

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



綠景(中國)地產投資有限公司

LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

關連交易 認購目標公司之新股份

於二零二零年八月二十五日：

- (1) 認購人(本公司之直接全資附屬公司)、富業(作為富業認購股份之發行人)與黃先生訂立富業認購協議，據此，認購人同意按照富業認購協議之條款及條件認購而富業同意發行富業認購股份；
- (2) 認購人、勝成(作為勝成認購股份之發行人)與黃先生訂立勝成認購協議，據此，認購人同意按照勝成認購協議之條款及條件認購而勝成同意發行勝成認購股份；及
- (3) 認購人、眾集(作為眾集認購股份之發行人)與黃先生訂立眾集認購協議，據此，認購人同意按照眾集認購協議之條款及條件認購而眾集同意發行眾集認購股份。

於本公告日期，黃先生間接擁有本公司已發行股本約70.19%之權益，並為本公司之控股股東。由於各目標公司之全部已發行股本由黃先生擁有，故此各目標公司為黃先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章認購協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於就認購協議參考上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故認購協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

緒言

於二零二零年八月二十五日：

- (1) 認購人(本公司之直接全資附屬公司)、富業(作為富業認購股份之發行人)與黃先生訂立富業認購協議，據此，認購人同意按照富業認購協議之條款及條件認購而富業同意發行富業認購股份；
- (2) 認購人、勝成(作為勝成認購股份之發行人)與黃先生訂立勝成認購協議，據此，認購人同意按照勝成認購協議之條款及條件認購而勝成同意發行勝成認購股份；及
- (3) 認購人、眾集(作為眾集認購股份之發行人)與黃先生訂立眾集認購協議，據此，認購人同意按照眾集認購協議之條款及條件認購而眾集同意發行眾集認購股份。

認購協議

各認購協議之主要條款大致相同，載列如下：

日期

二零二零年八月二十五日

訂約方

- (1) 認購人(作為認購人)；
- (2) 富業、勝成及眾集(各自作為發行人)；及
- (3) 黃先生。

標的事項

於本公告日期，富業、勝成及眾集各自由黃先生全資擁有，並分別間接持有控股公司之25%、24%及26%權益。

根據認購協議，認購人同意按照認購協議之條款及條件認購而富業、勝成及眾集各自分別同意發行富業認購股份、勝成認購股份及眾集認購股份。

於完成後，富業將分別由認購人及黃先生擁有70%及30%權益，勝成將分別由認購人及黃先生擁有75%及25%權益，以及眾集將分別由認購人及黃先生擁有75%及25%權益。富業、勝成及眾集各自將成為本公司之非全資附屬公司。

於認購事項完成後，本公司及黃先生將分別間接持有控股公司之約80%及20%權益。

代價

根據認購協議，富業認購股份、勝成認購股份及眾集認購股份之代價分別為人民幣1,200,000元(或港元等值金額，約1,364,000港元)、人民幣1,380,000元(或港元等值金額，約1,568,000港元)及人民幣1,490,000元(或港元等值金額，約1,693,000港元)，將由認購人分別於完成時以現金支付予富業、勝成及眾集。

代價乃由各認購協議之訂約方經公平磋商後釐定，並參考獨立估值師於二零二零年六月三十日就各目標公司作出之估值報告。代價將以本集團之內部財務資源撥付。

認購事項之條件

認購事項之完成應在下列條件獲達成後方可同時作實：

- (1) 各目標公司、其附屬公司及聯營公司之財務狀況及營運並無出現重大不利變動；

- (2) 黃先生並無嚴重違反各認購協議項下之任何聲明、保證或承諾，且有關聲明、保證或承諾於完成日期或之前在任何重大方面均不視為不準確、不真實或有誤導成分；及
- (3) 各認購協議項下之條件獲達成。

完成

完成將於認購事項之條件獲達成當日後第五個營業日或各認購協議訂約方可能書面同意的其他日期落實。

倘條件並無於二零二零年十二月三十一日(或訂約方可能同意的較後日期)或之前獲達成，認購人可向各目標公司及黃先生發出書面通知終止認購協議。

本集團之資料

本集團主要從事物業發展及物業投資以及其他相關服務。

認購人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。認購人主要從事投資控股。

目標公司之資料

富業之資料

富業為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於本公告日期，富業之全部已發行股本由黃先生直接擁有。

根據富業按照香港財務報告準則編製之未經審核財務報表，截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之收入分別為零及零，及截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之除稅前及除稅後淨虧損分別為約人民幣205,000元及人民幣8,000元。富業於二零二零年六月三十日之未經審核資產總值及負債淨值分別為零及約人民幣245,000元。

根據獨立估值師於二零二零年六月三十日按成本法作出之估值報告，富業100%權益之市值為人民幣1,717,000元。

於完成後，富業將分別由認購人及黃先生擁有70%及30%權益，並將成為本公司之非全資附屬公司。

勝成之資料

勝成為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於本公告日期，勝成之全部已發行股本由黃先生直接擁有。

根據勝成按照香港財務報告準則編製之未經審核財務報表，截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之收入分別為零及零，及截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之除稅前及除稅後淨虧損分別為約人民幣7,000元及人民幣10,000元。勝成於二零二零年六月三十日之未經審核資產總值及負債淨值分別為零及約人民幣43,000元。

根據獨立估值師於二零二零年六月三十日按成本法作出之估值報告，勝成100%權益之市值為人民幣1,840,000元。

於完成後，勝成將分別由認購人及黃先生擁有75%及25%權益，並將成為本公司之非全資附屬公司。

眾集之資料

眾集為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於本公告日期，眾集之全部已發行股本由黃先生直接擁有。

根據眾集按照香港財務報告準則編製之未經審核財務報表，截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之收入分別為零及零，及截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之除稅前及除稅後淨虧損分別為約人民幣7,000元及人民幣11,000元。眾集於二零二零年六月三十日之未經審核資產總值及負債淨值分別為零及約人民幣44,000元。

根據獨立估值師於二零二零年六月三十日按成本法作出之估值報告，眾集100%權益之市值為人民幣1,997,000元。

於完成後，眾集將分別由認購人及黃先生擁有75%及25%權益，並將成為本公司之非全資附屬公司。

控股公司及項目公司之資料

控股公司為一間於香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於本公告日期，控股公司由本公司間接擁有25%權益，以及分別由富業、勝成及眾集擁有25%、24%及26%權益。

根據控股公司按照香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務報表，截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之收入為零及零。截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之除稅前淨虧損分別為約人民幣108,377,000元及人民幣91,295,000元，而截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之除稅後淨虧損分別為約人民幣82,677,000元及人民幣84,761,000元。控股公司於二零二零年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債淨值分別為約人民幣2,167,432,000元及人民幣204,527,000元。

於完成後，控股公司將分別由認購人及黃先生間接擁有約80%及20%權益，並將成為本公司之非全資附屬公司。

控股公司之主要資產為深圳綠景企業的股權投資。根據相關股權設置，控股公司為深圳綠景企業的全資控股股東，而深圳綠景企業全資控股的項目公司主要從事開發白石洲城市更新項目。

白石洲城市更新項目位於深圳市南山區深南大道，毗鄰科技園及華僑城片區，是深圳目前航母級的城市更新項目，根據已經獲批的專項規劃，該項目總計容建築面積為358萬平方米，分三期進行開發。除非有不可預知的情況，該項目的總體開發周期預計為八至十年。

目前，項目公司正在積極推進白石洲城市更新項目的前期工作。

進行認購事項之理由及裨益

茲提述本公司日期為二零一九年十月二十八日之公告，內容有關認購溢明投資有限公司（其間接持有控股公司25%之股權）之新股份，以將由本公司之控股股東黃先生所持有之優質城市更新項目注入本集團。於注入完成後，本公司間接持有控股公司25%之股權。

按本公司過往年度及中期報告已披露的信息，本公司之控股股東黃先生計劃適時將其持有的優質城市更新項目逐步注入本公司，為本公司提供充足而優質的土地儲備。於完成後，本公司及黃先生將分別間接持有控股公司約80%及20%之股權，而控股公司之全資子公司深圳綠景企業通過項目公司直接控制白石洲城市更新項目(即位於深圳市南山區黃金地段獲市場認可之優質住宅及商業項目)之發展，從而更好的保障項目推動並保障本集團的權益。

此外，董事會對深圳房地產市場的前景充滿信心。中國政府已於二零二零年上半年採納積極的財政政策及穩健的貨幣政策。由於城市定位獨特且毗鄰香港，較其他內地城市而言，深圳兼具眾多政治及經濟優勢。有鑒於此，國內外投資者紛紛到深圳置業，持作其於大灣區的中長期投資。鑒於需求強烈及市場信心強勁，從長遠來看，預期深圳商業及住宅物業市場的前景將保持樂觀。因此，董事會認為白石洲城市更新項目將使本集團從深圳房地產市場獲利並為本集團帶來長期回報。

此外，董事會(包括獨立非執行董事)認為黃先生保留約20%權益將有利於本集團及白石洲城市更新項目，並符合本公司及股東之最佳利益。黃先生於中國房地產行業擁有逾40年經驗。彼在房地產開發及城市更新項目方面擁有豐富的專業知識，並於舊村改造市場廣獲讚譽。自二零一零年以來，黃先生一直就白石洲城市更新項目之改造與村民進行規劃並磋商。黃先生可確保白石洲城市更新項目之安置及改造持續順利進行。因此，本集團與黃先生繼續保持戰略夥伴關係將有助於白石洲城市更新項目取得成功。

於完成後，本公司將持有控股公司約80%權益，能確保控股公司及其附屬公司從事之業務不會妨害本集團其他成員公司之業務。

有關白石洲城市更新項目之進一步詳情，請參閱「控股公司及項目公司之資料」一節。

基於上述因素，董事會(包括獨立非執行董事)認為認購協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且認購協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

董事之確認

本公司主席兼執行董事黃敬舒女士及執行董事黃浩源先生分別為黃先生之女兒及兒子。鑒於彼等與黃先生之關係，黃敬舒女士及黃浩源先生被視為於認購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，根據本公司之組織章程細則及上市規則，黃敬舒女士及黃浩源先生各自已就認購協議之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於認購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故此概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於本公告日期，黃先生間接擁有本公司已發行股本約70.19%之權益，並為本公司之控股股東。由於各目標公司之全部已發行股本由黃先生擁有，故此各目標公司為黃先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章認購協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於就認購協議參考上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故認購協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「富業」	指	富業投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「富業認購協議」	指	認購人、富業及黃先生所訂立日期為二零二零年八月二十五日之認購協議，內容有關認購富業認購股份
「富業認購股份」	指	認購人根據富業認購協議將予認購富業股本中之新普通股，佔富業緊隨完成後經擴大已發行股本之70%

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「白石洲城市更新項目」	指	沙河五村城市更新單元項目，位於中國深圳市南山區
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	綠景(中國)地產投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：95)
「完成」	指	完成認購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「控股公司」	指	智慧城市發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期由本公司間接持有25%之權益
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「黃先生」	指	本公司控股股東黃康境先生
「眾集」	指	眾集有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「眾集認購協議」	指	認購人、眾集及黃先生所訂立日期為二零二零年八月二十五日之認購協議，內容有關認購眾集認購股份

「眾集認購股份」	指	認購人根據眾集認購協議將予認購眾集股本中之新普通股，佔眾集緊隨完成後經擴大已發行股本之75%
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	深圳市綠景天盛實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為控股公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳綠景企業」	指	深圳市綠景企業管理集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為控股公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	大灣區智慧城市有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「認購協議」	指	富業認購協議、勝成認購協議及眾集認購協議之統稱
「認購股份」	指	富業認購股份、勝成認購股份及眾集認購股份之統稱
「認購事項」	指	認購人根據認購協議認購認購股份

「目標公司」	指	富業、勝成及眾集之統稱
「勝成」	指	勝成投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「勝成認購協議」	指	認購人、勝成及黃先生所訂立日期為二零二零年八月二十五日之認購協議，內容有關認購勝成認購股份
「勝成認購股份」	指	認購人根據勝成認購協議將予認購勝成股本中之新普通股，佔勝成緊隨完成後經擴大已發行股本之75%
「%」	指	百分比

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
 主席
黃敬舒

香港，二零二零年八月二十五日

於本公告日期，執行董事為黃敬舒女士(主席)、唐壽春先生(行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及蕭志雄先生；非執行董事為李麗紅女士；及獨立非執行董事為王敬先生、胡競英女士及莫凡先生。