

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)

## 有關視作出售本公司一間附屬公司之股權 之主要交易

### 認購協議

於二零二二年六月七日(交易時段後)，智慧城市、目標公司及投資者訂立認購協議，據此，投資者有條件同意向目標公司注資約人民幣23億元(約27億港元)，其中約人民幣171.3百萬元(約201.5百萬港元)將注入目標公司之註冊資本，佔目標公司經擴大股權約8%，而結餘約人民幣21億元(約25億港元)將入賬列為目標公司之資本儲備。緊隨認購事項完成後，投資者將於目標公司經擴大股權中擁有約8%權益，而本集團於目標公司(透過智慧城市持有)之權益將由100%攤薄至92%。根據上市規則第14.29條，有關攤薄被視為本公司於一間附屬公司之權益之視作出售事項。

### 合作協議

作為完成認購事項之附帶先決條件，於二零二二年六月七日，智慧城市、目標公司及投資者訂立合作協議。合作協議規定股東於目標公司之各項權利以及有關目標公司及項目公司之業務及營運安排。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14.29條，認購事項構成視作出售本集團於目標公司之股權，而由於就視作出售事項參考上市規則第14.06條計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有百分比率均低於75%，故視作出售事項構成上市規則項下本公司

之主要交易。因此，認購協議及其項下擬進行之交易均須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

由於行使合作協議所規定之智慧城市退出權及投資者退出權之權利均由本公司酌情決定，根據上市規則第14.75(1)條，於授出智慧城市退出權及投資者退出權時，就計算百分比率而言，只會考慮權利金(即零)。

本公司將召開股東特別大會，以審議及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易。由於黃康境先生(於本公告日期持有本公司約74.01%已發行股份之控股股東)間接擁有智慧城市合共約20%之股權，黃康境先生將自願於股東特別大會上就有關批准認購協議之決議案放棄投票。萬科企業股份有限公司(於本公告日期持有本公司約5.89%已發行股份之股東)為投資者之間接控股公司，並亦將於股東特別大會上就有關批准認購協議之決議案放棄投票。除上文所披露者外，據本公司經作出一切合理查詢後所知，概無股東於認購協議中擁有重大權益，並因而須於股東特別大會上就有關批准認購協議之決議案放棄投票。

### **一般事項**

一份載有認購協議之詳情、召開股東特別大會之通告及上市規則規定之其他資料之通函將於二零二二年六月三十日或之前寄發予股東，以預留足夠時間編製相關資料以供載入通函。

**視作出售事項須待本公告所述之認購協議所載之多項條件獲達成後方可作實，因此，視作出售事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

### **緒言**

董事會欣然宣佈，於二零二二年六月七日(交易時段後)，智慧城市、目標公司及投資者訂立認購協議，據此，投資者有條件同意向目標公司注資約人民幣23億元(約27億港元)(「**認購價值**」)(「**認購事項**」)，其中約人民幣171.3百萬元(約201.5百萬港元)將注入目標公司之註冊資本，佔目標公司經擴大股權約8%，而結餘約人民幣21億元(約25億港元)

將入賬列為目標公司之資本儲備。緊隨認購事項完成後，投資者將於目標公司經擴大股權中擁有約8%權益，而本集團於目標公司(透過智慧城市持有)之權益將由100%攤薄至約92%。根據上市規則第14.29條，有關攤薄被視為本公司於一間附屬公司之權益之視作出售事項。

此外，作為完成認購事項之先決條件，智慧城市、目標公司及投資者已於同日訂立合作協議，以促進項目公司及該項目第三期及第四期之發展及營運。

## **認購協議**

### **日期**

二零二二年六月七日

### **訂約方**

- (i) 智慧城市；
- (ii) 目標公司；及
- (iii) 投資者。

### **認購事項**

根據認購協議，投資者將注資約人民幣22.8億元(約26.8億港元)，認購目標公司經擴大註冊資本約8%，其中約人民幣171.3百萬元(約201.5百萬港元)將入賬列為目標公司之實繳註冊資本，而結餘約人民幣21億元(約25億港元)將入賬列為目標公司之資本儲備。

### **釐定認購事項之基準**

根據認購協議項下之認購事項，注資金額乃由訂約方經參考(其中包括)獨立合資格估值師所評估於二零二二年三月三十一日目標公司100%股權之市值估值約人民幣330億元(相等於約388億港元)後，按公平原則磋商後釐定。

## 資本付款

智慧城市、目標公司及投資者同意，投資者須按下列方式分兩期認購目標公司：

- (i) 投資者須於完成日期後三十(30)日內(「**首筆付款日期**」)安排向目標公司支付約人民幣11.4億元(約13.4億港元)；及
- (ii) 投資者須於首筆付款日期後十(10)個月內且不遲於二零二三年四月三十日安排向目標公司支付剩餘金額約人民幣11.4億元(約13.4億港元)。

## 先決條件

除非相關先決條件之相關訂約方另行同意豁免，否則認購協議須待(其中包括)下列條件獲達成後方告完成：

- (i) 投資者已根據其組織章程大綱及細則以及相關法律法規通過其必要決議案，以批准認購事項及與認購事項相關之協議；
- (ii) 智慧城市及目標公司均已根據其組織章程大綱及細則以及相關法律法規通過其必要決議案，以批准認購事項及與認購事項相關之協議；
- (iii) (a)董事會；及(b)股東於股東特別大會上通過所需之決議案批准認購事項及有關該項目之安排，並根據上市規則刊發公告；
- (iv) 自認購協議日期起至完成日期止期間，智慧城市、目標公司及投資者根據認購協議作出之聲明及保證在所有重大方面仍屬真實及準確；
- (v) 智慧城市及投資者均已簽署目標公司之經修訂組織章程大綱及細則，其形式與認購協議所載者相同，有關組織章程大綱及細則因認購事項而須予修訂；
- (vi) 智慧城市、目標公司及投資者已簽署及訂立合作協議；及

(vii) 目標公司已向相關機構提交與認購事項相關之文件，當中包括其經修訂之組織章程大綱及細則、其股東決議案、新董事名單及相關機構要求之其他所需文件，以及投資者成功註冊為目標公司約8%股權擁有人之文件。

訂約方須自股東於股東特別大會上批准認購事項之日期起計120日內達成條件(i)至(vii)。倘上述條件未能於規定時限內獲達成或豁免，則認購協議將自動失效，惟有關違反責任及補救措施、保密性、開支及稅務、監管法例及其他附帶規定之若干條文除外。

## **完成**

完成將於所有先決條件達成(或獲豁免)當日落實。

## **不抵押保證**

智慧城市及目標公司各自向投資者承諾，倘目標公司就撥付該項目所需資金而向境內或境外債權人提供抵押、質押或對外擔保，則不得就投資者將於目標公司持有之8%經擴大股權作出質押。

智慧城市及目標公司各自向投資者承諾，除就撥付該項目所需資金而向境內或境外債權人作出之抵押、質押或對外擔保外，智慧城市不得促使就其於目標公司之股權以及其於目標公司各附屬公司(即深圳綠景合興、深圳綠景管理及項目公司)之間接權益作出任何形式之質押，且目標公司及目標公司各附屬公司(即深圳綠景合興、深圳綠景管理及項目公司)不得提供任何對外擔保。

## **盈利分派**

於完成後，智慧城市及投資者各自將分別擁有目標公司註冊資本之92%及8%權益。訂約方已同意將不會根據目標公司各股東之注資百分比分派有關該項目之管理權及該項目之盈利分派。相反，就該項目第三期及第四期而言，智慧城市及投資者各自將行使其投票權及分別按80%及20%之比例享有該項目第三期及第四期之盈利分派。

## **認購事項之財務影響**

於認購事項完成後，目標公司之註冊資本總額將增加至約人民幣21億元(約25億港元)，其中目標公司股權總額之92%及8%將分別由智慧城市及投資者擁有。因此，於認購事項完成後，本集團於目標公司之權益(透過智慧城市持有)將由100%攤薄至92%，而目標公司將仍為本公司之附屬公司。

預期認購事項將按照香港財務報告準則及本集團之會計政策入賬列為股權交易。董事預期將不會就認購協議項下擬進行之交易確認任何收益／虧損。股東應注意，本公司將就認購事項錄得之實際收益／虧損金額(如有)將有待本公司之核數師審閱。

## **合作協議**

作為完成認購事項之附帶先決條件，於二零二二年六月七日，智慧城市、目標公司及投資者訂立合作協議。合作協議規定股東於目標公司之各項權利以及有關目標公司及項目公司之業務及營運安排。

合作協議將自完成日期起生效。

## **董事會之組成**

目標公司、項目公司、深圳綠景合興及深圳綠景管理之董事會全部均須由同一組五名董事組成，當中一名董事須由投資者提名，而其餘四名董事則由智慧城市提名。目標公司及項目公司之董事會主席均須由智慧城市提名之董事擔任。倘目標公司及項目公司之任何董事出於任何其他原因而遭解聘或不再擔任董事職務，則原提名人須提名一名新董事，而投資者及智慧城市須就董事會成員變更共同批准相關股東決議案。

目標公司及項目公司各自須設有一名監事，該監事須由智慧城市提名。

## **智慧城市退出權**

倘發生下列任何事項，且訂約方未能於發生下列事項起計六十(60)日內共同協定採納由外部金融機構提供之可行融資方案，則智慧城市將於發生下列事項後六十(60)日內有選擇權

可向投資者及目標公司發出書面通知，並購買投資者於目標公司所持有之所有股權及於目標公司及項目公司之債務(如有)(「**智慧城市退出權**」)：

- (i) 項目公司未能於二零二五年九月三十日前就該項目向商業銀行取得項目開發貸款(包括該項目第三期及第四期開發貸款)；或
- (ii) 項目公司出現資金缺口，但並無任何來自外部金融機構之融資解決方案，致使項目公司之股東需要投資超出彼等預期之資本額。

在行使智慧城市退出權後，目標公司之股權以及目標公司及項目公司之債務(如有)之購買價須為投資者實際支付之認購價值與投資者向目標公司及項目公司提供之未償還股東貸款及利息(如有)之總和(「**認購價值與未償還股東貸款之總和**」)，另加認購價值與未償還股東貸款之總和之複合年度回報12%，減去投資者已自目標公司收取之盈利。

倘智慧城市於指定期間內選擇不行使智慧城市退出權，則投資者就該項目第三期及第四期盈利之盈利分派比例將由20%提高至40%。

### **投資者退出權**

倘發生下列任何事項，投資者將有選擇權(「**投資者退出權**」)可於取得智慧城市之書面同意後，向智慧城市出售其於目標公司之所有或部分股權或債務(如有)(包括項目公司之債務)：

- (i) 項目公司未能於二零二五年十二月三十一日前就該項目之第三期及第四期取得所有四項證書或許可證(即國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證)；或
- (ii) 智慧城市及投資者未能就該項目第四期之整體發展及營運規劃達成協議。

目標公司股權及債務(包括項目公司之債務)之轉讓代價將為下列兩者之較高者：(i)將予轉讓之目標公司股權及債務之公允價值總和；或(ii)投資者實際支付之認購價值與未償還股東貸款之總和，另加認購價值之複合年度回報12%，減去投資者已自目標公司收取之盈利。

倘投資者選擇行使投資者退出權，惟智慧城市或目標公司未能於接獲有關投資者轉讓所持全部股權之通知日期起計45個工作日內支付相關代價(不論是否已簽訂相關股權轉讓或減資協議或債務轉讓協議)，則智慧城市須選擇(i)將就該項目第三期及第四期盈利對投資者作出之盈利分派比例由20%提高至40%；或(ii)將複合年度回報由12%調整至24%，並提供相應資產按揭作為履約擔保，以及於支付相關代價之到期日起計45個工作日內完成按揭登記手續。

## **營運及融資安排**

投資者不應參與該項目第一期及第二期之發展及營運。此外，作為目標公司之股東，投資者對該項目第一期及第二期之任何負債概不負責。

## **盈利分派**

投資者無權獲得該項目第一期及第二期之可供分派盈利及自項目公司之其他收入獲得之其他盈利。就該項目第三期及第四期之餘下可供分派盈利(除稅後)而言，對本公司及投資者之分派比例分別為80%及20%。

## **所得款項擬定用途**

視作出售事項之所得款項將全數用於該項目第三期及第四期。

## **有關目標公司及項目公司之資料**

目標公司為於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司，主要從事投資控股。

目標公司(透過其全資附屬公司)間接擁有項目公司之100%權益。項目公司為該項目之營運實體。

該項目為本集團之主要城市更新項目之一，位於中國深圳市南山區沙河街道，鄰近科技園及華僑城，計容建築面積為3.58百萬平方米。該項目目前分四期開發，於本公告日期，該項目第一期已順利動工，並已進入實質性發展階段。下文載列目標公司及其附屬公司根據中國企業會計準則編製之經審核綜合財務資料概要：



	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (概約)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (概約)
除稅前虧損	97,749	134,499
除稅後虧損	79,719	69,584

於二零二二年三月三十一日，目標公司及其附屬公司之未經審核綜合負債淨值約為人民幣4億元(約5億港元)。

### 有關投資者之資料

投資者為根據中國法律成立之有限公司，並為萬科企業股份有限公司(一間於聯交所主板上市之公司(股份代號：2202)，為於本公告日期持有本公司約5.89%已發行股份之股東)之間接非全資附屬公司。投資者主要從事房地產發展及營運。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，儘管萬科企業股份有限公司於本公告日期持有本公司約5.89%已發行股份，但投資者及其最終實益擁有人(即萬科企業股份有限公司)為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 有關本集團及智慧城市之資料

本集團為中國領先之房地產開發商，主要從事物業發展及物業投資業務。本集團多年來持續聚焦粵港澳大灣區核心城市核心地區之高價值住宅和商業發展項目。

智慧城市為根據香港法例成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 訂立認購協議及合作協議之理由及裨益

認購事項將可讓目標公司就發展該項目第三期及第四期籌措資金，並將減低目標公司對本集團財政支援之依賴程度。認購事項亦可讓目標公司優化其財務結構，並支持其後續

於市場上之業務發展。透過引入投資者，本公司相信將會提高一眾投資者對本集團之信心，同時為本集團提供更多融資選擇。

作為認購事項之先決條件之一，合作協議訂明有關目標公司及項目公司營運和管理之特定條款及安排，並規管目標公司股東就該項目作出之盈利分派。

## **上市規則之涵義**

根據上市規則第14.29條，認購事項構成視作出售本集團於目標公司之股權，而由於就視作出售事項參考上市規則第14.06條計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但所有百分比率均低於75%，故視作出售事項構成上市規則項下本公司之主要交易。因此，認購協議及其項下擬進行之交易均須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

由於行使智慧城市退出權及投資者退出權之權利均由本公司酌情決定，根據上市規則第14.75(1)條，於授出智慧城市退出權及投資者退出權時，就計算百分比率而言，只會考慮權利金(即零)。

本公司將召開股東特別大會，以審議及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易。由於黃康境先生(於本公告日期持有本公司約74.01%已發行股份之控股股東)間接擁有智慧城市合共約20%之股權，黃康境先生將自願於股東特別大會上就有關批准認購協議之決議案放棄投票。萬科企業股份有限公司(於本公告日期持有本公司約5.89%已發行股份之股東)為投資者之間接控股公司，並亦將於股東特別大會上就有關批准認購協議之決議案放棄投票。除上文所披露者外，據本公司經作出一切合理查詢後所知，概無股東於認購協議中擁有重大權益，並因而須於股東特別大會上就有關批准認購協議之決議案放棄投票。

## **一般事項**

一份載有認購協議之詳情、召開股東特別大會之通告及上市規則規定之其他資料之通函將於二零二二年六月三十日或之前寄發予股東，以預留足夠時間編製相關資料以供載入通函。

視作出售事項須待本公告所述之認購協議所載之多項條件獲達成後方可作實，因此，視作出售事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「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，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	認購協議之完成
「完成日期」	指	落實完成之日期
「先決條件」	指	認購協議所載完成認購事項所需之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「合作協議」	指	智慧城市、目標公司與投資者作為完成認購事項所需之先決條件所訂立日期為二零二二年六月七日之合作協議，其訂明股東於目標公司及有關目標公司及項目公司之業務及營運安排之不同權利
「視作出售事項」	指	投資者根據認購協議認購目標公司，注資金額相當於目標公司經擴大註冊資本約8%
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東審議及酌情批准認購協議及其項下擬進行交易

「本集團」	指	本公司及其現時附屬公司之統稱
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「智慧城市」	指	智慧城市發展有限公司，一間根據香港法例成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「智慧城市退出權」	指	具有本公告「合作協議－智慧城市退出權」一段所賦予該詞之涵義
「投資者」	指	深圳市深全房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為萬科企業股份有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2202)之間接非全資附屬公司
「投資者退出權」	指	具有本公告「合作協議－投資者退出權」一段所賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「該項目」	指	中國深圳市南山區沙河街道沙河五村城市更新單元項目，於本公告日期分四期開發(即第一期、第二期、第三期及第四期)
「項目公司」	指	深圳市綠景天盛實業有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司，主要從事該項目之開發及建設
「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
「深圳綠景合興」	指	深圳市綠景合興房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為深圳綠景管理之直接全資附屬公司
「深圳綠景管理」	指	深圳市綠景企業管理集團有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	具有本公告「緒言」一段所賦予該詞之涵義
「認購協議」	指	智慧城市、目標公司與投資者就視作出售事項所訂立日期為二零二二年六月七日之認購協議
「認購價值」	指	具有本公告「緒言」一段所賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	深圳市四達實業發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

僅供說明用途及除另有註明外，於本公告內，以人民幣兌換港元之匯率為人民幣1.00元兌1.1765港元。有關換算不應視為任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**綠景(中國)地產投資有限公司**  
 主席  
**黃敬舒**

香港，二零二二年六月七日

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、黃浩源先生及李俞霏小姐；本公司非執行董事為陳偉生先生；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。