

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)

須予披露交易 出售位於美國洛杉磯之酒店物業

出售事項

於二零二五年一月十六日，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售其於酒店資產之全部權益，代價為現金20百萬美元(相等於約人民幣144百萬元)，惟須受協議所載條款及條件規限。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之其中一個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

出售事項

於二零二五年一月十六日，賣方(本公司一間間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售其於酒店資產之全部權益，代價為現金20百萬美元(相等於約人民幣144百萬元)，惟須受協議所載條款及條件規限。

該協議

日期：二零二五年一月十六日

訂約方：(a) 賣方(本公司一間間接全資附屬公司)

(b) 買方

據董事作出一切合理查詢後所盡知、盡悉及盡信，買方及其實益擁有人各自均獨立於本公司及其關連人士。

標的事項：

酒店資產包括：

- (a) 酒店；
- (b) 酒店的所有有形財產；
- (c) 酒店的所有無形財產，包括但不限於知識產權、所有商譽、客戶和供應商名單、記錄和一般檔案或與酒店有關的各種性質的文檔及文件、就酒店使用的所有客戶資料及數據、買方獨家代表其承接賣方之前經營的酒店的權利，及賣方持有並可轉讓的酒店商號的所有權利及所有權，以及使用「Vanllee Hotel & Suites」或其任何衍生名稱（包括任何網站）的獨家使用權，但明確排除「LVGEM」名稱；
- (d) 賣方所有與酒店經營有關或必要的合約權利及權益；
- (e) 所有監管、行政及其他政府機構和團體向賣方發出或由賣方持有的與酒店營運有關的所有許可證、執照、同意書和證書；及
- (f) 於及／或對就酒店使用的任何資產的所有其他權利、所有權及／或權益，但不包括除外資產。

代價：

代價為現金20百萬美元（相等於約人民幣144百萬元），其中1.5百萬美元（相等於約人民幣10.8百萬元）已於該協議日期支付並持有以待完成。代價餘額已於完成時支付。

代價乃由賣方與買方經考慮（其中包括）(i)美國之當前物業市況；(ii)類似物業之物業代理提供之參考價格；(iii)本公司之財務狀況；及(iv)增加本公司流動資金之機會後按公平原則磋商釐定。

完成：

已於二零二五年三月二十九日完成。

有關酒店之資料

酒店位於加利福尼亞州Covina地區，有258間客房。酒店截至二零二四年十二月三十一日的賬面值約為22.9百萬美元。截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，酒店之財務資料如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千美元	千美元
酒店收入	2,405	3,106
虧損淨額(稅前)	(2,716)	(1,377)
虧損淨額(稅後)	(2,719)	(1,377)

本公司預期就出售事項確認虧損約2.9百萬美元(未扣除開支)，即代價與最初購買成本及出售事項產生的成本的差額。本集團出售事項的實際虧損須經審核，因此可能與上述金額不同。

出售事項之所得款項將用作本集團的一般營運資金及償還本集團由賣方擔保的相關債項。

有關買方之資料

買方是一間在美國註冊成立的公司，主要從事房地產業務，由Cobby Pourtavosi擁有。

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。

賣方於加利福尼亞州註冊成立，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事款待業務。

進行出售事項之理由及裨益

鑒於目前的市況，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二零二四年十二月三十一日之經審核財務報表內被分類為物業、廠房及設備之物業。

考慮到本集團目前的財務及流動資金狀況，儘管酒店資產按低於酒店賬面值的價格出售及本公司將確認出售事項產生之虧損，但出售事項可讓本集團變現其於酒店資產的投資，並產生現金，以供本集團償還本集團由賣方擔保之尚未償還債項，從而改善本公司的財務狀況。

基於上文所述，董事會認為該協議之條款(包括代價)屬公平合理，而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

由於出售事項涉及之其中一個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

本公司因疏忽大意而未能遵守此等上市規則規定。本公司將加強相關控制程序，並於適當時諮詢專業顧問，以避免日後發生類似事件。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方與賣方於二零二五年一月十六日就出售事項訂立之協議
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Capital Insight Holdings LLC
「完成」	指	出售事項完成
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	20百萬美元，即出售事項之代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據該協議擬出售酒店資產
「除外資產」	指	所有福利計劃、賣方的任何現金、現金等價物、信用卡收據、賣方的內部公司記錄、賣方對任何聯邦、州、國家或地方所得稅退稅的索賠權利；及根據本協議應計或將應計給賣方的所有其他事項
「本集團」	指	本公司及其當時附屬公司之統稱
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「酒店」	指	位於美國1211 E Garvey Street, Covina, CA 91724之酒店
「酒店資產」	指	上文「出售事項－該協議－標的事項」一段所述的酒店及相關資產
「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
「賣方」	指	LVGEM Hotel Corporation，本公司之間接全資附屬公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元
「%」	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，二零二五年三月三十一日

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陳觀發先生及焦捷女士。

就本公告而言，美元兌人民幣乃按1美元兌人民幣7.1884元的匯率換算，僅供說明之用。概不表示任何美元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。