

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已售出或轉讓名下全部綠地香港控股有限公司股份，請立即將本通函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，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生，或因依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)

**主要交易
收購該等物業**

二零一八年十一月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函及其附錄所用的詞彙具下列涵義：

「收購事項」	指	買方收購該等物業；
「適用百分比率」、 「緊密聯繫人」、 「合資格物業收購」、 「中國政府機關」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「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)；
「代價」	指	人民幣3,425,536,800元(相當於約3,890,000,000港元)，即收購該等物業的代價；
「董事」	指	本公司董事；
「交易中心」	指	昆明市公共資源交易中心；
「本集團」	指	本公司及其子公司的統稱；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；
「土地出讓合同」	指	買方及賣方就收購事項於二零一八年四月二十日訂立的五份土地出讓合同，其形式大致相同；
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月二十五日，即本通函付印前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；

釋 義

「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；
「該等物業」	指	位於中國雲南省昆明市官渡區關上街道辦事處及關上、小板橋街道辦事處，地段編號為KCGD2017-6、KCGD2017-7、KCGD2017-8、KCGD2017-31及KCGD2017-32的土地；
「買方」	指	昆明綠地春城置業有限公司及其代理人昆明綠地中心置業有限公司，兩者皆為本公司的間接全資子公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「賣方」	指	中國昆明市國土資源局；
「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	本公司股本中每股面值0.50港元的普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌1.1364港元之匯率(倘適用)。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換。

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)

執行董事：

陳軍先生(主席兼行政總裁)

王偉賢先生(名譽主席)

侯光軍先生(首席營運官)

吳正奎先生

王煦菱女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

張英潮先生

方和先生太平紳士

關啟昌先生

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

敬啟者：

主要交易
收購該等物業

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年四月十八日之公告，內容有關收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項的進一步資料及本集團之其他資料，僅供參考。

收購該等物業

於二零一八年四月十八日，買方獲交易中心知會，買方已贏得透過拍賣提交的投標以收購該等物業，代價為人民幣3,425,536,800元(相當於約3,890,000,000港元)。買方與交易中心於二零一八年四月十九日訂立確認函，確認買方贏得投標。據董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，交易中心及其最終實益擁有人為獨立第三方。由於贏得上述投標，買方與賣方訂立土地出讓合同。

土地出讓合同的主要條款

日期：

於二零一八年四月二十日

訂約方

(a) 買方，作為買方

(b) 賣方，作為賣方

該等物業的資料

位於中國雲南省昆明市官渡區關上街道辦事處及關上、小板橋街道辦事處，地段編號為KCGD2017-6、KCGD2017-7、KCGD2017-8、KCGD2017-31及KCGD2017-32，總佔地面積約為141,279.99平方米的土地，容積率不多於12。該等物業用作市區住宅用途的土地使用權為期70年，以及用作商業和酒店用途的土地使用權為期40年，將於二零一九年十一月十八日前開始施工，並於二零二二年十一月十八日前竣工。

代價及付款條款

代價(即人民幣3,425,536,800元(相當於約3,890,000,000港元)為由買方就收購該等物業所提交之投標價(經買方參考週邊地區的土地及物業售價、拍賣訂定的最低投標價、有意投標人預期的投標價、該等物業的發展潛力，以及發展該等物業的預期投資回報而釐定)。有關該等物業之投標，拍賣須設人民幣3,425,536,800元(相等於3,890,000,000港元)之最低投標價，其相等於本公司所投之代價。

根據土地出讓合同，代價將按以下方式支付：

(a) 代價的50%於二零一八年五月十九日或之前支付；及

(b) 餘下代價於二零一八年十月十九日或之前支付。

買方正與賣方探討延遲支付最後一期代價至2018年年末的可能性。目前，買方與賣方尚未就延期付款訂立任何協議，而延期付款未必會獲得同意。

有關賣方的資料

賣方為中國政府機關及該等物業的土地使用權的賣方。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(如有)為獨立第三方。

有關本集團的資料

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。

收購事項的原因及好處

收購事項於本集團日常及一般業務過程中進行。鑒於該等物業所在位置及指定用途，董事認為，收購事項符合本集團業務發展策略及規劃。昆明市為本集團重點城市之一，故發展該等物業符合本集團策略發展需要。

董事會認為該等物業具有可觀的發展潛力。董事會認為收購事項條款屬一般商業條款及公平合理，並符合股東的整體利益。

收購事項的財務影響

代價將以現金支付，並以本集團內部資源撥支。收購事項概無導致本集團資產及負債的變動。

本集團財務及經營前景

本集團主要在中國多個城市從事物業開發業務，包括上海、寧波、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、徐州、海口、南寧及太原。於最後實際可行日期，不計及收購事項，本集團在中國多個主要城市擁有49個處於不同發展階段的房地產項目。該等房地產項目分別為已落成項目、發展中項目或持作日後發展項目。

本集團相信，維持最佳土地儲備組合對本集團物業開發業務的長遠發展至關重要。誠如本公司二零一七年年報所述，於該報告發佈日期，本集團擁有土地儲備約19,000,000平方米。本集團擬收購位於主要城市黃金地段的優質開發地段以不時豐富及增加其土地儲備及物業組合。收購任何地段前，本集團將考慮多項因素，包括(其中包括)選址、市場前景及政府限制，評估建議收購地段之盈利能力及發展潛力。本集團相信選址為影響將於該地段上所興建物業的需求及價格的重要因素。位處交通網絡、週邊景緻及發展前景良好的地段的物業一般需求較高，可以較高價格售出。由於物業開發項目需要長時間完成，物業單位價格十分高昂，

董事會函件

物業開發項目能否取得成功及其盈利能力，對現行政府政策或限制及市場前景十分敏感。任何政府政策、限制或市場前景的不利變動可能降低物業單位價格或延長銷售物業單位所需時間，以上可能對本集團的財務及經營前景有不利影響。在收購任何地盤前，本集團將評估如前所述之有關地段的開發項目的盈利能力及發展潛力，以期提升本集團的財務及經營前景。

因此，收購事項符合如前所述之本集團的物業開發業務策略。

上市規則涵義

由於收購事項的最高適用百分比率多於25%但少於100%，收購事項構成本公司的一項主要交易。收購事項為第14.04(10C)條項下的「合資格物業收購」，此乃由於(i)其涉及在中國透過中國法律規管的拍賣向中國政府機關收購政府土地；及(ii)於本公司日常及一般業務過程中由本公司獨資承擔進行。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的公告及申報規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

額外資料

閣下亦務必細閱本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍
謹啟

二零一八年十一月一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月的管理層討論及分析以及財務資料已於下列文件披露，該等文件已分別於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)刊發：

- 日期為二零一六年三月二十一日的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的二零一五年年報(第34至45頁及第85至224頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN20160428367.pdf>)；
- 日期為二零一七年三月二十七日的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的二零一六年年報(第35至52頁及第113至268頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN201704271336.pdf>)；
- 日期為二零一八年三月二十八日的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的二零一七年年報(第43至58頁及第132至284頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0419/LTN201804191249.pdf>)；及
- 日期為二零一八年九月二十七日的本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的二零一八年中報報告(第8至19頁及第30至92頁)(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0927/LTN20180927647.pdf>)。

2. 債務

借貸

於二零一八年九月三十日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還人民幣借貸人民幣10,118,570,000元、美元借貸262,971,000美元(就採用1美元兌人民幣6.8792元之匯率換算美元借貸而言，總額相當於約人民幣1,809,000,000元)、港元借貸620,000,000港元(就採用1港元兌人民幣0.8800元之匯率換算港元借貸而言，總額相當於約人民幣546,000,000元)及美元債券647,777,000美元(就採用1美元兌人民幣6.8792元之匯率換算美元債券而言，總額相當於約人民幣4,456,000,000元)，該等項目包括下列各項：

於二零一八年
九月三十日
人民幣千元

短期計息貸款

有抵押銀行長期貸款的即期部分
無抵押銀行長期貸款的即期部分

3,086,525
776,996

3,863,521

於二零一八年
九月三十日
人民幣千元

長期計息貸款	
有抵押銀行貸款	10,118,570
無抵押銀行貸款	2,354,601
減：有抵押銀行長期貸款的即期部分	(3,086,525)
無抵押銀行長期貸款的即期部分	(776,996)
	<u>8,609,650</u>
二零一九年票據	3,083,682
二零一九年債券	<u>1,372,508</u>
	<u><u>16,929,361</u></u>

於二零一八年九月三十日營業時間結束時，本集團為數約人民幣10,119,000,000元之有抵押銀行貸款乃以本集團之物業、土地使用權、已抵押定期存款及若干子公司的股本權益押記作為抵押。

於二零一八年九月三十日，本集團計息貸款及債券總額須於以下期間償還：

於二零一八年
九月三十日
人民幣千元

一年內或按要求	8,319,711
超過一年但少於兩年	6,804,650
超過兩年但少於五年	1,597,000
超過五年	<u>208,000</u>
	<u><u>16,929,361</u></u>

或有負債

於二零一八年九月三十日營業時間結束時，未償還擔保約為人民幣13,910,000,000元。

免責聲明

除上文所述者及除集團內部負債及一般應付賬款外，於二零一八年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、有擔保或無擔保債務或其他類似債務、承兌負債(除一般貿易票據及應付款項外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或有負債。

董事已確認，本集團之債務及或有負債自二零一八年九月三十日以來並無重大變動。

3. 營運資金

經考慮本集團內部資源、經營現金流量、可得的現有銀行融資及收購事項的影響後，董事認為在並無發生不可預見之情況下，本集團有充裕的營運資金滿足其自本通函刊發日期起計至少12個月的當前需求。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所發表的詳情，旨在提供有關本公司的資料，各董事願對此共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關係文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載的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權益或淡倉如下：

於股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	持股佔本公司 已發行股本的概約 (附註6)
王偉賢先生	受控制公司權益	38,804,571 (附註1)	1.39%
	全權信託創立人	367,254,133 (附註2)	13.15%
王煦菱女士	實益擁有人	7,390,000	0.26%
	受控制公司權益	7,010,448 (附註3)	0.25%
	全權信託受益人	367,254,133 (附註2)	13.15%

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	持股佔本公司
			已發行股本的概約 (附註6)
張英潮先生	實益擁有人	500,000	0.02%
方和先生 太平紳士	實益擁有人	500,000	0.02%
關啟昌先生	實益擁有人	500,000	0.02%
陳軍先生	實益擁有人	3,500,000 (附註4)	0.13%
侯光軍先生	實益擁有人	2,700,000 (附註5)	0.10%

附註：

1. 王偉賢先生被視為擁有由Prestige Glory Enterprises Limited所持有的38,804,571股股份的權益。Prestige Glory Enterprises Limited的全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。
2. 王偉賢先生及王煦菱女士均被視為擁有由端源信託所持合共367,254,133股股份的權益。
3. 王煦菱女士被視為擁有由Boom Rich Investments Limited所持有的7,010,448股股份的權益，該公司由王煦菱女士完全實益擁有。王煦菱女士實益擁有7,390,000股股份，其中3,390,000股股份根據證券及期貨條例被視為彼根據與本公司日期為二零一八年一月二十三日之認購協議所擁有的權益。
4. 根據證券及期貨條例，陳軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有3,500,000股股份。
5. 根據證券及期貨條例，侯光軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有2,700,000股股份。
6. 即本公司於最後實際可行日期的已發行及繳足資本，包括2,791,884,683股股份。

(b) 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

- (i) 除上文所披露者及陳軍先生和吳正奎先生(綠地控股高級管理層)

外，概無董事於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司中擔任董事或僱員；

- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (iii) 概無董事在本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 服務合約

除下述者外，本集團於緊接本通函日期起計兩年內並無訂立任何重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 由本公司、Credit Suisse (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、海通國際證券有限公司及瑞士銀行香港分行訂立日期為二零一七年六月二十七日的認購協議，內容有關發行於二零一八年到期本金總額為200,000,000美元的4.5%債券；
- (b) 由本公司、Credit Suisse Securities (Europe) Limited (「獨家配售代理」)、若干認購方及掉期對手方(即由獨家配售代理促使投資於額外債券的該等專業、機構或其他投資者)訂立日期為二零一七年七月二十四日的認購及配售協議，內容有關於二零一八年到期本金總額為200,000,000美元的4.5%額外債券；及
- (c) 由本公司、Credit Suisse (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司、光銀國際資本有限公司、興證國際證券有限公司、安信國際證券(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、摩根士丹利國際股份有限公司及東方證券(香港)有限公司訂立日期為二零一八年六月十九日的認購協議，內容有關發行於二零一九年到期本金總額為200,000,000美元的7.875%債券。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本公司或本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或僱主不得於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務合約。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零一七年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來並無出現任何重大不利變動。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，據董事所知，本公司或本集團任何其他成員公司亦無待決或面臨任何重大訴訟或申索。

8. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司之總部位於中國上海市長寧區協和路193號；
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心57樓5711室；
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為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；
- (e) 本公司之公司秘書為馮慧森女士(ACS, ACIS)；及
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之文本於本通函日期起14天內在任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「3.重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；及
- (d) 本公司自二零一七年十二月三十一日起根據上市規則第14章及／或第14A章所規定刊發的所有通函。