

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。

# 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)

## (I)有關出售該等物業之主要交易； 及 (II)有關售後租回安排之須予披露交易

### 出售事項

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），據此深圳綠景同意出售，而買方同意購買該等物業，現金代價為人民幣813.87百萬元。

### 售後租回安排

深圳綠景與買方於二零二四年三月十三日進一步訂立租賃協議（經於二零二四年四月十六日補充），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%。

### 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密切聯繫之股東（彼等於本公告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。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。

根據上市規則第14章，售後租回安排構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

### **一般事項**

一份載有(其中包括)有關出售事項之資料、本集團之財務資料及其他資料以及上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二四年七月三十一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。

### **背景**

董事會宣佈，本公司之間接全資附屬公司深圳綠景與買方(i)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；及(ii)於二零二四年三月十三日就售後租回安排訂立租賃協議(經於二零二四年四月十六日補充)，自移交該等物業起計為期五年。

### **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。

## 完成：

完成於二零二四年四月十七日落實。

## 租賃協議

### 日期：

二零二四年三月十三日(經於二零二四年四月十六日補充)

### 訂約方：

- (i) 深圳綠景(作為租戶)；及
- (ii) 買方(作為業主)。

### 物業：

該等物業

### 期限：

自移交該等物業起計為期五年

## 租金：

根據租賃協議，首個租賃年度的應付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%。

根據租賃協議，深圳綠景應付的租金乃由訂約方經參考鄰近該等商業單位的同類物業的現行市場租金後，按公平原則磋商後釐定。

## 保證金：

保證金人民幣50,140,000元（即首個租賃年度的12個月租金）已由託管賬戶轉賬予買方。買方須於首個租賃年度的6個月後向深圳綠景發放保證金人民幣25,070,000元。自第二個租賃年度起，所需保證金將相當於相關租賃年度兩個月的租金。任何與保證金有關的盈餘／差額須於關鍵時間發放予深圳綠景／由深圳綠景支付。

## 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減少約人民幣265.95百萬元所致。

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團根據租賃協議條款確認之使用權資產之未經審核價值合共約為人民幣189.29百萬元，即租賃協議項下總保證金及租金之現值。總租金將以本公司內部資源撥付。本公司將入賬之使用權資產之最終金額須經審核。

### **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。

### **訂立該協議及租賃協議之理由及裨益**

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。售後租回安排確保該等物業之營商環境維持穩定。

基於上文所述，董事會認為，該協議及租賃協議之條款屬公平合理，且深圳綠景訂立該協議及租賃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，彼等於本公告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。於本公告日期，(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。

根據上市規則第14章，售後租回安排構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

本公司因無心之失及無意疏忽而未能遵守該等上市規則規定。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。

## 一般事項

一份載有（其中包括）有關出售事項之資料、本集團之財務資料及其他資料以及上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二四年七月三十一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。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「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(經於二零二四年四月十六日補充)
「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，於本公告日期持有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，其於本公告日期合共持有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
「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，於本公告日期持有2,400,000,000股股份(佔已發行股份約47.08%)
「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，就本公告而言，不包括香港、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
「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」	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(經於二零二四年四月十六日補充)
「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，於本公告日期持有107,142,511股股份(佔已發行股份之2.10%)
「%」	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，二零二四年六月六日

於本公告日期，本公司執行董事為黃敬舒女士(主席兼行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及李俞霏小姐；及本公司獨立非執行董事為胡競英女士及莫凡先生。