

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公告之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份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。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

須予披露交易 收購肇慶亨昌實業投資有限公司 70% 股權及目標負債

收購目標公司70% 權益

董事會欣然宣佈於二零一八年一月二十三日，買方(本公司的全資子公司)(i)與賣方、本公司(作為買方擔保人)及賣方擔保人簽訂了股權轉讓協議，據此，買方同意向賣方收購銷售權益(即目標公司70%的股權)及目標負債，代價於本公告「股權轉讓協議」一節「代價」一段載列；及(ii)與賣方簽訂了股東協議，以管理目標公司的若干管理事宜。

上市規則涵義

由於有關收購事項及簽訂股東協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)多於5%但少於25%，收購事項及簽訂股東協議構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的公告及申報規定(但不受限於股東批准規定)。

緒言

董事會欣然宣佈於二零一八年一月二十三日，買方(本公司的全資子公司)(i)與賣方、本公司(作為買方擔保人)及賣方擔保人簽訂了股權轉讓協議，據此，買方同意向賣方收購銷售權益(即目標公司的70%股權)及目標負債；及(ii)與賣方簽訂了股東協議，以管理目標公司的若干管理事宜。股權轉讓協議及股東協議詳情載列如下。

股權轉讓協議

日期

二零一八年一月二十三日(交易時段前)

訂約方

- (a) 買方： 上海東方康橋房地產發展有限公司，為本公司的全資子公司。
- (b) 賣方： 廣東正域投資集團有限公司。賣方為一家在中國成立的公司，主要從事物業及其他投資。
- (c) 買方的擔保人： 本公司
- (d) 賣方的擔保人： 崔真基先生

據董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與本公司及其關連人士並無關連。

將予收購的資產

根據股權轉讓協議將予收購的資產為銷售權益，即目標公司70%的股權)及目標負債。

目標公司持有宋隆小鎮項目全部法定及實益權益。有關目標公司及交易標的事宜的進一步詳情於本公告「有關目標公司及交易標的事宜的資料」一節中載列。

代價

代價為人民幣1,855,000,000.00元(可予下調)，由買方按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣742,000,000.00元(「第一期按金」)由買方於設置共管賬戶後五個營業日內存入共管賬戶，並於相關中國政府部門辦妥銷售權益轉讓登記手續後五個營業日內從共管賬戶扣除並向賣方支付以予結付；
- (b) 人民幣371,000,000.00元(「第二期按金」)，第二期按金應於相關中國政府部門批准土地使用變更(定義見本公告)事項後向賣方支付；
- (c) 人民幣556,500,000.00元(「第三期按金」)，當中相等於未償付應付款項金額的金額應於結付第二期按金後90個營業日內扣除以予結付。第三期按金餘款應於確認上述未償付應付款項實際金額後五個營業日內向賣方支付；及
- (d) 人民幣185,500,000.00元(「餘款」)，經買方就收購事項扣除人民幣50,000,000元以作抵押保證金(「抵押保證金」)後，應於第二期按金結付日期起計三個月後10個營業日內向賣方支付。抵押保證金經扣除由賣方負責的開支後(如有)，應於支付餘款後屆滿一年後10個營業日內無息發放予賣方。

於二零一七年十一月三十日，目標負債為人民幣489,802,326.57元(相當於股東貸款人民幣407,861,682.98元及未償付應付款項人民幣291,855,926.41元總和的70%)。

最終代價可於完成前扣除下列各項而予下調：(i)因未開發土地協定建築面積在往後的任何扣除(如有)導致宋隆小鎮項目相關土地轉讓價款的差額(如有)，該差額應根據股權轉讓協議內根據不同情況編製的多條指定方程式計算；(ii)超出協定未償還應付款項(即人民幣291,855,926.41元)的額外未償還應付款項(如有)；及(iii)於收購參考日期(即二零一七年十一月三十日)前產生的目標公司任何其他負債或或然負債(不包括目標負債)。

代價(可予作出上述調整)乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，當中參考宋隆小鎮項目的發展潛力。

完成條件：

完成須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (i) 目標公司已就收購事項取得任何有關政府及監管部門之所有必要同意、許可、牌照及批准；
- (ii) 目標公司已完成辦理關於高級管理層(包括法定代表人、董事及監事和／或由買方提名的任何其他人士)變動之登記或存檔；及
- (iii) 根據股權轉讓協議完成辦理土地使用變更(定義見本公告)手續。

預期完成最遲將於二零一八年三月底發生。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資子公司。

有關目標公司及交易標的事宜的資料

目標公司由賣方擁有99.99%，由獨立第三方擁有0.01%，主要從事實業投資、物業開發及管理、銷售日用品及文體產品。於本公告日期，目標公司的註冊資本人民幣300,000,000元已全額繳足。目標公司為宋隆小鎮項目的擁有人，其唯一投資為宋隆小鎮項目的擁有權。

宋隆小鎮項目由位於中國廣東省肇慶市高要區回龍鎮的56塊土地組成，總面積約300萬平方米，包括(i)建築面積約67萬平方米以供住宅及商業用途；及(ii)農地面積約233萬平方米，以供農耕及綜合用途(當中約29萬平方米有待相關中國政府部門批准將農地面積的土地用途由農耕用途轉為住宅及商業用途(「土地使用變更」))。

於二零一七年十一月三十日，目標公司尚未開發約96萬平方米面積。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的目標公司未經審核財務資料分別載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
除稅以前虧損淨額	39,178	14,706
除稅以後虧損淨額	<u>39,178</u>	<u>14,706</u>

目標公司於二零一七年十二月三十一日未經審核資產淨值約為人民幣197,849,000元。

股東協議

日期

二零一八年一月二十三日(交易時段前)

訂約方

(a) 買方；及

(b) 賣方

標的事項

買方及賣方簽訂股東協議，以管理目標公司的若干管理事宜。根據股東協議，目標公司的董事會須由三名董事組成。買方有權任命目標公司董事會兩名董事，而賣方有權任命目標公司董事會一名董事。買方須負責目標公司的所有管理及營運。惟賣方將不會參與目標公司的管理及營運。

註冊資本及資本承擔

於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣300,000,000元。預期賣方及買方可按彼等於目標公司的股權按比例提供股東貸款，以撥支宋隆小鎮項目，而由買方可能出資的所述股東貸款將不會超過人民幣350,000,000元。

除上文所述者外，本集團毋須就股東協議而承擔其他資本承擔。

優先購買權

賣方及買方不得於宋隆小鎮項目竣工且該項目物業銷售百分比尚未達到整個項目銷售的90%前出售或質押其於目標公司的權益予第三方。

於該項目竣工且銷售百分比已經達到上文所述的90%後，股東協議各方可在取得對方的事先書面批准後將其於目標公司的權益售予第三方。

進行收購事項及簽訂股東協議的原因及好處

董事認為該項目發展潛力優厚，商業前景亮麗。董事亦認為該項目將讓本公司進一步提升其於珠三角的地位，並增加其土地儲備。

董事會認為股權轉讓協議及股東協議以及其項下擬進行的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的整體利益。

上市規則涵義

由於有關收購事項及簽訂股東協議的最高適用百分比率(定義見上市規則)多於5%但少於25%，收購事項及簽訂股東協議構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的公告及申報規定(但不受限於股東批准規定)。

一般資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業開發、物業及酒店投資及物業管理。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議從賣方收購銷售權益及目標負債
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	綠地香港控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所上市(股份代號：337)
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成收購事項
「代價」	指	收購事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方、買方擔保人及賣方擔保人之間就收購事項訂立的日期為二零一八年一月二十三日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其子公司的統稱
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「未償付應付款項」	指	於收購事項前，目標公司於二零一七年十一月三十日的未償付應付款項
「共管賬戶」	指	賣方和買方共同設立的賬戶，以持有第一期按金(定義見本公告)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	上海東方康橋房地產發展有限公司，一家在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司
「買方擔保人」	指	本公司，作為買方擔保人，以就股權轉讓協議所載買方提供保證及承諾
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	賣方持有的目標公司70%股權

「賣方」	指	廣東正域投資集團有限公司，在中國成立的公司
「賣方擔保人」	指	崔真基先生，作為賣方擔保人，以就股權轉讓協議所載賣方提供保證及承諾
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東協議」	指	買方與賣方訂立日期為二零一八年一月二十三日的股東協議，以管理目標公司的若干管理事宜
「股東貸款」	指	目標公司結欠賣方及其關聯方的貸款
「宋隆小鎮項目」或「該項目」	指	位於中國廣東省肇慶市高要區回龍鎮的物業開發項目
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	肇慶亨昌實業投資有限公司，一家在中國成立的公司，由賣方擁有99.99%及由一名獨立第三方擁有0.01%
「目標負債」	指	股東貸款及未償付應付款項總額的70%
「%」	指	百分比

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一八年一月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生及王煦菱女士；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生太平紳士及關啟昌先生。