

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

收購目標公司之 100%股權

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月二十一日，買方（本公司之間接全資附屬公司）、目標公司與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意按照股權轉讓協議之條款及條件購買而賣方同意出售目標公司之 100%股權，總代價為人民幣 8,000,000 元。

於本公告日期，目標公司主要從事開發及持有該項目，其為位於中國廣東省東莞市樟木頭鎮之商業發展項目，由目標公司全資擁有。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

由於賣方為本公司之關連人士，故根據上市規則第 14A 章，收購事項為本公司之關連交易。

由於有關收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，故收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。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月二十一日，買方（本公司之間接全資附屬公司）、目標公司與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意按照股權轉讓協議之條款及條件購買而賣方同意出售目標公司之 100%股權，總代價為人民幣 8,000,000 元。

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年五月二十一日

訂約方

- (1) 買方；
- (2) 目標公司；及
- (3) 賣方。

標的事項

根據股權轉讓協議，買方同意按照股權轉讓協議之條款及條件購買而賣方同意出售目標公司之 100% 股權。

代價

收購事項之代價為人民幣 8,000,000 元，將由買方於完成時以現金支付予賣方。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；及 (ii) 由本公司委聘之獨立估值師評估所得之目標公司於二零一九年三月三十一日之資產淨值之估計市值約人民幣 8,300,000 萬元釐定。

代價將由本集團內部資源撥付。

完成

完成將於股權轉讓協議日期後七(7)日內或股權轉讓協議訂約方可能書面協定之其他日期落實。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

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。

買方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。買方主要在中國從事物業發展及物業投資。

賣方之資料

賣方為一間於中國成立之有限公司，並由黃先生之家族成員最終全資擁有。賣方主要從事投資控股。

目標公司及該項目之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司，其主要從事開發及持有該項目。

該項目為商業發展項目，其位於中國廣東省東莞市樟木頭鎮，由總佔地面積約 20,136.66 平方米作商業用途之一幅土地組成。待取得所需政府批准後，該項目目前擬發展為總規劃建築面積約 61,848 平方米之購物中心。

目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核除稅前淨虧損分別約為人民幣 3,400,000 元及人民幣 10,100,000 元。目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核除稅後淨虧損分別約為人民幣 3,400,000 元及人民幣 10,200,000 元。

於二零一九年三月三十一日，目標公司之資產賬面總值約為人民幣 372,500,000 元，主要包括該項目。根據本公司委聘之一名獨立估值師編製的估值報告並參考國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則，目標公司資產淨值之估計市值（「估計資產淨值」）約為人民幣 8,300,000 元。

於得出估計資產淨值時，獨立估值師採納了成本法項下之總和法，當中目標公司之每項可識別資產及負債採用了適當之估值方法進行估值，而獨立估值師對估計資產淨值價值之意見則透過加上組成資產並扣除組成負債而得出。就此而言（其中包括），該項目乃透過應用比較法並參考相關市場可得之可資比較銷售證據進行估值，而獨立估值師已計及於估值日期的應計建築成本及專業費用。

基於獨立估值師採納之估值方法及假設，估計資產淨值約人民幣 8,300,000 元乃自目標公司於二零一九年三月三十一日之資產總值之估計市值約人民幣 379,900,000 元（主要包括該項目之估計市值）扣除目標公司於二零一九年三月三十一日之負債總額之估計市值約人民幣 371,600,000 元（包括（其中包括）其他應付款項約人民幣 312,700,000 元，主要包括應付深圳綠景企業集團有限公司（為黃先生家族成員最終全資擁有之公司）及賣方之款項）後達致。

目標公司向賣方支付之原定成本為人民幣 20,000,000 元，為目標公司之註冊成立成本。

於完成後或於完成後切實可行之情況下，黃先生、賣方及其他關連人士為取得目標公司之銀行借貸而提供之擔保及／或抵押品（視乎情況而定）將獲退還，並由本集團提供之擔保及／或抵押品（視乎情況而定）取代。

進行收購事項之理由及裨益

收購事項反映與本集團控股股東的合作成功，因風險較低且靈活性較高而令本集團受惠。收購事項將可讓本集團以合理成本收購該項目。本集團擬完成該項目，並以本集團旗下之「佐齡」品牌於此經營購物中心，其將成為本集團卓越的「佐齡」品牌旗下商業發展項目之第八間購物中心。本公司相信，該項目潛力巨大，而憑藉本集團穩健的經營模式與商業物業管理專長，該項目可帶來穩定的租金收入及現金流量，並為股東帶來投資回報。本公司亦相信，收購事項與本集團專注於粵港澳大灣區項目之業務策略一致。本集團將繼續透過與其控股股東在物業發展及物業投資領域靈活合作，以擴大其項目組合。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為股權轉讓協議乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，且股權轉讓協議及其項下擬進行之交易（包括上文「收購事項－代價」所述之收購事項總代價）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，黃先生間接擁有已發行股份約 71.40% 之權益，並為本公司之控股股東。於本公告日期，賣方之全部已發行股本由黃先生之家族成員最終全資擁有，故此賣方為黃先生之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，收購事項為本公司之關連交易。

由於有關收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，故收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股權轉讓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股權轉讓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，概無其他董事於收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：

「收購事項」	指 買方根據股權轉讓協議收購目標公司之 100%股權
「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 完成收購事項
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指 本公司董事
「股權轉讓協議」	指 買方、目標公司及賣方就收購事項訂立日期為二零一九年五月二十一日之股權轉讓協議
「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
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「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
「該項目」	指 位於中國廣東省東莞市樟木頭鎮之商業發展項目，進一步資料載於本公告「目標公司及該項目之資料」

「買方」	指 深圳市綠景房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，並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
「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
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 東莞市綠景房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「賣方」	指 東莞市綠晟實業投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，由黃先生之家族成員最終全資擁有
「%」	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，二零一九年五月二十一日

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王敬先生、胡競英女士及莫凡先生。