

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。



LVGEM

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

認購厚益控股有限公司之新股份

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十八日，認購人（本公司之直接全資附屬公司）、目標公司（作為認購股份之發行人）與黃先生訂立認購協議，據此，認購人同意按照認購協議之條款及條件認購而目標公司同意發行認購股份。

於本公告日期，目標公司為黃先生全資擁有之投資控股公司，其間接持有項目公司之44%股權，而項目公司為本公司擁有51%權益之間接附屬公司，主要業務為城市更新改造。於完成後，目標公司將分別由認購人及黃先生擁有90.1%及9.9%權益，並將成為本公司之非全資附屬公司，而本公司於項目公司之應佔權益將由51%增至約90.64%。

由於黃先生及目標公司為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，認購事項為本公司之關連交易。

由於有關認購事項之一項或多項適用百分比率超過0.1%但所有適用百分比率均低於5%，而總代價超過300萬港元，故認購事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十八日，認購人（本公司之直接全資附屬公司）、目標公司（作為認購股份之發行人）與黃先生訂立認購協議，據此，認購人同意按照認購協議之條款及條件認購而目標公司同意發行認購股份。

認購協議

認購協議之主要條款載列如下：

日期：

二零一八年十二月二十八日

訂約方：

- (1) 認購人；
- (2) 目標公司；及
- (3) 黃先生。

標的事項：

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目標公司同意發行認購股份，該等股份不附帶任何產權負擔。於本公告日期，目標公司由黃先生全資擁有。於完成後，目標公司將分別由認購人及黃先生擁有 90.1% 及 9.9% 權益，並將成為本公司之非全資附屬公司，而本公司於項目公司之應佔權益將由 51% 增至約 90.64%。

代價：

認購股份之代價為人民幣 2,000 萬元（或港元等值金額，約 2,270 萬港元），將由認購人於完成時以現金支付予目標公司。認購股份之代價乃訂約方經公平磋商後達致，且根據（其中包括）(i) 該項目之現時狀況及發展潛力；(ii) 根據本公司委聘之獨立估值師所編製之估值報告，目標公司於二零一八年十月三十一日之估計公允價值約人民幣 14,260 萬元；及(iii) 目標公司於二零一八年十月三十一日之公允價值之若干折讓釐定。

代價將透過本集團內部資源撥付。

完成：

完成將於認購協議訂約方將予協定之日期（須為簽立認購協議後三(3)日內）或認購協議訂約方可能書面協定之其他日期落實。

於完成後，目標公司將分別由認購人及黃先生擁有 90.1% 及 9.9% 權益，並將成為本公司之非全資附屬公司。

本集團之資料

本集團主要在中國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

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。於本公告日期，目標公司之全部已發行股本由黃先生直接擁有。

目標公司之主要業務為持有珠海東橋之全部已發行股本，而珠海東橋直接持有項目公司之 44% 股權。項目公司之主要業務為城市更新改造，現時分別由本公司之間接全資附屬公司、珠海東橋及一名獨立第三方擁有 51%、44% 及 5% 權益。於完成後，由於本公司將間接擁有目標公司 90.1% 股權，故此本公司於項目公司之應佔權益將由 51% 增至約 90.64%。

於二零一八年十月三十一日，目標公司之經審核綜合總負債約為人民幣 40,140 萬元，主要包括應付中國綠景地產控股有限公司（黃先生間接全資擁有之公司）之款項，而目標公司之資產淨值（經計及目標公司於項目公司之 44% 股權於二零一八年十月三十一日之估計市值）約為人民幣 14,260 萬元。於二零一六年六月八日（即目標公司註冊成立日期）至二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日至二零一八年十月三十一日各期間，目標公司之經審核除稅前及除稅後綜合淨虧損分別約為人民幣 224 元、人民幣 6,435 元及人民幣 3,363,485 元。

目標公司向黃先生支付之原定成本約為人民幣 330 萬元，為目標公司及珠海東橋之註冊成立成本以及珠海東橋收購項目公司 44% 股權所產生之成本。

項目公司之資料

項目公司負責的城市更新項目現處於成熟期後半階段。該城市更新項目位於中國廣東省珠海市香洲區，由總佔地面積約 207,195.68 平方米之多幅土地組成。該項目目前擬定將發展成總建築面積約 794,353.48 平方米之住宅及商業綜合體，惟須待取得必要政府批覆後方可作實。

進行認購事項之理由及裨益

認購事項體現本集團透過與其控股股東合作成功實施城市更新模式，因風險較低且靈活性較高而令本集團受惠。認購事項將可讓本集團以合理成本進一步提高其於項目公司之應佔權益。本公司相信，項目公司擁有可觀發展潛力，而本集團在區域發展方面具備核心優勢，可利用其專業知識及經驗進一步開發城市更新項目，並為股東帶來投資回報。本公司相信，認購事項與本集團專注於粵港澳大灣區項目之業務策略符合一致。本集團將繼續透過與其控股股東在城市更新領域開展靈活合作擴大其土地儲備。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為認購協議乃按一般商業條款及於本集團之日常業務過程中訂立，且認購協議及其項下擬進行之交易（包括上文「認購協議－代價」所述之認購事項總代價）乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，黃先生間接擁有本公司已發行股本約 71.99% 之權益，並為本公司之控股股東。於本公告日期，目標公司之全部已發行股本由黃先生擁有，故此目標公司為黃先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，認購事項為本公司之關連交易。

由於有關認購事項之一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但所有適用百分比率均低於 5%，而總代價超過 300 萬港元，故認購事項須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

本公司主席兼執行董事黃敬舒女士（「黃女士」）及本公司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，黃女士及黃浩源先生被視為於認購協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此黃女士及黃浩源先生各自已就批准認購協議及其項下擬進行之交易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事項中擁有任何重大權益，亦無董事須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

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：

「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港銀行開門辦理一般銀行業務之日（不包括星期六或星期日）
「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

「港元」	指 港元，香港之法定貨幣
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及本公司之關連人士，且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「該項目」	指 位於中國廣東省珠海市之城市更新項目，進一步詳情載於本公告「項目公司之資料」
「項目公司」	指 珠海市綠景東橋投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司間接擁有 51% 權益之附屬公司
「黃先生」	指 本公司控股股東黃康境先生
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「平方米」	指 平方米
「認購人」	指 城隆控股有限公司，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
「認購事項」	指 認購人根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指 認購人、目標公司及黃先生就認購事項所訂立日期為二零一八年十二月二十八日之認購協議
「認購股份」	指 認購人根據認購協議將予認購目標公司股本中之新普通股，佔目標公司緊隨完成後經擴大已發行股本之 90.1%

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 厚益控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股
「珠海東橋」	指 珠海東橋投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「%」	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，二零一八年十二月二十八日

於本公告日期，本公司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、鄧承英女士及黃浩源先生；本公司非執行董事為李麗紅女士；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。