

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，並明確表示概不就本公告全部或任何部分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)

須予披露交易 收購香港佳田國際貿易發展有限公司之全部已發行股本

收購事項

謹此提述本公司日期為二零一四年十月九日及二零一四年十一月二十四日有關就可能收購目標公司訂立意向書之公告。董事會欣然宣佈，於二零一五年四月三十日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方與擔保方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售及轉讓銷售股份，總代價為人民幣145,200,000元(相等於約183,823,000港元)。銷售股份指目標公司之全部已發行股本。擔保方已同意擔保賣方根據買賣協議須承擔之責任。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)高於5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

收購事項

謹此提述本公司日期為二零一四年十月九日及二零一四年十一月二十四日有關就可能收購目標公司訂立意向書之公告。董事會欣然宣佈，於二零一五年四月三十日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方與擔保方訂立買賣協議，據此，買方有條

件同意購買而賣方有條件同意出售及轉讓銷售股份，總代價為人民幣145,200,000元(相等於約183,823,000港元)。銷售股份指目標公司之全部已發行股本。擔保方已同意擔保賣方根據買賣協議須承擔之責任。買賣協議之詳情載列如下。

買賣協議

日期

二零一五年四月三十日(交易時段後)

訂約方

買方：興富(中國)有限公司，本公司之間接全資附屬公司

賣方：冠潤(香港)實業有限公司

賣方之擔保方：(1)廖先生；及(2)深圳桂港基

董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知、所悉及所信，賣方、擔保方及賣方與深圳桂港基各自之最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份。銷售股份指目標公司於本公告日期之全部已發行股本。

於買賣協議日期，目標公司擁有項目公司之75%權益，而項目公司則持有該物業。

代價

銷售股份之代價為人民幣145,200,000元(相等於約183,823,000港元)，並將由買方按以下方式向賣方分期支付：

- (i) 首期付款(「**首期付款**」)：首期付款應為人民幣95,000,000元(相等於約120,270,000港元)，須於完成後支付；及

- (ii) 第二期付款(「**第二期付款**」)：第二期付款應為人民幣50,200,000元(相等於約63,553,000港元)，惟可予調整(如有)，須於賣方達成完成後責任(定義見下文)後十個營業日內支付。

代價乃買方與賣方經考慮(其中包括)可資比較物業之市值、該物業所處之位置及增長潛力後經公平磋商而釐定。代價將由本公司內部資源支付。

董事認為，代價誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

完成後責任

根據買賣協議，待收取首期付款後：

- (i) 賣方須償還買賣協議所載之若干貸款，並須在十五個營業日內向買方出具相關之收據或證明；
- (ii) 賣方須授權並協助買方向相關債權人取得確認書(「**確認書**」)，確認還款金額及貸款之未償還金額；及
- (iii) 債權人提供確認書之十個營業日內，目標公司、深圳桂港基及項目公司須訂立認購協議(定義見下文)。

倘買方未能於上述時限內接獲確認書，則買方毋須向賣方支付第二期付款，而首期付款將被視作銷售股份之總代價。

(統稱「**完成後責任**」)

代價調整

自賣方根據買賣協議償還若干貸款及債權人出具確認書後十個營業日內，買方將向目標公司提供貸款人民幣35,000,000元(相等於約44,310,000港元)(「**股東貸款**」)，其中(i)人民幣6,670,000元(相等於約8,444,000港元)將用作增加項目公司之註冊資本(以致目標公司將持有項目公司約85%權益)及(ii)人民幣28,330,000元(相等於約35,866,000港元)將用作項目

公司之資本儲備，該資本儲備將用作償還項目公司之若干貸款以清償或解除經由法庭施加於該物業之所有相關產權負擔及扣押。本公司提供之股東貸款將透過本公司內部資源及／或銀行借貸撥付。

倘項目公司資產負債表所載列之債務及負債金額超出人民幣35,000,000元(相等於約44,310,000港元)，差額須由賣方承擔或因而自第二期付款中扣除。另外，倘項目公司資產負債表所載列之債務及負債金額少於人民幣35,000,000元(相等於約44,310,000港元)，則買方將因而上調第二期付款之金額以填補差額。

由目標公司注資項目公司

根據目標公司、深圳桂港基與項目公司訂立之認購協議(「**認購協議**」)，目標公司須透過注入部份股東貸款人民幣6,670,000元(相等於約8,444,000港元)予項目公司股本方式認購項目公司額外註冊股本(「**注資**」)。賣方及擔保方向買方承諾，彼等將就完成注資提供一切必要之協助。於注資完成後，項目公司之85%權益將由目標公司擁有，15%權益將由深圳桂港基擁有。

先決條件

買賣協議之完成受限於下列先決條件，且須待達成(其中包括)下列先決條件後方可作實：

- (i) 由賣方及擔保方於買賣協議日期作出之聲明及保證為真實、準確且無誤導，而且於完成時仍保持真實、準確且無誤導，猶如該等聲明及保證已於本公告日期至完成之任何時間作出；
- (ii) 自買賣協議日期起，目標公司及項目公司在其有關業務或財務方面並無出現任何重大不利變動；
- (iii) 賣方、目標公司及／或項目公司已取得由任何政府機關、監管機構或其他第三方所頒令或發出根據買賣協議擬進行交易之完成所必需或適當之一切批准、授權、同意、牌照、證書、許可、寬免、協議或其他任何類型之批准，其條款並為買方接納者，並維持十足效力及作用；
- (iv) 並無任何適用法律對完成加以禁止、限制或施加附帶條件；及

(v) 已自第三方獲得有關建議中目標公司及／或項目公司股權之直接或間接變動一切所必要之相關同意及批准；而該等同意及批准仍維持十足效力及作用，以保障本集團之現有合約權益及其他權益及確保資產於完成後仍將維持現狀。

賣方須盡最大努力促使以上載列之先決條件於截止日期或之前達成。倘於截止日期或之前先決條件仍未能達成(或未另獲豁免)，則賣方或買方有權終止買賣協議及以書面通知其他訂約方。

買方可全權酌情決定豁免所有或任何先決條件(除於(iii)及(iv)段所述之先決條件不能豁免外)。

完成後之財務援助

於買賣協議日期，項目公司已向一間銀行質押其資產，作為有關銀行向廖先生獨資擁有之公司授出之各項貸款之抵押，貸款未償還總額為人民幣56,000,000元。項目公司之財務援助資料概述如下：

借款人	未償還金額	質押登記日期
深圳桂港基	人民幣17,000,000元	二零一零年九月十日
深圳市半宇實業發展有限公司	人民幣15,000,000元	二零一零年九月十六日
深圳市嘉茨貿易有限公司	人民幣24,000,000元	二零一一年七月十二日

廖先生亦於二零一五年一月質押目標公司於項目公司75%權益，以取得第三方貸款，以償還項目公司作為擔保方的另一項貸款，於買賣協議日期，貸款未償還金額為32,000,000港元。

於本公告日期，深圳桂港基由廖先生獨資擁有，為項目公司之主要股東，於完成後，深圳桂港基將成為本公司非全資附屬公司。因此，由於深圳桂港基為項目公司之主要股東，於完成後，廖先生將成為本公司附屬公司層面的關連人士，故根據上市規則14A章，上述所載的財務援助將成為本公司關連交易。

根據買賣協議，由於賣方已承諾在收到首期付款後十五個營業日內，償還有抵押之相關貸款，而倘買方未收到相關債權人確認，則買方毋須支付第二期付款。鑑於該等條款及代價金額及該物業之價值，董事會(包括獨立非執行董事)批准財務援助，並認為財務援助之條款公平合理，屬一般商業條款，符合本公司及其股東整體利益。根據上市規則第14A.101條，財務援助可獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准之規定。

完成

完成須於所有先決條件獲達成(或獲買方豁免(如適用))後五個營業日內生效。

本集團及買方之資料

本集團

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資。

買方

買方為一間於香港註冊成立之有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

賣方、目標集團及該土地之資料

賣方

賣方為一間於香港註冊成立之有限責任公司及主要從事投資控股。於買賣協議日期，賣方之全部已發行股本由廖先生合法及實益擁有。

目標公司

目標公司為一間於香港註冊成立之有限責任公司及主要從事投資控股。於買賣協議日期，目標公司之全部已發行股本由賣方擁有。

項目公司

項目公司為一間於中國成立之公司。於本公告日期，項目公司之註冊資本為人民幣10,000,000元(相等於約12,660,000港元)。於買賣協議日期，項目公司之75%權益由目標公司擁有及25%權益由深圳桂港基擁有。項目公司之主要資產為該物業。該物業包括位於深圳市寶安區之該土地及其上之樓宇。該土地之總面積約為22,892平方米。

該土地之詳情如下：

土地擁有人：	項目公司
位置：	中國廣東省深圳市寶安區觀瀾街道福前路
該土地之總面積：	22,891.64平方米
建築面積：	38,365平方米
使用權出讓年期：	自二零零二年七月八日起至二零五二年七月七日止五十年

目標集團之財務資料

目標集團於二零一四年十二月三十一日之綜合經審核總資產及負債淨值分別為人民幣40,636,933元及人民幣5,737,161元。

目標集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之淨盈利／(虧損)(除稅前及除稅後)如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣
淨盈利／(虧損)(除稅前)	(69,295)	1,223,060
淨盈利／(虧損)(除稅後)	(69,295)	1,223,060

收購事項之理由及利益

如本公司及中國綠景於二零一四年五月十五日發出之綜合文件所述，本集團將繼續探索於中國、香港及海外之商機。倘收購事項落實，本集團位於深圳之土地儲備將增加約22,892平方米、建築面積約38,365平方米。收購事項為本集團於中國之投資良機。本集團將繼續尋求及物色有潛質的項目，為本集團整體收入及盈利奠立穩健基礎。

買賣協議之條款乃經賣方、買方及擔保方按公平原則協商後訂立。董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，條款公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項其中一項適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)多於5%但少於25%，故此收購構成本公司之須披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議由買方向賣方收購之銷售股份建議
「調整」	指	如本公告中所述，代價須按項目公司之總債務及負債與人民幣35,000,000元(相等於約44,310,000港元)之差額作出調整
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日及公眾假期外，於香港銀行日常開放營業之日子
「中國綠景」	指	中國綠景地產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司控股股東
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份編號：95)
「完成」	指	收購事項之完成

「先決條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議條款由買方應支付賣方之銷售股份代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保方」	指	深圳桂港基及廖先生
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港之法定貨幣
「該土地」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區觀瀾街道福前路及由項目公司擁有之該土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一五年五月十五日或賣方及買方可能書面同意之較後日期
「廖先生」	指	廖運成先生，於買賣協議日期為賣方及深圳桂港基之唯一股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	一間於中國成立之公司，於買賣協議日期，由目標公司及深圳桂港基分別擁有其75%及25%權益，其並為該物業之擁有者
「該物業」	指	該土地及其上之樓宇

「買方」	指	興富(中國)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本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
「買賣協議」	指	由買方、賣方及擔保方於二零一五年四月三十日就有關收購事項訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中之10,000股股份，即目標公司之全部已發行股本
「深圳桂港基」	指	深圳市桂港基投資發展有限責任公司，一間於中國成立之公司，於買賣協議日期，於項目公司持有25%股權及由廖先生全資擁有，並為其中一位擔保方
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	香港佳田國際貿易發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「賣方」	指	冠潤(香港)實業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，持有目標公司100%股權
「%」	指	百分比

以人民幣兌換港元之匯率為人民幣1元兌1.266港元。匯率僅供說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換之陳述。

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零一五年四月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為黃敬舒小姐(主席)、嚴振亮先生(行政總裁)、葉興安先生、陳鐵身先生及鄧承英女士；及本公司獨立非執行董事為祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士。