

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)

主要及關連交易 提供財務資助

財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



於二零一八年七月二十三日，借款人(控股公司(由本公司間接持有25%權益之聯營公司)之間接全資附屬公司)與銀行訂立貸款協議，據此，銀行將向借款人提供本金額為人民幣20,700,000,000元之貸款融資，自二零一八年七月二十六日至二零二三年七月二十五日，為期五年。於本公告日期，借款人已根據貸款協議提取人民幣2,135,000,000元。為促使進一步提取貸款融資，銀行已要求借款人、本公司及深圳綠景提供額外擔保及抵押品。

董事會謹此宣佈，於二零二零年五月八日：

- (i) 本公司及深圳綠景(作為擔保人)就貸款協議分別與銀行訂立境外擔保協議及境內擔保協議，據此，本公司及深圳綠景將按共同及個別基準提供以銀行為受益人之擔保，以擔保借款人有擔保貸款金額之還款責任；

- (ii) 深圳綠景及銀行就貸款協議訂立抵押協議，據此，深圳綠景將以銀行為受益人抵押其擁有之兩項物業，作為貸款融資之抵押品，以擔保借款人有擔保貸款金額之還款責任；
- (iii) 本公司、深圳綠景與黃先生訂立反擔保協議，據此，黃先生將以本公司及深圳綠景為受益人提供反擔保，以為支付本公司及深圳綠景根據擔保協議及抵押協議可能產生之所有負債及合理開支作出擔保；及
- (iv) 深圳綠景與借款人訂立擔保服務協議，據此，借款人將向深圳綠景支付擔保費用，每年最高上限為人民幣32,000,000元，即有擔保貸款金額之1%。

上市規則之涵義

於本公告日期，黃先生間接擁有本公司已發行股本約70.60%之權益，並為本公司之控股股東。由於黃先生持有控股公司75%之股權，故此借款人(控股公司之全資附屬公司)為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於就協議參考上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%，故協議及其項下擬進行之交易均須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就協議參考上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14章，協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則第14A章，本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

就此而言，本公司已委任獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

獨立股東將於股東特別大會上審議及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二零年五月二十六日或前後寄發予股東。

緒言

於二零一八年七月二十三日，借款人(控股公司(由本公司間接持有25%權益之聯營公司)之間接全資附屬公司)與銀行訂立貸款協議，據此，銀行將向借款人提供本金額為人民幣20,700,000,000元之貸款融資，自二零一八年七月二十六日至二零二三年七月二十五日，為期五年。於本公告日期，借款人已根據貸款協議提取人民幣2,135,000,000元。為促使進一步提取貸款融資，銀行已要求借款人、本公司及深圳綠景提供額外擔保及抵押品。

董事會謹此宣佈，於二零二零年五月八日：

- (i) 本公司及深圳綠景(作為擔保人)就貸款協議分別與銀行訂立境外擔保協議及境內擔保協議，據此，本公司及深圳綠景將按共同及個別基準提供以銀行為受益人之擔保，以擔保借款人有擔保貸款金額之還款責任；
- (ii) 深圳綠景及銀行就貸款協議訂立抵押協議，據此，深圳綠景將以銀行為受益人抵押其擁有之兩項物業，作為貸款融資之抵押品，以擔保借款人有擔保貸款金額之還款責任；
- (iii) 本公司、深圳綠景與黃先生訂立反擔保協議，據此，黃先生將以本公司及深圳綠景為受益人提供反擔保，以為支付本公司及深圳綠景根據擔保協議及抵押協議可能產生之所有負債及合理開支作出擔保；及

(iv) 深圳綠景與借款人訂立擔保服務協議，據此，借款人將向深圳綠景支付擔保費用，每年最高上限為人民幣32,000,000元，即有擔保貸款金額之1%。

貸款協議

銀行(作為貸款人)及借款人(作為借款人)於二零一八年七月二十三日訂立貸款協議。根據貸款協議，貸款之本金額最高為人民幣20,700,000,000元。

貸款融資於自二零一八年七月二十六日至二零二三年七月二十五日之五年期內可供借款人提取，以為借款人所投資及開發之白石洲城市更新項目之翻新工作及二級開發提供資金，進一步詳情載於下文「訂立協議之理由及裨益」一節。

擔保協議

於二零二零年五月八日，本公司與深圳綠景(作為擔保人)分別訂立以銀行為受益人之境外擔保協議及境內擔保協議，據此，本公司及深圳綠景將共同及個別擔保借款人於貸款協議項下之還款責任。擔保協議及抵押協議項下擔保之本金額最高上限為人民幣3,200,000,000元。

境外擔保協議及境內擔保協議之條款大致相同。

擔保範圍涵蓋貸款協議項下之本金及借款人應付予銀行之任何利息、手續費、損害賠償、賠償以及借款人根據貸款協議可能須支付之任何其他相關費用及開支。

擔保之期限將為自借款人於貸款協議項下之履約責任屆滿起計兩年。

抵押協議

於二零二零年五月八日，深圳綠景與銀行就貸款協議訂立抵押協議，據此，深圳綠景將抵押兩項物業，包括其擁有之全幢酒店(不包括第三層)及辦公大樓之141個單位，總建築面積約為81,661平方米(先前曾就本集團有關項目開發及營運之融資需求抵押予銀行)，作為貸款融資之抵押品，以擔保借款人根據貸款協議還款責任。擔保協議及抵押協議項下擔保之本金額最高上限為人民幣3,200,000,000元。

兩份抵押協議之條款大致相同。

根據抵押協議，抵押將於有抵押債務獲悉數償還後終止。

反擔保協議

於二零二零年五月八日，本公司、深圳綠景與黃先生訂立反擔保協議，據此，黃先生將就本公司及深圳綠景根據擔保協議及抵押協議可能產生之所有負債及合理開支提供以本公司及深圳綠景為受益人之反擔保。

反擔保範圍涵蓋：

- (a) 本公司及深圳綠景於擔保協議及抵押協議項下之所有付款責任；
- (b) 本公司及深圳綠景於履行彼等各自於擔保協議及抵押協議項下之責任過程中可能產生之所有合理開支；及
- (c) 本公司及深圳綠景因違反擔保協議及抵押協議而須支付之所有損害賠償及補償。

反擔保之期限將由本公司及深圳綠景於擔保協議及抵押協議項下之履約責任屆滿起計為期兩年。

擔保服務協議

於二零二零年五月八日，經考慮由本公司及深圳綠景向銀行提供之擔保及抵押後，深圳綠景及借款人訂立擔保服務協議，據此，借款人將按以下公式向深圳綠景支付擔保費用：

$$\text{年度擔保費用} = 1\% * \text{金額} * n/365$$

，其中：

「金額」指借款人提取貸款融資之實際金額；及

「n」指本公司及深圳綠景於財政年度內就金額提供擔保之日數。

擔保費用之最高上限為每年人民幣32,000,000元(即有擔保貸款金額之1%)。

借款人須於各財政年度末後十個營業日內向深圳綠景支付擔保費用。

擔保服務協議將於解除擔保後終止。

根據上市規則，擔保協議、抵押協議、反擔保協議及擔保服務協議各自均須待取得股東批准後，方可落實。

有關本集團之資料

本集團主要從事物業發展及物業投資以及其他相關服務。

有關所涉訂約方之資料

深圳綠景為一間於中國成立之有限公司，主要從事房地產開發。深圳綠景為本公司之全資附屬公司。

借款人為一間於中國成立之有限公司，主要從事投資興辦實業。借款人為控股公司之間接全資附屬公司。

控股公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，控股公司由本公司及黃先生分別間接持有25%及75%權益。

黃先生為本集團成立人，並為黃敬舒女士(主席兼執行董事)及黃浩源先生(執行董事)之父親。於本公告日期，黃先生間接擁有本公司已發行股本約70.60%之權益，並為本公司之控股股東。

銀行為一間中國銀行機構。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，銀行及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

訂立協議之理由及裨益

茲提述本公司日期為二零一九年十月二十八日之公告，內容有關認購溢明投資有限公司（其間接持有控股公司25%之股權）之新股份，以將由本公司之控股股東黃先生所持有之優質城市更新項目注入本集團。於注入完成後，本公司間接持有控股公司25%之股權。注入行動與本集團策略一致，進一步體現本公司控股股東項目注入之工作正逐步推進，相信會對本公司發展產生重大推動力。

借款人為控股公司之間接全資附屬公司，而本公司間接持有控股公司25%之股權。借款人之主要業務為投資興辦實業，當中包括「沙河五村城市更新單元」項目（「**白石洲城市更新項目**」）之投資及開發。白石洲城市更新項目位於深圳市南山區，緊鄰深南大道，並毗鄰科技園及華僑城片區，且為深圳市核心區中之超大型綜合體開發項目。誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公告所披露，根據當前項目計劃，預期白石洲城市更新項目將分三期進行開發，而整體開發及銷售計劃將於未來八至十年完成。

於本公告日期，貸款融資項下之人民幣2,135,000,000元已獲提取。由於本公司於二零一九年十月間接收購借款人25%之股權並成為借款人之其中一名最終實益股東，為促使借款人進一步提取貸款融資以投資於白石洲城市更新項目，除黃先生就貸款融資提供以銀行為受益人之現有個人擔保外，銀行已要求借款人、本公司及深圳綠景提供額外擔保及抵押品。貸款融資之所得款項已及將僅用於開發白石洲城市更新項目。因此，本集團所提供之擔保及抵押將確保可為借款人取得足夠資金，以支持白石洲城市更新項目之持續開發，此舉將最終為本集團（作為擁有25%權益之間接股東）帶來裨益。

根據協議，本集團對銀行之最高負債將限於貸款融資本金額最高上限人民幣3,200,000,000元，另加利息以及其他相關費用及開支。除根據反擔保協議就本公司及深圳綠景根據擔保協議及抵押協議項下可能產生之所有負債及開支提供以彼等為受益人之反擔保外，黃先生（持有控股公司75%之股權）亦已就貸款融資提供以銀行為受益人之個人擔保，金額最

高達人民幣3,200,000,000元。經考慮所提供之擔保及抵押，根據擔保服務協議，本集團將有權向借款人收取擔保費用每年最多人民幣32,000,000元(即有擔保貸款金額之1%)，有關金額乃由訂約方經參考可資比較市場交易及獨立第三方報價之擔保費用水平後，按公平原則磋商後釐定。因此，支付擔保費用將為本集團產生額外收益及增加現金流量。

基於上述因素，董事會(獨立非執行董事除外，其意見將於取得獨立財務顧問之意見後載於通函內)認為，協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

董事之確認

本公司主席兼執行董事黃敬舒女士及執行董事黃浩源先生分別為黃先生之女兒及兒子。鑒於彼等與黃先生之關係，黃敬舒女士及黃浩源先生被視為於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，根據本公司之組織章程細則及上市規則，黃敬舒女士及黃浩源先生各自已就協議之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，故此概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於本公告日期，黃先生間接擁有本公司已發行股本約70.60%之權益，並為本公司之控股股東。由於黃先生持有控股公司75%之股權，故此借款人(控股公司之全資附屬公司)為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於就協議參考上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%，故協議及其項下擬進行之交易均須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於就協議參考上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14章，協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則第14A章，本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

就此而言，本公司已委任獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

獨立股東將於股東特別大會上審議及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

由於黃先生及其聯繫人於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。於本公告日期，黃先生持有或控制本公司已發行股份約70.60%之投票權。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二零年五月二十六日或前後寄發予股東。

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：

「協議」	指	擔保協議、反擔保協議、抵押協議及擔保服務協議
「銀行」	指	中國光大銀行股份有限公司深圳分行
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	深圳市綠景天盛實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為控股公司之間接全資附屬公司

「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，其股份於聯交所上市(股份代號：95)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「反擔保協議」	指	本公司、深圳綠景與黃先生所訂立日期為二零二零年五月八日之反擔保協議，內容有關黃先生就擔保及抵押提供以本公司及深圳綠景為受益人之連帶責任反擔保
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	審議及酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行交易之本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保協議」	指	境外擔保協議及境內擔保協議
「擔保費用」	指	根據擔保服務協議之條款，借款人應付予深圳綠景之擔保費用
「擔保服務協議」	指	深圳綠景與借款人就支付擔保費用所訂立日期為二零二零年五月八日之擔保服務協議
「有擔保貸款金額」	指	擔保協議及抵押協議項下之擔保本金額，上限為人民幣3,200,000,000元
「擔保」	指	本公司及深圳綠景根據擔保協議之條款就有擔保貸款金額提供以銀行為受益人之共同及個別擔保
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

「控股公司」	指	智慧城市發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司間接持有25%之權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，乃根據上市規則成立以就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，作為獨立財務顧問就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	黃先生及其聯繫人以外之股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款協議」	指	借款人與銀行所訂立日期為二零一八年七月二十三日之貸款協議
「貸款融資」	指	銀行根據貸款協議向借款人提供本金額最高達人民幣20,700,000,000元之貸款融資
「黃先生」	指	本公司控股股東黃康境先生
「境外擔保協議」	指	本公司與銀行所訂立日期為二零二零年五月八日之擔保協議，內容有關本公司就有擔保貸款金額所提供以銀行為受益人之擔保
「境內擔保協議」	指	深圳綠景與銀行所訂立日期為二零二零年五月八日之擔保協議，內容有關深圳綠景就有擔保貸款金額所提供以銀行為受益人之擔保

「抵押」	指 深圳綠景根據抵押協議之條款就有擔保貸款金額以深圳綠景之若干資產提供以銀行為受益人之抵押
「抵押協議」	指 深圳綠景與銀行所訂立日期為二零二零年五月八日之兩份抵押協議，內容有關深圳綠景就有擔保貸款金額所提供以銀行為受益人之抵押
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二零年五月八日

於本公告日期，執行董事為黃敬舒女士(主席)、唐壽春先生(行政總裁)、葉興安先生、黃浩源先生及蕭志雄先生；非執行董事為李麗紅女士；及獨立非執行董事為王敬先生、胡競英女士及莫凡先生。