
重要文件

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。

L.gem 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)

有關出售該等物業之主要交易

二零二四年七月三十日

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 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

「該協議」	指	深圳綠景與買方就出售事項所訂立日期為二零二四年三月七日之協議(經深圳綠景、深圳綠景佐玲虹灣分公司與買方所訂立日期為二零二四年四月十六日之補充協議補充)
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年六月六日之公告，內容有關(其中包括)出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「該等車位」	指	位於虹灣購物中心地庫一層及地下之426個車位
「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公司，並為密切聯繫之股東之一，於最後實際可行日期持有1,265,766,583股股份(佔已發行股份之24.83%)
「密切聯繫之股東」	指	一群由中國綠景、誠優及景崇組成之密切聯繫股東，其於最後實際可行日期合共持有3,772,909,094股股份(佔已發行股份之74.01%)
「該等商業單位」	指	虹灣購物中心之59個商業單位
「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	出售事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	人民幣813.87百萬元，即買方根據該協議應付深圳綠景之出售事項代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	深圳綠景根據該協議之條款向買方出售該等物業
「託管賬戶」	指	以深圳綠景名義開設之託管賬戶
「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

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「虹灣購物中心」	指	位於中國廣東省深圳市福田區北環大道、梅林路之虹灣花園北區之商業物業
「景崇」	指	景崇集團有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為密切聯繫之股東之一，於最後實際可行日期持有2,400,000,000股股份（佔已發行股份約47.08%）
「最後實際可行日期」	指	二零二四年七月二十五日，即刊印本通函前就確定本通函所提述若干資料之最後實際可行日期
「售後租回安排」	指	買方（作為業主）與深圳綠景（作為租戶）就該等物業訂立之租賃，自移交該等物業起計為期五年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方米」	指	平方米
「黃先生」	指	黃康境先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	該等商業單位、該等車位及物業設施之統稱
「物業設施」	指	該等商業單位及該等車位之物業設施，即裝潢、陳設及配套設備
「買方」	指	深圳市福田產業投資服務有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「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

釋 義

「深圳綠景」	指	深圳市綠景房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	深圳綠景與買方就售後租回安排所訂立日期為二零二四年三月十三日之協議(經深圳綠景、深圳綠景佐陞虹灣分公司與買方所訂立日期為二零二四年四月十六日之補充協議補充)
「誠優」	指	誠優集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為密切聯繫之股東之一，於最後實際可行日期持有107,142,511股股份(佔已發行股份之2.10%)
「%」	指	百分比

L.gem 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(主席兼行政總裁)

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

獨立非執行董事：

胡競英女士

莫凡先生

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

敬啟者：

有關出售該等物業之主要交易

緒言

茲提述內容有關(其中包括)出售事項之該公告。董事會宣佈,本公司之間接全資附屬公司深圳綠景與買方於二零二四年三月七日訂立該協議(經於二零二四年四月十六日補充),內容有關以現金代價人民幣813.87百萬元進行之出售事項。根據上市規則,出售事項構成本公司之主要交易。

根據上市規則第14.44(2)條,由於本公司已收到中國綠景、誠優及景崇(即密切聯繫之股東,彼等於最後實際可行日期合共擁有本公司已發行股本之74.01%權益)有關批准出售事項之股東書面批准,故本公司將不會召開任何股東大會以批准出售事項。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)下列各項之資料:

(i)出售事項之詳情;(ii)本集團之若干財務資料;及(iii)上市規則規定之其他資料。

該協議

日期：

二零二四年三月七日（經於二零二四年四月十六日補充）

訂約方：

- (i) 深圳綠景；及
- (ii) 買方。

將出售之資產：

該等物業包括(i)該等商業單位，即虹灣購物中心之59個商業單位，建築面積約為33,188.61平方米；(ii)該等車位，即位於虹灣購物中心地庫一層及地下之426個車位；及(iii)物業設施，即該等商業單位及該等車位之裝潢、陳設及配套設備。

代價：

代價為人民幣813.87百萬元，該款項已由買方以下列方式支付予深圳綠景：

- (i) 在深圳綠景將註冊物業所有權轉讓予買方後10個營業日內以現金支付首期款項人民幣244,161,000元至深圳綠景指定之銀行賬戶；
- (ii) 在深圳綠景移交該等物業予買方後10個營業日內以現金支付第二期款項人民幣67,209,000元至深圳綠景指定之銀行賬戶；及
- (iii) 在深圳綠景移交該等物業予買方後10個營業日內以現金支付第三期款項人民幣502,500,000元至託管賬戶。在自託管賬戶轉撥有關售後租回安排之保證金人民幣50,140,000元予買方後，深圳綠景已獲發放第三期款項之餘額人民幣452,360,000元。

代價乃由深圳綠景與買方經計及（其中包括）(i)該等物業於二零二三年十二月三十一日之估值約人民幣1,279.40百萬元（當中包括由獨立合資格估值師進行該等商業單位於二零二三年十二月三十一日之估值人民幣1,164.14百萬元，以及經董事基於當時市況評估該等車位及物業設施於二零二三年十二月三十一日之估計價值約人民幣115.26百萬元）；(ii)本公司財務狀況；及(iii)增強本公司流動資金之機會評估後，按公平原則磋商後釐定。

董事會函件

完成：

完成於二零二四年四月十七日落實。

售後租回安排：

於二零二四年三月十三日，深圳綠景與買方訂立租賃協議，據此，買方同意出租該等物業予深圳綠景，自移交該等物業起計為期五年，首個租賃年度之租金為每個曆月人民幣4,178,333.33元，其後四個租賃年度每年遞增1.5%。根據售後租回安排，本集團向買方租回該等物業，並進一步根據經營租賃分租該等物業予多名租戶。因此，相關使用權資產按照香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號分類為投資物業（「該等投資物業」），並按公允價值計量。

該等投資物業的賬面值將以本公司委任之物業估值師將於二零二四年六月三十日進行的估值為基準達致。

出售事項之財務影響

該等物業在本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核財務報表內分類為投資物業，經審核賬面值約為人民幣1,279.40百萬元。

按(i)代價（扣除增值稅後）約人民幣775.11百萬元；(ii)該等物業於二零二三年十二月三十一日之經審核賬面值約人民幣1,279.40百萬元；及(iii)撥回遞延稅項負債約人民幣112.29百萬元計算，本集團預期將就出售事項錄得公允價值虧損約人民幣392.00百萬元。本集團出售事項之實際虧損須待審核後方可作實，因此可能與上述金額有所不同。

出售事項產生之所得款項淨額（即代價扣除增值稅後）估計約為人民幣775.11百萬元，預期將用作本集團之一般營運資金。

該等物業之財務資料

以下載列該等物業於二零二二年及二零二三年十二月三十一日之若干財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (人民幣千元) 未經審核	二零二三年 (人民幣千元) 未經審核
租金收入	54,802	61,164
除稅前盈利／(虧損)淨額	34,161	(210,760)
除稅後盈利／(虧損)淨額	37,873	(144,273)

截至二零二三年十二月三十一日止年度有關該等物業之虧損淨額乃主要由於公允價值於年內減少約人民幣265.95百萬元所致。

董事會函件

物業估值對賬

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已於二零二四年五月三十一日為該等物業進行估值。有關該等物業之函件全文及估值證書載於本通函附錄二。

下表載列該等物業於二零二三年十二月三十一日之賬面淨值與本通函附錄二所載該等物業於二零二四年五月三十一日之估值之對賬。

	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日之賬面淨值	
－ 該等商業單位	1,164,140
－ 該等車位及物業設施	<u>115,260</u>
	1,279,400
估值虧絀	<u>(71,180)</u>
根據本通函附錄二之該等物業於二零二四年五月三十一日之參考價值	<u><u>1,208,220</u></u>

有關買方之資料

買方為一間根據中國法律成立之有限公司。其為深圳市之國資企業。買方之主要業務包括投資工業園、建設及管理工業園以及物業發展。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關本集團之資料

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。

訂立該協議之理由及裨益

鑒於住宅物業之當前市況及本公司之財務狀況，本公司管理層一直在考慮可產生額外現金流量以改善本公司財務狀況之途徑，包括但不限於在出現買家時出售於本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核財務報表內被分類為投資物業之物業。

考慮到本集團目前之財務及流動資金狀況，董事會認為，出售事項將使本集團能夠變現其於該等物業之投資並將所得款項淨額用作本集團之一般營運資金，從而改善本公司之財務狀況。

董事會函件

基於上文所述，董事會認為，該協議之條款屬公平合理，且深圳綠景訂立該協議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章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其聯繫人於該協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故此，倘本公司召開批准該協議及其項下擬進行之交易之股東大會，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已就批准該協議及其項下擬進行之交易向中國綠景、誠優及景崇（即密切聯繫之股東，彼等於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本之74.01%）獲取股東書面批准，以代替舉行股東大會。於最後實際可行日期，(i)中國綠景及誠優均由黃先生實益擁有100%權益；及(ii)景崇由Cantrust (Far East) Limited（即黃先生成立之全權家族信託之受託人）間接全資擁有。黃先生為該家族信託之創立人，而信託之受益人包括黃先生之家族成員。因此，本公司毋須就批准該協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

本公司因無心之失及無意疏忽而未能及時遵守適用上市規則規定。本公司將加強相關內部監控程序，並於適當時候諮詢專業顧問，避免於未來出現類似事件。

推薦意見

董事會認為該協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）之條款屬公平合理，而該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，倘召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成出售事項。

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

二零二四年七月三十日

1. 本集團之財務資料

本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三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>
- (ii) 本公司於二零二三年四月二十七日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第53至222頁)，其可透過以下鏈接查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042703775.pdf>
- (iii) 本公司於二零二四年四月二十九日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第57至196頁)，其可透過以下鏈接查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042905757.pdf>

2. 債務聲明

借貸

於二零二四年五月三十一日(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35,630.0百萬元，包括(i)無抵押及無擔保銀行及其他借貸約人民幣432.6百萬元、(ii)無抵押及有擔保銀行及其他借貸約人民幣1,533.8百萬元、(iii)有抵押及無擔保銀行及其他借貸約人民幣259.6百萬元、(iv)有抵押及有擔保銀行及其他借貸約人民幣32,303.0百萬元、(v)無抵押及無擔保可換股債券約人民幣125.9百萬元及(vi)無抵押及有擔保境內公司債券約人民幣975.1百萬元。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、本集團若干附屬公司之應收賬款及轉讓本集團之收益作為抵押。

應付關聯方款項

於二零二四年五月三十一日，本集團之非貿易應付關聯方款項約為人民幣9,521.7百萬元，屬無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二四年五月三十一日，本集團之租賃負債約為人民幣380.6百萬元，由租金按金作為抵押及屬無擔保。

或然負債或擔保

於二零二四年五月三十一日，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5,003.2百萬元。

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，於二零二四年五月三十一日營業時間結束時，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，或定期貸款，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

於二零二四年五月三十一日，本集團擁有的借貸約人民幣14,714.7百萬元、可換股債券約人民幣125.9百萬元及境內公司債券約人民幣844.6百萬元須於一年內償還。倘該等借貸、可換股債券及境內公司債券須予償還或贖回，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本通函日期起計不少於十二個月期間的現金流量預測。

現金流量預測（其中考慮到假設持續進行正常業務活動及本集團融資以及再融資活動的其他重要假設）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：

- (i) 本集團將透過採納各項債務管理措施以積極解決其階段性的流動資金壓力，其中包括：
- 本金總額約為人民幣844.6百萬元（附有回售選擇權）的人民幣計值境內公司債券的若干部分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；
 - 自二零二四年六月一日起至本通函日期止，本集團已成功將其總額為人民幣1,090百萬元且還款期為12至24個月的銀行及其他借貸進行再融資；
 - 本集團將繼續遵守借貸的財務契諾以及其他條款及條件，當中包括及時償還借貸的本金及利息。本集團一直與相關銀行、貸方及金融機構進行磋商，乃有關重續及延長具有一年內到期的既定還款日期金額不少於人民幣5,041百萬元的現有銀行及其他借貸，以取代須於報告期末一年內償還的借貸。相關貸款融資目前正進行銀行內部的審批程序。基於本公司董事的最佳估計，貸款協議將極有可能於不久的將來取得銀行的批核。本公司董事相信，鑒於本集團與相關銀行及金融機構的長期關係以及本集團資產可作為借貸的抵押品，本集團將可提取現有貸款融資，並重續或延長現有借貸；

- (ii) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場需求，並努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額。本集團將與主要建築商及供應商保持持續溝通，以安排向該等賣方付款並符合所有必要條件以啟動預售及完成剩下的建築工程以交付物業。本集團亦將持續改善就物業銷售及預售向客戶及銀行的收款進度；
- (iii) 基於過往歷史記錄，假設與銀行有關由中國內地往香港的資金轉移的現有內保外貸融資安排屬可行有效；及
- (iv) 本集團關聯方已同意在本集團具備財務能力償還款項之前不要求償還截至二零二四年五月三十一日的非貿易款項約人民幣9,521.7百萬元。

本集團於本通函日期起計未來十二個月是否有充足的營運資金將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (i) 成功獲得若干境內公司債券的債券持有人或貸方同意延長各自的到期日或不行使要求即時償還及取代現有貸款的權利；
- (ii) 持續遵守借貸的財務契諾以及其他條款及條件，成功及時向金融機構取得所需貸款；
- (iii) 成功自己授出的借貸融資中提取所需資金，並重續現有借貸及境內公司債券等；及
- (iv) 成功調整銷售及預售活動，以實現預算銷售及預售數量，成功按時向建築商及供應商安排付款，並符合所有必要條件以啟動預售及完成剩下的建築工程以交付物業，並及時取得相關銷售所得款項。

倘未能達成現金流量預測，或償還借貸、可換股債券及境內公司債券的時間並未按計劃進行，董事將實施以下可改善其流動資金狀況的其他計劃：

- (i) 本集團正就再融資與銀行磋商，透過提高其已抵押投資物業的貸款與價值比率，並將於有需要時提取融資；及
- (ii) 本集團正與賣方磋商，並將於有需要時出售本集團若干投資物業及物業。

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出售事項及售後租回安排的現金流影響，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。

儘管如此，本集團能否重續該等借貸、可換股債券及境內公司債券存在不確定因素，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。

倘本集團未能實現上述計劃及措施的組合，則可能並無充足的資金於本通函日期起計未來十二個月持續經營。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二三年十二月三十一日（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

誠如「董事會函件」下「訂立該協議之理由及裨益」一段所述，本集團擬將約人民幣775.11百萬元用作本集團之一般營運資金。透過套現其於該等物業之投資，本公司之財務狀況已得到一定程度增強。於完成後，本集團已繼續從事物業發展及物業投資業務。

展望二零二四年下半年，各地房地產調控政策預期會進一步優化，一線城市及部分相對強大的二線城市的調控政策仍有放鬆空間。

展望未來，本集團將繼續秉承「持續提升城市價值」的企業使命。本集團將進一步推動「雙核」發展戰略作為戰略佈局，依託自身資源及專業優勢，分享粵港澳大灣區核心城市發展的紅利，把握新的發展機遇。面對該等全方位、多規模及高熱度的紅利及機遇，本集團將繼續完善城市功能及品質、優化城市空間及功能佈局，為人們帶來更美好、更幸福的生活，使城市成為「宜居、宜工、宜學、宜商、宜旅遊及宜關懷」的城市，從而有效踐行成為最受尊敬的城市價值創造者的目標。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於二零二四年五月三十一日對物業權益之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited

7/F One Taikoo Place 979 King's Road Hong Kong

tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001

Licence No.: C-030171

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」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之指示，對深圳市福田產業投資服務有限公司(「福田產業投資」，一間根據中國法律成立之有限公司)於中華人民共和國(「中國」)所持有之虹灣購物中心(「該物業」)之多個商業單位及車位進行估值，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，以便就該物業權益於二零二四年五月三十一日(「估值日期」)之市值向閣下提供意見。

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」。

於對該物業進行估值時，吾等已採用收入法，計及物業自其現有租約所產生及／或於現有市場中可取得之租金收入淨額，並適當考慮租約之復歸收入潛力，再將該租金收入淨額按適當之資本化比率資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考有關市場上可獲得的可資比較銷售交易。由於缺乏過去12個月內深圳類似物業的相關交易資料，故吾等於估值時並無採用比較法。

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

吾等之報告並無考慮任何所評估該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，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對該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物業權益的不動產權證書及資產交易合同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該物業權益於中國的現有業權，以及該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國浩律師事務所就該物業權益於中國的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關該物業面積的準確性，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。

吾等曾視察該物業的外部，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。

葉俊宏先生於二零二四年六月十日對該物業進行了視察。彼於中國物業估值方面擁有超過6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，本報告所列的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

以下隨附奉吾等的估值證書，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
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二四年七月三十日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有30年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

貴集團於中國售後租回以作投資用途的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣元												
位於中國 廣東省 深圳市 福田區 北環大道6098號的 虹灣購物中心的59個商業 單位及426個車位	<p>該物業位於福田區北環大道北側，鄰近其與梅林路的交匯處。該區為發展成熟的住宅區，公共設施完善，公共交通網絡便利。</p> <p>該物業(名為虹灣購物中心)包括一個座落於多幢住宅樓宇下的三層高(加一層地庫)商場的59個商業單位及426個車位。該物業於二零一五年十一月落成。</p> <p>該物業總建築面積(「建築面積」)約62,103.81平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>一至三層</td> <td>33,188.61</td> </tr> <tr> <td>426個車位</td> <td>地下及地庫一層</td> <td><u>28,915.20</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td><u><u>62,103.81</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期70年，於二零八一年十二月十五日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	用途	樓層	建築面積 (平方米)	商業	一至三層	33,188.61	426個車位	地下及地庫一層	<u>28,915.20</u>	總計：		<u><u>62,103.81</u></u>	於估值日期，該物業部分已租予多個第三方，作商業用途，該物業剩餘部分為空置。	1,208,220,000
用途	樓層	建築面積 (平方米)													
商業	一至三層	33,188.61													
426個車位	地下及地庫一層	<u>28,915.20</u>													
總計：		<u><u>62,103.81</u></u>													

附註：

1. 根據二零一七年五月二十四日出具的以深圳市綠景房地產開發有限公司(「深圳綠景」，貴公司之間接全資附屬公司)為受益人的54份不動產權證書，虹灣購物中心總建築面積約28,829.80平方米的54個商業單位由深圳綠景擁有。地盤面積約32,785.1平方米的地塊已獲授相關土地使用權(包括該物業有關單位的土地使用權)，年期70年，於二零八一年十二月十五日屆滿，作住宅及商業用途。詳情載列如下：

序號	不動產權證書編號	單位編號(1棟)	建築面積 (平方米)	用途
1	粵(2017)深圳市不動產權第 0079943號	101	220.20	商業
2	粵(2017)深圳市不動產權第 0079945號	102	261.79	商業
3	粵(2017)深圳市不動產權第 0079952號	103	73.10	商業
4	粵(2017)深圳市不動產權第 0078838號	104	59.83	商業
5	粵(2017)深圳市不動產權第 0078845號	105	169.39	商業
6	粵(2017)深圳市不動產權第 0078857號	106	101.57	商業
7	粵(2017)深圳市不動產權第 0078860號	107	115.34	商業
8	粵(2017)深圳市不動產權第 0078867號	108	81.85	商業
9	粵(2017)深圳市不動產權第 0078872號	109	76.72	商業
10	粵(2017)深圳市不動產權第 0078874號	110	77.32	商業
11	粵(2017)深圳市不動產權第 0078888號	111	89.42	商業
12	粵(2017)深圳市不動產權第 0079948號	112	302.66	商業
13	粵(2017)深圳市不動產權第 0078892號	113	644.67	商業
14	粵(2017)深圳市不動產權第 0078899號	114	1,053.65	商業
15	粵(2017)深圳市不動產權第 0078909號	115	283.29	商業
16	粵(2017)深圳市不動產權第 0078879號	116	514.44	商業
17	粵(2017)深圳市不動產權第 0078918號	117	64.20	商業
18	粵(2017)深圳市不動產權第 0078924號	118	635.98	商業
19	粵(2017)深圳市不動產權第 0078932號	119	615.28	商業
20	粵(2017)深圳市不動產權第 0078940號	123	348.12	商業
21	粵(2017)深圳市不動產權第 0078947號	124	59.68	商業
22	粵(2017)深圳市不動產權第 0078954號	125	654.13	商業
23	粵(2017)深圳市不動產權第 0079915號	126	830.90	商業
24	粵(2017)深圳市不動產權第 0079921號	127	803.72	商業
25	粵(2017)深圳市不動產權第 0079938號	128	85.78	商業
26	粵(2017)深圳市不動產權第 0079941號	129	69.62	商業
27	粵(2017)深圳市不動產權第 0079935號	201	978.89	商業
28	粵(2017)深圳市不動產權第 0079608號	202	3,444.71	商業
29	粵(2017)深圳市不動產權第 0079910號	203	233.74	商業
30	粵(2017)深圳市不動產權第 0079904號	204	270.45	商業
31	粵(2017)深圳市不動產權第 0079748號	205	464.24	商業
32	粵(2017)深圳市不動產權第 0079730號	206	311.59	商業
33	粵(2017)深圳市不動產權第 0079737號	209	370.50	商業
34	粵(2017)深圳市不動產權第 0079743號	210	108.88	商業
35	粵(2017)深圳市不動產權第 0079722號	211	866.74	商業
36	粵(2017)深圳市不動產權第 0079713號	212	682.35	商業
37	粵(2017)深圳市不動產權第 0079706號	213	838.38	商業
38	粵(2017)深圳市不動產權第 0079697號	214	1,646.19	商業
39	粵(2017)深圳市不動產權第 0079665號	216	525.05	商業
40	粵(2017)深圳市不動產權第 0079687號	301	992.85	商業
41	粵(2017)深圳市不動產權第 0079676號	302	2,649.79	商業
42	粵(2017)深圳市不動產權第 0079897號	303	518.44	商業

序號	不動產權證書編號	單位編號(1棟)	建築面積 (平方米)	用途
43	粵(2017)深圳市不動產權第 0079894號	304	235.80	商業
44	粵(2017)深圳市不動產權第 0079891號	305	272.66	商業
45	粵(2017)深圳市不動產權第 0079886號	306	500.46	商業
46	粵(2017)深圳市不動產權第 0079883號	307	54.95	商業
47	粵(2017)深圳市不動產權第 0079876號	308	141.49	商業
48	粵(2017)深圳市不動產權第 0079872號	309	365.19	商業
49	粵(2017)深圳市不動產權第 0079868號	312	373.47	商業
50	粵(2017)深圳市不動產權第 0078970號	313	95.62	商業
51	粵(2017)深圳市不動產權第 0078976號	315	873.72	商業
52	粵(2017)深圳市不動產權第 0079629號	316	687.85	商業
53	粵(2017)深圳市不動產權第 0079618號	317	845.14	商業
54	粵(2017)深圳市不動產權第 0081289號	318	1,188.01	商業

總計：**28,829.80**

2. 根據二零一七年五月二十四日出具的5份不動產權證書，虹灣購物中心總建築面積約8,734.57平方米的5個商業單位由深圳綠景及深圳市下梅林實業股份有限公司(「深圳下梅林」，一名獨立第三方)共同擁有。地盤面積約32,785.1平方米的地塊已獲授相關土地使用權(包括該物業有關單位的土地使用權)，年期70年，於二零一八年十二月十五日屆滿，作住宅及商業用途。詳情載列如下：

序號	不動產權證書編號	單位編號	建築面積 (平方米)	深圳綠景	用途
				擁有的 份額 百分比	
1	粵(2017)深圳市不動產權第 0081759號	122 (1棟)	3,529.36	52.18%	商業
2	粵(2017)深圳市不動產權第 0081781號	215 (1棟)	1,602.38	65.17%	商業
3	粵(2017)深圳市不動產權第 0224224號	310 (1棟)	592.40	35.19%	商業
4	粵(2017)深圳市不動產權第 0081774號	311 (1棟)	1,613.95	65.02%	商業
5	粵(2017)深圳市不動產權第 0081796號	201 (2棟)	1,396.48	15.40%	商業

總計：**8,734.57**

3. 根據 貴公司提供的日期為二零二四年三月七日的資產交易合同(「合同」)，深圳綠景與福田產業投資就出售該物業(由深圳綠景按其所擁有的份額百分比擁有的總建築面積33,188.61平方米的59個商業單位以及地下及地庫一層的426個車位)訂立合同，代價為人民幣813.87百萬元。

4. 根據深圳綠景與福田產業投資訂立的日期為二零二四年三月十三日(經日期為二零二四年四月十六日的補充協議補充)的租賃協議,該物業已租回予深圳綠景,自移交該物業(據 貴公司告知,即二零二四年四月十七日)起計為期五年,首個租賃年度月租金為人民幣4,178,333.33元,此後四個租賃年度每年遞增1.5%。
5. 於估值日期,根據 貴公司提供的資料,該物業的商業單位總可出租面積約為21,975.54平方米。根據多份租賃協議,該物業部分已分租予多個租戶作商業用途,總可出租面積約20,790.94平方米,各屆滿日期介於二零二四年六月二十一日至二零三三年一月八日。於估值日期,過往的月總租金約為人民幣5,130,000元(包括管理費及車位收入,但不包括水電費)。
6. 吾等的估值乃按以下基準及分析得出:
 - a. 吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金(如有),並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較,計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入;
 - b. 該等第一層可資比較商業單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣300元至人民幣400元,而估值所採用的該物業的商業單位總市場租金收入為每月人民幣4,800,000元;及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區購物中心市場的研究,市場收益率穩定,商業單位介乎4.5%至5.5%,車位介乎4.0%至5.0%。吾等就商業物業及車位採用的市場收益率分別為5.0%及4.5%。
7. 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. 深圳綠景已在實際開發該物業時取得所有必要建築工程批文;
 - b. 於該物業交易前,深圳綠景:
 - (1) 已取得該物業商業單位的不動產權證書,且為該物業有關單位的唯一合法使用者。深圳綠景有權根據中國法律的相關規定佔有、使用、出租、轉讓、抵押或處置該物業的有關單位;
 - (2) 有權佔有、使用該物業的車位,且已取得營運及管理有關車位的相關批文;及
 - c. 根據 貴公司的書面確認,該物業的商業單位毋須受限於因任何扣押、按揭或任何其他權利所產生的任何限制。

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，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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／權益性質	所持股份／相關股份數目 (於本公司股本衍生工具下) (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%
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%
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二零二三年十二月三十一日（即本公司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) 該協議；及
- (ii) 租賃協議。

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二零二三年十二月三十一日（即本公司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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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) 該協議及租賃協議；
- (b) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「9.專家及同意書」一段提述之同意書。