

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)

## 主要交易

### 該等交易

董事會欣然宣佈，於二零一七年十月十一日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方、本公司(作為買方擔保人)及賣方擔保人訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意透過(i)收購賣方(賣方擔保人的間接全資附屬公司)的銷售股份及銷售貸款；及(ii)於完成後根據項目管理協議的條款委聘項目經理(賣方擔保人的另一間間接全資附屬公司)繼續完成發展項目的建築及裝修的方式收購物業(其由目標集團擁有全部權益)及已竣工的發展項目。

### 上市規則之涵義

由於該等交易之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之通告、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於該等交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該等交易，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已就批准該等交易向密切聯繫之股東(於本公告日期合共持有本公司已發行股本之75%)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等交易召開股東特別大會。

## **一般事項**

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)該等交易之進一步詳情、物業之估值報告及上市規則規定之其他資料之通函，須於本公告刊發後15個營業日(定義見上市規則)內寄發予股東。為給予足夠時間以編製載入通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定。待聯交所授出有關豁免後，通函預期將於二零一七年十二月二十九日或之前寄發予股東。本公司將於適當時候刊發有關授出豁免之進一步公告。

## **緒言**

董事會欣然宣佈，於二零一七年十月十一日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方、本公司(作為買方擔保人)及賣方擔保人訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意透過(i)收購賣方(賣方擔保人的間接全資附屬公司)的銷售股份及銷售貸款；及(ii)於完成後根據項目管理協議的條款委聘項目經理(賣方擔保人的另一間間接全資附屬公司)繼續完成發展項目的建築及裝修的方式收購物業(其由目標集團擁有全部權益)及已竣工的發展項目。

## **買賣協議**

買賣協議的主要條款載列如下：

### **日期**

二零一七年十月十一日

### **訂約方**

- (a) 買方，作為買方
- (b) 賣方，作為賣方
- (c) 本公司，作為買方擔保人
- (d) 賣方擔保人，作為賣方擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人(包括賣方擔保人)均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方，並與本公司及其關連人士並無關連。

本公司及賣方擔保人分別作為訂約方參與買賣協議，以為買方及賣方就買賣協議項下所有彼等各自的義務、承擔、承諾、陳述、保證及契諾的表現及遵守進行擔保。

### 該等交易的標的事項及代價

根據「買賣協議 — 代價調整」分節所作調整及除項目管理協議所載者外，本公司就(i)收購銷售股份及銷售貸款；及(ii)賣方擔保人根據買賣協議及項目管理協議促使完成發展項目應付賣方擔保人(透過彼等各自的間接全資附屬公司)總代價將為合共9,000,000,000港元(「**代價**」)，其將按以下所載方式支付：

- (a) 合共788,000,000港元的可退還按金(「**第一期分期付款**」)將於簽立買賣協議後由買方悉數支付，其將視為於完成後代價的部分付款；
- (b) 相等於自初步代價扣減第一期分期付款及完成後支付金額後餘下結餘的金額將於完成時由買方悉數支付；
- (c) 2,475,000,000港元(「**完成後支付金額**」)，其半數金額將分別於二零一八年六月二十九日或之前及二零一八年九月二十八日或之前支付；及
- (d) 待完成發生後，買方將促使Olinda(i)根據項目管理協議的有關條款規定的方式支付1,000,000,000港元(「**Olinda付款**」)；及(ii)於完成時項目管理協議簽立後支付項目管理費。

代價乃由買賣協議的訂約方經參考本公司委聘的獨立估值師評估的附近區域的類似物業的市值後計算及(其中包括)有關發展項目的尚未償還建築成本、物業(按發展項目的竣工狀態)的潛在市值經公平磋商後達成。

代價已及將由現金支付，並已及將由本集團的內部資源及銀行及／或其他融資提供資金。

## 代價調整

購買銷售股份及銷售貸款的應付代價合共將為7,880,000,000港元，其根據及由下列調整進行調整(「**初步代價**」)：

- (i) 倘於完成賬目的經調整資產淨值金額為正，則將加上於完成賬目所載的經調整資產淨值金額，惟該金額不得超過5,000,000港元；或
- (ii) 倘於完成賬目的經調整資產淨值金額為負，則將減去於完成賬目所載的經調整資產淨值金額的絕對值。

倘於完成日期後賣方將向買方呈交的根據最終完成賬目計算的經調整資產淨值與完成賬目所計算的經調整資產淨值存在差異，則將根據買賣協議採用上文所列的類似調整機制對初步代價作出進一步調整(如有)。

## 先決條件

完成須待下列先決條件於完成前獲達成(或根據買賣協議獲豁免)後方可作實：

- (i) 股東(即倘本公司召開股東大會以批准該等交易，合共持有於有關股東大會上超過50%投票權的一名股東或一組密切聯繫之股東)於完成日期前批准買賣協議、項目管理協議及其他交易文件擬進行的交易(統稱「**該等交易**」)已根據上市規則第14.44條的規定以書面股東批准的方式授出或(倘於簽署買賣協議後，聯交所釐定上市規則第14.44條不適用)根據上市規則的規定由股東於股東大會上授出；
- (ii) Olinda須根據《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明及提供物業之妥善業權；
- (iii) 除有關物業的所有契據及文件以及項目管理協議所提述的所有文件所示的產權負擔及／或於本公告日期前的營業日就物業進行公開查冊自土地註冊處的記錄或可獲得的文件所示的產權負擔外，概無針對物業(或物業的任何部份)的任何產權負擔；

- (iv) 概無存續重大違反買賣協議項下任何保證而將導致對目標集團整體財務狀況產生重大不利影響的情況；
- (v) Olinda就項目管理協議所提述的建築合約訂立正式合約或協議，並委聘幕牆顧問；及
- (vi) 買方根據買賣協議向賣方呈交銀行擔保或承諾書原件連同有關法律意見及妥為簽立該等文件的其他文件憑證。

買方將促使上文第(i)及(vi)段所載的先決條件的達成。

賣方將在商業上盡其合理努力促使上文第(ii)至(v)段所載的先決條件的達成。

上文第(i)段所載的先決條件可能不會獲豁免。買方可於完成前任何時間以書面通知賣方的形式豁免上文第(ii)至(v)段所載的任何先決條件。賣方可於完成前任何時間以書面通知買方的形式豁免上文第(vi)段所載的先決條件。

倘於緊接完成前任何先決條件未獲達成及／或獲豁免，賣方或買方可以書面通知其他訂約方的形式終止買賣協議。

## **完成**

完成將於完成日期(即二零一七年十二月二十九日)或賣方與買方可能書面協定的有關其他日期落實。

## **完成後將予訂立之協議**

### **項目管理協議**

根據買賣協議，賣方擔保人(作為項目經理之擔保)、本公司(作為Olinda之擔保)、項目經理及Olinda將於完成後訂立項目管理協議(按買賣協議隨附之協定格式)，據此，Olinda將聘請項目經理按照當中所載條款促使發展項目於二零一九年十一月十五日或之前(惟可根據項目管理協議之許可延期)完成。

於完成時簽立項目管理協議後，Olinda須向項目經理支付項目管理費120,000,000港元(「**項目管理費**」)。

根據項目管理協議，項目經理將根據Olinda與相關對手方就建設及裝修發展項目而不時存續之所有建築合約及安排準時妥善支付(有關付款將以Olinda名義及／或代其作出)所有向Olinda開具之發票金額以及Olinda到期及應付之款項，而不論有關款項是否超出Olinda付款，惟項目管理協議另行規定者除外。

## **目標集團及物業之資料**

### **目標集團**

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司。目標公司主要從事投資控股，為Olinda之唯一股東。

Olinda為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。於本公告日期及於完成時，物業為及將為Olinda僅有之重大資產。

### **目標集團之財務資料**

以下載列目標集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之若干未經審核綜合財務資料：

	<b>截至十二月三十一日止年度</b>	
	<b>二零一六年</b> (千港元)	<b>二零一五年</b> (千港元)
	<b>概約</b>	<b>概約</b>
除稅前盈利淨額及非經常性項目	26,516	74,772
除稅後盈利淨額及非經常性項目	26,516	108,327

於二零一七年七月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產總值及資產淨值為約3,111百萬港元及1,286百萬港元。

### **物業**

物業位於九龍觀塘海濱道123號，現正開發成為一幢獨立式辦公大樓。於發展項目完成後，該辦公大樓將擁有地上二十三層及地下三層，其中最底層(B3)至二樓為停車位及上落貨區。發展項目之許可建築面積為約55,390平方米。於本公告日期，發展項目之緊鄰周邊

地區包括工業大廈及辦公大樓，公共交通便捷。根據項目管理協議，項目經理將按照當中所載條款促使發展項目於二零一九年十一月十五日或之前(惟可根據項目管理協議之許可延期)完成。

## **有關訂約方之一般資料**

### **本集團**

本集團主要從事物業發展、物業投資及其他相關服務。本集團亦參與了深圳及珠三角地區之若干城市更新項目。

### **買方**

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接附屬公司。其主要從事投資控股。

### **賣方及賣方擔保人**

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方擔保人最終全資擁有。賣方主要從事投資控股。

賣方擔保人為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。賣方擔保人及其附屬公司之主要業務為擁有物業作發展及出租、投資控股及貨箱碼頭用途。

## **進行該等交易的理由及裨益**

董事相信，該等交易整體來說對本集團進軍香港物業市場別具戰略意義，並將鞏固其於房地產行業及商業發展行業之領導地位以及其在粵港澳大灣區發展的市場地位及品牌影響力。

基於香港經濟的抗逆力及其作為國際金融中心的地位，董事會對香港物業市場抱有信心。鑒於香港物業市場的增長潛力，本集團積極物色可作物業發展用途的物業，藉此擴大其商業發展業務分部的規模。

物業接通港鐵觀塘綫並將於日後接通「沙中綫」，故此擁有龐大發展潛力。因此，預期物業將坐享便利交通，接通香港各主要地區，例如中環、尖沙咀、東九龍及新界區。董事會相信該等交易為絕佳的投資機會，原因是本集團於發展項目完成後將可從物業賺取租金收入，且將來在物業升值時，亦可為本集團帶來長遠資本收益。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及其項下擬進行該等交易之條款乃按照一般商業條款訂立，且對本公司及股東之整體利益而言屬公平合理。

## 上市規則之涵義

由於該等交易之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之通告、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於該等交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該等交易，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已就批准該等交易向中國綠景、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75%)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UBS Trustees (BVI) 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等交易召開股東特別大會。

## 一般事項

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)該等交易之進一步詳情、物業之估值報告及上市規則規定之其他資料之通函，須於本公告刊發後15個營業日(定義見上市規則)內寄發予股東。為給予足夠時間以編製載入通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵



守上市規則第14.41(a)條之規定。待聯交所授出有關豁免後，通函預期將於二零一七年十二月二十九日或之前寄發予股東。本公司將於適當時候刊發有關授出豁免之進一步公告。

## 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之涵義：

「經調整資產淨值」	指	目標公司之經調整資產淨值(按綜合基準計算)，即目標集團若干資產(但不包括物業)之數額減目標集團若干負債及撥備(但不包括(其中包括)銷售貸款及Olinda所應付或將產生與發展項目之建築及裝修工程有關之任何開支)之數額
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港營運之持牌銀行正常開門辦理一般商業業務以及能夠進行銀行間存付款交易之日(不包括星期六、星期日、公眾假期或上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告信號之日)
「建築事務監督」	指	具有《建築物條例》所賦予該詞之涵義
「《建築物條例》」	指	香港法例第123章《建築物條例》
「建築圖則」	指	由認可人士(定義見買賣協議)所編製並經建築事務監督批核之一般建築圖則與規格(參考編號BD 2/4097/13)，載有按照買賣協議對其不時作出並根據《建築物條例》及政府批地書經批核之任何修訂
「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3,520,187,094股股份(佔本公司已發行股本約75%)

「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1,010,844,583股股份(佔已發行股份之21.54%)
「通函」	指 本公司根據上市規則將予刊發之通函，內容有關(其中包括)該等交易，以供股東參考
「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，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：95)
「完成」	指 根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款
「完成日期」	指 二零一七年十二月二十九日(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期，完成將於該日根據買賣協議之條款及條件進行)
「先決條件」	指 本公告「買賣協議—先決條件」分節所載之完成先決條件，各為「先決條件」
「代價」	指 具有本公告「買賣協議—該等交易的標的事項及代價」分節所賦予該詞之涵義
「《物業轉易及財產條例》」	指 香港法例第219章《物業轉易及財產條例》
「發展項目」	指 建於或將建於觀塘內地段第713號上之所有宅院、搭建物及建築物，包括：(a)非住宅發展項目，其包括(其中包括)位於G樓之零售範圍及位於3樓至25樓之寫字樓(不包括4樓、13樓、14樓及24樓)、位於B1樓、B2樓及B3樓之停車位與位於1樓及2樓之公眾停車場(其按照建築圖則現時正於觀塘內地段第713號餘下部分之邊界內興建或將予興建)，及(b)政府批地書所規定並按照建築圖則於觀塘內地段第713號A段之邊界內提供及／或執行或將予提供及／或執行之結構物及工程

「董事」	指	本公司董事
「第一期分期付款」	指	具有本公告「買賣協議 — 該等交易的標的事項及代價」分節所賦予該詞之涵義
「政府批地書」	指	被視為在遵守有關觀塘內地段第713號之若干協議及作為賣地條件第UB12030號存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之賣地條件所載之條款及條件下，根據及憑藉《物業轉易及財產條例》第14條獲簽發之租契，經(i)一份以註冊摘要編號11090101190011向土地註冊處登記之修訂書；(ii)一份以註冊摘要編號13051001900161向土地註冊處登記之批准書及(iii)所有獲准修訂更改及／或修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步代價」	指	具有本公告「買賣協議 — 代價調整」分節所賦予該詞之涵義
「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51.13%)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃康境先生
「Olinda」	指	Olinda Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並由目標公司全資擁有，亦為物業之註冊擁有人
「Olinda付款」	指	具有本公告「買賣協議 — 該等交易的標的事項及代價」分節所賦予該詞之涵義

「完成後支付金額」	指	具有本公告「買賣協議 — 該等交易的標的事項及代價」分節所賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「項目管理協議」	指	於完成時將由Olinda、項目經理、賣方擔保人與本公司訂立之項目管理協議
「項目管理費」	指	具有本公告「完成後將予訂立之協議 — 項目管理協議」分節所賦予該詞之涵義
「項目經理」	指	City Project Management Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「物業」	指	於土地註冊處註冊為觀塘內地段第713號(包括觀塘內地段第713號A段及觀塘內地段第713號餘下部分)之整幅土地，連同其上所有已建成及將建成之宅院建築及樓宇
「買方」	指	奏昇有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指	賣方、買方、本公司與賣方擔保人就該等交易所訂立日期為二零一七年十月十一日之買賣協議
「銷售貸款」	指	於完成時目標公司結欠賣方之全數款項
「銷售股份」	指	目標公司之全部股本權益
「賣方」	指	Greater Honour Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並由賣方擔保人最終全資擁有
「賣方擔保人」	指	九龍倉集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及買賣(股份代號：4)
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	New Grade Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及Olinda之統稱
「該等交易」	指	具有本公告「買賣協議－先決條件」分節所賦予該詞之涵義
「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，持有109,342,511股股份(佔已發行股份之2.33%)
「%」	指	百分比

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

香港，二零一七年十月十一日

於本公告日期，董事會成員包括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、鄧承英女士及黃浩源先生；及獨立非執行董事祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士。