
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有綠城中國控股有限公司*的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代碼：3900)

須予披露及持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
的獨立財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第4至19頁及獨立董事委員會函件載於本通函第20頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第21至39頁。

綠城中國控股有限公司*(「本公司」)將於2026年6月29日下午2時30分假座中國浙江省杭州市西湖區文一西路767號西溪國際商務中心E座南綠城大學舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第46至47頁。本通函亦附上委任代表出席股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦上載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greentownchina.com)。

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

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席並在股東特別大會或其任何續會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為撤銷。為免生疑問，本公司庫存股份持有人(如有)須於本公司股東特別大會上放棄投票。

2026年6月9日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	21
附錄 — 一般資料	40
股東特別大會通告	46

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2016年購股權計劃」	指	股東於2016年6月17日通過決議案採納的本公司購股權計劃；
「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則；
「董事會」	指	董事會；
「中國交建」	指	中國交通建設股份有限公司，一家在中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股票代碼：01800)；其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601800)，為中交集團的非全資附屬公司；
「中交財務」	指	中交財務有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為中交集團的間接非全資附屬公司；
「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資公司，為本公司主要股東；
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司(股票代碼：03900)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	就第一份金融服務框架協議而言，2026年3月30日；及就第二份金融服務框架協議而言，第二份金融服務框架協議訂約方就其項下擬進行交易取得各自所需的授權或批准(包括於股東特別大會上取得獨立股東批准)的日期；
「股東特別大會」	指	本公司將於2026年6月29日下午2時30分假座中國浙江省杭州市西湖區文一西路767號西溪國際商務中心E座南綠城大學舉行的股東特別大會或其任何續會，其通告載於本通函第46至47頁；

釋義

「金融服務框架協議」	指	第一份金融服務框架協議及第二份金融服務框架協議；
「第一份金融服務框架協議」	指	本公司與中交財務就中交財務向本公司及／或其附屬公司提供金融服務所訂立日期為2026年3月30日的金融服務框架協議；
「綠城管理」	指	綠城管理控股有限公司(股票代碼：09979)，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為本公司的非全資附屬公司；
「綠城管理集團」	指	綠城管理及其附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港的法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即賈生華先生、許雲輝先生、秦悅民先生及熊良俊先生)組成，旨在就金融服務框架協議項下交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，獲證監會發牌可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的法團，為本公司委任就金融服務框架協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	任何毋須於股東特別大會上放棄投票的股東；
「最後實際可行日期」	指	2026年6月8日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)；

釋義

「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「金融監管總局」	指	國家金融監督管理總局；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「第二份金融服務框架協議」	指	本公司與中交財務就中交財務向本公司及／或其附屬公司提供金融服務所訂立日期為2026年3月30日的金融服務框架協議；
「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	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易上限」	指	具有本通函「交易上限及釐定基準 – 建議交易上限」一節所賦予該詞的涵義。

除文義另有所指外，於本通函內，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代碼：3900)

董事會主席兼非執行董事：

劉成雲先生

執行董事：

耿忠強先生

李駿先生

洪蕾女士

非執行董事：

吳天海先生

陳國邦先生

獨立非執行董事：

賈生華先生

許雲輝先生

秦悅民先生

熊良俊先生

敬啟者：

註冊辦事處：

PO Box 309, Ugland House

South Church Street,

George Town

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈一期

14樓1406-1408室

**須予披露及持續關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2026年3月30日有關金融服務框架協議的公告。本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈以批准第二份金融服務框架協議項下持續關連交易的決議案的資料。

* 僅供識別

董事會函件

2. 持續關連交易

茲提述本公司日期為2026年3月30日有關金融服務框架協議的公告。於2026年3月30日，本公司與中交財務訂立金融服務框架協議。根據金融服務框架協議，中交財務同意自有關生效日期起至2027年12月31日期間向本集團提供金融服務。

金融服務框架協議項下擬進行的交易以兩份單獨協議的方式進行，以使本集團能夠立即開始使用若干金融服務，同時確保遵守上市規則。第一份金融服務框架協議項下的交易上限已經釐定，致使其最高適用百分比率按單獨基準計算不超過5%，因此，第一份金融服務框架協議項下的交易按單獨基準獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函及獨立股東批准規定。就第二份金融服務框架協議而言，根據上市規則第14A.81及14A.82條，當與第一份金融服務框架協議項下的交易合併計算時，存款服務以及貸款及其他服務交易上限的最高適用百分比率超過5%。因此，第二份金融服務框架協議須根據上市規則第14A章於股東特別大會上取得獨立股東批准。

第二份金融服務框架協議(其主要條款與第一份金融服務框架協議相同)的主要條款概要載列如下：

日期	:	2026年3月30日
訂約方	:	(1) 本公司；及 (2) 中交財務
期限	:	自有關生效日期起至2027年12月31日止。
主要事項	:	於第二份金融服務框架協議期限內，中交財務將向本集團提供一系列金融服務，包括：(i) 結算服務(「結算服務」)；(ii) 存款服務(「存款服務」)；(iii) 提供貸款(包括但不限於有抵押或無抵押貸款、房地產開發貸款、營運資金貸款)；(iv) 提供信貸服務(包括票據承兌、貼現服務及提供非融資性保函)；及(v) 債券認購服務(上文第(iii)、(iv)及(v)項統稱「貸款及其他服務」)。

董事會函件

定價政策 : 中交財務釐定應付本集團利息或中交財務應收利息(如適用)或本集團就服務應付服務費所採用的定價政策載列如下:

(i) 結算服務

中交財務將免費為本集團提供結算服務。

(ii) 存款服務

存款利率將於中國人民銀行所公布的同期同類存款基準利率範圍內釐定，惟該利率不得低於同期中國主要獨立商業銀行所提供同類同期同種存款的利率。

貸款及其他服務：

(iii) 提供貸款

貸款利率將參考貸款市場報價利率釐定，惟該利率不得超過同期中國主要獨立商業銀行所提供同類同期貸款的利率。

(iv) 提供信貸服務，包括票據承兌、貼現服務及提供非融資性保函

服務費不得超過同期中國主要獨立商業銀行所提供同類服務的費用標準。

(v) 債券認購服務

定價將參考市場利率並遵循市場化原則釐定。

董事會函件

其他 : 第二份金融服務框架協議項下擬進行的交易應按一般商業條款進行，並按公平基準磋商，而交易條款(包括本集團應收利息及本集團應付費用(包括服務費及手續費))應基於市場利率或不遜於中交財務向獨立第三方提供的利率，或獨立第三方向本集團相關成員公司提供的利率(如適用)。

於第二份金融服務框架協議期限內任何時間，中交財務及本集團相關成員公司可不時訂立個別協議，或中交財務可就第二份金融服務框架協議項下擬提供的任何服務向本集團相關成員公司出具發票，並由後者批准(如適用)，惟須遵守相關訂約方所協定第二份金融服務框架協議的條款及條件，並受其規限。

交易上限及釐定基準

歷史交易金額

截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日止各財政年度，本集團成員公司存放於中交財務的所有現金存款(連同應計利息)每日最高現金餘額分別為人民幣0元、人民幣0元及人民幣5,008,468.60元。

截至2025年12月31日止三個財政年度，中交財務並未向本集團提供任何貸款及其他服務。

建議交易上限

預期金融服務框架協議項下擬進行交易的最高年度交易金額(各為「**交易上限**」，統稱「**交易上限**」)將不超過下文載列的金額：

(i) **結算服務**

根據第二份金融服務框架協議，中交財務同意向本集團免費提供結算服務。因此，毋須就此設定年度上限。

董事會函件

(ii) 存款服務

單位：人民幣元

	自生效日期 起至2026年 12月31日	截至 2027年 12月31日 止年度
(i) 本集團根據第一份金融服務框架協議項下擬提供的存款服務，將存放於中交財務的存款(包括應計利息)的每日最高未償還餘額總金額	800,000,000	800,000,000
(ii) 本集團根據第二份金融服務框架協議項下擬提供的存款服務，將存放於中交財務的存款(包括應計利息)的每日最高未償還餘額總金額	4,200,000,000	4,200,000,000
(i)及(ii)統稱為「存款服務交易上限」	5,000,000,000	5,000,000,000

董事會函件

(iii) 貸款及其他服務

單位：人民幣元

	自生效日期 起至2026年 12月31日	截至 2027年 12月31日 止年度
(i) 中交財務將向本集團提供的信貸融資(包括應計利息)及本集團已發行及中交財務將予認購的債券本金餘額(包括應計利息)以及與第一份金融服務框架協議項下擬提供貸款及其他服務有關的所有服務費最高總金額	800,000,000	800,000,000
(ii) 中交財務將向本集團提供的信貸融資(包括應計利息)及本集團已發行及中交財務將予認購的債券本金餘額(包括應計利息)以及與第二份金融服務框架協議項下擬提供貸款及其他服務有關的所有服務費最高總金額	4,200,000,000	4,200,000,000
(i)及(ii)統稱為「貸款及其他服務交易上限」	5,000,000,000	5,000,000,000

董事會函件

金融服務框架協議項下的貸款及其他服務涉及中交財務向本集團提供財務資助。倘根據金融服務框架協議將予提供的該等貸款及其他服務按一般商業條款或更佳條款進行，且不涉及本集團須以其資產作任何抵押，則相關貸款及其他服務將獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。雖然中交財務根據金融服務框架協議將向本集團提供的貸款及其他服務將按一般商業條款或更佳條款進行，本集團預期其可能不時就相關貸款及其他服務以其資產作抵押。本集團旗下成員公司目前預計可能提供擔保，擔保的具體形式、金額及條款將視個案情況逐一確定。為免存疑，本集團預計，中交財務擬認購的本集團債券，不會由本集團任何成員公司提供擔保。因此，上述貸款及其他服務的交易上限涵蓋中交財務向本集團提供的可能不屬於上市規則第14A.90條豁免範圍的財務資助。

釐定基準

(1) 存款服務

存款服務的建議交易上限乃經考慮以下各項後釐定：

- (a) 本集團於截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日止財政年度各年在中交財務的歷史存款結餘。具體而言，儘管本集團於截至2024年12月31日止兩個財政年度並無在中交財務存入現金，惟本集團自截至2025年12月31日止財政年度起開始向中交財務存入現金，本集團成員公司於中交財務存放的所有現金存款（連同其應計利息）的最高每日現金結餘為人民幣5,008,468.60元。於釐定存款服務之建議交易上限時，本集團亦已考慮其整體現金狀況以及所有金融機構（包括中交財務）對存款服務的現有及未來潛在需求。就此而言，本集團已計及本集團於2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日的歷史銀行結餘及現金（分別約為人民幣69,758,363,000元、人民幣68,861,730,000元及人民幣59,160,399,000元），並經考慮本集團對存款服務的現有及未來潛在需求後，考慮可分配予中交財務的該等結餘比例；

董事會函件

- (b) 存款服務交易上限佔本集團於2025年12月31日的銀行結餘及現金約8.45%。本集團為審慎管理風險，過往一直將其現金存款分散至多家金融服務供應商，而於中交財務存放的現金存款比例符合本集團將其現金存款分散至多家金融機構的既定做法；
- (c) 本集團的整體風險管理策略，包括有關金融機構或商業銀行提供的服務質素及可提供的存款服務範圍、其信貸評級及市場聲譽以及其對本集團營運的瞭解程度；
- (d) 中交財務提供的存款服務將補充其他金融機構或商業銀行提供的存款服務，使本集團能維持最佳的資金架構，並符合股東及其他債權人的最佳利益；考慮到本集團的業務營運，本集團獲得多間知名金融機構及商業銀行的存款服務，從而避免在任何單一機構過度集中的風險；
- (e) 本集團注意到，根據金融服務框架協議，本集團向其他金融機構或商業銀行獲取存款服務並無限制，且本集團可根據相關金融機構或商業銀行提供的相關狀況及服務質素全權酌情選擇其存款服務。因此，本集團多元化其存款安排及與其他金融機構磋商具競爭力條款的能力，概不受金融服務框架協議所限；
- (f) 預期未來幾年中國將保持寬鬆的貨幣政策，流動性相對充裕。一方面，本集團將預留足夠的資金，保持經營穩定，加快轉型升級，確保重點項目建設；另一方面，本公司將繼續優化債務架構，保持貨幣資金結餘在合理範圍內；及
- (g) 本集團在中交財務的存款利率不得低於同期中國主要獨立商業銀行所提供同類同期同種存款的利率，此舉有利於提高本集團的資本收益水平。

董事會函件

(2) 貸款及其他服務

貸款及其他服務的建議交易上限乃於考慮以下因素後釐定：

- (a) 本集團對貸款及其他服務的預期需求，乃參考本集團相關業務的預期宏觀經濟環境，以及本集團的現行及預期融資需求，並已考慮本集團的業務發展計劃、就其物業發展項目及非物業發展項目所涉及的財務需求及預期現金流量。現時預期中交財務將提供約人民幣1,500,000,000元的營運資金支持，透過物業開發貸款、營運資金貸款、承兌票據及提供非融資性保函等信貸服務為本集團的物業發展項目及非物業發展項目提供流動資金，而中交財務將於截至2026年12月31日及2027年12月31日止財政年度認購本集團的債券發行約人民幣3,500,000,000元；該認購金額預期於各該等財政年度不會超過本集團年度債券發行總額的20%；
- (b) 為當前及未來業務發展計劃拓寬融資渠道及提高資金來源靈活性的必要性；及
- (c) 本通函上文所披露的服務費及利率的定價基準，與中國主要商業銀行提供的現行市場定價及利率比較。例如，貸款利率不得超過同期中國主要獨立商業銀行所提供具相同期限的同類貸款利率；信貸服務的服務費不得超過同期中國主要獨立商業銀行所提供同類服務的費用標準。

董事會函件

定價政策及內部控制

為確保持續關連交易符合金融服務框架協議中協定的定價條款且不超過建議交易上限，本集團已制定以下內部控制措施：

- (a) 於本集團與中交財務根據金融服務框架協議進行交易前，本集團將參考獨立金融機構就同期同類服務所提供的定價條款。本集團會將上述定價條款與中交財務提供的定價條款進行比較，以決定是否接受該等條款；就存款服務而言，本集團成員公司向中交財務存置的存款乃為自願及非獨家基準。在中交財務存放任何存款前，本公司將就相同類型及期限的存款尋求獨立金融機構或商業銀行取得及比較至少兩項可資比較利率。就貸款及其他服務而言，在就提供任何貸款或信貸服務訂立任何協議前，本公司將就貸款或相同性質及類型的該等產品／服務向獨立金融機構尋求取得至少兩份報價；
- (b) 本集團將審閱獨立金融機構或商業銀行（就存款服務而言）的可資比較存款利率或獨立金融機構的報價（就提供任何貸款或信貸服務而言）（視乎情況而定）連同中交財務提供的條款，並在信納業務合作乃根據金融服務框架協議之條款進行、主要條款與一般商業條款一致、利率或費用乃根據金融服務框架協議所載的定價政策實行且條款對本集團而言不遜於獨立金融機構或商業銀行所提供的條款時，則考慮及批准中交財務提供的服務；
- (c) 就債券認購服務而言，本集團將確保中交財務的任何認購均符合中國銀行間市場交易商協會、相關證券交易所及其他發行及交易平台的要求，而該等債券的定價須參考市場利率及按照市場原則釐定；

董事會函件

- (d) 本公司注意到，中交財務受金融監管總局所監管，並持有金融監管總局北京監管局頒發的金融牌照，授權其根據金融監管總局的規則及規定提供一系列金融服務。本公司進一步注意到，中交財務已實施與其業務規模及複雜性相稱的風險控制措施。本公司將每季度定期對中交財務進行風險評估及審閱，以評估其財務狀況及信譽，以及與金融服務框架協議項下擬進行的交易有關的信貸風險及／或違約風險；
- (e) 本公司外聘核數師將考慮金融服務框架協議項下的持續關連交易，並就金融服務框架協議項下的交易是否根據金融服務框架協議的條款進行發表意見；及
- (f) 本公司的獨立非執行董事及核數師將就本集團於上一財政年度根據金融服務框架協議進行的持續關連交易進行年度審閱，並將就持續關連交易是否符合金融服務框架協議的條款、是否屬本集團的日常及一般業務範圍、是否按一般商業條款進行，以及根據金融服務框架協議的條款，該等持續關連交易是否屬公平合理並符合全體股東的利益提供年度確認書，且核數師須根據上市規則向董事會的審核委員會及獨立非執行董事提交報告。

本集團將每日監控中交財務向本集團提供服務所記錄的實際交易金額，以確保該等總金額不超過相關交易上限。倘已產生或預期將產生的任何交易金額預計將超過相關交易上限，則本公司財務部將向本公司管理層匯報並提出應對方案。董事會將最終決定是否應根據上市規則將交易上限上調。

訂立金融服務框架協議的理由及裨益

董事會認為，訂立金融服務框架協議將於單一框架下精簡及標準化本集團與中交財務之間的資金管理、結算、存款及融資安排，從而減少行政準備時間、提高執行效率，並在按公平條款應用市場化定價及審批流程的同時，遵守上市規則第14A章（包括遵守建議年度上限及內部控制程序）。該框架涵蓋存款服務、全面信貸支持及潛在債券投資，其費用及利率不高於同期中國主要商業銀行就可資比較產品所提供的水平，且存款利率不低於市場水平。

董事會函件

本集團可充分利用中交財務所提供免費結算服務的優惠政策，適當增加中交財務將提供結算服務的金額，並降低本集團應付的銀行手續費。從信貸支持的角度看，通過中交財務提供的高效、便捷及安全的資金支持，提供貸款及其他服務將有利於本集團的業務發展。

金融服務框架協議並不強制任何一方進行交易，亦不具排他性；具體交易將繼續根據中國適用規定通過單獨協議實施，而定價則酌情參考現行市場利率（或債券發行的簿記建檔）釐定。憑藉中交財務的結算平台及對本集團的熟悉程度，有關安排有望加快結算及資金周轉速度、拓寬融資渠道（包括貸款、擔保及債券認購），並提升資金使用效率及安全性。

金融服務框架協議項下擬進行的交易以兩份單獨協議的方式進行，以使本集團能夠立即開始使用若干金融服務，同時確保遵守上市規則。第一份金融服務框架協議項下的交易上限已經釐定，致使其最高適用百分比率按單獨基準計算不超過5%，因此，第一份金融服務框架協議項下的交易按單獨基準獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函及獨立股東批准規定。當第二份金融服務框架協議項下的交易上限與第一份金融服務框架協議項下的交易上限合併計算時，最高適用百分比率超過5%，因此，第二份金融服務框架協議須根據上市規則第14A章於股東特別大會上取得獨立股東批准。該架構使本集團能夠在第二份金融服務框架協議的必要批准程序尚未完成期間，即可獲得第一份金融服務框架協議項下的金融服務。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，金融服務框架協議及其項下擬進行的交易按一般商業條款訂立，在本集團的日常及一般業務過程中進行，且其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）在計及上文「交易上限及釐定基準」一節所載因素後亦認為交易上限屬公平合理。

上市規則的涵義

上市規則第14章

存款服務

中交財務依據金融服務框架協議向本集團提供存款服務構成上市規則第14.04(1)(e)條項下提供財務資助。

董事會函件

由於第一份金融服務框架協議項下該等存款服務的最高適用百分比率(定義見上市規則)並不超過5%，根據上市規則第14章，第一份金融服務框架協議項下該等存款服務(因被視為本集團根據上市規則第14章向中交財務提供的財務資助)按單獨基準計算並不構成須予披露交易，並獲豁免遵守其項下的申報及公告規定。

根據上市規則第14.22條，第二份金融服務框架協議項下存款服務將連同第一份金融服務框架協議項下存款服務合併計算。由於該等存款服務的最高適用百分比率(定義見上市規則)於合併計算時超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，第二份金融服務框架協議項下存款服務(因被視為本集團根據上市規則第14章向中交財務提供的財務資助)構成須予披露交易，並須遵守其項下的申報及公告規定。

上市規則第14A章

於本通函日期，中交集團及其附屬公司持有733,456,293股股份，佔本公司已發行股本約28.88%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，金融服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

存款服務

由於第一份金融服務框架協議項下存款服務交易上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)按單獨基準計算並不超過5%，根據上市規則第14A章，該等存款服務須遵守申報、年度審閱、公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.81及14A.82條，第二份金融服務框架協議項下存款服務將連同第一份金融服務框架協議項下存款服務合併計算。由於該等存款服務交易上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)於合併計算時超過5%，根據上市規則第14A章，第二份金融服務框架協議項下存款服務及該等存款服務交易上限須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會函件

貸款及其他服務

根據金融服務框架協議向本集團提供貸款及其他服務構成中交財務向本集團提供財務資助。中交財務根據金融服務框架協議向本集團提供的該等貸款及其他服務須按一般商業條款或更佳條款提供，而本集團預期其可能以本集團就其資產授予的抵押品取得該等貸款及其他服務。因此，該等貸款及其他服務可能不完全豁免遵守上市規則第14A.90條有關申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。

由於第一份金融服務框架協議項下該等貸款及其他服務交易上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)按單獨基準計算並不超過5%，根據上市規則第14A章，該等貸款及其他服務以及相關交易上限須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.81及14A.82條，第二份金融服務框架協議項下貸款及其他服務將連同第一份金融服務框架協議項下貸款及其他服務合併計算。由於該等貸款及其他服務交易上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)於合併計算時超過5%，根據上市規則第14A章，第二份金融服務框架協議項下該等貸款及其他服務以及貸款及其他服務交易上限構成不獲豁免持續關連交易，須遵守申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

由於中交集團在金融服務框架協議及其項下的交易中擁有重大權益，且鑒於中交集團與劉成雲先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士的關係，該等董事均已就批准金融服務框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

有關第二份金融服務框架協議訂約方的資料

有關本公司的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的房地產開發商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為主要目標客戶。

董事會函件

有關中交財務的資料

中交財務為於中國註冊成立的有限公司，主要從事提供金融服務。其為中交集團的間接非全資附屬公司。

中交集團為於中國成立的國有獨資公司，並為中國交建的控股股東。基於公開可得資料，中交集團主要從事房地產開發及物業管理、船舶製造、船舶租賃及維修、海洋工程、船舶及港口配套設備技術諮詢服務、進出口業務、運輸業投資及管理以及其他業務。據董事作出合理查詢後所深知，中交集團的最終實益股東為中國國務院國有資產監督管理委員會。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已根據上市規則第14A章成立，以就金融服務框架協議、據此擬進行的交易及交易上限向獨立股東提供意見。

八方金融有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就金融服務框架協議、據此擬進行的交易及交易上限的公平合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

3. 股東特別大會

股東特別大會將於2026年6月29日下午2時30分假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區文一西路767號西溪國際商務中心E座南綠城大學舉行，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准本通函所載的決議案。股東特別大會通告載於本通函第46至47頁。

本通函附有委任代表出席股東特別大會適用的代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greentownchina.com)。股東務請細閱股東特別大會通告，並按其上所印的指示填妥及簽署該代表委任表格，連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證認證副本，不遲於指定舉行股東特別大會或其任何續會時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席並在股東特別大會或其任何續會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為撤銷。

董事會函件

4. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行，惟主席真誠決定允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外。由於中交集團於第二份金融服務框架協議及其項下交易中擁有重大權益，中交集團及其附屬公司（於最後實際可行日期合共持有733,456,293股股份，佔本公司已發行股本約28.88%）須於股東特別大會上就批准該等事項的決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於第二份金融服務框架協議及其項下交易中擁有重大權益並須於股東特別大會上就批准該等事項的決議案放棄投票。

為免生疑問，本公司庫存股份持有人（如有）無權於股東特別大會上投票。

股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greentownchina.com)刊發。

5. 推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第20頁的獨立董事委員會函件，其中載有其就金融服務框架協議及其項下擬進行交易向獨立股東作出的推薦建議。

謹請閣下亦垂注載於本通函第21至39頁的獨立財務顧問函件，其中載有其就金融服務框架協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及其於達致意見時所考慮的主要因素及理由。

董事會認為，第二份金融服務框架協議及其項下擬進行交易按一般商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准第二份金融服務框架協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
綠城中國控股有限公司*
主席
劉成雲

2026年6月9日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代碼：3900)

敬啟者：

須予披露及持續關連交易

吾等提述本公司日期為2026年6月9日致股東的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就金融服務框架協議及其項下擬進行交易是否按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第21至39頁的獨立財務顧問意見函件(其獲委任就金融服務框架協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)以及載於通函第4至19頁的董事會函件。

經考慮董事會函件所載資料以及獨立財務顧問於其意見函件所載的因素、理由及意見後，吾等認為金融服務框架協議及其項下擬進行交易按一般商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成有關金融服務框架協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位股東 台照

綠城中國控股有限公司*

獨立董事委員會

獨立非執行董事

賈生華先生

許雲輝先生

秦悅民先生

熊良俊先生

2026年6月9日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

下文為八方金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



八方金融有限公司
香港
德輔道中308號
5樓504-505室

敬啟者：

須予披露及持續關連交易 金融服務框架協議

緒言

茲提述吾等獲委聘就金融服務框架協議項下擬進行的交易(包括交易上限)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2026年6月9日的通函(「**通函**」，本函件構成其中一部分)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內。除文義另有指明外，本函件內所用詞彙具有通函所賦予該等詞彙的相同涵義。

於2026年3月30日， 貴公司與中交財務訂立金融服務框架協議。根據金融服務框架協議，中交財務同意自有關生效日期起至2027年12月31日期間向 貴集團提供金融服務。

於最後實際可行日期，中交集團及其附屬公司持有733,456,293股股份，佔 貴公司已發行股本約28.88%，故根據上市規則，中交集團為 貴公司的主要股東。因此，中交集團為 貴公司的關連人士，而金融服務框架協議項下擬進行交易構成 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

中交財務根據金融服務框架協議向 貴集團提供存款服務，構成上市規則第14.04(1)(e)條所指的提供財務資助。根據上市規則第14A.81及14A.82條，第二份金融服務框架協議項下存款服務將連同第一份金融服務框架協議項下存款服務合併計算。由於該等存款服務交易上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)於合併計算時超過5%，根據上市規則第14A章，第二份金融服務框架協議項下存款服務及存款服務交易上限須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

根據金融服務框架協議向 貴集團提供貸款及其他服務構成中交財務向 貴集團提供財務資助。中交財務根據金融服務框架協議向 貴集團提供的該等貸款及其他服務須按一般商業條款或更佳條款提供，而 貴集團預期其可能以 貴集團就其資產授予的抵押品取得該等貸款及其他服務。因此，該等貸款及其他服務可能不完全豁免遵守上市規則第14A.90條有關申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.81及14A.82條，第二份金融服務框架協議項下貸款及其他服務將連同第一份金融服務框架協議項下貸款及其他服務合併計算。由於該等貸款及其他服務交易上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)於合併計算時超過5%，根據上市規則第14A章，第二份金融服務框架協議項下該等貸款及其他服務以及貸款及其他服務交易上限構成不獲豁免持續關連交易，須遵守申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、秦悅民先生及熊良俊先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就交易上限向獨立股東提供意見。

吾等(八方金融有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或中交財務或彼等各自任何附屬公司或聯繫人的董事、最高行政人員及主要股東概無關連。於過往兩年內，吾等過往與 貴公司、中交財務或彼等各自任何附屬公司或聯繫人並無委聘。除 貴公司就是項委聘應付吾等的一般專業費用外，概無任何安排將使吾等向 貴公司或中交財務或 貴公司或中交財務的董事、附屬公司、控股公司或主要股東收取任何費用或利益，而可合理視為影響吾等根據上市規則履行職責的獨立性。因此，根據上市規則第13.84條，吾等被視為適合就金融服務框架協議及交易上限向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等意見的基礎

在達致吾等的意見時，吾等依賴通函內所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所載或提述由 貴公司管理層（「管理層」）提供的所有資料及陳述在作出時乃屬真實，並於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴吾等與管理層就金融服務框架協議所進行的討論（包括通函內載列的資料及陳述）。吾等亦假設管理層於通函內分別表述的所有信念、意見及意向聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，其中包括(i)日期為2026年3月30日的金融服務框架協議；(ii) 貴公司截至2024年12月31日及2025年12月31日止年度的年報（分別為「2024年年報」及「2025年年報」）；及(iii)通函所載其他資料，以達致知情意見，並證明吾等依賴通函所載資料的準確性乃合理之舉，為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函內所載資料或發表的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、中交財務及彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對提供予吾等的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

吾等在達致就金融服務框架協議項下擬進行交易及交易上限的意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團及中交財務的背景

(i) 有關 貴集團的資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的房地產發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為主要目標客戶。 貴集團收入主要來自物業銷售，以及項目管理、設計及裝修、持有物業運營及其他。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至2023年12月31日(「**2023財年**」)、2024年12月31日(「**2024財年**」)及2025年12月31日(「**2025財年**」)止三個年度之財務資料，乃摘錄自2024年年報及2025年年報：

	截至 2025年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (經審核)	截至 2024年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (經審核)	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣百萬元 (經審核)
收入	154,966	158,546	131,383
毛利	18,471	20,225	17,073
除稅後利潤	2,286	4,146	6,678

貴集團收入由2023財年約人民幣131,383百萬元增加約20.7%至2024財年約人民幣158,546百萬元。貴集團毛利由2023財年約人民幣17,073百萬元增加約18.5%至2024財年約人民幣20,225百萬元。收入及毛利增加主要由於物業銷售收入增加，並受益於平均售價及毛利率較高的項目貢獻比例上升，物業銷售佔 貴集團2024財年總收入約92.7%。

除稅後利潤由2023財年約人民幣6,678百萬元減少約37.9%至2024財年約人民幣4,146百萬元。除稅後利潤下降主要是根據市場環境變化，計提若干資產減值及公平值變動損失淨額合計約人民幣4,917百萬元。

貴集團收入由2024財年約人民幣158,546百萬元減少約2.3%至2025財年約人民幣154,966百萬元。貴集團毛利由2024財年約人民幣20,225百萬元減少約8.7%至2025財年約人民幣18,471百萬元。毛利下降主要是受房地產市場整體下行，導致物業銷售及代建毛利下降所影響。

除稅後利潤由2024財年約人民幣4,146百萬元減少約44.9%至2025財年約人民幣2,286百萬元。除稅後利潤減少主要是由於房地產市場仍處於調整期。貴公司為促進長遠發展，繼續積極推動長庫存去化，導致收入確認的毛利率以及分佔合營企業及聯營公司業績下降，此外，貴集團在2025財年計提若干資產減值及公平值變動損失淨額約人民幣4,921百萬元。

獨立財務顧問函件

	於2025年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)	於2024年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)	於2023年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
銀行結餘及現金	59,160	68,862	69,758
貿易及其他應收款項(賬面淨值)	7,108	10,455	9,563
總計	<u>66,268</u>	<u>79,317</u>	<u>79,321</u>
銀行及其他借款	105,702	104,766	107,214
優先票據	3,609	5,598	9,206
公司債務工具	24,075	26,823	29,722
總計	<u>133,386</u>	<u>137,187</u>	<u>146,142</u>

於2023年12月31日至2025年12月31日止各年末，貴集團銀行結餘及現金維持在不低於人民幣59,000百萬元的水準，而銀行結餘及現金以及貿易及其他應收款項的合計金額(「現金及應收款項總額」)維持在不低於人民幣66,000百萬元的水準。

於2023年12月31日至2025年12月31日止各年末，貴集團銀行及其他借款維持在不低於人民幣104,000百萬元的水準，而銀行及其他借款、優先票據以及公司債務工具的合計金額(「借款總額」)維持在不低於人民幣133,000百萬元的水準。

於2023財年至2025財年期間，貴集團受中國房地產行業整體低迷態勢影響。誠如2025年年報所載，面對市場挑戰，貴公司堅持「穩經營、強能力、防風險」的核心原則，以突破主業瓶頸並在重點領域打造競爭優勢。貴集團高度重視現金流管理，並持續優化負債結構，以確保流動性穩定及維持其財務狀況及營運的長期韌性。於2023財年至2025財年期間，貴集團的努力體現在其維持經營規模的成果上。三年期間收入及毛利維持在具韌性的水準，而貴集團的現金及應收款項總額以及借款總額均維持在穩定水準，以支持持續營運及履行財務責任。

獨立財務顧問函件

(ii) 有關中交財務的資料

中交財務是經中國銀行業監督管理委員會批准，於2013年7月註冊成立並持有金融許可證的非銀行金融機構。中交財務由中交集團及中國交建共同出資設立（中交集團持有5%，中國交建持有95%），註冊資本金為人民幣70億元。中交財務作為專業化的金融服務機構，為中交集團及下屬成員單位提供資金結算、存款、信貸、委託貸款、財務顧問等多品種、專業化的金融服務。

中交集團為於中國成立的國有獨資公司，並為中國交建的控股股東。基於公開可得資料，中交集團經營範圍包括：承包境外工程和境內國際招標工程；各種專業船舶總承包建造；專業船舶、施工機械的租賃及維修；海上拖帶、海洋工程有關專業服務；船舶及港口配套設備的技術諮詢服務；承擔國內外港口、航道、公路、橋樑建設項目的總承包（包括工程技術經濟諮詢、可行性研究、勘察、設計、施工、監理以及相關成套設備、材料的採購和供應、設備安裝）；承擔工業與民用建築、鐵路、冶金、石化、隧道、電力、礦山、水利、市政建設工程的總承包；進出口業務；房地產開發及物業管理；運輸業、酒店業、旅遊業的投資與管理。（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）據董事作出合理查詢後所深知，中交集團的最終實益股東為中國國務院國有資產監督管理委員會。

根據 貴公司提供的資料，中交財務於截至2025年12月31日止年度錄得總收入約人民幣1,211百萬元、淨利息收入約人民幣1,144百萬元及淨利潤約人民幣711百萬元。於2025年12月31日，中交財務錄得資產淨值約人民幣11,378百萬元。中交財務亦已於2025年12月31日遵守監管規定下的資本比率要求。

	規定	截至12月31日止年度的最低比率		
		2023年	2024年	2025年
資本充足率	不低於10.5%	15.00%	12.43%	13.55%
流動性比率	不低於25%	30.07%	30.02%	30.03%

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，中交財務一直維持高於監管規定的所需比率。此外，經管理層確認，截至最後實際可行日期，中交財務並無任何違反國家金融監督管理總局頒佈的規則及規例的不合規事件。

此外，自其於2013年7月成立起，中交財務並無錄得任何不良貸款，顯示其審慎的風險管理及營運穩定性。

經考慮上文所述，貴公司認為，與中國其他獨立持牌商業銀行相比，中交財務在風險狀況方面具有良好聲譽。

2. 金融服務框架協議的主要條款

金融服務框架協議的主要條款概要載列如下：

簽署日期 : 2026年3月30日

訂約方 : (1) 貴公司；及
(2) 中交財務

期限 : 自有關生效日期起至2027年12月31日止。

主要事項 : 於金融服務框架協議期限內，中交財務將向貴集團提供一系列金融服務(「**金融服務**」)，包括(i)結算服務(「**結算服務**」)；(ii)存款服務(「**存款服務**」)；(iii)提供貸款(包括但不限於有抵押或無抵押貸款、房地產開發貸款、營運資金貸款)；(iv)提供信貸服務(包括票據承兌、貼現服務及提供非融資性保函)；及(v)債券認購服務(上文第(iii)、(iv)及(v)項統稱「**貸款及其他服務**」)。

定價政策 : 中交財務釐定應付貴集團利息或中交財務應收利息(如適用)或貴集團就服務應付服務費所採用的定價政策載列如下：

(i) 結算服務

中交財務將免費為貴集團提供結算服務。

獨立財務顧問函件

(ii) 存款服務

存款利率將於中國人民銀行所公布的同期同類存款基準利率範圍內釐定，惟該利率不得低於同期中國主要獨立商業銀行所提供同類同期同種存款的利率。

貸款及其他服務：

(iii) 提供貸款

貸款利率將參考貸款市場報價利率釐定，惟該利率不得超過同期中國主要獨立商業銀行所提供同類同期貸款的利率。

(iv) 提供信貸服務，包括票據承兌、貼現服務及提供非融資性保函

服務費不得超過同期中國主要獨立商業銀行所提供同類服務的費用標準。

(v) 債券認購服務

定價將參考市場利率並遵循市場化原則釐定。

其他

： 金融服務框架協議項下擬進行的交易應按一般商業條款進行，並按公平基準磋商，而交易條款(包括 貴集團應收利息及 貴集團應付費用(包括服務費及手續費))應基於市場利率或不遜於中交財務向獨立第三方提供的利率，或獨立第三方向 貴集團相關成員公司提供的利率(如適用)。

獨立財務顧問函件

於金融服務框架協議期限內任何時間，中交財務及 貴集團相關成員公司可不時訂立個別協議，或中交財務可就金融服務框架協議項下擬提供的任何服務向 貴集團相關成員公司出具發票，並由後者批准(如適用)，惟須遵守相關訂約方所協定金融服務框架協議的條款及條件，並受其規限。

經審閱金融服務框架協議後，吾等注意到：(i) 金融服務框架協議項下擬進行交易應按一般商業條款進行，並按公平基準磋商，而交易條款(包括 貴集團應收利息以及 貴集團應付費用(包括服務費及手續費))應基於市場利率或不遜於中交財務向獨立第三方提供的利率，或獨立第三方向 貴集團相關成員公司提供的利率(如適用)；及(ii) 根據金融服務框架協議條款， 貴集團並無義務或承諾委聘中交財務提供金融服務，且 貴集團可酌情選擇任何其他銀行或金融機構以滿足其金融服務需求。

據了解，中交財務根據自2025財年起就歷史存款交易相關的過往協議所提供的存款服務亦採用類似存款利率，即存款利率應不遜於獨立第三方提供的利率。就吾等盡職審查及評估該定價政策有效性而言，吾等已查詢並取得中國人民銀行公布的現行基準存款利率(「**中國人民銀行利率**」)及中交財務現時提供的存款利率：

	現行中國 人民銀行利率 (中國人民銀行 允許上調前) (每年) (附註)	中交財務 現時提供 的利率 (每年)
存款		
活期存款	0.05%	0.35%
協議存款	0.1%	0.75%
通知存款		
1天	0.1%	0.85%
7天	0.3%	1%

附註：存款基準利率可按金融機構的商業決定作一定比例上調。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，中交財務現時提供的各類存款利率高於現行中國人民銀行利率。吾等獲管理層告知，中交財務提供的利率將參考中國人民銀行利率，且中交財務將不時參考中國其他主要商業銀行公布的存款利率檢討其提供利率。

此外，吾等注意到 貴集團於2025財年與中交財務的過往存款交易均為協議存款。據此，吾等已審閱並對比中國獨立第三方主要商業銀行所提供的存款利率，與中交財務就協議存款提供的過往存款利率及現行存款利率。根據吾等審閱結果，中交財務所提供的過往有效及現行協議存款利率，均優於中國獨立第三方主要商業銀行所提供的協議存款利率。因此，中交財務提供的存款利率被視為不遜於中國獨立商業銀行可提供者。

就貸款及其他服務而言， 貴集團將參考並比較獨立金融機構與中交財務所提供的定價條款，並在訂立金融服務框架協議項下交易前，決定是否接受該等條款。 貴集團亦將審閱及批准中交財務所提供的服務，以確保貸款及其他服務項下的交易乃根據金融服務框架協議的條文進行，使主要交易條款符合一般商業條款，且利率或費用乃根據金融服務框架協議所載定價政策實施。此外，儘管截至2025年12月31日止三個財政年度內並無貸款及其他服務的過往交易，但 貴集團的內部控制及定價政策（旨在維持與中交財務的交易按市場利率或不遜於獨立第三方向 貴集團提供的利率進行）在過往的存款交易中已證明屬有效。

經考慮(i)中交財務向 貴集團提供的存款利率不遜於市場利率；(ii)中交財務將參考中國人民銀行利率，並將不時參考中國其他主要商業銀行公布的存款利率檢討其提供利率；及(iii)在訂立貸款及其他服務項下交易前， 貴集團將比較獨立金融機構與中交財務的定價條款，並將審閱及批准該等交易，以確保其根據金融服務框架協議的一般商業條款進行，吾等認為金融服務框架協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 訂立金融服務框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所載，董事會認為訂立金融服務框架協議將於單一框架下精簡及標準化 貴集團與中交財務之間的資金管理、結算、存款及融資安排，從而減少行政準備時間、提高執行效率，並在按公平條款應用市場化定價及審批流程的同時，遵守上市規則第14A章。

獨立財務顧問函件

此外，貴集團可利用中交財務對貴集團營運的熟悉程度。作為中交集團的附屬公司，中交財務為中交集團及其同集團內的成員公司提供多元化專業金融服務（包括結算、存款、信貸、委託貸款及財務諮詢服務）。因此，中交財務更了解貴集團的業務營運、財務狀況及管理需求。此熟悉程度連同中交集團下的共同股東管治，使中交財務較傳統商業銀行更能以具針對性及更迅速的方式向貴集團提供金融服務，而傳統商業銀行通常於提供服務前需進行較多行政程序。因此，貴集團可受惠於(i)結算服務及存款服務項下更快捷的結算及更高效的資金周轉流程；及(ii)透過中交財務於貸款及其他服務項下提供的拓寬融資渠道（包括貸款、擔保及債券認購），為貴集團業務發展提供高效、適宜及安全的資金支持。整體而言，該等優勢預期將進一步提升貴集團整體資金管理流程及業務營運的效率及可靠性，並以金融服務框架協議項下建立的單一框架下精簡及標準化安排為基礎。

此外，貴集團將獲中交財務免費提供結算服務。誠如董事會函件所載，貴集團可充分利用中交財務提供免費結算服務的優惠政策，適當增加中交財務將提供的結算服務金額，並減少貴集團應付的銀行手續費。

此外，貴集團將根據金融服務框架協議自願及非強制地使用中交財務的金融服務。根據金融服務框架協議，貴集團並無義務獨家委聘中交財務提供金融服務。中交財務的金融服務將作為傳統銀行安排的補充方式，具備較高營運效率及可靠性，而貴集團亦可於整體財務管理方面保持靈活性。

經考慮(i)訂立金融服務框架協議將於單一框架下按公平基準精簡及標準化貴集團與中交財務之間的資金管理、結算、存款及融資安排；(ii)中交財務對貴集團的熟悉程度以及中交集團下的共同股東管治預期將進一步提升貴集團資金管理流程及業務營運的效率及可靠性；(iii)貴集團將受惠於中交財務提供免費結算服務的優惠政策，從而減少貴集團應付的銀行手續費；(iv)貴集團將按自願及非排他基準委聘中交財務，並於整體財務管理方面保持靈活性；及(v)交易上限與貴集團財務管理策略及營運規模相稱（此可由貴集團於2023財年至2025財年的持續財務表現反映），吾等認為金融服務框架協議項下擬進行交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

4. 交易上限

歷史交易金額

截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日止各財政年度，貴集團成員公司存放於中交財務的所有現金存款(連同應計利息)每日最高現金餘額分別為人民幣0元、人民幣0元及人民幣5,008,468.60元。

截至2025年12月31日止三個財政年度各年，中交財務並未向貴集團提供任何貸款及其他服務。

建議交易上限

預期各項交易上限將不超過下列金額：

(1) 結算服務

根據金融服務框架協議，中交財務同意免費向貴集團提供結算服務。因此，無需就此設定年度上限。

(2) 存款服務

單位：人民幣元

	自生效日期 起至2026年 12月31日	截至 2027年 12月31日 止年度
(i) 貴集團根據第一份金融服務框架協議項下擬提供的存款服務，將存放於中交財務的存款(包括應計利息)的每日最高未償還餘額總金額	800,000,000	800,000,000
(ii) 貴集團根據第二份金融服務框架協議項下擬提供的存款服務，將存放於中交財務的存款(包括應計利息)的每日最高未償還餘額總金額	4,200,000,000	4,200,000,000
(i)及(ii)統稱為存款服務交易上限	5,000,000,000	5,000,000,000

獨立財務顧問函件

(3) 貸款及其他服務

單位：人民幣元

	自生效日期 起至2026年 12月31日	截至 2027年 12月31日 止年度
(i) 中交財務將向 貴集團提供的信貸融資(包括應計利息)及 貴集團已發行及中交財務將予認購的債券本金餘額(包括應計利息)以及與第一份金融服務框架協議項下擬提供貸款及其他服務有關的所有服務費最高總金額	800,000,000	800,000,000
(ii) 中交財務將向 貴集團提供的信貸融資(包括應計利息)及 貴集團已發行及中交財務將予認購的債券本金餘額(包括應計利息)以及與第二份金融服務框架協議項下擬提供貸款及其他服務有關的所有服務費最高總金額	4,200,000,000	4,200,000,000
(i) 及 (ii) 統稱為貸款及其他服務交易上限	5,000,000,000	5,000,000,000

獨立財務顧問函件

釐定基準

吾等已與管理層討論釐定交易上限的基準及假設，並了解到交易上限乃參考以下因素釐定：

(1) 存款服務

存款服務的建議交易上限乃經考慮以下各項後釐定：

- (a) 貴集團於截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日止財政年度各年在中交財務的歷史存款結餘。具體而言，儘管貴集團於截至2024年12月31日止兩個財政年度並無在中交財務存入現金，惟貴集團自截至2025年12月31日止財政年度起開始向中交財務存入現金，貴集團成員公司於中交財務存放的所有現金存款（連同其應計利息）的最高每日現金結餘為人民幣5,008,468.60元。於釐定存款服務之建議交易上限時，貴集團亦已考慮其整體現金狀況以及所有金融機構（包括中交財務）對存款服務的現有及未來潛在需求。就此而言，貴集團已計及貴集團於2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日的歷史銀行結餘及現金（分別約為人民幣69,758,363,000元、人民幣68,861,730,000元及人民幣59,160,399,000元），並經考慮貴集團對存款服務的現有及未來潛在需求後，考慮可分配予中交財務的該等結餘比例；
- (b) 存款服務交易上限佔貴集團於2025年12月31日的銀行結餘及現金約8.45%。貴集團基於審慎風險管理原則，過往一直將其現金存款分散至多家金融服務供應商，而於中交財務存放的現金存款比例符合貴集團將其現金存款分散至多家金融機構的既定做法；
- (c) 貴集團的整體風險管理策略，包括有關金融機構或商業銀行提供的服務質素及可提供的存款服務範圍、其信貸評級及市場聲譽以及其對貴集團營運的了解程度；
- (d) 中交財務提供的存款服務將補充其他金融機構或商業銀行提供的存款服務，使貴集團能維持最佳的資金架構，並符合股東及其他債權人的最佳利益；考慮到貴集團的業務營運，貴集團獲得多間知名金融機構及商業銀行的存款服務，從而避免在任何單一機構過度集中的風險；

獨立財務顧問函件

- (e) 貴集團注意到，根據金融服務框架協議，貴集團向其他金融機構或商業銀行獲取存款服務並無限制，且貴集團可根據相關金融機構或商業銀行提供的相關狀況及服務質素全權酌情選擇其存款服務。因此，貴集團多元化其存款安排及與其他金融機構磋商具競爭力條款的能力，概不受金融服務框架協議所限；
- (f) 預期未來幾年中國將保持寬鬆的貨幣政策，流動性相對充裕。一方面，貴集團將預留足夠的資金，保持經營穩定，加快轉型升級，確保重點項目建設；另一方面，貴公司將繼續優化債務架構，保持貨幣資金結餘在合理範圍內；及
- (g) 貴集團在中交財務的存款利率不得低於同期中國主要獨立商業銀行所提供具同類同期同種存款的利率，此舉有利於提高貴集團的資本收益水平。

(2) 貸款及其他服務

貸款及其他服務的建議交易上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (a) 貴集團對貸款及其他服務的預期需求，乃參考貴集團相關業務的預期宏觀經濟環境，以及貴集團的現行及預期融資需求，並已考慮貴集團的業務發展計劃以及就其物業發展項目及非物業發展項目所涉及的財務需求及預期現金流量。現時預期中交財務將提供約人民幣1,500,000,000元的營運資金支持，透過物業開發貸款、營運資金貸款、承兌票據及提供非融資性保函等信貸服務為貴集團的物業發展項目及非物業發展項目提供流動資金，而中交財務將於截至2026年12月31日及2027年12月31日止財政年度認購貴集團的債券發行約人民幣3,500,000,000元；該認購金額預期於各該等財政年度不會超過貴集團年度債券發行總額的20%；
- (b) 為當前及未來業務發展計劃拓寬融資渠道及提高資金來源靈活性的必要性；及

獨立財務顧問函件

- (c) 董事會函件所披露的服務費及利率的定價基準，與中國主要商業銀行提供的現行市場定價及利率比較。例如，貸款利率不得超過同期中國主要獨立商業銀行所提供具相同期限的同類貸款利率；信貸服務的服務費不得超過同期中國主要獨立商業銀行所提供同類服務的費用標準。

為評估交易上限的釐定基準，吾等注意到，訂立金融服務框架協議及交易上限符合 貴集團的財務管理策略，並與 貴集團的經營規模及其相應的金融服務需求相稱。如本函件「1. 貴集團及中交財務的背景」一節所述， 貴集團高度重視現金流管理，並持續優化資產負債結構，以確保流動性穩定及維持其財務狀況及營運的長期韌性。為達成該目標， 貴集團制定全面政策，並嚴格依規管控現金流、保障財務穩健。 貴集團現金流管理與流動性風險防控遵循三大核心原則：(i) 確保收支規模相互匹配，在可接受的風險範圍內穩健經營；(ii) 新增投資優先考量安全性與流動性，兼顧合理回報水平；及(iii) 密切跟蹤政策及市場變動，快速靈活應對，按月複盤更新現金流預測。 貴集團亦會根據內外部形勢變化，持續優化風控考核指標。

於2023財年至2025財年， 貴集團的努力體現在成功維持經營規模，收入維持在人民幣131,300百萬元以上，毛利維持在人民幣17,000百萬元以上；同時， 貴集團於各三年年末的現金及應收款項總額維持在人民幣66,000百萬元以上，借款總額維持在人民幣133,000百萬元以上。 貴集團在2023財年至2025財年期間，憑藉觀察到的現金及應收款項餘額以及借款餘額規模，保持了持續穩定的運營水平，存款與融資服務需求保持穩定，而相關服務均歸屬存款服務以及貸款及其他服務範疇。存款服務交易上限及貸款及其他服務交易上限各為人民幣5,000百萬元，代表 貴集團可透過中交財務具效率且提供免費結算服務的平台來滿足部分存款及融資需求。

吾等已分析截至2025年12月31日止三個財政年度的月末現金及銀行結餘。該等結餘介乎人民幣59,100百萬元至人民幣69,800百萬元之間，平均約為人民幣65,900百萬元。同期，銀行及其他借款介乎人民幣104,800百萬元至人民幣107,200百萬元之間，平均餘額為人民幣105,900百萬元。相比之下，存款服務及貸款及其他服務交易上限各為人民幣5,000百萬元，分別相當於平均現金結餘約7.6%及平均借款4.7%。此顯示交易上限並不構成 貴集團流動資金或債務狀況的重大部分，亦反映 貴集團並無嚴重依賴該等服務。相反，交易上限可作為 貴集團營運資金的補充，並為獨立商業銀行的傳統融資提供策略性替代選項。

獨立財務顧問函件

此外，吾等自管理層了解到，存款服務及貸款及其他服務交易上限各為人民幣5,000百萬元，乃根據 貴集團預計財務需求及營運作策略性釐定。 貴集團已於2025年與中交財務展開初步合作，存款約人民幣5百萬元。

於2026年及2027年， 貴集團計劃擴大與中交財務於存款服務、貸款及借款以及債券投資方面的合作。具體而言，交易上限將支持多項關鍵融資計劃，包括中交財務擬通過物業開發貸款、營運資金貸款、票據承兌及非融資性保函等信貸業務，為 貴集團物業開發項目及非物業開發項目的流動性資金需求提供約人民幣1,500百萬元營運資金支持；中交財務預計認購 貴集團債券發行約人民幣3,500百萬元，2026年及2027年認購比例均不超過 貴集團年度債券發行總額的20%。

經考慮(i)訂立金融服務框架協議及交易上限符合 貴集團的財務管理策略，並與 貴集團的經營規模及其相應的金融服務需求相稱；(ii)交易上限僅佔 貴公司持有的銀行結餘及現金以及 貴公司所欠銀行及其他借款的一小部分， 貴公司可於不過度依賴中交財務提供金融服務的情況下保持財務管理靈活性；及(iii) 貴集團在繼續發展現有及未來物業開發項目時的未來融資及再融資需求，吾等認為金融服務框架協議項下交易上限具備理據，且就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

5. 內部控制

據 貴公司告知，為確保 貴公司遵守金融服務框架協議中協定的定價條款且不超過建議交易上限，吾等注意到 貴集團已制定以下措施，並載於 貴公司的內部控制政策：

- (a) 於 貴集團與中交財務根據金融服務框架協議進行交易前， 貴集團將參考獨立金融機構就同期同類服務所提供的定價條款。 貴集團會將上述定價條款與中交財務提供的定價條款進行比較，以決定是否接受該等條款。就存款服務而言， 貴集團成員公司向中交財務存置的存款乃為自願及非獨家基準。在中交財務存放任何存款前， 貴公司將就相同類型及期限的存款尋求獨立金融機構或商業銀行取得及比較至少兩項可資比較利率。就貸款及其他服務而言，在就提供任何貸款或信貸服務訂立任何協議前， 貴公司將就貸款或相同性質及類型的該等產品／服務向獨立金融機構尋求取得至少兩份報價；

獨立財務顧問函件

- (b) 貴集團將審閱獨立金融機構或商業銀行(就存款服務而言)的可資比較存款利率或獨立金融機構的報價(就提供任何貸款或信貸服務而言)(視乎情況而定)連同中交財務提供的條款，並在信納業務合作乃根據金融服務框架協議之條款進行、主要條款與一般商業條款一致、利率或費用乃根據金融服務框架協議所載的定價政策實行且條款對 貴集團而言不遜於獨立金融機構或商業銀行所提供的條款時，則考慮及批准中交財務提供的服務；
- (c) 就債券認購服務而言， 貴集團將確保中交財務的任何認購均符合中國銀行間市場交易商協會、相關證券交易所及其他發行及交易平台的要求，而該等債券的定價須參考市場利率及按照市場原則釐定；
- (d) 貴公司注意到，中交財務受金融監管總局所監管，並持有金融監管總局北京監管局頒發的金融牌照，授權其根據金融監管總局的規則及規定提供一系列金融服務。 貴公司進一步注意到，中交財務已實施與其業務規模及複雜性相稱的風險控制措施。 貴公司將每季度定期對中交財務進行風險評估及審閱，以評估其財務狀況及信譽，以及與金融服務框架協議項下擬進行交易有關的信貸風險及／或違約風險；
- (e) 貴公司外聘核數師將考慮金融服務框架協議項下的持續關連交易，並就金融服務框架協議項下的交易是否根據金融服務框架協議的條款進行發表意見；及
- (f) 貴公司的獨立非執行董事及核數師將就 貴集團於上一財政年度根據金融服務框架協議進行的持續關連交易進行年度審閱，並將就持續關連交易是否符合金融服務框架協議的條款、是否屬 貴集團的日常及一般業務範圍、是否按一般商業條款進行，以及根據金融服務框架協議的條款，該等持續關連交易是否屬公平合理並符合全體股東的利益提供年度確認書，且核數師須根據上市規則向董事會的審核委員會及獨立非執行董事提交報告。

獨立財務顧問函件

貴集團將每日監控中交財務向 貴集團提供服務所記錄的實際交易金額，以確保該等總金額不超過相關交易上限。倘已產生或預期將產生的任何交易金額預計將超過相關交易上限，則 貴公司財務部將向 貴公司管理層匯報並提出應對方案。董事會將最終決定是否應根據上市規則上調交易上限。

鑒於上文所述，尤其是：(i) 已制定足夠的內部控制及風險管理措施，以確保存款服務項下將存放的款項以及貸款及其他服務項下的交易金額不會超過金融服務框架協議項下交易上限；(ii) 據管理層告知，中交財務並無違反中國相關法律及法規的記錄；及(iii) 貴集團已實施有效的定價政策及內部控制程序，以確保中交財務提供的條款不遜於獨立第三方所提供的條款，吾等認為已制定足夠的內部控制及風險管理措施，以規管及監察金融服務框架協議項下建議持續關連交易，並保障獨立股東的利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i) 金融服務框架協議項下持續關連交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(ii) 金融服務框架協議的條款及交易上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易上限的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司

董事
陳和莊

聯席董事
徐家俊

謹啟

2026年6月9日

附註：

陳和莊先生為於香港證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士及八方金融有限公司從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗。

徐家俊先生為於香港證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士及八方金融有限公司從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼於會計及機構融資方面擁有逾16年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，並無誤導或欺騙性，且並無遺漏任何其他事項而導致本通函的任何陳述或本通函產生誤導。

2. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2025年12月31日（即本集團已刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起及截至最後實際可行日期（包括該日期），本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

3. 權益披露

a. 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份權益：

董事姓名	於相關股份的 個人權益 (包括授予 董事的購股權 或獎勵股份)	家族權益	受控法團權益	擁有權益的 股份及相關 股份總數	佔本公司 已發行股本 百分比
耿忠強先生	3,722,972 (附註1)	-	-	3,722,972	0.147%
李駿先生	8,673,784 (附註2)	-	-	8,673,784	0.342%
洪蕾女士	984,888 (附註3)	-	-	984,888	0.039%

附註：

- (1) 其包括(i)根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出的2,100,000份購股權，僅可於聯交所每日報價表所載每股最新收市價較初步行使價每股11.152港元高出至少30%時，自2021年12月29日至2030年12月28日期間行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2023年5月3日授出的1,370,000份購股權，僅可於聯交所每日報價表所載每股最新收市價較初步行使價每股9.496港元高出至少30%時，自2024年5月3日至2033年5月2日期間行使。上述合共3,470,000份購股權；及(iii)以實益擁有人身份持有的252,972股股份。
- (2) 其包括(i)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出的1,900,000份購股權，僅可於聯交所每日報價表所載每股最新收市價較初步行使價每股9.10港元高出至少30%時，自2018年12月27日至2027年12月26日期間行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出的1,300,000份購股權，僅可於聯交所每日報價表所載每股最新收市價較初步行使價每股8.326港元高出至少30%時，自2019年8月28日至2028年8月27日期間行使；(iii)根據2016年購股權計劃於2020年12月29日授出的3,000,000份購股權，僅可於聯交所每日報價表所載每股最新收市價較初步行使價每股11.152港元高出至少30%時，自2021年12月29日至2030年12月28日期間行使；(iv)根據2016年購股權計劃於2023年5月3日授出的1,170,000份購股權，僅可於聯交所每日報價表所載每股最新收市價較初步行使價每股9.496港元高出至少30%時，自2024年5月3日至2033年5月2日期間行使。上述合共7,370,000份購股權；及(v)以實益擁有人身份持有的1,303,784股股份。李先生亦以實益擁有人身份持有綠城管理200,000股股份，佔綠城管理已發行股份的0.01%。
- (3) 其包括(i)根據2016年購股權計劃於2023年5月3日授出的880,000份購股權，僅可於聯交所每日報價表所載每股最新收市價較初步行使價每股9.496港元高出至少30%時，自2024年5月3日至2033年5月2日期間行使；及(ii)以實益擁有人身份持有的104,888股股份。

債券權益：

董事姓名	債權證的			擁有權益的 債權證總額
	個人權益	家族權益	受控法團權益	
吳天海先生	400,000美元	—	—	400,000美元 (附註1)

附註：

- (1) 本金額400,000美元的於2028年2月到期的8.45%票據由吳天海先生持有。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其其他相聯法團（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或被視為擁有任何權益或淡倉，而該等權益或淡倉須 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所（包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條記入本公司存置的登記冊；或 (iii) 根據標準守則知會本公司及聯交所。

b. 主要股東權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，除本公司董事或最高行政人員外，以下人士或實體於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條須存置的登記冊的權益或淡倉如下：

主要股東姓名／名稱 (註 1)	於股份或相關股份 的權益或淡倉 (註 2)	持有權益的身份	佔本公司已發行 股本百分比
中交集團 (附註 3)	733,456,293(L)	受控法團的權益	28.881%
CCCG Holding (HK) Limited (附註 3)	602,952,793(L)	實益擁有人	23.742%
HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」) (附註 4)	581,667,293(L)	受控法團的權益	22.904%
會德豐有限公司 (「會德豐」) (附註 4)	581,667,293(L)	受控法團的權益	22.904%
九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」) (附註 4)	581,667,293(L)	受控法團的權益	22.904%
宋卫平先生	2,295,000(L) (附註 5)	相關股份的個人權益 (購股權)	合計 7.291%
	182,316,424 (L) (附註 6)	受控法團的權益	
	560,000(L) (附註 6)	實益擁有人	
夏一波女士 (附註 7)	185,171,424(L)	配偶的權益	7.291%

附註：

- (1) 該表所載本公司主要股東及彼等各自於本公司股份及相關股份中的權益列表乃於作出合理查詢後根據本公司可得資料呈列。
- (2) 「L」指好倉。

- (3) 據中交集團告知，截至2025年12月31日，中交集團被視為透過中交集團全資擁有的CCCG Real Estate Holding Limited、CCCG Holding (HK) Limited及CCCG (HK) Holding Limited擁有733,456,293股股份的權益。CCCG Real Estate Holding Limited持有100,000,000股股份，CCCG Holding (HK) Limited持有602,952,793股股份，CCCG (HK) Holding Limited持有30,503,500股。
- (4) 據九龍倉告知，截至2025年12月31日，HSBC Trustee及會德豐被視為透過九龍倉於581,667,293股股份中擁有權益。為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意列於HSBC Trustee、會德豐及九龍倉名下的股份皆涉及同一批股份。
- (5) 根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出的購股權，僅可於聯交所每日報價表所載每股最新收市價較初步行使價每股9.10港元高出至少30%時，自2018年12月27日至2027年12月26日期間行使。
- (6) 誠如宋卫平先生所告知，截至2025年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生（即Delta House Limited（「Delta」）的唯一股東）被視為於Delta所持有的82,316,424股股份中擁有權益。香港丹桂基金會有限公司（「香港丹桂基金會」）為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益（儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份）。此外，宋卫平先生亦為560,000股股份的實益擁有人。
- (7) 夏一波女士為宋卫平先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下股份中擁有權益：(i) 由Delta（宋卫平先生為其唯一股東的公司）持有的82,316,424股股份；(ii) 由香港丹桂基金會（宋卫平先生成立的慈善機構，宋卫平先生為其唯一成員，儘管宋卫平先生及夏一波女士均無於該等股份中擁有實益權益）持有的100,000,000股股份；(iii) 宋卫平先生持有的本公司2,295,000份購股權；及(iv) 宋卫平先生實益擁有的560,000股股份。上述合共代表185,171,424股股份。

除上文披露的權益外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會股份或相關股份中的任何其他須予披露權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的緊密聯絡人概無於本集團業務以外的任何業務中擁有權益，而該等業務與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭（根據上市規則須予披露）。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本公司不可於一年內不支付賠償（法定賠償除外）而終止的現有或擬定服務合約。

6. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後實際可行日期，除以下所披露者外：

- (i) 本公司日期為2025年12月19日的公告，內容有關綠城管理與中交集團訂立框架協議（「**2025年項目管理框架協議**」），該協議規管綠城管理集團向中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人提供項目管理服務，其中鑒於中交集團於2025年項目管理框架協議及其項下交易中擁有重大權益以及中交集團與該等各董事的關係，已披露劉成雲先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士的權益；
- (ii) 本公司日期為2026年2月3日的公告，內容有關本公司與中交集團訂立框架協議（「**2026年裝修及安裝框架協議**」），該協議規管本集團向中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人提供裝修及安裝服務，其中鑒於中交集團於2026年裝修及安裝框架協議及其項下交易中擁有重大權益以及中交集團與該等各董事的關係，已披露劉成雲先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士的權益；及
- (iii) 本通函「董事會函件」一節「上市規則的涵義」一段，其中根據中交集團於金融服務框架協議及其項下交易的重大權益以及中交集團與各該等董事的關係，披露了劉成雲先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士的權益，

概無董事於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務屬重大的任何由本集團任何成員公司訂立的合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自2025年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來(i)由本集團任何成員公司所收購或出售；(ii)租賃予本集團任何成員公司；或(iii)擬由本集團任何成員公司收購或出售；或(iv)擬租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 專家

在本通函中發表意見或建議的下列專家的資格如下：

名稱	資格
八方金融有限公司	獲證監會發牌可進行證券及期貨條例下第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的法團

八方金融有限公司已發出並確認，其並無撤回日期為2026年6月9日的書面同意書，同意以其所出現的形式及內容在本通函中納入其聲明及／或提述其名稱。

八方金融有限公司進一步確認，於最後實際可行日期，其並不知悉於本集團任何成員公司的股本中擁有任何權益，亦不知悉擁有任何權利（無論是否合法強制執行）認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券。其未知悉自2025年12月31日（即本公司最新經審核財務報表的編製日期）起，已被集團任何成員公司收購、出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬由集團任何成員公司收購、出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何權益。

8. 一般事項

- a. 本公司的註冊地址為 PO Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- b. 本公司於香港的主要營業地點位於香港皇后大道中16-18號新世界大廈1期14樓1406-1408室。
- c. 本公司香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司。
- d. 本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處為 Suntera (Cayman) Limited。
- e. 本通函的中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinagreentown.com及www.greentownchina.com)。

- a. 第二份金融服務框架協議；
- b. 日期為2026年6月9日的獨立董事委員會致股東的函件，其全文載於本通函第20頁；
- c. 八方金融有限公司日期為2026年6月9日致獨立董事委員會及股東的函件，其全文載於本通函21至39頁；
- d. 本附錄「專家」一節所述書面同意；及
- e. 本通函。

股東特別大會通告



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代碼：3900)

茲通告綠城中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於2026年6月29日下午2時30分假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區文一西路767號西溪國際商務中心E座南綠城大學舉行股東特別大會，以處理下列事項：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 第二份金融服務框架協議(定義見本通函)(其副本已提呈大會並註有「A」字樣及由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行交易謹此獲批准、確認及追認；
- (b) 交易上限(定義見本通函)謹此獲批准；及
- (c) 授權本公司任何一名董事簽署、簽立、完善、交付、磋商、同意及作出其認為或全權酌情認為就實施及／或落實第二份金融服務框架協議及其項下擬進行交易(連同本公司有關董事可能全權酌情認為合適的任何變動)而言屬合理、必要、適宜或權宜的一切文件、契據、行動、事項及事宜(視情況而定)。」

代表董事會
綠城中國控股有限公司
主席
劉成雲

中國杭州
2026年6月9日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- (1) 根據上市規則，股東特別大會上所有上述決議案將以投票方式表決，惟主席真誠決定允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，而投票結果將於聯交所及本公司網站刊發。
- (2) 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任一位代表或多位代表(如持有兩股或以上股份)出席，並代表其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為撤回。
- (4) 倘為本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為股份的唯一持有人；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅上述出席者中排名最先或較先(視情況而定)的一名人士方可就有關聯名股份投票，而就此而言，排名次序將參考名列本公司股東名冊上持有有關聯名股份的聯名持有人姓名的次序而定。
- (5) 代表委任表格及已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的授權書或其他授權文件副本，必須最遲於舉行股東特別大會或其任何續會指定時間48小時前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (6) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年6月24日(星期三)至2026年6月29日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2026年6月23日(星期二)下午4時30分正前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，以辦理過戶登記手續。

於本通告日期，董事會包括主席及非執行董事劉成雲先生；執行董事耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生及陳國邦先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、秦悅民先生及熊良俊先生。