

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)

主要交易  
關連交易  
成立合營企業  
及  
持續關連交易  
財務資助

董事會欣然宣佈，於二零二一年三月十九日交易時段後，廣東綠地同意與廣東盛高置地共同開發項目公司擁有的該土地，並以代價人民幣175百萬元（約208.3百萬元）收購項目公司約35%權益，而廣東盛高置地、廣東綠地、廣州盛高及廣州綠地已經訂立合營協議。根據合營協議並待達成條件後：

- (i) 廣東綠地與廣東盛高置地將成立合營企業以收購項目公司49%權益，餘下51%權益由廣東盛高置地擁有；
- (ii) 合營企業將由廣東綠地擁有71.42%股權，及由廣東盛高置地擁有28.58%股權，因此廣東綠地及廣東盛高置地分別的應佔項目公司權益將約為35%及約為65%；
- (iii) 代價及財務資助預期將不超過約人民幣2,175百萬元（約2,589.3百萬元）；及
- (iv) 合營企業及項目公司的若干管理及公司事務將受合營協議條款的約束。

由於有關合營協議項下擬進行交易的最高適用百分比率高於25%但低於100%，故訂立合營協議構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、刊登公告及股東批准規定。

於本公告日期，廣東盛高置地由董事王先生之家族信託最終擁有80%權益。因此，廣東盛高置地為本公司的關連人士。由於項目公司由廣東盛高置地擁有51%，項目公司為本公司的關連人士。由於合營協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過5%，因此，訂立合營協議構成本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章項下報告、公告及獨立股東批准的規定。由於財務資助的最高適用百分比率超過5%，財務資助構成上市規則第14A章本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將獲成立，以就合營協議之條款之公平性及合理性向獨立股東提供建議。本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

預計將於二零二一年四月二十一日前後寄發載有(其中包括)合營協議的詳情、就合營協議條款提供意見的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件以及股東特別大會通知的通函，以容許有足夠時間編製載入通函的所需資料。

董事會欣然宣佈，於二零二一年三月十九日交易時段後，廣東綠地同意與廣東盛高置地共同開發項目公司擁有的該土地，並以代價人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)收購項目公司約35%權益，而廣東盛高置地、廣東綠地、廣州盛高及廣州綠地已經訂立合營協議。根據合營協議並待達成條件後：

- (i) 廣東綠地與廣東盛高置地將成立合營企業以收購項目公司49%權益，餘下51%權益由廣東盛高置地擁有；
- (ii) 合營企業將由廣東綠地擁有約71.42%股權，及由廣東盛高置地擁有約28.58%股權，因此廣東綠地及廣東盛高置地分別的應佔項目公司權益將約為35%及約為65%；
- (iii) 代價及財務資助預期將不超過約人民幣2,175百萬元(約2,589.3百萬港元)；及
- (iv) 合營企業及項目公司的若干管理及公司事務將受合營協議條款的約束。

合營協議的詳情載於下文：

## 合營協議

日期： 二零二一年三月十九日

訂約方：

- (1) 廣東盛高置地(作為合營企業合夥人)
- (2) 廣東綠地(作為另一名合營企業合夥人)
- (3) 廣州盛高(作為擔保人，以擔保合營協議項下廣東盛高置地的所有義務得以妥善履行)
- (4) 廣州綠地(作為擔保人，以擔保合營協議項下廣東綠地的所有義務得以妥善履行)

## 成立合營企業：

廣東綠地與廣東盛高置地將於合營協議日期起計10個工作天內於中國成立合營企業，目的為收購項目公司的49%權益。合營企業將由廣東綠地擁有71.42%股權，及由廣東盛高置地擁有28.58%股權。合營企業的註冊股本將為人民幣10百萬元(約11.9百萬元)，其中廣東綠地與廣東盛高置地將以現金出資約人民幣7.14百萬元(約8.5百萬元)及約人民幣2.86百萬元(約3.4百萬元)。合營企業將作為本公司的一間子公司入賬。

## 收購合營企業的權益：

於二零二零年十二月二十日，廣東盛高置地與永隆塑料(獨立第三方)及永隆國際(獨立第三方)訂立協議。據此，廣東盛高置地將收購永隆塑料及永隆國際於項目公司擁有合共的49%權益(「**盛高置地49%收購事項**」)，代價為項目公司向永隆塑料或其指定人移交將於該土地上開發的已建成單位及區域(「**除外物業**」)，包括總面積約為37,000平方米物業和若干停車位。根據日期為二零二零年十二月二十二日的股權轉讓協議，廣東盛高置地將向廣州市瑀匯(獨立第三方)收購項目公司51%權益(「**盛高置地51%收購事項**」)，代價約為人民幣493.6百萬元(約587.6百萬元)。

合營企業將待條件達成後以人民幣245百萬元(約291.7百萬港元)代價(「合營企業代價」)自廣東盛高置地收購項目公司49%權益(「合營企業收購事項」)。基於就盛高置地51%收購事項由廣東盛高置地支付的購買價，廣東盛高置地就其將向合營企業出售項目公司49%權益的原收購成本約為人民幣474.2百萬元(約564.5百萬港元)。因彼等上述的收購事項，廣東綠地及廣東盛高置地的應佔項目公司權益將分別約為35%及約65%。

#### 合營企業收購事項資金：

基於前述情況，廣東綠地就收購應佔項目公司約35%權益的應付代價為人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)，預計將由本集團的內部資源出資。為撥支合營企業收購事項，應付廣東盛高置地合營企業代價人民幣245百萬元(約291.7百萬港元)，廣東綠地及廣東盛高置地將分別出資人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)及人民幣70百萬元(約83.3百萬港元)予合營企業。於2021年3月19日，廣東綠地應向廣東盛高置地支付代價人民幣175百萬元，這將用作其對合營企業代價出資的預付款項。上述人民幣175百萬元的出資額中，約人民幣7.14百萬元將作為對合資企業的資本出資額，約人民幣167.86百萬元將作為對合營企業的股東貸款入賬。廣東盛高置地將予出資的合營企業代價餘額人民幣70百萬元中，約人民幣2.86百萬元將作為對合營企業的資本出資額，約人民幣67.14百萬元將作為對合營企業的股東貸款入賬。完成合營企業收購事項後，項目公司將就本集團以權益法入賬。

代價乃基於廣東綠地與廣東盛高置地之間公平磋商釐定，並參考項目公司的財務狀況及業務前景(包括該土地的價值)而定。

#### 條件：

合營企業收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 本公司已根據上市規則的規定，就合營協議項下擬進行的交易獲得獨立股東的批准；及
- (b) 廣東盛高置地並無在任何重大方面違反合營協議項下對其施加的任何責任或其作出的任何承諾。

合營企業收購事項的交割應於達成條件後10個工作天內進行。倘上述任何條件未能於二零二一年八月三十一日或之前達成，則合營協議項下擬進行的交易將不會進行，而合營協議將不再具備任何效力。廣東盛高置地須於廣東綠地提出要求起計10個工作天內向廣東綠地償還代價。

#### 項目公司的背景：

項目公司成立於二零零二年九月三十日，註冊股本為人民幣77百萬元(約91.7百萬港元)(已獲悉數出資)。於二零二零年十二月三十一日，項目公司的未經審核資產淨值為人民幣74百萬元(約88.1百萬港元)。於二零二一年二月二十八日，項目公司的未經審核資產淨值為人民幣73百萬元(約86.9百萬港元)。項目公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核除稅前淨利潤及除稅後虧損淨額分別約為人民幣184,000元及人民幣83,000元。項目公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核除稅前及除稅後虧損淨額分別約為人民幣3.7百萬元及人民幣3.7百萬元。除該土地的物業開發項目外，項目公司並無任何其他業務營運。

#### 該土地：

合營企業的主要資產為位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮羅家村的土地，合營企業已就該土地取得國有土地使用權證(編號：G08-001157)。根據上述證書，該土地的面積約為27,256平方米，可建設用地19,588平方米，土地使用權為40年(作商業及辦公用途)及70年(作住宅用途)。根據廣州市規劃和自然資源局於二零二零年三月五日就該土地的規劃條件作出的回覆，該土地已獲批准將容積率增加至最高為9.0，惟須就該等增加面積補繳土地價款。預期該土地將發展為總面積約為139,000平方米的商業、辦公及住宅綜合體及若干個停車位(不包括除外物業)。

#### 財務資助：

項目公司旨在於不依賴其股東(及／或其各自所有者)任何財務資助的情況下為該土地開發提供資金。可能出現貸款方要求項目公司股東(及／或其各自所有者)為其給予項目公司的貸款提供擔保的情況(「財務資助」)。財務資助可能按廣東綠地及廣東盛高置地在項目公司中應佔權益的比例而提供。倘本集團須

按超過其應佔項目公司的權益的比例擔保項目公司的任何貸款，則項目公司應向廣東綠地支付擔保費，金額按以下方式釐定：

擔保費=擔保金額x貸款期x擔保百分比

附註：

- (i) 擔保金額指由本集團擔保且放款的貸款金額。
- (ii) 貸款期是指未償還貸款的期間。
- (iii) 擔保百分比指特別就貸款考慮到當時市場環境，在給予任何擔保時或之前，廣東綠地與廣東盛高置地協定的百分比，而該百分比不得低於2%且不超過3%。

財務資助的期限不應超過三年。廣東盛高置地將就所述非按比例擔保提供以本集團為受益人的反向彌償保證。

本公司估計財務資助的最高金額將不超過人民幣2,000百萬元(約2,381百萬港元)。財務資助乃訂約各方經公平磋商後釐定，並已計及(其中包括)有關該土地之發展的資金需要、擔保費的金額，以及有關該土地的發展業務潛力。

合營企業的企業管治：

合營企業將只有一名董事及一名監事。廣東綠地有權提名唯一董事及唯一監事。合營企業的董事應擔任合營企業的法定代表人。於合營企業股東大會上須根據出席股東大會的股東以簡單大多數票取得批准。倘合營企業的任何股東擬將其股權轉讓予任何第三方，則應事先獲得合營企業的其他股東同意。倘合營企業擬增加其註冊資本，則合營企業股東有權按其各自的出資比例優先認購合營企業的新增註冊資本。

## 項目公司的企業管治：

項目公司董事會將由五名董事組成。廣東盛高置地有權提名三名董事(其中一名為董事長)。所述董事長應擔任項目公司的法定代表人。廣東綠地有權提名兩名董事(其中一名為副董事長)。項目公司董事會會議的法定人數為四人。項目公司董事會會議的批准需要出席該董事會會議的所有董事的一致批准。項目公司應有兩名監事，而廣東綠地及廣東盛高置地各自均有權提名一名監事。廣東盛高置地亦有權提名項目公司的總經理。項目公司股東大會的批准需要項目公司股東的一致批准。

倘項目公司的任何股東擬將其股權轉讓予任何第三方，則應事先獲得項目公司的其他股東同意。倘項目公司擬增加其註冊資本，則項目公司股東有權按其各自的出資比例優先認購項目公司的新增註冊資本。

## 優先合作權

有關大灣區(即廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山及江門)的「三舊改造」項目，廣東盛高置地及聯屬人士在與其他人士合作之前，應先諮詢廣東綠地。在同等條件下，在此類項目上，廣東盛高置地優先與廣東綠地合作。

## 訂立合營協議的理由及好處

董事認為該土地具有可觀的發展潛力。董事會(不包括因利益衝突而放棄於董事會會議上投票的王先生及王煦菱女士(為王先生的胞姐)、獨立非執行董事(將於考慮獨立財務顧問推薦建議後於通函發表意見))認為合營協議乃在本集團的日常及一般業務過程中訂立，而據此擬進行交易(包括財務資助)均在本集團日常及一般業務中進行，且合營協議之條款(包括財務資助)已按公平原則磋商，且為公平合理之一般商業條款，符合本公司及股東之整體利益。

## 一般資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業開發、物業及酒店投資及物業管理。

廣東盛高置地由王先生之家族信託最終擁有80%權益，並主要從事物業開發。

廣州盛高由王先生之家族信託最終擁有80%權益，並主要從事物業投資。

廣東綠地為本公司全資子公司，主要從事物業投資。

廣州綠地為本公司全資子公司，主要從事物業投資及開發。

## 上市規則涵義

由於有關合營協議項下擬進行交易的最高適用百分比率高於25%但低於100%，故訂立合營協議構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、刊登公告及股東批准規定。

於本公告日期，廣東盛高置地由董事王先生之家族信託最終擁有80%權益。因此，廣東盛高置地為本公司的關連人士。由於項目公司由廣東盛高置地擁有51%。項目公司為本公司的關連人士。由於合營協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過5%，因此，訂立合營協議構成本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章項下報告、公告及獨立股東批准的規定。由於財務資助的最高適用百分比超過5%，合營協議項下擬進行的財務資助構成上市規則第14A章本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將獲成立，以就合營協議之條款之公平性及合理性向獨立股東提供建議。本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

預計將於二零二一年四月二十一日前後寄發載有(其中包括)合營協議的詳情、就合營協議條款提供意見的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件以及股東特別大會通知的通函，以容許有足夠時間編製載入通函的所需資料。



## 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：

「適用百分比率」及「關連人士」	指	具有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，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所主板上市；
「條件」	指	完成合營企業收購事項前須達成的先決條件，詳情載於本公告「條件」一段；
「代價」	指	廣東綠地根據合營協議收購項目公司約35%應佔權益應付的現金代價人民幣175百萬元(約208.3百萬元)；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「廣東綠地」	指	廣東綠地投資有限公司，一間於中國成立的有限公司兼本公司的全資子公司；
「廣東盛高置地」	指	廣東盛高置地有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「廣州綠地」	指	廣州綠地房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司兼本公司的全資子公司；
「廣州盛高」	指	廣州盛高投資有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	包括所有獨立非執行董事(方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士)的董事委員會；
「獨立股東」	指	上市規則所規定對批准合營協議及其項下擬進行交易的決議案須放棄投票的股東以外的股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；
「合營協議」	指	廣東盛高置地、廣東綠地、廣州盛高及廣州綠地訂立日期為二零二一年三月十九日的合作協議，以規管向合營企業作出股權注資、收購項目公司及合營企業及項目公司的管理及公司事務；
「合營企業」	指	一間於中國成立的有限責任合營企業公司；
「該土地」	指	位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮羅家村的地塊，為國有土地使用權證(編號：G08-001157)的主體；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「王先生」	指	王偉賢先生，執行董事兼股東；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣；
「項目公司」	指	廣州番禺永隆房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.50港元普通股的持有人；

「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「永隆國際」	指	永隆國際集團有限公司，一間於中國香港成立的有限公司；及
「永隆塑料」	指	永隆(廣州番禺)塑料五金電器有限公司，一間於中國成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，貨幣換算採用1港元兌人民幣0.84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。

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

香港，二零二一年三月二十一日

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；及本公司獨立非執行董事為方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士。