾假期或於上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」之日子)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」或「發行人」	指	中國綠地博大綠澤集團有限公司(股份代號：1253)，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
「公司股份押記」	指	本公司與綠地金融於2015年10月15日以綠地金融為受益人訂立之股份押記，內容有關押記綠澤時代全部已發行股本之所有權利、享有權、權益及利益
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「契據同意書」	指	本公司與綠地金融於2017年11月15日就建議票據重新發行訂立之契據同意書
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「綠澤東方國際」	指	綠澤東方國際有限公司，一家於2013年10月9日在英屬處女群島註冊成立的公司，由朱雯女士及其他人士分別擁有2.81%及87.39%的權益
「股東特別大會」	指	本公司將於2018年1月15日(星期一)下午二時假座中國上海市普陀區金沙江路1699號上海聖諾亞皇冠假日酒店5號會議室舉行之股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情通過載於本通函第36至第38頁之大會通告內所載之決議案
「綠地」	指	綠地控股集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司
「綠地金融」	指	綠地金融海外投資集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為綠地之間接全資附屬公司
「綠澤國際」	指	綠澤國際有限公司，一間於2013年11月12日於香港註冊成立之有限公司，並為綠澤時代之全資附屬公司
「綠澤時代」	指	綠澤時代國際有限公司，一間於2013年10月30日於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「綠澤時代股份押記」	指	綠澤時代與綠地金融於2015年10月15日以綠地金融為受益人訂立之股份押記，內容有關押記綠澤國際全部已發行股本之所有權利、享有權、權益及利益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

## 釋 義

「獨立董事委員會」	指	已成立由本公司獨立非執行董事戴國強先生、張清先生及金荷仙博士組成之董事會獨立委員會，以就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」或「綽耀資本」	指	綽耀資本有限公司，獲香港證券及期貨事務監察委員會根據證券及期貨條例發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團及為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易放棄投票之股東
「最後實際可行日期」	指	2017年12月28日，即刊發本通函前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新公司股份押記」	指	押記50,000股綠澤時代普通股之所有權利、享有權、權益及利益，相當於由本公司於契據同意書日期合法及實益持有並以綠地金融為受益人押記之綠澤時代全部已發行股本的50%
「新綠澤時代股份押記」	指	押記5,000股綠澤國際普通股之所有權利、享有權、權益及利益，相當於由綠澤時代於契據同意書日期合法及實益持有並以綠地金融為受益人押記之綠澤時代全部已發行股本的50%
「新票據文據」	指	本公司根據契據同意書以綠地金融為受益人就票據重新發行將予發行之文據
「新股份押記」	指	新公司股份押記及新綠澤時代股份押記

## 釋 義

「票據」	指	根據舊票據文據之條款及條件發行及根據新票據文據之條款及條件重新發行之本金額為40,000,000美元按年利率9.00厘計息之可贖回固定票息承兌票據
「責任方」	指	綠澤時代及擁有本公司在中國境外組織之另一附屬公司股本之本公司任何未來附屬公司
「舊票據文據」	指	本公司於2015年10月15日以綠地金融為受益人就創設及發行票據發行之文據
「舊股份押記」	指	公司股份押記及綠澤時代股份押記
「建議票據重新發行」	指	本公司建議按新票據文據所載之條款並在當中所載之條件規限下向綠地金融重新發行票據
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.025港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

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



**China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited**

**中國綠地博大綠澤集團有限公司**

(前稱博大綠澤國際有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1253)

執行董事：

吳正平(董事長兼行政總裁)

肖莉

朱雯

陳敏

註冊辦事處：

The offices of Maples Corporate  
Services Limited

PO Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

獨立非執行董事：

戴國強

張清

金荷仙

總部及中國主要營業地點：

中國上海市

普陀區

梅川路1357號

宏泉大廈8樓

香港營業地點：

香港

皇后大道東

合和中心54樓

敬啟者：

**(1) 關連交易 — 建議票據重新發行  
及  
(2) 股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述：

(i) 本公司日期為2017年11月15日之公告，內容有關建議票據重新發行；

## 董事會函件

(ii) 本公司日期為2015年8月20日、2015年9月11日及2015年10月19日之公告以及日期為2015年9月21日之通函，內容有關票據發行；及

(iii) 本公司日期為2016年10月11日之公告，內容有關延長票據到期日。

建議票據重新發行及其項下擬進行之交易均須經股東於股東特別大會批准方告作實。本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

(i) 有關建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之進一步資料；

(ii) 載有獨立董事委員會就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議之意見函件；

(iii) 獨立財務顧問就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及

(iv) 股東特別大會之通告。

## II. 建議票據重新發行

茲提述本公司日期為2017年11月15日、2015年8月20日及2015年9月11日之公告，當中本公司公佈，於2017年11月15日，本公司與綠地金融訂立契據同意書，據此，雙方有條件同意(其中包括)(i)綠地金融須簽立新票據文據，並解除及免除本公司於舊票據文據項下結欠及／或應付綠地金融之當前及日後所有契諾、負債及責任，以及本公司於舊票據文據項下可能承擔的任何其他責任，及(ii)綠地金融須以解除契據方式解除舊股份押記，並訂立新股份押記作為票據抵押。於本通函日期，本金額40,000,000美元之票據仍尚未發行。

## III. 契據同意書

日期： 2017年11月15日

訂約方： 本公司

綠地金融

## 董事會函件

根據契據同意書，訂約方有條件同意以下事項：

1. 根據訂立及實施之新股份押記，綠地金融無條件及不可撤回通過簽立有關舊股份押記之解除股份押記契據同意解除舊股份押記。
2. 舊票據文據項下之舊條件須全文予以修訂及重列(「新條件」)，於新票據文據日期起生效。為免生歧義，舊票據文據於新票據文據生效日期起無效。
3. 於2017年10月15日(包括當日)至新票據文據日期期間，票據應免息。
4. 於2017年10月15日(包括當日)至新票據文據日期期間，本公司及綠地金融須豁免彼等各自於舊條件項下有關票據之贖回權。
5. 於2017年10月15日(包括當日)至新票據文據日期期間，綠地金融須豁免其於舊條件項下之權利。
6. 倘自新票據文據日期起計一年到期之本金額為40,000,000美元之新票據證書按新條件之條款發行予綠地金融，且以綠地金融名義登記，則綠地金融同意歸還本公司日期為2015年10月15日之第1號票據證書。
7. 根據訂立及實施之新票據文據，綠地金融完全、不可撤回及無條件地同意解除及免除本公司於舊票據文據下項下結欠及／或應付綠地金融之當前及日後所有契諾、負債及責任，以及本公司於舊票據文據項下可能承擔的任何其他責任。
8. 訂立及實施新股份押記及新票據文據須經本公司股東批准方告作實。倘本公司未能於兩個月內自其股東獲得有關訂立及實施新股份押記及新票據文據之批准，則本公司須在七日內按票據本金額贖回票據。

## 董事會函件

### 新票據文據項下票據之主要條款

票據主要條款概要如下：

- 發行人：本公司
- 票據本金額：40,000,000 美元
- 到期日：發行日期(定義見下文)起計一年或根據新票據文據項下票據之新條款及條件之經延長期間之屆滿日期
- 形式：票據乃以記名形式發行，並將於股東特別大會(「發行日期」)上經本公司股東批准後予以發行。
- 利率：票據由發行日期(包括該日)至到期日或贖回日期(不包括該日)計息，年利率為9.00厘(按一年有365天計算)，須於每半年支付，直至票據之本金額到期應付為止，惟第一期利息須由發行人於發行日期預付。
- 票據地位：票據構成發行人之直接、無條件、非後償及已抵押責任，並將於任何時候均在彼此之間享有同等地位且概無任何優先權。除適用法規可能規定之有關例外情況外，發行人在票據項下之付款責任須在任何時候均最少與其他目前及日後無抵押及非後償責任享有同等地位。
- 可轉讓性：票據可自由轉讓。
- 抵押：票據將受益於新股份押記所構成之抵押。

## 董事會函件

贖回： 除非過往由綠地金融(作為票據持有人)根據票據之條款贖回或購買及註銷或延期，票據將於票據到期日按本金額贖回。

此外，於發生控制權變動(定義見票據之條款)後，任何票據持有人均將有權要求發行人按本金額的101%連同截至控制權變動當日累計之利息贖回全部而非部分有關持有人之票據。

除就稅務理由及根據票據之條款外，票據不可按發行人選擇予以贖回。

違約事件： 違約事件包括但不限於下列各項：

- (a) 發行人未有於到期時支付任何票據之本金或任何利息，惟在有關未能付款乃由行政或技術誤差引起且該到期款項已於到期付款日期起計三個營業日內支付之情況則除外；
- (b) 發行人或責任方並無履行或遵守其各自在票據或新股份押記中之一項或以上責任，而違約無法補救或(倘可補救)無法於票據持有人向發行人發出有關違約通知後三十天內補救；
- (c) 發行人或其任何主要附屬公司清盤或資不抵債；及
- (d) 新股份押記並非具有十足效力及作用，或任何新股份押記被修改、修訂或終止，惟根據其條款所進行者則除外。

## 董事會函件

### 建議票據重新發行的理由及裨益

本公司為籌集一般營運資金發行票據予綠地金融。自票據發行以來，本集團已動用資金用於政府與社會資本合作（「PPP」）項目的建設，促進本公司發展。PPP項目產生之成本載列如下：

PPP項目	已產生之 概約資金 (百萬美元)
項目A <sup>(1)</sup>	25.0
項目B <sup>(2)</sup>	2.1
項目C <sup>(3)</sup>	8.4
項目D <sup>(4)</sup>	4.5
合計	<u>40.0</u>

附註：

- (1) 項目A乃本集團與當地政府的合資企業（「JVA」）所建設，本集團於該項目中投資人民幣45.0百萬元，佔JVA股本的90%。JVA為本公司的附屬公司。本公司亦負責項目A的項目融資，透過銀行貸款或其他金融機構貸款償付，有關金額為項目A投資總額與JVA註冊股本之差額。JVA與本公司訂立建設工程協議，據此，本公司同意以代價人民幣500百萬元就項目A提供建設工程服務，該金額將根據建設進度動用銀行貸款及其他金融機構貸款分期支付予本公司。當地政府須於竣工後向JVA支付建設費用及相關利息，並於項目A施工及維修期間驗收建設成果。

截至最後實際可行日期，本集團在建設項目A上產生了人民幣157.6百萬元（按1美元兌人民幣6.3元的匯率計算，約等於25.0百萬美元）。項目A的建設工作已進入尾聲，正在接受當地政府的驗收。由於JVA為本公司的附屬公司，本集團將於當地政府在項目A施工及維修期間向JVA付款時產生現金流入。

- (2) 項目B乃合資企業（「JVB」）所建設，本集團於該項目中投資人民幣570,000元，佔JVB股本約0.57%。本公司亦負責項目B的項目融資，透過銀行貸款或其他金融機構貸款償付，有關金額為項目B投資總額與JVB註冊股本之差額。JVB與本公司訂立建設工程協議，據此，本公司同意以代價人民幣14.84億元就項目B提供建設工程服務，該金額將根據建設進度動用銀行貸款及其他金融機構貸款分期支付予本公司。當地政府須於竣工後向JVB支付建設費用及相關利息，並於項目B施工及維修期間驗收建設成果。

## 董事會函件

截至最後實際可行日期，項目B處於建設的初步階段，本集團在建設項目B上產生了人民幣13.5百萬元(按1美元兌人民幣6.3元的匯率計算，約等於2.1百萬美元)。本集團預期將達到第一期建設付款階段，並於2018年產生現金流入。

- (3) 項目C乃合資企業(「JVC」)所建設，本集團於該項目中投資人民幣15.0百萬元，佔JVC股本約5%。本公司亦負責項目C的項目融資，透過銀行貸款或其他金融機構貸款償付，有關金額為項目C投資總額與JVC註冊股本之差額。JVC與本公司訂立建設工程協議，據此，本公司同意以代價人民幣10.98億元就項目C提供建設工程服務，該金額將根據建設進度動用銀行貸款及其他金融機構貸款分期支付予本公司。當地政府須於竣工後向JVC支付建設費用及相關利息，並於項目C施工及維修期間驗收建設成果。

截至最後實際可行日期，項目C處於建設的初步階段，本集團在建設項目C上產生了人民幣53.0百萬元(按1美元兌人民幣6.3元的匯率計算，約等於8.4百萬美元)。本集團預期將達到第一期建設付款階段，並於2018年產生現金流入。

- (4) 項目D乃合資企業(「JVD」)所建設，本集團於該項目中投資人民幣79.5百萬元，佔JVD股本約79.5%。本公司亦負責項目D的項目融資，透過銀行貸款或其他金融機構貸款償付，有關金額為項目D投資總額與JVD註冊股本之差額。JVD為本公司的附屬公司。JVD與本公司訂立建設工程協議，據此，本公司同意以代價人民幣14.84億元就項目D提供建設工程服務，該金額將根據建設進度動用銀行貸款及其他金融機構貸款分期支付予本公司。當地政府須於竣工後向JVD支付建設費用及相關利息，並於項目D施工及維修期間驗收建設成果。

截至最後實際可行日期，項目D預期於2019年竣工，而本集團已在建設項目D上產生了人民幣28.2百萬元(按1美元兌人民幣6.3元的匯率計算，約等於4.5百萬美元)。由於JVD為本公司的附屬公司，本集團將於當地政府在項目D施工及維修期間向JVD付款時產生現金流入。

除在建項目產生之現金流量及銀行貸款以及其他金融機構貸款外，本公司仍需額外資金支持相關PPP項目的持續建設。因此，本公司擬續新舊票據文據。本公司及綠地金融花費大量時間討論建議票據重新發行之架構，而舊票據文據到期日及新票據文據生效日期須經股東批准，故導致舊票據文據到期日與新票據文據生效日期產生時間差。本公司承認，舊票據文據到期日及新票據文據生效日期之間的時間差已違反了規則第14A.35條及第14A.36條之披露及股東批准規定。綠地金融同意建議票據重新發行之架構後，本公司立即作出遵守上市規則項下之相關披露規定之安排。

## 董事會函件

綠地金融為本公司主要股東，訂約雙方經公平磋商後同意契據同意書之條款及其項下擬進行之交易(包括利率)。

董事(包括獨立非執行董事，其將在考慮本公司就契據同意書及其項下擬進行之交易而將予委任之獨立財務顧問之推薦建議後達致意見)認為，契據同意書之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 訂約方之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團為中國一間快速增長的綜合性園林綠化景觀設計建設服務供應商。本集團專注於中國各地的主要城市園林綠化景觀項目，並針對不同項目為客戶提供「一站式」園林景觀設計建設服務解決方案，包括設計及規劃、設計完善、建設、苗木種植及養護。

綠地金融為一間於2014年6月根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司。綠地金融主要從事首次公開發售投資、首次公開發售前投資、併購、房地產融資、微型融資、融資租賃。其由綠地金融投資控股有限公司直接全資擁有，而綠地金融投資控股有限公司則由綠地直接全資擁有。綠地金融作為綠地之主要投資及融資平台根據綠地之全球戰略進行多元化的境內及海外投資。綠地金融為本公司的主要股東。

### 上市規則之涵義

綠地金融為本公司主要股東，直接持有991,321,041股股份，相當於本公司已發行股本約29.66%。綠地金融因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議票據重新發行及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於有關建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%，建議票據重新發行及其項下擬進行之交易均須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

### 董事會批准

概無董事於建議票據重新發行及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無董事須，亦無就批准建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

已成立由戴國強先生、張清先生及金荷仙博士組成之獨立董事委員會，以就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。所有獨立董事委員會成員均為獨立非執行董事，該等人士概無於本通函所述建議交易中擁有任何權益。獨立財務顧問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。

## IV. 股東特別大會及委任安排

本公司將於2018年1月15日(星期一)下午二時假座中國上海市普陀區金沙江路1699號上海聖諾亞皇冠假日酒店5號會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准建議票據重新發行及其項下擬進行之交易。

召開股東特別大會之通告載於本通函第36至38頁。

截至最後實際可行日期，綠地金融實益擁有991,321,041股股份權益，佔本公司已發行股本約29.66%。由於綠地金融於建議票據重新發行中擁有重大權益，且為其項下擬進行之若干交易中的一方，故綠地金融須於股東特別大會上就批准建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之表決必須以投票方式進行(惟主席根據上市規則決定允許某項有關程序性或行政性事宜的決議案可以舉手投票表決除外)。本公司將於股東特別大會結束後按上市規則規定的方式刊發投票表決結果之公告。

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。代表委任表格須按代表委任表格所印列之指示填妥及簽署，並連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件經核證副本，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港

## 董事會函件

股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，委任代表的文據將被視為已撤回論。

### V. 推薦建議

敬請閣下垂注(i)本通函第15至16頁所載當中載有獨立董事委員會就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議函件；及(ii)本通函第17至30頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之條款的公平性及合理性所發表的意見。

董事認為，建議票據重新發行為籌資的可行途徑，其對現有股東的股權沒有攤薄影響，且PPP項目建設期結束後向本集團提供未知現金流入財務靈活性。訂約方經考慮現行市價，公平磋商後同意契據同意書及其項下擬進行之交易之條款。董事認為，契據同意書及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准建議票據重新發行及其項下擬進行之交易。

### VI. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會  
中國綠地博大綠澤集團有限公司  
董事長兼執行董事  
吳正平  
謹啟

2017年12月29日



**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：

### 關連交易—建議票據重新發行

吾等提述本公司於2017年12月29日致股東之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注本通函第17至30頁所載之綽耀資本(獲委任為獨立財務顧問，以就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)意見函件及本通函第5至14頁所載之董事會函件。

經考慮(其中包括)所考慮之因素及理由以及獨立財務顧問意見函所述意見，吾等認為建議票據重新發行及其項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益，並於本集團之一般及日常業務中進行。就本公司日後為應對一般營運資金的融資需求而利用擔保融資而言，建議票據重新發行及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款

## 獨立董事委員會函件

訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益，因此，建議獨立股東就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易投票讚成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

為及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

張清先生  
謹啟

金荷仙博士

2017年12月29日

# 獨立財務顧問函件

以下為綽耀資本就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
上環林士街一號  
廣發行大廈十一樓

敬啟者：

## 關聯交易 — 建議票據重新發行

### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2017年12月29日之通函(「通函」)的董事會函件(「董事會函件」)內，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2015年8月20日、2015年9月11日及2015年10月19日之公告以及 貴公司日期為2015年9月21日之通函。 貴公司於2015年10月15日以綠地金融為受益人簽立舊票據文據及發行票據。根據 貴公司日期為2016年10月11日之公告，票據的到期日由2016年10月15日延長至2017年10月15日。

茲提述 貴公司日期為2017年11月15日之公告(「公告」)， 貴公司與綠地金融於2017年11月15日訂立契據同意書，據此，雙方有條件同意(其中包括)(i)綠地金融須簽立新票據文據，並解除及免除 貴公司於舊票據文據項下結欠及／或應付綠地金融之當前及日後所有契諾、負債及責任，以及 貴公司於舊票據文據項下可能承擔的任何其他責任，及(ii)綠地金融須以解除契據方式解除舊股份押記，並訂立新股份押記作為票據抵押。根據董事會函件，於本通函日期，本金額40,000,000美元之票據仍尚未發行。

## 獨立財務顧問函件

茲提述董事會函件，綠地金融為 貴公司主要股東，因而為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建議票據重新發行及其項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易。此外，由於有關建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%，建議票據重新發行及其項下擬進行之交易均須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事戴國強先生、張清先生及金荷仙博士組成)已告成立，以就(i)建議票據重新發行是否符合 貴公司及股東整體利益；(ii)票據條款是否按正常商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之決議案投票，向獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，除就有關建議票據重新發行及其項下擬進行之交易的現有委聘外，吾等與 貴公司於過去兩年內概無任何業務關係。除就是次委聘應付吾等之正常費用外，並無現存任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人(定義見上市規則)收取任何費用或獲得利益。吾等認為吾等可獨立就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易提供意見。

### 意見之基準

在達致吾等就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之意見時，吾等已依賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達之意見及作出之陳述(包括但不限於公告及本通函所載列或提述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、表達之意見及作出之陳述於作出之時均為真實、準確及完整，並直至本通函日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設本通函中所有 貴公司管理層所信、意見、期望及意向的聲明乃經詳細查詢及仔細考慮後合理作出。吾等亦無理由相信有任何重要事實或資料被隱瞞，或懷疑本通函所載的資料及事實之真實、準確性及完整性或向吾等所提供之 貴公司、其管理層及／或顧問表達之意見的合理性。

董事已就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函內任何聲明或本通函

## 獨立財務顧問函件

有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，對於本通函任何部分內容概不承擔任何責任，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等概無獨立深入調查 貴集團及綠地金融或彼等各自股東、附屬公司或聯營公司之業務及事務或未來前景，亦無考慮建議票據重新發行對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見乃完全基於最後實際可行日期的市場、財務、經濟及其他狀況，以及吾等獲提供的資料。任何隨後發展可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任考慮於最後實際可行日期後發生之事件而更新此意見，或更新、修改或重新確認吾等之意見。本意見函件所載之事宜概無構成持有、出售或購入 貴公司的任何股份或任何其他證券的建議。

本意見函件的資料摘錄自己刊發資料或其他公開所得資料來源，吾等已確認該等資料已正確地自相關來源摘錄，吾等並無責任就有關資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 主要考慮因素及理由

在達致吾等就建議票據重新發行及其項下擬進行之交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 建議票據重新發行之背景及理由

##### (a) 貴集團之背景資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團為中國一間快速增長的綜合性園林綠化景觀設計建設服務供應商。本集團專注於中國各地的主要城市園林綠化景觀項目，並針對不同項目為客戶提供「一站式」園林景觀設計建設服務解決方案，包括設計及規劃、設計完善、建設、苗木種植及養護。

## 獨立財務顧問函件

以下為摘錄自 貴公司截至2017年6月30日止六個月之中報(「**2017年中報**」)及 貴公司截至2016年12月31日止年度之年報(「**2016年年報**」)之 貴集團截至2017年6月30日止六個月及截至2016年和2015年12月31日止兩個年度主要財務資料之概要：

	截至2017年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2016年 12月31日止 年度 人民幣千元 (經審核)	截至2015年 12月31日止 年度 人民幣千元 (經審核)
收益	759,197	724,805	622,693
期內／年度利潤	100,604	151,707	150,506
	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	154,656	127,860	257,367

根據2016年年報， 貴集團於2016年積極參與包攬國內多項大型市政及城市生態園林綠化項目。誠如上表所示，截至2016年12月31日止年度， 貴集團經審核總收入約人民幣724.8百萬元，較上一年度增長約16.4%。合共21個園林綠化貢獻收入，其中6個初始合約價值為人民幣5百萬元或以上的項目為 貴集團貢獻約97.4%的收入。於回顧年度， 貴集團亦錄得經審核純利由約人民幣150.5百萬元增至約人民幣151.7百萬元。上述增長勢頭於2017年上半年加快。據摘錄自2017年中報， 貴集團未經審核總收入由截至2016年6月30日止六個月的約人民幣430.3百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣759.2百萬元。合共65個項目為 貴集團收入作出貢獻，其中7個初始合約價值為人民幣30百萬元或以上的項目為 貴集團貢獻約87.6%的收入。 貴集團於截至2017年6月30日止六個月的未經審核純利約為人民幣100.6百萬元，較上一年度同期大幅增長約26.5%。

## 獨立財務顧問函件

亦根據2016年年報，於截至2016年12月31日止年度，貴集團經審核現金及現金等價物大幅減少，主要由於融資活動所得現金流量淨額減少約人民幣204.6百萬元所致，為(i)發行企業債券所得款項低於2015年收取之金額約人民幣259.7百萬元；(ii)發行股份所得款項低於2015年收取之金額約人民幣101.3百萬元；(iii)已付股息由截至2015年12月31日止年度的約人民幣27.6百萬元增加約人民幣11.6百萬元至截至2016年12月31日止年度的約人民幣39.2百萬元，被(iv)新銀行貸款由截至2015年12月31日止年度的約人民幣168.6百萬元增加約人民幣48.9百萬元至截至2016年12月31日止年度的約人民幣217.5百萬元；及(v)銀行貸款還款由截至2015年12月31日止年度的約人民幣241.0百萬元減少約人民幣117.3百萬元至截至2016年12月31日止年度的約人民幣123.6百萬元所抵銷的共同影響。於2017年6月30日，貴集團之未經審核現金及現金等價物約達人民幣154.7百萬元。

茲提述2017年中報，貴集團認為，經濟的穩步發展創造了巨大的市場需求，是中國園林綠化行業快速發展的根本動力，且確保該行業的美好發展前景。同時，隨著城市化進程的高速推進，新城市和城市建成區將拉動大規模的園林綠化建設。未來市政園林的市場規模將會進一步擴大。貴集團預期，由於國家政策支持園林綠化行業的發展，以及政府極力推廣城市生態環境建設，鼓勵創造良好的人居環境，提倡城市可持續發展，人們環境保護意識不斷提高，令生態建設相關的設計及施工行業迎來新機遇。貴集團期望不斷強化業務多樣性，憑藉其於中國園林景觀建設方面積累的經驗，其行業地位進一步得到確立，加上內部管理日趨成熟，完成交付的項目亦廣為社會大眾認同，積極向生態建設服務供應商轉型。

## 獨立財務顧問函件

### (b) 於過往十二個月內股本集資活動

誠如董事所告知，貴公司已宣佈於緊接本通函日期前過往十二個月內之集資活動：

公告日期	事項	股份金額 (概約)	所得款項用途
2016年11月30日	根據一般授權發行新股份作為代價股份	人民幣38.1百萬元	一部分為收購杭州蕭山江南園林工程有限公司60.0%的股權提供資金
2017年9月21日	根據一般授權發行新股份作為代價股份(於最後實際可行日期(相關收購事項有待完成前)尚未發行新股份)	人民幣48百萬元	一部分為收購瀋陽福瑞園林裝飾工程有限公司60.3%的股權提供資金

### (c) 首次公開發售所得款項用途

股份於2014年7月21日在聯交所主板上市。茲提述2017年中報，於2017年6月30日，首次上市所得的所有收入與貴公司日期為2014年6月30日的招股章程所說明的用途一致。

(d) 建議票據重新發行之理由及所得款項用途

誠如董事會函件所述，貴公司為籌資一般營運資金發行票據予綠地金融。自發行票據以來，貴公司已動用資金用於政府與社會資本合作（「PPP」）項目的建設，促進貴公司發展。

根據貴公司管理層提供的財務資料，2015年發行票據所得收入已投資於4個PPP項目（下稱「PPP項目」），初始合約價值總額約為人民幣3,043.0百萬元。預計在2018年初期，將完成4個PPP項目中其中1個，在2019年之前，將完成其中2個，餘下1個將在2020年完成。董事會告知吾等，完成PPP項目所需資金約為人民幣2,124.7百萬元；預計完工後，PPP項目將產生非常可觀的收入。建議票據重新發行將促進延長2015年發行的票據到期日，因此，允許貴集團分配其有限的財務資源，資助其他在建項目和獲授項目。

誠如2017年中報所披露及根據貴公司管理層提供的財務資料，截至2017年6月30日止六個月，除上述PPP項目外，還有3個大型生態建設在建項目（下稱「生態項目」），初始合約價值總額約人民幣291.7百萬元。預計生態項目將在2017至2019年完成。董事會告知吾等，完成生態項目所需資金約為人民幣218.8百萬元。截至2017年6月30日止六個月，已確認來源於生態項目的總收入約為人民幣56.8百萬元，約佔貴集團總收入的約7.5%。

此外，誠如2017年中報所進一步披露，截至2017年6月30日止六個月，貴公司獲中國政府授予兩個生態建設項目（下稱「獲授項目」），初始合約價值約為人民幣468.3百萬元。獲授項目將在2017年8月開始施工，預計在2018或2019年前完工。董事會告知吾等，對獲授項目的初始投資所需資金約為人民幣70.3百萬元，即貴公司出資設立的兩家工程公司的總註冊資本。該兩家工程公司由貴公司與中國政府聯合設立，以發展獲授項目。

吾等注意到，承接生態建設項目符合貴公司的業務擴張戰略。

根據吾等與董事的討論，吾等瞭解到，貴公司已考慮債務融資與股權融資來籌集額外資金，以代替發行票據。董事認為，債務融資對貴公司來說，不切實際。因為，第一，對於額外借款，銀行會要求以資產做抵押；而貴集團已為貴集團現有銀行貸款，抵押了大部分固定資產（總帳面金額為人民幣15.5百萬元）。董事會亦告知吾等，銀行存款不能抵押作銀行貸款，因為銀行存款要預留為貴集團的一般營運資本。第二，若貴集團從其他金融機構借

款，預期年利率為10厘或以上。另一方面，鑒於股權融資相對冗長，還需要包銷(在供股與公開發售的情況下)，或會稀釋股東現有持股(在配售的情況下)。因此，股權融資也被認為不利於貴集團的發展。董事認為，建議票據重新發行是貴公司目前再融資最可取與最可行的方法。

在考慮(i)完成PPP項目、生態項目、獲授項目初始投資所需資金總額約人民幣2,413.8百萬元；以及(ii)貴集團無其他更好的替代再融資方法之後，吾等認為，票據的預計應付利息約3.6百萬美元(40百萬美元\*9%)(約等於人民幣23.80百萬元(美元與人民幣匯率為1:6.61)屬公平與合理，因為建議票據重新發行將促進PPP項目持續運作，而對此，貴集團可能無法融資。

鑒於建議票據重新發行的上述原因及建議票據重新發行所得收入的用途符合貴公司的業務戰略，吾等與董事一致同意，建議票據重新發行符合貴公司與股東的整體利益，並在貴公司的日常及一般業務過程中進行。

## 2. 新票據文據項下票據之主要條款

於2017年11月15日，貴公司與綠地金融訂立契據同意書，據此，雙方有條件同意(其中包括)(i)綠地金融須簽立新票據文據，並解除及免除貴公司於舊票據文據項下結欠及／或應付綠地金融之當前及日後所有契諾、負債及責任，以及貴公司於舊票據文據項下可能承擔的任何其他責任，及(ii)綠地金融須以解除契據方式解除舊股份押記，並訂立新股份押記作為票據抵押。根據董事會函件，於本通函日期，本金額40,000,000美元之票據仍尚未發行。吾等已審閱貴公司管理層提供之契據同意書，認為契據同意書會促使訂約方將舊票據文據轉換為新票據文據。契據同意書之主要條款載於董事會函件。

## 獨立財務顧問函件

新票據文據項下票據之主要條款概述如下：

- 發行人：** 貴公司
- 票據本金額：** 40,000,000 美元
- 到期日：** 發行日期(定義見董事會函件)起計一年或根據新票據文據項下票據之條款及條件之經延長期間之屆滿日期。
- 利率：** 票據由發行日期(包括該日)至到期日或贖回日期(不包括該日)計息，年利率為9厘(按一年有365天計算)，須於每半年支付，直至票據之本金額到期應付為止，惟第一期利息須由發行人於發行日期預付。
- 票據地位：** 票據構成發行人之直接、無條件、非後償及已抵押責任，並將於任何時候均在彼此之間享有同等地位且概無任何優先權。除適用法規可能規定之有關例外情況外，發行人在票據項下之付款責任須在任何時候均最少與其他目前及日後無抵押及非後償責任享有同等地位。
- 抵押：** 票據將受益於新股份押記所構成之抵押。
- 贖回：** 除非過往由綠地金融(作為票據持有人)根據票據之條款贖回或購買及注銷或延期，票據將於票據到期日按本金額贖回。

此外，於發生控制權變動(定義見票據之條款)後，任何票據持有人均將有權要求發行人按本金額的101%連同截至控制權變動當日累計之利息贖回全部而非部分有關持有人之票據。

## 獨立財務顧問函件

除就稅務理由及根據票據之條款外，票據不可按發行人選擇予以贖回。

有關票據之條款及條件詳情載於董事會函件。

董事告知，訂約方經考慮現行市價（票據利率之公平性及合理性將於下文「可資比較分析」一節闡述），公平磋商後一致同意建議票據重新發行及其項下擬進行之交易之條款。

由於抵押票據，貴公司（作為法定及實益擁有人）已同意，以綠澤時代的50,000股普通股的所有權利、所有權、權益與利益作抵押，受益人為綠地金融，綠澤時代（作為法定及實益擁有人）已同意，以綠澤國際的5,000股普通股的所有權利、所有權、權益與利益作抵押，受益人為綠地金融。

根據契據同意書，綠澤時代的50,000股普通股佔貴公司法定及實益持有其已發行股本的50%；而綠澤國際的5,000股普通股佔綠澤時代法定及實益持有其已發行股本的50%。當(i) 貴公司在新票據文據項下或根據新票據文據應對綠地金融和票據持有人承擔的所有責任、或有責任或其他責任，及(ii) 貴公司在新票據文據項下擬進行交易相關的交易文件項下的其他責任不可撤銷且無條件全額支付和履行後，新股份押記將解除。

根據吾等與董事的查詢，吾等瞭解到，若貴公司未能在票據利息及／或本金額到期時償還票據利息及／或本金額，貴公司應考慮(i)與綠地金融重新協商票據條款，包括但不限於延長票據到期日、進行利率調整；(ii)進行其他高成本集資活動；或(iii)廉價出售貴集團的資產，包括盈利項目（倘適用），以確保遵守票據的相關條款。

此外，根據貴公司提供的資料，截至2017年6月30日，綠澤時代未經審核合併資產淨值約為人民幣1,152.8百萬元。截至最後實際可行日期，除了貴集團為取得貸款融資，已向中國商業銀行抵押的一棟總帳面值約人民幣7.4百萬元的大樓及一棟總帳面值約人民幣8.1百萬元的投資性房地產之外，概無其他資產可抵押作貴集團其他負債貴集團。經查詢後，董事會告知吾等，新股份押記乃經計及：(i)綠地金融持有貴公司已發行股本約29.66%；及(ii)新股份押記變現為現金的能力而釐定，據此契據同意書訂約雙方已同意提供30%的折讓。就此，無得自香港四大國有

## 獨立財務顧問函件

商業銀行其中一家銀行的網站注意到，就證券融資抵押已抵押上市證券最低折讓為30%。因此，由於綠澤時代與綠澤國際並非於任何證券交易所上市，吾等認為，股份押記價值採用30%市場貼現率屬公平合理。

鑒於上述，新股份押記的預估價值約為人民幣280.0百萬元，即人民幣1,152.8百萬元減去人民幣7.4百萬元和人民幣8.1百萬元，然後乘以70.34%（即1-29.66%）、70%（即1-30%）和50%，用以抵押股權。鑒於(i)票據的本金額為40,000,000美元（約等於人民幣264.4百萬元（1美元兌人民幣6.61元））與新股份押記的預計價值相若；及(ii)建議票據重新發行將促進PPP項目持續運作，部分於2015年由票據所得款項撥付，並預計於項目完工後，為 貴集團產生利潤。吾等認為，就獨立股東而言，新股份押記屬公平合理。

### 3. 可資比較分析

作為吾等評估票據的主要條款的公平性與合理性的一部分，吾等自2016年11月16日直至契據同意書日期（即2017年11月15日）（下稱「可資比較期間」）研究了在證券交易所上市的公司為集資發行承兌票據的關連交易。然而，吾等無法確認任何公司符合這些標準。因此，吾等於可資比較期間研究了在證券交易所上市的公司（下稱「可資比較公司」）發行承兌票據作為收購股權代價的關連交易。吾等注意到，可資比較公司的業務經營、財務狀況和未來前景與 貴公司有所不同。然而，吾等認為可資比較公司是評估票據條款的公平性與合理性的公平及具有代表性的樣本，因為可資比較公司透過融資向彼等各自關連人士發行承兌票據，這與 貴公司的情形相同。此外，自契據同意書日期起，可資比較公司發行承兌票據的條款乃根據具有可比性的類似市場條件與市場情緒釐定。因此，吾等認為，可資比較公司發行承兌票

## 獨立財務顧問函件

據的條款可為普通市場慣例提供一般參考。基於吾等作出的最大努力及就吾等所知，吾等確定了4個可資比較公司的詳盡名單。可資比較公司發行承兌票據的主要條款概述如下：

公告日期	貴公司	股份代號	本金 百萬港元	年利率 %	期限 年
2017年2月8日	港深聯合物業管理(控股)有限公司	8181	14	0	1.5
2017年5月23日	中華包裝控股發展有限公司	1439	90	4	2
2017年6月6日	永耀集團控股有限公司	8022	35.5*	13	2
2017年7月26日	賽伯樂國際控股有限公司	1020	220	0	2
2017年11月15日	中國綠地博大綠澤集團有限公司	1253	312*	9	1

\* 1美元：7.8港元

如上表所示，可資比較公司發行的所有承兌票據的到期日均比票據的到期日長，而集資規模大幅小於本票規模。承兌票據按年利率0至13厘計息，平均年利率為4.25厘，而票據按年利率9厘計息，這處於可資比較公司發行的承兌票據的年利率範圍內，但高於其平均年利率。

經查詢後，董事告知吾等，貴公司已與兩個金融機構，就在公開市場可能發行類似於票據的承兌票據的預計利率，進行溝通。根據董事所述，該等金融機構預計收取的市場年利率為10厘或以上。誠如「建議票據重新發行之理由及所得款項用途」一節所述，貴公司亦考慮債務融資與股權融資來籌集額外資金，以代替票據。但是，考慮到本節所討論的因素後，董事認為，建議票據重新發行是貴公司目前再融資最可取與最可行的方法。另一方面，如董事會所告知，鑒於票據本金額

較大，綠地金融要求保持現行利率，以保持與信貸風險相稱，及用票據收入補償投資機遇。基於一年期票據的條款可為 貴集團提供資產靈活性以審閱其財務狀況及融資需求，同時，在票據到期之後，若有合適機會，則探索其他利率較低的融資替代方案。董事認為，票據的條款及利率屬乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言，屬公平合理。

雖然可資比較分析結果表明，票據的利率高於可資比較公司發行承兌票據的平均年利率，但由於(i)與可資比較公司發行的承兌票據相比，票據的本金額較大，年利率仍處於可資比較公司發行的承兌票據的利率範圍內；(ii)董事的上述聲明；及(iii)本意見函件「建議票據重新發行之理由及所得款項用途」一節得出的結論即建議票據重新發行是 貴公司目前再融資最可取與最可行的方法，吾等認為，票據的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言，屬公平合理。

#### 4. 建議票據重新發行的潛在財務影響

##### (a) 資產淨值與資產負債比率

根據2017年中報，於2017年6月30日， 貴集團未經審核資產淨值與資產負債比率(債務淨額(包括企業債券、應付貿易賬款與應付票據、其他應付款與應計項目、計息銀行借款)除以總股本加債務淨額減現金及現金等價物計算)分別約為人民幣847.0百萬元與69.0%。董事會告知吾等，建議票據重新發行不會對 貴集團的資產淨值及資產負債比率產生直接重大影響，因為現金及現金等價物資產和票據負債並無任何直接變動。

##### (b) 營運資本

如上所述， 貴公司向綠地金融發行票據，以籌集 貴集團的一般運營資金。

敬請注意，上述分析僅供參考，並不代表 貴集團在完成建議票據重新發行後的財務狀況。

## 獨立財務顧問函件

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)建議票據重新發行乃符合 貴公司及股東之整體利益，並於 貴公司日常及一般業務中進行；及(ii)票據之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議，投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准建議票據重新發行及其項下擬進行之交易，吾等亦建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此 致

中國綠地博大綠澤集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表  
綽耀資本有限公司

林安泰  
董事總經理

陳志峰  
董事總經理

2017年12月29日

林安泰先生為綽耀資本有限公司(已向證監會登記並根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之持牌人士及主管高級職員，並於機構融資行業擁有逾16年經驗。

陳志峰先生為綽耀資本有限公司(已向證監會登記並根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之持牌人士及主管高級職員，並於機構融資行業擁有逾12年經驗。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

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

董事／ 主要行政人員姓名	所持股份／相關股份性質及數目 <sup>(1)</sup>				總權益	佔已發行 股本概約 百分比
	個人權益	公司權益	配偶權益			
吳正平先生 <sup>(2)(3)(4)</sup>	24,000,000	991,321,041	18,000,000	1,033,321,041	30.91%	
肖莉女士 <sup>(2)(3)(4)</sup>	18,000,000	—	1,015,321,041	1,033,321,041	30.91%	
朱雯女士 <sup>(4)</sup>	4,000,000	—	—	4,000,000	0.11%	

附註：

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

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

#### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士各自己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股份或本公司相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團其他任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

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

附註：

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

- (3) 綠地集團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，綠地集團及綠地金融投資控股集團有限公司均被視為於綠地金融擁有權益的股份中擁有權益。
- (4) 我們的董事朱雯女士為綠澤東方國際之董事。

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

### 3. 於合約或安排之權益及於資產之權益

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

於最後實際可行日期，概無董事或專家自2016年12月31日起（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日）於本集團任何成員公司已經或建議將收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 4. 服務合約

本集團任何成員公司概無與任何董事之間訂立現有或建議服務合約，不包括本集團於一年內屆滿或一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止之合約。

### 5. 競爭業務

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

### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2016年12月31日起（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日）本集團財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

## 7. 專家資格及同意書

以下為載於本通函內提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
綽耀資本	獲香港證券及期貨事務監察委員會根據證券及期貨條例發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

綽耀資本已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示之格式及內容，在本通函轉載日期為2017年12月29日之函件及報告，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，綽耀資本並無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益且不享有認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法執行)，且自2016年12月31日(即本集團最近期之經審核財務報表之編製日)概無於本集團任何成員公司已經或建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司之中國總部及主要營業地址為中國上海市普陀區梅川路1357號宏泉大廈8樓。
- (c) 本公司之香港主要營業地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司香港過戶辦事處地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓卓佳證券登記有限公司。
- (e) 本通函之中文及英文文本如有歧異，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

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

- (a) 契據同意書；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第15至16頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第17至30頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述綽耀資本發出的書面同意書；及
- (e) 本通函。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告中國綠地博大綠澤集團有限公司(「本公司」)謹訂於2018年1月15日(星期一)下午二時假座中國上海市普陀區金沙江路1699號上海聖諾亞皇冠假日酒店5號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與綠地金融海外投資集團有限公司(「綠地金融」)就建議向綠地金融重新發行(「建議票據重新發行」)本金額40,000,000美元按年利率9.00厘計息的可贖回固定票息的承兌票據訂立日期為2017年11月15日之契據同意書(「契據同意書」)(註有「A」字樣的契據同意書的副本已提交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此批准以綠地金融為受益人根據契據同意書重新發行本金額40,000,000美元按年利率9.00厘計息(註有「B」字樣的新票據文據最終副本已提交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)的承兌票據(「新票據文據」)；
- (c) 謹此批准有關所有押記50,000股綠澤時代普通股之所有權利、享有權、權益及利益，相當於由本公司於契據同意書日期合法及實益持有並以綠地金融為受益人押記之綠澤時代國際有限公司(「綠澤時代」)全部已發行股本的50%(註有「C」字樣的新票據文據最終副本已提交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)的新股份押記(「新公司股份押記」)；

## 股東特別大會通告

- (d) 謹此批准有關押記5,000股綠澤國際有限公司(「綠澤國際」)普通股之所有權利、享有權、權益及利益，相當於由綠澤時代於契據同意書日期合法及實益持有並以綠地金融為受益人押記之綠澤國際全部已發行股本的50%(註有「D」字樣的新票據文據最終副本已提交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)的新股份押記(「新綠澤時代股份押記」)；及
- (e) 謹此授權本公司任何董事(「董事」)其全權酌情可能認為屬必要、適宜或合適之情況下，就履行及／或使任何有關契據同意書協議、新票據文據、新公司股份押記、新綠澤時代股份押記及其項下擬進行之所有交易之事宜生效採取一切有關事宜及行動，包括但不限於簽立、修訂、補充、交付、呈交及執行任何其他文件或協議。」

為及代表董事會  
中國綠地博大綠澤集團有限公司  
董事長兼執行董事  
吳正平

中華人民共和國，上海  
2017年12月29日

附註：

1. 在大會上，除主席決定允許就有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，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。投票結果將根據上市規則在香港交易及結算所有限公司及本公司網站刊登。
2. 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東均可委任超過一名代表出席並代其投票。受委代表無須為本公司股東。若就此委任多於一名代表，則須於有關代表委任表格內註明經此委任之受委代表所代表之有關股份數目。  
  
以點算股數方式投票表決時，每位親身或委派代表出席的股東應有權就其所持每一股股份投一票。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該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指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之過戶辦事處香港卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，於此情況下，代表委任文據將視為撤回論。

## 股東特別大會通告

4. 就釐定出席上述大會並於會上投票的資格而言，記錄日期為2018年1月8日(星期一)。為符合資格出席並於會上投票，所有本公司股份未登記持有人必須確保最遲於2018年1月8日(星期一)下午四時三十分前將所有股份轉讓文件連同相關股票交往本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以作登記。
5. 如屬股份之聯名持有人，任何一位該等人士均可於任何大會上親身或由受委代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；如有一位以上聯名持有人親身或由代表出席任何大會，本公司將接納排名首位的聯名持有人的投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票則不獲受理，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內的排名次序而定。

於本通告日期，執行董事為吳正平先生、肖莉女士、朱雯女士及陳敏女士，以及獨立非執行董事為戴國強先生、張清先生及金荷仙博士。