

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓全部名下之綠景(中國)地產投資有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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 及 股東特別大會通告

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第四至十四頁。本公司謹訂於二零二二年七月十八日上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈25樓1號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁。

股東特別大會的防疫措施及特別安排

經考慮新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)的疫情，若干措施將於股東特別大會實施，旨在應對出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩；(ii)出席人士如需接受香港特區政府規定的衛生檢疫均不可進入股東特別大會會場；(iii)所有出席人士必須在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩；(iv)每位出席人士於註冊時會獲分配指定座位，以保持社交距離；及(v)不會派發茶點包或提供咖啡／茶。

本公司提醒出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司在此提醒股東其實毋需親自出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及儘早提交其代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站(www.lvgem-china.com)或聯交所網站下載。

本公司將繼續審視2019冠狀病毒病的發展情況，可能會實施更多措施，並將於股東特別大會日期前另行公告。

本通函隨附供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。閣下不論是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回，並須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間前不少於四十八小時送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈2501室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零二二年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一—本集團之財務資料	I-1
附錄二—業務估值報告	II-1
附錄三—物業估值報告	III-1
附錄四—一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二二年六月七日之公告，內容有關(其中包括)認購協議、合作協議及視作出售事項
「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	本公司謹訂於二零二二年七月十八日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈25樓1號會議室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

釋 義

「智慧城市退出權」	指	具有本通函董事會函件「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	具有本通函董事會函件「合作協議－投資者退出權」一段所賦予該詞之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月二十七日，即刊印本通函前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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，於最後實際可行日期分四期開發(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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	具有本通函董事會函件「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	具有本通函董事會函件「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，於本通函內，以人民幣兌換港元乃按人民幣1.00元兌1.1765港元之匯率計算。有關匯率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。



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)

執行董事：
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
李俞霏小姐

註冊辦事處：
Windward 3
Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

非執行董事：
陳偉生先生

總辦事處及香港主要營業地點：
香港九龍
觀塘
海濱道123號
綠景NEO大廈2501室

獨立非執行董事：
王敬先生
胡競英女士
莫凡先生

敬啟者：

有關視作出售本公司一間附屬公司之股權 之主要交易 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述有關(其中包括)視作出售事項之該公告。

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22.8億元(約26.8億港元)(「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。

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供(i)有關認購協議、合作協議及視作出售事項之進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)根據上市規則須予披露之其他資料。

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)獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司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。目標公司之業務估值報告載於本通函附錄二。

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付款認購目標公司：

- (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)個月內且無論如何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)。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，經董事確認，條件(i)、(ii)、(v)及(vi)已獲達成。

條件(iii)可由智慧城市、目標公司及投資者相互協定豁免。於最後實際可行日期，智慧城市及目標公司各自確認將不會同意豁免上述條件(iii)。至於條件(iv)，倘有關聲明或保證乃由智慧城市或目標公司作出，則投資者有權豁免該條件，相反，倘有關聲明或保證乃由投資者作出，則智慧城市及目標公司有權豁免該條件。此外，在智慧城市與投資者雙方同意之情況下，作為條件(vii)之一部分之向相關機構提交與認購事項相關之文件可獲豁免，而投資者可基於其成功註冊為本公司約8%股權之擁有人而豁免條件(vii)之餘下部分。

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。

董事會函件

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約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。

分佔盈利及虧損

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佔有關該項目之管理權及該項目之盈利及虧損。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%之比例分佔該項目第三期及第四期之盈利及虧損。

由於投資者過往並無亦將不會參與該項目第一期及第二期之建設及發展，故此其將不會享有該項目第一期及第二期之盈利或對任何虧損負責。有關目標公司及項目公司營運及管理之進一步詳情載於下文「合作協議 — 有關目標公司及項目公司營運及管理之條款及安排」一段。

在釐定投資者根據合作協議分佔可能源自該項目第三期及第四期之20%盈利及虧損之權利及責任時，董事已計及下列因素：

- (i) 儘管緊隨完成後，投資者將為目標公司(其間接擁有項目公司之100%權益，而項目公司為該項目之營運實體)經擴大股本約8%之持有人，倘該項目第一期及第二期產生任何盈利，投資者將無權獲得任何有關盈利；
- (ii) 分佔與該項目第三期及第四期相關之盈利(或虧損)之時間預期僅將於二零二五年後發生；
- (iii) 投資者將分兩個階段支付認購事項，惟無論如何不得遲於二零二三年四月三十日，且投資者將不會於投資者完成悉數支付認購事項後兩至三年內收到任何盈利分派(或分擔任何虧損)；

董事會函件

- (iv) 經計算該項目第三期及第四期在不同情景下可產生的回報(以分佔盈利及派息率計算)，並經考慮投資者的預期投資回報率，投資者及智慧城市原則上同意分佔20%盈利及虧損對雙方而言在商業上屬可接納；
- (v) 金額為人民幣22.8億元(約26.8億港元)之認購事項將大幅提高現金流量及減低該項目之融資成本，從而可加快該項目第三期及第四期之建設進度；及
- (vi) 作為中國知名地產開發運營商，投資者參與該項目及進行認購事項預期將(a)增加其他投資者對本公司之信心及(b)於竣工後推動物業銷售。

鑒於上述因素，董事認為提高投資者就可能源自該項目第三期及第四期之盈利及虧損之分佔比例屬合理。

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。

董事會函件

有關目標公司及項目公司營運及管理之條款及安排

投資者不應參與該項目第一期及第二期之發展及營運。就目標公司、項目公司、深圳綠景合興及深圳綠景管理各自有關該項目第一期及第二期之決策過程而言，投資者及投資者提名之董事將無權參與有關決策。投資者提名之項目公司高級管理層成員亦不應參與該項目第一期及第二期之營運及管理。然而，投資者應有權知悉就該項目第一期及第二期所作出之重大決定。倘投資者認為該等重大決定可能會影響其根據合作協議所享有的權利及利益，則智慧城市應於執行該等決定前提供合理解釋，並採取經投資者批准之預防措施。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。

此外，投資者應負責該項目第三期及第四期之建設、市場推廣及物業管理，並有權委任項目公司相關部門之部門主管，而智慧城市則應負責該項目第一期及第二期之所有發展及營運相關事宜，以及須向相關機構作出之必要備案及申請、該項目第三期及第四期之設計、營運、採購及成本控制，並應有權委任相關部門之部門主管。智慧城市亦應有權委派成員或員工參與該項目第三期及第四期之建設、市場推廣及物業管理。

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第三期及第四期向商業銀行取得項目開發貸款；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。

在釐定認購價值與未償還股東貸款之總和之複合年度回報百分比時，董事會已參考碧璽國際有限公司(在香港以綠璽國際有限公司名義經營業務，為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司)所發行之二零二三年到期美元計值有擔保優先票據之票息率12%。有關美元計值有擔

董事會函件

保優先票據之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年二月二十五日、二零二零年三月三日及二零二零年三月四日之公告。由於上述美元計值有擔保優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市並可供公眾人士自由交易，故本公司認為智慧城市將支付予投資者之12%票息率屬公平合理之利率。

倘智慧城市於指定期間內選擇不行使智慧城市退出權，則投資者就可能自該項目第三期及第四期產生之盈利及虧損之盈利及虧損分佔比例將由20%提高至40%。上文所述智慧城市退出權之觸發事件代表該項目出現現金流量問題並將導致該項目第三期及第四期之施工及竣工延誤。倘智慧城市不選擇購買投資者於目標公司所持有之所有股權以及於目標公司及項目公司之債務(如有)，則投資者將仍為目標公司之股東並可能無可避免地須向目標公司及／或項目公司提供更多資金以緩解其現金流量問題。分佔盈利及虧損由20%增加至40%乃由雙方商業上協定，並以智慧城市未能於投資者行使投資者退出權後在協定期限內支付相關代價的情況下的同等增幅為基準。有關投資者退出權的進一步詳情載於下文「合作協議—投資者退出權」一段。

鑒於上文所述，董事認為，倘智慧城市於出現上述任何一項觸發事件後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之盈利及虧損分佔由20%提高至40%對投資者仍為目標公司之股東而言將屬合理補償及公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

倘智慧城市選擇行使智慧城市退出權，其將構成智慧城市的資產收購，本公司將於適當時候遵守上市規則第14章及第14A章的適用規定。

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。

於釐定是否向投資者授出供其行使投資者退出權之書面同意時，智慧城市將考慮以下因素：

- (i) 該項目於深圳所處位置週邊物業市場之前景；

董事會函件

- (ii) 在岸及離岸資本市場之前景及本集團之財務狀況，從而評估本集團是否將可取得及／或提供足夠資金予目標公司及項目公司以發展及管理該項目；及
- (iii) 該項目之狀況及取得該項目第三期及第四期所需之所有四項證書或許可證之預期時間表。

本公司對該項目之整體前景持審慎樂觀態度。倘智慧城市經考慮上述因素後向投資者授出書面同意，同意其退出目標公司，本公司作為在處理與該項目相似之城市更新項目方面擁有豐富經驗之大灣區房地產開發商，相信本集團將可自行管理及營運第三期及第四期，並從該項目獲取理想回報。

倘智慧城市拒絕就投資者行使投資者退出權向其授出書面同意，則投資者無權向智慧城市出售其於目標公司之股權或債務，因此，投資者須繼續持有其目標公司股權，並繼續有權及有責任就該項目第三期及第四期分佔20%盈利及虧損。根據有關機制，智慧城市擁有否決權，以防止投資者因行使投資者退出權而突然退出目標公司及維持合作協議項下安排之現狀，這將符合本公司及股東之整體利益。

倘投資者選擇行使投資者退出權並已取得智慧城市之書面同意，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)將投資者就該項目第三期及第四期盈利及虧損之盈利及虧損分佔比例由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。盈利及虧損分佔由20%增加至40%或將複合年度回報由12%調整至24%為就智慧城市未能在經協定之時限內支付相關代價而向其施加之處罰，有關增幅乃由雙方商業上協定，而鑒於觸發事件之重大程度，董事認為該增加屬合理。

上文所述投資者退出權之觸發事件將導致該項目之第三期及第四期之施工及竣工延誤。有關延誤將難免增加雙方就該項目第三期及第四期產生之竣工成本（例如人工成本及融資成本），而倘投資者仍為目標公司之股東，則上述成本增幅或會減少投資者自該項目第三期及第四期收取之回報。

此外，考慮到(i)本公司在處理與該項目相似之城市更新項目方面擁有豐富經驗，而該項目第三期及第四期目前正按照時間表推進，董事認為出現投資者退出權之觸發事件之機會較低；及(ii)智慧城市有權拒絕向投資者授出書面同意（此舉將防止出現盈利及虧損分佔增加或複合年度回報調整），董事認為，倘智慧城市同意投資者行使投資者退出權，惟未能於協定時限內支付相關代價，則投資者就該項目第三期及第四期之盈利及虧損分佔由20%提高至40%或將認購價值之複合年度回報由12%調整至24%對投資者仍為目標公司之股東而言將屬合理補償。

董事會函件

倘智慧城市授出書面同意，同意投資者行使投資者退出權，其將構成智慧城市的資產收購，本公司將於適當時候遵守上市規則第14章及第14A章的適用規定。

分佔盈利及虧損

投資者無權獲得該項目第一期及第二期之可供分派盈利且並無責任分擔虧損，亦無權獲得自項目公司之其他收入獲取之其他盈利。就該項目第三期及第四期之餘下可供分派盈利(除稅後)及虧損而言，本公司及投資者之分佔比例分別為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，於最後實際可行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。於最後實際可行日期，該項目第一期已順利動工，並已進入實質性發展階段，而項目公司正處於與該項目第二期、第三期及第四期之受影響人士磋商及訂立拆遷補償協議之階段。

具體而言，預期該項目第一期將於二零二三年開始預售。自該項目第二期、第三期及第四期動工起至預售日期將需時約兩年，其後完成該項目第二期、第三期及第四期全部發展階段將需時額外一至三年。

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），為於最後實際可行日期持有本公司約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最後實際可行日期持有本公司約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及虧損分佔。

因此，董事認為認購協議及合作協議以及其項下擬進行之交易（包括視作出售事項）之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，且認購協議及合作協議以及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

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）。

董事會函件

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（於最後實際可行日期持有本公司約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（於最後實際可行日期持有本公司約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。

股東特別大會

本公司將於二零二二年七月十八日上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈25樓1號會議室召開股東特別大會，以供股東審議及酌情批准（其中包括）協議及其項下擬進行之交易。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上提呈之決議案將根據上市規則第13.39(4)條以投票方式進行表決。

本公司將就所提呈之決議案是否已獲股東通過而刊發股東特別大會結果公告。

本通函隨附代表委任表格。閣下不論能否親身出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈2501室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在這情況下，相關代表委任表格將被視為已撤銷論。

推薦意見

董事會認為認購協議及其項下擬進行之交易（包括視作出售事項）之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且認購協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東於股東特別大會投票贊成有關批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒
謹啟

二零二二年六月三十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表及其相關附註於以下文件內披露：

- (i) 本公司於二零二零年四月二十三日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第55至205頁)，其可透過以下鏈接查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042302137.pdf>
- (ii) 本公司於二零二一年四月二十六日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第54至227頁)，其可透過以下鏈接查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601834.pdf>
- (iii) 本公司於二零二二年四月二十八日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第54至234頁)，其可透過以下鏈接查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042803411.pdf>

2. 債務聲明

借貸

於二零二二年四月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團總借貸之賬面值約為人民幣33,038.8百萬元，包括(i)無抵押及無擔保銀行及其他借貸約人民幣42.2百萬元、(ii)無抵押及有擔保銀行及其他借貸約人民幣3,687.1百萬元、(iii)有抵押及無擔保銀行及其他借貸約人民幣1,019.8百萬元、(iv)有抵押及有擔保銀行及其他借貸約人民幣22,274.5百萬元、(v)無抵押及有擔保可換股債券約人民幣697.3百萬元、(vi)無抵押及無擔保可換股債券約人民幣538.4百萬元、(vii)無抵押及有擔保優先票據約人民幣3,185.0百萬元及(viii)無抵押及無擔保境內公司債券約人民幣1,594.5百萬元。若干銀行借貸由物業、廠房及設備、發展中待售物業、待售物業、投資物業、按公允價值計入其他全面收益之股本工具、於若干附屬公司之股本權益、抵押銀行存款及轉讓本集團之收益作為抵押。

應付關聯方款項

於二零二二年四月三十日，本集團之非貿易應付關聯方款項為人民幣2,832.7百萬元，屬無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二二年四月三十日，本集團之租賃負債為人民幣160.2百萬元，由租金按金作為抵押及無擔保。

或然負債

於二零二二年四月三十日，本集團就銀行向本集團在中國所出售物業之買家作出之按揭貸款，向銀行提供財務擔保約人民幣2,096.2百萬元。於二零二二年四月三十日，本集團就若干獨立第三方向銀行提供財務擔保約人民幣699.0百萬元。

除上述者及除在日常業務過程中集團內部公司間負債及日常貿易應付款項外，於二零二二年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行而未償還或以其他方式增設但未發行之債務證券，或借貸資本，或其他借貸或類似債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信用證、債券、租購承擔、按揭及抵押，且並無其他重大或然負債或擔保。

3. 營運資金聲明

於二零二二年四月三十日，本集團擁有的借貸人民幣7,833.8百萬元須於一年內償還及可換股債券人民幣538.4百萬元即將屆滿，並於二零二二年五月到期償還或重續，以及其擁有分別附有於二零二二年五月及八月開始提早贖回的權利及回售選擇權的可換股債券人民幣697.3百萬元及境內公司債券人民幣1,395.2百萬元。此外，本集團賬面值為人民幣3,185.0百萬元之公開優先票據將於二零二三年三月十日屆滿。倘該等借貸、可換股債券及公開優先票據須予償還或贖回，且下文所述的所有其他替代經營及融資計劃未能按計劃落實，則本集團可能並無充足的營運資金經營業務。上述情況反映營運資金充足性存在不確定性，因此，董事已審閱本集團自二零二二年五月一日起計不少於十四個月期間的現金流量預測。

現金流量預測（其中假設持續進行正常業務活動）顯示，本集團將有足夠的流動資金以應付其於本通函日期起計最少十二個月期間的營運、現有合約債務責任及資本開支需求。有關現金流量預測包括下列假設：

本集團已與其融資機構建立正面關係，預期有關機構將於以下各個方面繼續為本集團提供有力支持：

- 1) 於約人民幣1,235.7百萬元可換股債券總額中，原定於二零二二年五月到期的約人民幣538.4百萬元已根據二零二二年五月訂立的補充協議將到期日延長至二零二三年五月，連同餘下人民幣697.3百萬元（債券持有人同意不會於到期日之前行使提早贖回權）按照相應可換股債券認購及補充協議所載的計劃還款日期於二零二三年五月全部到期，並假設將於二零二三年五月到期日或之前悉數重續；

- 2) 本金總額為人民幣1,400.0百萬元(附有回售選擇權)的人民幣計值境內公司債券將按發行備忘錄所載的既定還款日期於本通函日期起計十二個月後到期，並假設公司債券持有人將不會於本通函日期起計十二個月內回售；
- 3) 經考慮票息率以及以往著手發行優先票據及優先票據交換要約的經驗，假設本金總額為470.0百萬美元(相當於約人民幣3,185.0百萬元)的美元(「美元」)計值公開優先票據將於到期日或之前獲重續；及
- 4) 基於過往歷史記錄，假設與銀行有關由中國往香港的資金轉移的現有內保外貸融資協議屬可行有效。
- 5) 本集團關聯方已同意在本集團具備財務能力之前不要求償還截至二零二二年四月三十日的非貿易款項人民幣2,832.7百萬元。

倘未能達到現金流量預測或未能按計劃落實重續借貸、可換股債券及公開優先票據，董事亦已評估下列可落實以改善其流動資金狀況的其他計劃：

- 1) 本集團目前正在考慮由兩名股權基金投資者提供的貸款融資方案，金額各為不少於人民幣3,000.0百萬元及500.0百萬元且貸款期限不少於三年；
- 2) 本集團可調整其若干住宅物業及商業樓宇的原有銷售計劃至較早階段(即二零二二年下半年)，以產生不少於約人民幣1,200.0百萬元的額外資金；

經計及上述所有假設及計劃以及現時可得財務資源，包括內部所得現金流量、銀行結餘及現金以及有關視作出售本公司附屬公司股權的建議主要交易的現金流影響，董事經審慎周詳查詢後認為，本集團將具備充足營運資金應付其當前需求，即自本通函日期起計至少十二個月的需求。本公司已根據第14.66(12)條規定取得相關確認。

儘管如此，本集團能否重續該等借貸、可換股債券及公開優先票據存在不確定因素，且所有其他替代經營及融資計劃亦存在不確定因素，原因為本集團仍在與外部融資機構就授予本集團的融資進行磋商，而物業銷售則取決於市況。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團財務或貿易狀況概無任何重大變動。

5. 財務及貿易前景

新冠疫情持續反復呈現出多點散發的態勢，在多個城市實施嚴格封鎖期間，經濟呈現停滯跡象，而中國政府正積極尋找防止增長下滑、恢復健康經濟的方法。

由於房地產行業佔灣區經濟的約15%，中國副總理劉鶴主張放寬對房地產公司的限制，這表明中國房地產市場的監管政策預計於下半年持續放開，以在國內增長放緩的情況下刺激經濟增長。中國政府目前堅持以維穩為第一要務，因此在逐漸推動國內房地產市場恢復良性循環。二零二二年下半年，本集團將把握這一政策放寬機遇，積極推動合約銷售、緩解流動資金壓力及提振低迷的市場信心。

展望未來，粵港澳大灣區發展持續深化，大規模基建持續落成，地域之間的協同效應加強，市場規模持續擴容，灣區經濟蓬勃發展。粵港澳大灣區日益成為中國現代化城市群的首行者。大灣區與國家發展戰略同行，預計未來幾十年將成為中國開放程度最高、最具經濟活力的區域之一。隨著粵港澳大灣區戰略願景規劃紅利的逐步釋放，常住人口不斷流入，市場前景有廣闊的上行空間。

本公司作為城市更新的佼佼者，專注於大灣區發展三十餘年，堅持區域深耕，以「深耕核心城市，聚焦城市核心」的規劃佈局為依託，積極參與大灣區城市更新的住宅和商業發展項目，憑藉豐富的經驗和資源建立了深厚的護城河，成長為大灣區核心城市的特色地產開發運營商和區域領先企業。

二零二二年上半年，本公司持續開發極具潛力的城市更新項目，包括：深圳白石洲項目、深圳綠景黎光項目、珠海東橋二期城市更新項目、綠景國際花城項目及深圳綠景紅樹灣壹號二期項目，該等項目均取得良好進展。此外，本集團仍正深化研究在未來控股股東注入的含有產業園規劃和集中式商業群的項目，打造產城融合的商業模式，實現「特色地產、資源地產、智慧地產」的戰略目標；並積極響應國家碳達峰碳中和戰略，與多個合作夥伴攜手探索低碳、零碳城區的建設標準，為城市注入「綠色」概念，貢獻可持續的社會經濟效益。

預期本集團未來將緊抓大灣區建設及發展帶來的巨大機遇，以「做中國最受尊敬的城市價值創造者」為宏偉願景，繼續奉行靈活審慎的財務政策，潛心創造高品質人居環境，以人為本，開拓創新，不負社會各界所望。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就於深圳市四達實業發展有限公司的100%股權於二零二二年三月三十一日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照 閣下的指示，經已進行需要仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對於深圳市四達實業發展有限公司(「目標公司」)的100%股權於二零二二年三月三十一日(「估值日期」)的市值發表獨立意見的估值。本報告的編製日期為二零二二年六月三十日(「報告日期」)。

本估值的目的是供 閣下內部參考及公開披露參考之用。

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

估值結論乃按照公認的估值程序及慣例進行，而有關程序及慣例在較大程度上依賴於吾等所採用及考慮的眾多及多種涉及目標公司營運的假設及因素。吾等亦已考慮對目標公司有潛在影響的多種風險及不確定因素。

吾等無意就需要法律或其他專業技能或知識的事項發表任何意見，乃因該等事項按慣例已超逾估值師所負責範圍。吾等的結論假定目標公司於任何維持所估值資產特性及完整的合理及必要時間內持續謹慎管理。

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為於目標公司的100%股權於估值日期的市值為人民幣33,047,000,000元。

以下各頁概述達致吾等意見及結論時考慮的因素以及採用的方法及假設。任何意見受制於當中所載的假設及限制條件。

此 致

香港
九龍觀塘
海濱道123號
綠景NEO大廈2501室
綠景(中國)地產投資有限公司董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
執行董事
陳銘傑
謹啟

二零二二年六月三十日

目 錄

緒言	II-4
估值目的	II-4
意見基準	II-4
背景	II-4
假設	II-5
方法及方式	II-5
資產及負債的賬面值	II-7
估值說明	II-7
估值意見	II-8
限制條件	II-9
估值師的專業聲明	II-10

緒言

本報告乃遵照綠景(中國)地產投資有限公司(「貴公司」)的指示編製，以對於深圳市四達實業發展有限公司(「目標公司」)的100%股權於二零二二年三月三十一日(「估值日期」)的市值發表獨立意見。本報告的編製日期為二零二二年六月三十日(「報告日期」)。

估值目的

本估值的目的是供閣下內部參考及公開披露參考之用。

意見基準

吾等的估值以市值為基準進行。市值的定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等編製及實施估值，以取得吾等認為必要的一切資料及詮釋，向吾等提供吾等對標的資產達致意見的充足憑證。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等發表意見提供合理基準。

背景

深圳市四達實業發展有限公司(「目標公司」)為於二零一七年於中國成立的有限公司，其主要從事投資控股。

目標公司透過其全資附屬公司間接擁有深圳市綠景天盛實業有限公司(「項目公司」)的100%股權，綠景天盛參與了沙河五村城市更新單元項目(「目標物業1」)。此外，目標公司間接擁有位於深圳南山的六個商業單位的投資物業(「目標物業2」)。

目標物業1位於中國廣東省深圳市南山區深南大道以北及沙河東路以東。根據目標公司提供的資料，目標物業1包括四期。於估值日期，目標物業1的一期正在開發中。目標物業1的二至四期是一塊現有建築物將被拆除的土地。目標物業1計劃重新發展為集住宅、商業、公寓、酒店及其他多種類型建築的發展綜合體。目標物業1受沙河五村城市更新單元項目所限。據目標公司告知，目標物業1的地盤面積約為303,792平方米，規劃建築面積約為4,848,986平方米。目標物業1一期的土地使用權已授予項目公司，而目標物業1二至四期於估值日期正處於房屋拆遷階段。

目標物業2位於中國廣東省深圳市南山區東濱路以北及後海大道以東。目標物業2包括一個住宅項目一樓的六個商業單位。

假設

釐定於目標公司的100%股權(包括目標物業1及2的價值)時作出的主要假設如下：

- 現時的政治體制、法律、技術、財務或經濟狀況並無可能對目標公司的業務構成不利影響的重大變動；
- 相關合同及協議所列舉的操作性及契約性條款會得到履行；
- 吾等假設並無隱瞞或與目標公司相關的意料之外的情況，而該等情況可能對所呈報的價值產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況的變動概不承擔任何責任。
- 對目標物業1及2進行估值時，吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益時不附帶可影響目標物業權益價值的遞延合約條款、回租、合營、管理協議或任何類似安排。
- 吾等在很大程度上依賴目標公司管理層提供的資料並已接受向吾等所提供有關期限、規劃批准、法定通知、地役權、佔用詳情、分租等相關事宜的意見。

方法及方式

於達致對目標公司的100%股權的評估時，吾等已採用成本法中的加總法確定吾等的價值意見。當評估對象的價值主要是評估對象持有的資產及負債的價值的一個因素時，通常採用加總法進行評估。在本估值中，目標物業1的價值是目標公司價值的主要因素。在加總法下，目標公司的各項可識別資產及負債

均使用適當的估值方法進行估值，而吾等對於目標公司100%股權的價值意見乃通過添加組成部分資產及扣除組成部分負債得出。在本報告中，吾等已考慮達致資產及負債市值的資產及負債的類別以及其相關狀況。吾等針對各項不同類別的資產及負債採用合適的估值方法。

資產	估值方法及方式
應收賬款；已付按金、預付款項及其他應收款項；抵押銀行存款；銀行結餘及現金；遞延稅項資產	基於目標公司提供的管理賬目。
發展中待售物業	基於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的目標物業1估值報告。
投資物業	收入法適用於目標物業2，透過考慮物業從其現有租賃中獲得的淨租金收入及／或在現有市場中可實現的淨租金收入，並適當考慮租賃的複歸收入潛力，其後將其資本化，以適當的資本化率釐定市值。在適當情況下，亦參考了相關市場上的可資比較銷售交易。
廠房及設備	成本法適用於電子設備、傢私及其他固定資產。
股本工具	市場法適用於股本工具。股本投資的市值乃透過應用被稱為指引上市公司法的市場法技術而確定。該方法需要研究可資比較公司的基準倍數，並適當選擇一個合適的倍數來得出目標的市值。在本估值中，我們認為合適的倍數是市賬率。
負債	估值方法及方式
應付賬款；未實現收益；已收按金及其他應付款項；應付關聯方款項；短期借貸；長期借貸	基於目標公司提供的管理賬目。

資產及負債的賬面值

下表概述目標公司於估值日期的資產及負債的賬面值，其由目標公司的管理層提供。

深圳市四達實業發展有限公司	賬面值 (人民幣元)
總資產	7,172,193,083
應收賬款	8,118,768
已付按金、預付款項及其他應收款項	859,141,796
抵押銀行存款	154,667,124
銀行結餘及現金	55,310,116
發展中待售物業	5,944,192,700
投資物業	12,008,443
廠房及設備	585,953
股本工具	43,866,000
遞延稅項資產	94,302,183
總負債	7,597,696,831
應付賬款	842,677,464
未實現收益	4,232
已收按金及其他應付款項	878,226,689
應付關聯方款項	2,680,288,447
短期借貸	1,000,000
長期借貸	3,195,500,000
權益	(425,503,749)

估值說明

總體而言，吾等在對估值日期的指涉項目進行估值時已採取必要及適當的估值程序。採用的方法整體而言被視為適合相關資產及負債的性質。

有關新型冠狀病毒COVID-19對估值影響的評論

吾等按指示僅就估值日期提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，自二零二零年三月十一日起定性為全球大流行的新型冠狀病毒(COVID-19)爆發已對全球經濟活動造成嚴重干擾。

截至報告日期，中國經濟正在逐步復甦，預計對商業活動的干擾將逐步減少。吾等亦備悉，該等特定市場領域的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，吾等仍然抱審慎態度，吾等建議閣下時常檢討資產的估值。

估值意見

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司於估值日期的100%股權為人民幣33,047,000,000元。詳情如下：

深圳市四達實業發展有限公司	市值(人民幣元)
總資產	40,644,434,480
應收賬款	8,118,768
已付按金、預付款項及其他應收款項	859,141,796
抵押銀行存款	154,667,124
銀行結餘及現金	55,310,116
發展中待售物業	39,413,200,000
投資物業	16,100,000
廠房及設備	1,343,494
股本工具	42,251,000
遞延稅項資產	94,302,183
總負債	7,597,696,831
應付賬款	842,677,464
未實現收益	4,232
已收按金及其他應付款項	878,226,689
應付關聯方款項	2,680,288,447
短期借款	1,000,000
長期借款	3,195,500,000
權益*	33,047,000,000

* 金額已四捨五入至最接近1,000,000。

限制條件

本報告及估值意見受制於隨附的限制條件。

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
執行董事
陳銘傑
謹啟

限制條件

1. 於編製吾等之報告時，吾等倚賴 貴公司／參與各方及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審核性質的工作或被要求表達審核或可行意見。吾等對該等資料之準確性並不承擔任何責任。吾等之報告用作 貴公司／參與各方於達致其估值結論所作分析之一部分，且基於上述原因， 貴公司／參與各方須對標的物業得出價值負上最終全部責任。
2. 吾等已闡明，作為吾等服務委聘過程之一部分，董事負責確保妥善存置會計賬目，且財務資料及預測乃根據有關準則及公司條例真實公平地編製。
3. 公開資料及行業和統計資料乃自吾等視為可靠之來源獲取；然而，吾等對該等資料之準確性或完整性並無作出任何聲明，並在未經任何核實之情況下採納該等資料。
4. 貴公司／參與各方的管理層及董事會已審閱並同意報告並確認該等基準、假設、計算及結果屬恰當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須就本文所述項目之是次估值在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式之後續服務，相關開支及時間成本將由 閣下承擔。該等形式之額外工作可能未經事前通知 閣下而進行。
6. 吾等不會就超出估值師能力而須具備法律或其他特殊專業資格的事項發表任何意見。
7. 報告的使用及／或有效性須受委任函／建議條款及全數結清費用及所有開支的規限。
8. 吾等之結論乃假設無論何時持續落實對維持經估值資產之本質及完整性屬必要的審慎及有效管理政策。
9. 吾等假設審閱主體事項並無隱瞞或出現意外情形，該等情形或對已報告審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參考日期後的市況、政府政策或其他條件之變動概不承擔任何責任。由於事項及情況經常未能如期而至，吾等對 貴公司／參與各方所預期之結果概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；取得預期結果取決於管理層之行動、計劃及假設。
10. 本報告僅供內部使用而編製。未經吾等事先書面同意，任何人士不應在任何文件、通函或聲明內以任何方式提述估值報告全部或部分內容或引述估值報告，亦不應將全份或部分估值報告分發或複製予任何第三方。即使事先就此得到吾等的書面同意，吾等也不就本報告對任何第三方（吾等的客戶除外）負責。吾等的客戶應提醒任何將收到本報告的第三方且客戶將需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況下毋須對任何第三方承擔該責任。

11. 本報告乃客戶機密，所表達之估值計算僅就估值／參考日期委聘函／或建議所載之目的而言有效。根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及使用僅供收件方使用，吾等不會就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。
12. 倘對所估值資產擁有權益之一方／各方向吾等作出任何特別或特定聲明，吾等有權倚賴該等聲明而毋須對該聲明之準確性開展進一步調查。
13. 閣下同意彌償及確保吾等及吾等之員工免受任何及全部損失、申索、行動、損害、開支或責任，包括可能與是次委聘有關之合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動)乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何因而產生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於失去的溢利、機會成本等)承擔任何責任。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等不對任何相關實際或潛在責任負責，同時鼓勵對資產估值效果進行專業評估。吾等並無進行或提供有關評估，亦並無考慮對相關物業的潛在影響。
15. 此估值部分以 貴公司／參與各方的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測為依據。吾等已假設所提供資料之準確性及合理性並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果通常將會出現差異，且於若干情況下，該等差異或會屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及當中達致之價值結論僅為客戶就本報告內訂明之單一及特定目的之用。此外，編者編製報告及價值結論無意將其作為投資建議或融資或交易參考用途，讀者亦不應以任何方式對其以投資建議或融資或交易參考詮釋。價值結論反映出基於 貴公司／參與各方及其他來源所提供之資料之考量。涉及相關資產／業務之實際交易可能以較高或較低價值成交，視乎該項交易及業務之情況，以及買方及賣方當時之知識及積極性而定。
17. 貴公司／參與各方之管理層或員工及／或其代表已向吾等確認，交易或其本身或涉及有關資產或交易的各方在本估值或計算過程中均獨立於本所及仲量聯行。倘存在可能影響吾等工作獨立性的利益衝突或潛在獨立性問題， 貴公司／參與各方及／或其代表須立即告知吾等，而吾等可能需要停止吾等的工作，且吾等可能會就吾等所作工作或預留或委聘的人手收取費用。

估值師的專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所知及所信：

- 資料乃取自吾等視為可靠的來源。估值師已考慮一切與所得出的估值有關事實，且並無故意遺漏重要事實。
- 本報告的分析、意見及結論乃受到報告所載的假設規限，並根據估值師個人、公正的專業分析、意見及結論而得出。進行估值時亦受到限制條件約束。
- 本報告的分析、意見及結論均為獨立及客觀。
- 估值師於本報告所評估的資產中並無現有或潛在權益，且就本報告所涉及人士並無存有個人利益或偏見。
- 估值師報酬並非取決於估計價值的總量、取得規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編製本報告提供專業協助。

執行董事 高級董事
陳銘傑 Kevin C.W. Chan

高級董事 高級經理
何展偉 周宇志

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就深圳市綠景天盛實業有限公司持有之物業權益於二零二二年三月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照綠景(中國)地產投資有限公司(「貴公司」)之指示，就視作出售深圳市四達實業發展有限公司(「目標公司」，貴公司之間接非全資附屬公司)之股權對目標公司及其於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司所持有之選定物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就有關物業權益於二零二二年三月三十一日(「估值日期」)之市值向閣下提供意見作披露用途。

目標公司之資產主要由物業組成，而選定物業權益之賬面值超過 貴公司總資產的1%，因此，物業權益之估值須納入本通函。目標公司及其附屬公司所持有之未估值之物業權益之賬面值低於 貴公司總資產的1%。未估值之物業權益之賬面值總額不超過 貴公司總資產的10%。

選定物業權益(即深圳市綠景天盛實業有限公司(「項目公司」，目標公司之間接全資附屬公司)所持有之沙河五村城市更新單元)為 貴公司及其附屬公司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，計容建築面積約為3.58百萬平方米。沙河五村城市更新單元目前分四期開發。於最後實際可行日期，沙河五村城市更新單元第一期已順利動工，並已進入實質性發展階段，項目公司正與受影響各方就沙河五村城市更新單元第二、三及四期進行磋商並訂立拆遷補償協議。

吾等的估值基於市值進行。市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

於對發展中的第一類物業權益進行估值時，吾等已假設物業權益將根據 貴公司向吾等提供之最新發展方案發展及完工。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，經參考相關市場可得之可資比較銷售證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴 貴公司於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

於對第一類物業權益的土地部分及第二類物業權益進行估值時，吾等已採納比較法，經參考可資比較市場交易得出現況下土地部分的市值。該方法以公認市場交易為最佳指標為依據，並假定可從市場上相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的各项可變因素及實際租金補貼以及相關房屋拆遷安置費用。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件（包括國有建設用地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、不動產權證書、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他有關位於中國的物業權益的正式圖則）的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本以核實中國物業的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京環球（深圳）律師事務所就於中國的物業的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

顧毓喆先生、Samuel Feng先生及Edward Ye先生於二零二二年五月對該等物業進行了視察。顧毓喆先生、Samuel Feng先生及Edward Ye先生於中國物業估值方面擁有超過4至8年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告所列有關全部物業的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等按指示僅就估值日期提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，自二零二零年三月十一日起定性為全球大流行的新型冠狀病毒(COVID-19)爆發已對全球經濟活動造成嚴重干擾。截至報告日期，中國經濟正在逐步復甦，大多數商業活動恢復正常。吾等亦備悉，該等特定市場領域的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於疫情之下全球經濟復甦步伐不明朗，或會對未來房地產市場造成影響，故吾等仍然抱審慎態度。因此，吾等建議閣下時常檢討該等物業的估值。

以下隨附奉吾等的估值概要及估值證書，敬希垂注。

此致

香港
九龍觀塘
海濱道123號
綠景NEO大廈2501室
綠景(中國)地產投資有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二二年六月三十日

附註：陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有29年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類：項目公司於中國持作發展的物業權益

第二類：項目公司於中國未來將予收購的物業權益

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	
1.	沙河五村城市更新單元一期 位於 中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河街	10,268,800,000	—	10,268,800,000
2.	沙河五村城市更新單元二至四期 位於 中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河街	—	無商業價值	無商業價值
	總計：	10,268,800,000	零	10,268,800,000

估值證書

第一類：項目公司於中國持作發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	沙河五村城市更新單元一期 位於 中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河街	沙河五村城市更新單元位於深圳市南山區沙河街。距深圳北火車站約25分鐘車程，距深圳寶安國際機場約30分鐘車程，公共交通便利。沙河五村城市更新單元地處發展成熟的住宅及商業區，公共設施及交通便利。沙河五村城市更新單元擬根據城市更新單元計劃，分四期重建為包括住宅、零售、商場、辦公、公寓、酒店及安置物業的綜合體。 該物業為沙河五村城市更新單元一期。包括兩幅地塊；總地盤面積約61,540.39平方米，現正發展作住宅及商業發展項目。該物業於估值日期正在發展中，計劃於二零二六年九月完工。該物業的用途及建築面積詳情載於附註8。 據 貴公司告知，該物業的建造成本估計約為人民幣9,636,000,000元，截至估值日期已產生約人民幣271,000,000元。 據 貴公司告知，於估值日期，未支付的租金補貼以及相關房屋拆遷安置費用約為人民幣1,212,500,000元。 該物業已獲授土地使用權，年期70年，於二零九一年九月九日屆滿，作住宅及商業用途。	於估值日期，該物業正在發展中。	10,268,800,000 (見附註12.b)

附註：

- 根據日期為二零二一年九月三十日的國有建設用地使用權出讓合同—深合地字(2021) N006號，地盤面積約30,568.31平方米的地塊的土地使用權已訂約授予項目公司，年期70年，於二零九一年九月九日屆滿，作住宅及商業用途。總地價為人民幣809,338,714元。於估值日期，項目公司已繳清地價。
- 根據日期為二零二一年十二月二十七日的國有建設用地使用權出讓合同—深合地字(2021) N009號，地盤面積約30,972.08平方米的地塊的土地使用權已訂約授予項目公司，年期70年，於二零九一年九月九日屆滿，作住宅及商業用途。總地價為人民幣971,223,360元。地價將分期支付。於估值日期，未繳地價為人民幣485,611,680元，規定於二零二二年十二月十六日前支付。
- 根據2份建設用地規劃許可證—地字第440305202100039號及440305202100040號，2幅總地盤面積約61,540.39平方米的地塊的規劃許可已授予項目公司。

4. 根據不動產權證書—粵(2022)深圳市不動產權第0034064號，地盤面積約30,568.31平方米的地塊的土地使用權已授予項目公司，年期70年，於二零九一年九月九日屆滿，作住宅及商業用途。
5. 對於附註2所述物業的另一幅地塊，於估值日期，吾等尚未獲提供任何不動產權證書。據 貴公司告知，項目公司可於繳足附註2所述的未支付地價後，取得該地塊的不動產權證書。
6. 根據2份建設工程規劃許可證—深規劃資源建許字NG-2021-0014號及NG-2022-0001號，總建築面積約988,743.28平方米的物業已獲批建設。
7. 根據項目公司獲授的2份建築工程施工許可證—2105-440305-04-01-26567304及2105-440305-04-01-26567306，有關地方部門已許可總建築面積約988,743.28平方米的物業施工。
8. 根據 貴公司提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
住宅	157,054	
商業	36,449	
公寓	99,918	
安置住宅	185,004	
安置商業	44,208	
安置公寓	149,714	
地上配套設施	53,141.38	
地下停車位	251,260.89	4,329
地下道路	2,244.01	
地下配套設施	9,750	
總計：	988,743.28	4,329

9. 據 貴公司告知，於估值日期，未支付的租金補貼以及相關房屋拆遷安置費用約為人民幣1,212,500,000元。
10. 根據項目公司與中國光大銀行股份有限公司深圳分行訂立的按揭合同—DY39081807001-5號，附註4所述地塊的土地使用權受向中國光大銀行股份有限公司深圳分行的按揭所規限。
11. 根據上述發展方案，該物業的市值(猶如已於估值日期完工且可在市場上自由轉讓)為人民幣30,843,000,000元。
12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於釐定物業市值(猶如已於估值日期完工)時，吾等已識別及分析當地與該物業具有相似特徵的多項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價分別介乎每平方米人民幣110,000元至人民幣130,000元(住宅單位)、每平方米人民幣120,000元至人民幣150,000元(一樓商場)及每平方米人民幣90,000元至人民幣110,000元(公寓單位)。通過對可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特徵上的差異作出適當調整及分析，得出物業的假

定單價。經 貴公司確認，安置住宅、商業及公寓物業將由項目公司建設，並於完工後無償移交用於回遷安置。吾等已於估值時考慮該等問題；及

- b. 假設附註2所述未繳地價已於估值日期繳清。
13. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 項目公司已取得附註4所述物業地塊的土地使用權。根據該物業地塊的深圳土地使用權出讓合同及不動產權證書以及在相關按揭合同(如有)的規限下，項目公司可於土地使用權年期內佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式合法處置上述土地使用權以及項目公司所依法擁有的權利及權益範圍；
 - b. 項目公司已就當前發展進度取得附註6及附註7所述的必要在建工程許可證、批文及證書；
 - c. 項目公司已取得該物業的實施主體資格，並將擁有該物業的發展權；及
 - d. 就附註5所述物業的地塊而言，於項目公司按照項目公司與主管部門訂立的深圳土地使用權出讓合同約定繳清地價及其他相關稅費後，項目公司在獲取該物業地塊的相關不動產權證書方面不會遭到重大法律障礙。

估值證書

第二類： 項目公司於中國未來將予收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
2.	沙河五村城市更新單元二至四期 位於 中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河街	<p data-bbox="512 587 948 778">沙河五村城市更新單元位於深圳市南山區沙河街。距深圳北火車站約25分鐘車程，距深圳寶安國際機場約30分鐘車程，公共交通便利。沙河五村城市更新單元地處發展成熟的住宅及商業區，公共設施及交通便利。沙河五村城市更新單元擬根據城市更新單元計劃，分四期重建為包括住宅、零售、商場、辦公、公寓、酒店及安置物業的綜合體。</p> <p data-bbox="512 832 948 1012">該物業包括沙河五村城市更新單元二至四期。根據 貴公司提供的資料及深圳市南山區人民政府關於南山區沙河街道沙河五村城市更新單元規劃修改審批情況的通知(深南府函(2021) 22號)(「規劃審批」)，該物業包括13幅地塊，總地盤面積約242,252.70平方米，將重建為住宅及商業發展項目。該物業的用途及建築面積詳情載於附註2。</p> <p data-bbox="512 1066 948 1140">據 貴公司告知，於估值日期，未支付的租金補貼以及相關房屋拆遷安置費用約為人民幣9,123,200,000元。</p> <p data-bbox="512 1193 751 1215">項目公司尚未獲得該物業的土地使用權。</p>	於估值日期，若干現有樓宇及其上構築物有待拆除。	無商業價值(見附註6)

附註：

1. 根據日期為二零二一年二月二十五日的規劃審批，沙河五村城市更新單元(含物業)的規劃已獲批准。

2. 根據規劃審批及 貴公司提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
住宅	210,525	
保障性住房	50,000	
商業	212,620	
辦公	492,200	
公寓	518,745	
酒店	70,000	
安置住宅	646,815	
安置商業	114,600	
安置辦公	175,230	
安置公寓	351,185	
地下停車位	946,872.74	15,315
其他配套設施	71,450	
總計：	3,860,242.74	15,315

3. 於估值日期，若干現有樓宇及其上的構築物有待拆除，項目公司尚未取得該物業的實施主體資格。吾等尚未獲得該物業的任何國有建設用地使用權出讓合同或不動產權證書。據 貴公司告知，該物業須按照城市更新單位計劃發展。於該物業的拆遷補償協議簽訂完畢後，項目公司即可獲授該物業的土地使用權，並據此履行收購該物業實施主體的條件。根據 貴公司提供的資料，於估值日期及最後實際可行日期，該物業搬遷補償協議的簽約率分別約為90%及92%。預計該物業的搬遷補償協議將於二零二三年完成簽約。

4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 項目公司在獲取該物業實施主體資格確認書方面不存在重大法律障礙；
- b. 項目公司獲得該物業實施主體資格後，將擁有該物業的發展權。項目公司在與主管部門簽訂該物業的相關土地使用權出讓合同方面不存在重大法律障礙；及
- c. 項目公司與主管部門簽訂該物業的相關土地使用權出讓合同並按上述合同約定繳清地價及其他相關稅費後，項目公司在獲取相關不動產權證書方面不存在重大法律障礙。

5. 在對該物業進行估值時，吾等作出以下假設：

- a. 根據 貴公司提供的資料，於估值日期，項目公司尚未取得該物業的實施主體資格，亦未取得該物業的土地使用權。吾等假設項目公司於按照相關政策及規定繳納地價後取得該物業的土地使用權證，以及該物業可自由轉讓，而沒有未支付的應付費用或款項；

- b. 土地用途轉換後，據 貴公司告知，該物業的土地使用權授予條件與沙河五村城市更新單元一期(自估值日期起為期70年，作住宅及商業用途)相同；
 - c. 據 貴公司確認，安置住宅、商業及公寓物業將由項目公司建設，並於完工後無償移交用於回遷安置。吾等已於估值時考慮該等問題；及
 - d. 假設該物業地價已於估值日期繳清。
6. 於對該物業進行估價時，吾等將項目公司未取得國有建設土地使用權出讓合同或不動產權證書的物業歸屬於無商業價值。然而，吾等認為於附註5所述上述假設下，於估值日期的市值為人民幣37,172,200,000元(供參考用途)。根據 貴公司提供的資料，於估值日期，預計地價約為人民幣8,027,800,000元。根據 貴公司的指示，該物業在上述假設下的市值扣除預期地價後計算得出的金額為人民幣29,144,400,000元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函概無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員各自於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所提述之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	擁有權益之普通股數 (附註1)	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
黃敬舒女士	信託的受益人	2,400,000,000 (附註2)	47.08%
	配偶權益	2,326,062,492 (附註3)	45.63%
	個人權益	4,500,000 (附註4)	0.09%
唐壽春先生	個人權益	10,000,000 (附註4)	0.20%
葉興安先生	個人權益	10,000,000 (附註4)	0.20%
黃浩源先生	信託的受益人	2,400,000,000 (附註2)	47.08%
	個人權益	4,500,000 (附註4)	0.09%
李俞霏小姐	個人權益	20,000	0.00%
王敬先生	個人權益	3,000,000 (附註4)	0.06%
胡競英女士	個人權益	3,000,000 (附註4)	0.06%

附註：

- (1) 上述於股份之所有權益均為好倉。
- (2) 由於黃敬舒女士及黃浩源先生為黃康境先生之家族信託之受益人，故就證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有2,400,000,000股股份之權益。
- (3) 就證券及期貨條例第XV部而言，黃敬舒女士被視為於其配偶許峻嘉先生所持有之該2,326,062,492股可換股優先股中擁有權益。
- (4) 於二零一六年六月二十八日授予董事之購股權。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所提述之登記冊之任何權益或淡倉；或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

- (b) 於最後實際可行日期，除下文披露者外，就董事所知，概無董事在擁有本公司之股份及相關股份權益或淡倉之公司出任董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露：

公司名稱	董事姓名	董事於本公司出任之職位
Kinson Group Limited	黃敬舒女士	董事

3. 董事於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

4. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事於就本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司已訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內免付補償（法定補償除外）終止之服務合約。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭或存在任何其他利益衝突（不論直接或間接）之任何業務中擁有權益。

7. 重大合約

以下合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）乃本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立，屬或可能屬重大：

- (i) 認購協議；

- (ii) 合作協議；
- (iii) 大灣區智慧城市有限公司、富業投資有限公司與黃康境先生所訂立日期為二零二零年八月二十五日之認購協議，據此，大灣區智慧城市有限公司同意認購富業投資有限公司股本中之新普通股，佔富業投資有限公司緊隨認購完成後經擴大已發行股本之70%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十五日之公告；
- (iv) 大灣區智慧城市有限公司、勝成投資有限公司與黃康境先生所訂立日期為二零二零年八月二十五日之認購協議，據此，大灣區智慧城市有限公司同意認購勝成投資有限公司股本中之新普通股，佔勝成投資有限公司緊隨認購完成後經擴大已發行股本之75%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十五日之公告；及
- (v) 大灣區智慧城市有限公司、眾集有限公司與黃康境先生所訂立日期為二零二零年八月二十五日之認購協議，據此，大灣區智慧城市有限公司同意認購眾集有限公司股本中之新普通股，佔眾集有限公司緊隨認購完成後經擴大已發行股本之75%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十五日之公告。

除上文披露者外，本集團任何成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，就董事所知，本集團任何成員公司並無未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索。

9. 專家及同意書

下列為於本通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或擁有任何認購或提名人士認購本集團任何成員公司任何證券之權利或選擇權（無論是否合法可行）。

於最後實際可行日期，上述專家已就本通函之刊發發出其同意書，同意以本通函所示之形式及文義刊載其截至本通函日期發出的報告及／或函件（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

10. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書為陳健民先生，彼為特許公認會計師公會會員及香港會計師公會之執業會計師。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈2501室。
- (iii) 本公司於開曼群島之主要股份過戶登記處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (v) 本通函設有中英文版本。倘有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件將由本通函日期起直至其後14日登載於聯交所及本公司網站：

- (a) 認購協議及合作協議；
- (b) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之估值報告，其全文分別載於本通函附錄二及附錄三；及
- (c) 本附錄「9.專家及同意書」一段提述之同意書。

股東特別大會通告

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通告之內容概不負責，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通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)

股東特別大會通告

茲通告綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年七月十八日(星期一)上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈25樓1號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，以考慮及酌情通過下列決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二二年六月三十日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議謹此批准、確認及追認認購協議(其標有「A」字樣之副本已提交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易(包括視作出售事項)，及謹此授權任何一名董事為及代表本公司簽立及交付所有有關文件、文書及協議，並採取其認為必要、合適或權宜之一切行動，以實施及／或使認購協議及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命

綠景(中國)地產投資有限公司

主席

黃敬舒

香港，二零二二年六月三十日

香港主要營業地點：

香港九龍

觀塘

海濱道123號

綠景NEO大廈2501室

附註：

- 為保護出席人士之健康及安全，將於股東特別大會上採取若干措施，旨在針對出席人士感染之風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩；(ii)出席人士如需接受香港特區政府規定的衛生檢疫均不可進入股東特別大會會場；(iii)所有出席人士必須在整個股東特別大會過程中佩戴外

股東特別大會通告

科口罩；(iv)每位出席人士於註冊時會獲分配指定座位，以保持社交距離；及(v)不會派發茶點包或提供咖啡／茶。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。本公司將持續監察2019冠狀病毒病疫情的發展情況，並可能會於適當時候實施更多措施。

2. 凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或以上(倘其持有兩股或以上股份)人士代表其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。本公司在此提醒股東其實毋需親自出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及儘早提交其代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站(www.lvgem-china.com)或聯交所網站下載。
3. 本公司將於二零二二年七月十三日至二零二二年七月十八日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及適當之過戶表格最遲必須於二零二二年七月十二日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本，須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行前四十八小時送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈2501室，方為有效。
5. 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。
6. 倘於股東特別大會當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告，股東請致電本公司熱線(852) 2123 9530查詢股東特別大會上的安排。