

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)

二零一九年到期之450,000,000美元3.875厘票據
(股份代號：5691)

二零一九年到期之200,000,000美元7.875厘債券
(股份代號：5121)

二零二零年到期之200,000,000美元9.875厘債券
(股份代號：5485)

非常重大的出售事項

出售目標公司

恢復買賣

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月二十九日(交易時段後)，賣方訂立該協議，按購買價向買方出售目標公司的100%權益。

由於該協議並無訂明固定金額作為購買價，亦無訂明購買價的任何限額(須待完成後方始敲定)，而出售事項的代價比率可能高於75%，因此出售事項構成本公司一項非常重大的出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的通知、刊登公告及股東批准規定。

本公司將會召開股東特別大會，以尋求股東批准該協議及其項下擬進行的交易。據本公司所知悉，概無股東在該協議中擁有任何重大利益。因此，概無股東須於股東特別大會上就有關該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。本公司預期於二零一九年五月三十一日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)出售事項的詳情及股東特別大會通告。

完成須待本公告「條件」一節所載的條件獲達成後方始作實。因此，出售事項可能會亦可能不會進行。有鑑於此，股東及潛在投資者在買賣股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份及債務證券自二零一九年四月一日上午9時05分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一九年四月四日下午1時正起恢復本公司股份及債務證券於聯交所買賣。

緒言

於二零一九年三月二十九日(交易時段後)，賣方與買方訂立該協議，內容有關按購買價向買方出售目標公司的100%已發行股本。

該協議

該協議的主要條款概列如下：

日期 ： 二零一九年三月二十九日

訂約方 ： (i) 賣方(作為賣方)

 ： (ii) 買方(作為買方)

標的事項 ： 待售股份，即目標公司的100%已發行股本

盡董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方。

代價

買賣待售股份的購買價(受制於下述調整)為以美元支付但以人民幣計值的現金金額，相等於(i)物業估值，加上(ii)目標集團公司所有資產(不包括該物業)的估計總額，減去目標集團公司於完成時的所有負債及債務的估計總額((ii)所述的金額稱為「估計資產淨值」；而(i)與(ii)的總額稱為「估計購買價」)。賣方與買方須共同編製及協定目標集團公司於完成時的綜合基準估計資產負債表(「估計完成資產負債表」)，藉以確定估計資產淨值。倘賣方與買方未能於先決條件達成日期後30個營業日內協定估計完成資產負債表，估計購買價須由獨立會計師釐定。

購買價將定為估計購買價，並按完成資產淨值超逾或少於估計資產淨值的金額(如有)分別增加或減少。

倘因上述調整而導致：

- (a) 購買價金額高於估計購買價(有關差額稱為「上調金額」)，則買方須向賣方支付相等於上調金額的款項；或
- (b) 購買價金額低於估計購買價(有關差額稱為「下調金額」)，則賣方須向買方支付相等於下調金額的款項，

在各上述情況下，均須於最終協定或釐定完成資產負債表當日後的10個營業日內支付。

購買價乃訂約方經公平磋商後達致，並參考目標公司的財務狀況及業務前景以及物業估值而釐定。物業估值乃參考本公司對該物業市價及可資比較市場交易作出的內部評估，由本公司根據與買方之間的公平磋商而釐定。根據本公司就本公告進行的初步估計，購買價估計不少於人民幣28億元(約33億港元)，惟須按上文所述由買方與賣方最終釐定。上述估計乃透過在(iii)物業估值加入(i)資產總值(該物業除外)，並減去(ii)所有負債及債務而釐定。

買方及賣方同意，目標集團公司與本集團之間的所有應收及應付貸款，須透過在完成起計三個營業日內向本集團支付淨額而結清。

條件

該協議須待下列條件獲達成及／或豁免後方告完成：

- (a) 買方、目標公司及項目公司已就該協議項下擬進行的交易向新融資人取得債務融資；
- (b) 本公司已按照上市規則規定，在其股東特別大會上就出售事項獲得其股東批准；
- (c) 賣方及買方各自根據該協議作出的保證於該協議日期及於完成時在各重大方面均為真實準確，且在任何方面均不具誤導成分；
- (d) 賣方或買方各自須於完成之時或之前遵守的載於該協議的契諾及協議，均已各重大方面獲遵守；
- (e) 概無發生或合理可能發生任何一項或多項事件，而個別或合計起來會或可能會產生重大不利影響；

- (f) 概無就賣方、本公司或買方授出臨時或其他強制令，而會禁止賣方、本公司或買方訂立或履行彼等各自在根據該協議訂定的任何交易文件(「**交易文件**」)項下的責任；及
- (g) 目標集團公司已就其業務、合約、財務、會計、稅務、政府備案、僱傭及財產事務而履行或遵守該協議所訂明的若干完成前工作或責任。

倘上述任何條件未能於二零一九年十二月三十一日(或賣方與買方可能書面協定的其他日期)或之前達成(或獲相關訂約方豁免)，出售事項將不會進行。倘買方無法在二零一九年四月五日(或賣方與買方可能協定的其他日期)前就該協議項下擬進行的交易取得所有必要的內部批准，任何一方均可終止該協議。

該協議將於買方與賣方協定估計完成資產負債表當日後第七個營業日(或賣方與買方可能協定的其他時間)完成。

付款條款

(a) 支付按金

買方須以現金向賣方支付以下美元金額作為按金，惟須受下列條款及條件規限：

- (i) 待下列條件(「**第一批先決條件**」)於二零一九年四月十五日前達成後，買方須支付相等於人民幣800,000,000元的美元金額(「**第一批按金**」)：
 - (a) 賣方已向買方交付該協議內訂定的若干文件；
 - (b) 買方已就該協議項下擬進行的交易取得所有必要的內部批准；及
 - (c) 概無就賣方及本公司授出臨時或其他強制令，而會禁止賣方或本公司訂立或履行其在根據該協議訂明的任何交易文件項下的責任。
- (ii) 在下列條件獲達成(以最後發生者為準)後的第10個營業日(「**第二批按金支付日期**」)，買方須支付相等於人民幣2,200,000,000元的美元金額(「**第二批按金**」，連同第一批按金統稱「**按金**」)：
 - (a) 賣方概無嚴重違反該協議；

- (b) 概無發生任何重大不利影響；
- (c) 於第二批按金支付日期，繼續符合所有第一批先決條件；
- (d) 該物業已妥為完成中國法律規定的所有最後竣工驗收程序及取得所有竣工驗收批文及備案證明；及
- (e) 買方已收到該協議所訂明的該等印章及文件。

(b) 完成付款

於完成日期，買方須向賣方支付相等於下列各項的美元金額(「**完成付款**」)：
(x)估計購買價，減去(y)按金，再減去(z)申索暫扣款及建築成本暫扣款的總額(如下文所載)。

(c) 支付暫扣款

(i) 申索暫扣款

買方有權：(x)扣起就任何針對賣方集團成員公司提出的申索(任何建築成本申索除外)應付買方或其聯屬人士的任何款項(各自稱為「**申索金額**」)，金額以申索暫扣款為限；及(y)在相關申索最終作出對買方或其聯屬人士有利的協定或決定的範圍內，於解除日期保留任何申索金額。在完成的第一個週年日後10個營業日內(該日期稱為「**解除日期**」)，買方須向賣方支付申索暫扣款的餘額，惟尚未作最終協定或決定的任何申索金額則須在協定或決定後隨即清償。

(ii) 建築成本暫扣款

買方有權：(x)扣起因超出預測建築成本的任何已招致或應付建築成本金額而產生或與之相關的任何申索的任何款項(各自稱為「**建築成本申索**」)，金額以建築成本暫扣款為限；及(y)在相關申索最終作出對買方有利的協定或決定的範圍內，於解除日期保留建築成本申索項下的任何款項。

如下文所述，買方須從建築成本暫扣款中向賣方支付相等於項目公司根據該協議條款於截至建築成本暫扣款最終解除日期前三個月期間(或訂約方協定的其他期間)已付建築成本(如有)10%的款項。

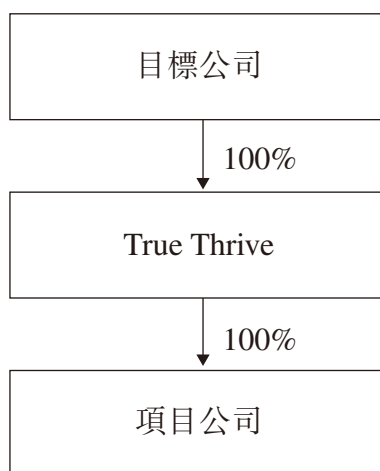
在最終及全數清償任何建築成本後的10個營業日內(該付款日期稱為「**建築成本暫扣款最終解除日期**」)，買方須向賣方支付建築成本暫扣款的餘額，惟尚未作最終協定或決定的任何建築成本申索則須在協定或決定後隨即清償。

有關目標集團公司的資料

目標集團公司主要從事物業開發項目，當中主要包括商業、辦公室及住宅。該物業位於中國上海五里橋街道0099街坊2/2丘999。該物業位於佔地總地盤面積55,590平方米的地塊。該項目分期施工中，最後一期預期將於本年內竣工。該項目的部分已竣工單位已經售出。

項目公司為數人民幣60億元(約70億港元)的註冊資本已獲全數出資。

目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅前後綜合收益淨額分別為人民幣768.5百萬元及人民幣404.7百萬元。目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅前後綜合收益淨額分別為人民幣458.1百萬元及人民幣395.8百萬元。目標公司於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣132億元。目標公司於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣15億元。目標集團公司的集團架構如下：



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、物業及酒店投資以及物業管理。

賣方為投資控股公司。

買方為由Brookfield Asset Management Inc (「**Brookfield**」)控制的實體。Brookfield為全球另類資產經理，擁有及經營以房地產、再生能源、基建及私募股權為主的資產。

出售事項的財務影響

該協議並無訂明固定金額作為購買價，亦無訂明購買價的任何限額(須待完成後方始敲定)。為便於說明，出售事項產生的除稅前收益估計約為人民幣18億元，乃將協定物業估值約人民幣106億元扣減該物業包含的開發中物業及投資物業的賬面值合共約人民幣88億元後計算得出。

進行交易的理由及裨益

董事認為，出售事項將可加強本公司的現金流量狀況，並為本公司提供額外資本資源以把握其他投資機遇。出售事項所得款項將用作本集團的一般營運資金及日後業務發展。董事會認為，出售事項乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於該協議並無訂明固定金額作為購買價，亦無訂明購買價的任何限額(須待完成後方始敲定)，而出售事項的代價比率可能高於75%，因此出售事項構成本公司一項非常重大的出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的通知、刊登公告及股東批准規定。

本公司將會召開股東特別大會，以尋求股東批准該協議及其項下擬進行的交易。據本公司所知悉，概無股東在該協議中擁有任何重大利益。因此，概無股東須於股東特別大會上就有關該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間敲定有關目標集團公司的財務資料以供載入通函，本公司預期於二零一九年五月三十一日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)出售事項的詳情及股東特別大會通告。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份及債務證券自二零一九年四月一日上午9時05分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一九年四月四日下午1時正起恢復本公司股份及債務證券於聯交所買賣。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時，務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零一九年三月二十九日就出售事項訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「申索暫扣款」	指	相當於估計購買價10%的金額
「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	完成該協議
「完成資產負債表」	指	買方與賣方將予協定的完成資產負債表，或倘未能達成協定，則由獨立會計師編製

「完成資產淨值」	指	相等於(i)物業估值，加上按完成資產負債表所示(ii)目標集團公司的所有資產(不包括該物業)總額，減去(iii)於完成時的所有負債及債務總額的人民幣計值金額
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「代價比率」	指	具上市規則所賦予的涵義
「建築成本」	指	項目公司就項目公司的物業開發項目的建築工程而會或可能招致或應付的所有成本、開支及負債
「建築成本暫扣款」	指	預測建築成本10%的金額，經扣除(x)項目公司根據相關合約及適用法律、法規及規則在完成之時或之前就該項目的相關建築工程已支付，且(y)已反映在估計完成資產負債表內的任何建築成本
「先決條件達成日期」	指	所有條件獲達成及／或豁免(不論有條件或以其他方式)的日期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售待售股份，即目標公司的100%已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，藉以批准該協議
「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
「暫扣款」	指	申索暫扣款與建築成本暫扣款的總額
「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
「重大不利影響」	指	對該物業或目標集團公司產生的任何重大不利影響
「中國」	指	中華人民共和國

「該項目」	指	項目公司之物業開發項目
「項目公司」	指	上海五里置業有限公司，於中國成立的有限責任公司，由True Thrive直接全資擁有
「預測建築成本」	指	就該項目的建築工程而言，為賣方與買方協定的總建築成本的預測，即約人民幣33億元
「該物業」	指	位於中國上海五里橋街道0099街坊2/2丘999的建築物(不包括1號辦公樓及23個停車位)及其下的地塊
「物業估值」	指	人民幣10,565,000,000元，即賣方與買方協定的該物業的總資產值
「購買價」	指	買賣待售股份應付的購買價格，詳情載於「代價」一段
「買方」	指	BSREP III China Retail Holdings Limited，於百慕達註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司的一股股份，即目標公司的100%已發行股本
「賣方」	指	SPG Investment X (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資子公司
「賣方集團」	指	賣方及其所有子公司、其所有控股公司及其各控股公司的所有其他子公司(不包括目標集團公司)
「股東」	指	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
「子公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	旺泉投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為賣方的全資子公司

「目標集團公司」	指	目標公司及其子公司，由True Thrive及項目公司組成
「True Thrive」	指	True Thrive Investments Limited，於香港註冊成立的有限公司，由目標公司直接全資擁有
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比

就本公告而言，貨幣換算採用1.00港元兌人民幣0.86元之匯率。此等匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按該等匯率兌換。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一九年四月四日

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。