

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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、持牌證券商或其他代理商，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，並明確表示概不就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。



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 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13頁。獨立財務顧問函件載於本通函第14至29頁。

本公司謹訂於二零二零年六月十日上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈5樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁。

股東特別大會的防疫措施及特別安排

經考慮新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)的疫情，若干防疫措施及特別安排將於股東特別大會實施旨在針對出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩；(ii)出席人士如需接受香港特區政府規定的衛生檢疫均不可進入股東特別大會會場；(iii)所有出席人士必須在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩；(iv)每位出席人士於註冊時會獲分配指定座位，以保持社交距離；及(v)不會派發茶點包或提供咖啡／茶。

本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司在此提醒股東其實毋需親自出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及儘早提交其代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站(www.lvgem-china.com)或聯交所網站下載。

本公司將繼續審視2019冠狀病毒病的發展情況，可能會實施更多措施，並將於股東特別大會日期前另行公告。

本通函隨附供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。閣下不論是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回，並須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行前不少於四十八小時送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈5樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零二零年五月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
創富融資函件	14
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，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」	指	黃先生根據反擔保協議之條款以本公司及深圳綠景為受益人提供之反擔保，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
「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

釋 義

「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	中華人民共和國香港特別行政區
「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」 或「創富融資」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月二十二日，即刊印本通函前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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

釋 義

「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，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「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



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)
唐壽春先生(行政總裁)
葉興安先生
黃浩源先生
蕭志雄先生

非執行董事：
李麗紅女士

獨立非執行董事：
王敬先生
胡競英女士
莫凡先生

敬啟者：

註冊辦事處：
PO Box 1350
Clifton House, 75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港九龍
觀塘
海濱道123號
綠景NEO大廈5樓

主要及關連交易 提供財務資助 及 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年五月八日之公告，內容有關提供財務資助。

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。於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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%。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 合理所需資料，以便閣下可在知情之情況下決定是否投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈有關協議及其項下擬進行之交易之決議案；及
- (ii) 協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情。

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。

貸款融資之年利率為6.65%。於最後實際可行日期，貸款融資之未償還總額(包括貸款協議項下之應付利息)為人民幣2,157,769,800元。

於最後實際可行日期，貸款融資之現有抵押品包括：(i)黃先生、何亞興女士(黃先生之配偶)及控股公司之全資附屬公司提供之共同及個別擔保；(ii)由何亞興女士擁有多數權益之公司提供之物業抵押；及(iii)由黃先生全資擁有之公司、由何亞興女士擁有多數權益之公司及控股公司之若干全資附屬公司提供之股

董事會函件

權抵押。本公司經作出合理查詢後所深知，根據最新可得資料，上述已抵押資產之估計公允價值總額約為人民幣37億元，乃供說明用途。於簽署擔保協議及抵押協議後，上述由黃先生及何亞興女士就貸款融資項下之全部金額提供之現有擔保及抵押之條款及範圍維持不變。

由於黃先生及其聯繫人先前已提供上述抵押品及擔保，故銀行毋須就進一步提取貸款融資向黃先生要求額外擔保及抵押品。借款人預期將於二零二零年及二零二一年進一步提取本金額分別為人民幣300,000,000元及人民幣765,000,000元之貸款融資。

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。儘管貸款協議項下之貸款融資為境內貸款，惟由於本公司(屬境外實體)為間接擁有控股公司25%權益之最終控股公司，故銀行亦已要求提供境外擔保。

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日期(即二零二三年七月二十五日，為貸款融資之到期日，除非根據貸款協議提早償還或出現違約)起計兩年。自借款人之履約責任屆滿起計兩年之期限乃訂約方按公平原則磋商後釐定，且符合銀行之標準慣例。

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。

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(即有擔保貸款金額及利息以及其他相關費用及開支)獲悉數償還後終止。

截至二零一九年十二月三十一日，抵押協議項下已抵押資產之公允價值約為人民幣33億元，乃供說明用途。

董事會函件

倘借款人違反貸款協議，銀行可選擇強制執行抵押協議、擔保協議或黃先生及其聯繫人提供之任何其他現有抵押及擔保項下之抵押品。然而，即使銀行強制執行抵押協議及／或擔保協議項下之抵押品，董事認為，基於(i)其於最後實際可行日期之現金及財務狀況；及(ii)抵押協議項下已抵押資產之公允價值，本公司將有充足之內部及／或外部資源償還負債。同時，本公司有權強制執行黃先生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之反擔保(有關條款於下文進一步闡述)。因此，本公司預期，銀行根據擔保協議及／或抵押協議進行任何強制執行不會對本集團之財務狀況造成任何重大不利影響。

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日期起計為期兩年。

本公司已評估黃先生是否具有足夠個人財務資源以履行其有關反擔保協議之責任，包括黃先生於3,575,613,094股普通股(約佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本5,064,529,975股股份之70.60%)之實益權益以及其於2,054,010,572股本公司可換股優先股(可轉換為普通股及／或可轉讓予市場上的第三方)之實益權益。按照於最後實際可行日期之收市價每股股份2.26港元計算，該等股份(假設可換股優先股獲悉數轉換)之價值約為127.2億港元。因此，由於本公司於擔保協議及抵押協議項下負債之估計最高金額約為人民幣38.5億元(即有擔保貸款金額之最高金額加利息以及其他相關費用及開支)，故此本公司認為，倘借款人拖欠其於貸款協議項下之任何付款責任或因銀行根據擔保協議及／或抵押協議進行任何強制執行而產生付款責任，黃先生將有足夠財務資源向本公司悉數清償其於反擔保協議項下之負債。倘出現有關強制執行，黃先生可能會選擇出售其於本公司之股份或於本公司之可換股優先股。由於該等股份之價值應遠超過人民幣38.5億元(如上文所述，於最後實際可行日期之估計價值約為127.2億港元)，故董事會認為，有關強制執行及出售將導致黃先生不再為本公司控股股東之可能性甚微。

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%)，該金額乃由訂約方經參考可資比較市場交易及本公司自三間獨立第三方機構(其(i)主要於市場上從事提供擔保服務；及(ii)於中國深圳及廣州(與借款人的所在地區相似)經營)取得之三份報價之擔保費用水平後，按公平原則磋商釐定。該三份報價之擔保費用水平介乎每年0.8%至1.2%。

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。其主要從事開發白石洲城市更新項目，進一步詳情於下文「訂立協議之理由及裨益」一節中披露。

根據借款人按照中國企業會計準則編製之經審核財務報表，截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之收益分別為零及約人民幣0.8百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之虧損淨額分別約為人民幣29.7百萬元及人民幣115.5百萬元。於二零一九年十二月三十一日，借款人之資產總值及資產淨值分別約為人民幣3,231.3百萬元及人民幣748.8百萬元。

董事會函件

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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何有關向黃先生收購其他項目或業務之明確計劃或時間表。

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。借款人目前正就白石洲城市更新項目進行安置工作。預期自動工起至展開項目第一期之預售需時約兩年，項目第一期之整個施工則需時約五年。第一期之估計開發成本總額約為人民幣140億元，並將於五年內按施工進度支付。借款人擬透過貸款融資為第一期開發成本提供大部分資金，而項目第一期預售將產生之現金流量則提供小部分資金。本公司預期，項目第一期之預售可於二零二二年底或二零二三年初開展，此後借款人可開始產生大量現金流量，以償還根據貸款融資提取之金額(包括有擔保貸款金額)及利息。此外，經考慮黃先生根據反擔保協議提供之反擔保，其穩健之財務資源狀況以及黃先生及其聯繫人提供之現有抵押及擔保，董事會認為，即使借款人違約，本公司於擔保協議及抵押協議項下之負債仍很可能獲保障，故預期借款人違約將不會對本公司之財務狀況造成重大不利影響。

於最後實際可行日期，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

董事會函件

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，假設借款人於二零二零年及二零二一年進一步提取本金額分別為人民幣300,000,000元及人民幣765,000,000元之貸款融資，則本集團結欠銀行之最高負債將以人民幣3,200,000,000元(即有擔保貸款金額)為限，另加利息以及其他相關費用及開支，而有關款項估計不會超過約人民幣650百萬元。上述約人民幣650百萬元主要包括利息。基於(i)貸款融資6.65%之年利率；(ii)直至最後實際可行日期貸款融資之實際提取金額(「**實際提取金額**」)；(iii)於二零二零年及二零二一年之預期提取金額(「**預期提取金額**」)；及(iv)貸款融資之到期日(即二零二三年七月二十五日，為假設應計貸款融資利息之截止日期)，約人民幣480百萬元之利息歸屬於實際提取金額，而約人民幣170百萬元之利息歸屬於預期提取金額。除根據反擔保協議就本公司及深圳綠景於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，如上文所述，黃先生(持有控股公司75%之股權)及其聯繫人亦已就貸款融資提供以銀行為受益人之個人擔保及抵押。因此，儘管本集團根據擔保協議及抵押協議所提供之擔保及抵押並不符合本公司於借款人持有之股權比例，惟基於上述因素，尤其是(i)預期白石洲城市更新項目之持續發展為本集團所帶來之經濟利益；(ii)黃先生向本集團提供之反擔保；及(iii)黃先生及其聯繫人就貸款融資向銀行提供之個人擔保及抵押，董事會認為，本集團根據擔保協議及抵押協議提供財務資助乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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(經考慮獨立財務顧問之意見後包括獨立非執行董事)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

於最後實際可行日期，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。

股東特別大會

股東特別大會將於二零二零年六月十日上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈5樓舉行，以供股東審議及酌情批准(其中包括)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。於最後實際可行日期，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。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁。於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式進行表決。

本通函隨附供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。閣下不論是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附之經修訂代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回，並須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行前不少於四十八小時送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈5樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

推薦意見

敬請閣下垂注(i)本通函第13頁所載之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第14至29頁所載之創富融資就協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件，以及獨立財務顧問於達致該等建議時所考慮之主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問之推薦意見後，董事會(包括獨立董事委員會)認為儘管協議並非在本集團之日常及一般業務過程中訂立，惟協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬

董事會函件

公平合理，訂立協議亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上所提呈有關協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒
謹啟

二零二零年五月二十六日



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)

敬啟者：

主要及關連交易 提供財務資助

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零二零年五月二十六日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，否則通函所界定詞彙於本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮協議是否於本集團日常及一般業務過程中訂立，以及協議及其項下擬進行之交易之條款是否按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，並就此向獨立股東提供意見。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，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。

敬請閣下垂注(i)載於通函第4至12頁之董事會函件；及(ii)載於通函第14至29頁之創富融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有其推薦建議及其於達致有關協議及其項下擬進行之交易之推薦建議時所考慮之主要因素)。

經計及協議之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為儘管協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，而訂立協議符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上所提呈有關協議及其項下擬進行之交易之相關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

王敬

代表
獨立董事委員會
胡競英
獨立非執行董事
謹啟

莫凡

二零二零年五月二十六日

創富融資函件

以下為創富融資就協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

主要及關連交易 提供財務資助

緒言

吾等謹提述吾等就協議及其項下擬進行之交易獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載列於 貴公司致股東日期為二零二零年五月二十六日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件為通函之其中一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年七月二十三日，借款人(控股公司(由 貴公司間接持有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。

董事會宣佈，於二零二零年五月八日：

- (i) 貴公司及深圳綠景(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， 貴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) 貴公司、深圳綠景與黃先生訂立反擔保協議，據此，黃先生將以 貴公司及深圳綠景為受益人提供反擔保，以為支付 貴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

創富融資函件

(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%。

於最後實際可行日期，黃先生間接擁有 貴公司已發行股本約70.60%之權益，並為 貴公司之控股股東。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 貴公司之關連人士，而根據上市規則第14A章協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易。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決議案放棄投票。於最後實際可行日期，黃先生持有或控制 貴公司已發行股份約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該決議案放棄投票。

貴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 貴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。

獨立董事委員會

貴公司已成立由王敬先生、胡競英女士及莫凡先生(即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條款及條件是否屬公平合理及按一般商業條款訂立、是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立、是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就於股東特別大會上就有關該等事項之決議案之投票表決向獨立股東作推薦建議。吾等(創富融資)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、借款人、銀行、黃先生以及彼等各自之關連人士及緊密聯繫人或可被合理視為與吾等獨立性有關之其他人士概無任何關係，亦無於當中擁有權益。於過去兩年， 貴公司與吾等之間概無其他委聘關係。吾等除就本次獲委任而已收或應收之一般獨立財務顧問費用外，概無因任何現有安排而已向或將向 貴集團或可被合理視為與吾等獨立性有關之任何其他人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮並審閱(其中包括)：

- (i) 擔保協議；
- (ii) 抵押協議；
- (iii) 反擔保協議；
- (iv) 擔保服務協議；
- (v) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度(「財年」)之年報(「二零一九年年報」)；及
- (vi) 通函所載之其他資料。

吾等亦已就協議之條款、訂立協議之理由及裨益與 貴公司討論及審閱吾等獲其提供之資料。

吾等依賴通函內所載或所述之陳述、資料、意見及聲明以及吾等獲 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函內所載或所述以及吾等獲管理層提供之所有資料及聲明(彼等須就此自行負全責)於提供或作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍然如此。倘吾等獲提供及作出之資料及聲明於最後實際可行日期後直至股東特別大會日期(包括該日)期間出現重大變動(如有)，則吾等將盡快通知股東。

吾等亦已假設由 貴公司管理層、顧問及代表作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經審慎周詳查詢後達致。管理層已向吾等確認，所提供資料及所發表意見並無隱瞞或遺漏重大事實。吾等認為已獲提供，並已審閱所有在目前情況下可獲得之資料及文件，使吾等達致知情意見並為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況會導致吾等獲提供之資料及對吾等所作出之聲明屬失實、不準確或誤導。吾等認為，吾等已採取一切必需步驟以使吾等達致知情意見並作為吾等依據獲提供資料之憑證，為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、管理層、其顧問及代表所提供之資料進行任何獨立核證，吾等亦無對 貴集團之業務、事務或未來前景進行獨立詳細調查或審核。吾等之意見必須以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他實際狀況以及吾等所得資料為基準。

全體董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。彼等於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏其他事宜，致使通函所載之任何陳述具誤導成分。

創富融資函件

本函件僅刊發予獨立董事委員會及獨立股東於考慮協議及其項下擬進行之交易時作參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，不得引用或引述本函件全部或部分內容，本函件亦不得作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在吾等達致有關協議及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

如二零一九年年報所述，貴集團為具有特色的綜合性房地產開發商，主要從事中國房地產開發及物業投資業務。為貫徹「深耕核心城市」之戰略思想，貴集團深耕大灣區核心城市核心區域之城市更新及發展，並主要為深圳、珠海及香港等經濟發達城市進行房地產項目佈局。貴集團之業務營運在中國進行，分類為以下分部：(i)物業銷售；(ii)租金收入；及(iii)來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益。

以下為 貴集團於二零一八財年及二零一九財年之經審核綜合財務業績概要(摘錄自二零一九年年報)：

表1：貴集團財務業績摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收益	6,902,448	4,515,685
– 物業銷售	5,962,446	3,664,328
– 租金收入	618,674	543,176
– 來自酒店運營、物業管理服務及其他服務的收益	321,328	308,181
除稅前盈利	3,367,131	2,155,500
股東應佔年度盈利	1,749,884	1,237,167

資料來源：二零一九年年報

於二零一九財年，貴集團錄得顯著收益增長，由二零一八財年約人民幣45億元增加約53.3%至二零一九財年約人民幣69億元。收益增長主要是由於物業銷售分部收益由二零一八財年約人民幣37億元增加至二零一九財年約人民幣60億元，顯著增加約62.2%。如二零一九年年報所披露，物業銷售增長乃由於貴集團推出名為綠景紅樹灣壹號的城市更新及房地產項目，該項目為於二零一九年四月再次開盤的代表性城市更新項目，於二零一九財年整體去化80%。股東應佔盈利由二零一八財年約人民幣12億元增加至二零一九財年約人民幣17億元，增加約41.7%。

創富融資函件

下文載列 貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之經審核財務狀況概要(摘錄自二零一九年年報)：

表2：貴集團財務狀況摘要

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣百萬元 (經審核)	二零一八年 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產	26,460	24,171
流動資產	22,277	19,241
非流動負債	17,941	20,283
流動負債	17,761	11,690
股東應佔資產淨值	12,928	11,331
銀行結餘及現金	5,543	3,674

於二零一九年十二月三十一日， 貴集團錄得總資產約人民幣487億元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣434億元增加約12.2%。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團的總負債約為人民幣357億元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣320億元增加約人民幣37億元或11.6%。吾等亦注意到， 貴集團之總借貸由二零一八年十二月三十一日約人民幣233億元增加至二零一九年十二月三十一日約人民幣260億元，增加約11.6%。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團約人民幣186億元之貸款分別以總額約人民幣263億元之 貴集團發展中待售物業、待售物業、投資物業、物業、廠房及設備及抵押存款作抵押。於二零一九年十二月三十一日，股東應佔資產淨值約為人民幣129億元，較二零一八年十二月三十一日約人民幣113億元增加約14.2%。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團之現金及銀行結餘約為人民幣55億元。

2. 借款人及白石洲城市更新項目之背景及財務資料

借款人為控股公司之間接全資附屬公司，其為一間於中國成立之有限公司，主要從事投資興辦實業，當中包括「沙河五村城市更新單元」項目(即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。白石洲城市更新項目為深圳市核心區中之超大型綜合體開發項目。

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。於最後實際可行日期，控股公司由 貴公司及黃先生分別間接持有25%及75%權益。

借款人之財務資料

下文載列借款人於二零一八財年及二零一九財年之經審核財務資料概要(摘錄自借款人根據相關中國一般公認會計原則編製之經審核報告)：

創富融資函件

表3：借款人財務業績摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收益	811	-
融資成本	(110,409)	(25,899)
經營虧損	(115,646)	(29,745)
年度虧損	(115,503)	(29,745)

於二零一九財年內，借款人之收益由零增加至約人民幣811,000元，乃來自租賃物業所產生的租金收入。借款人於二零一九財年錄得虧損約人民幣115.5百萬元，主要由於借貸之融資成本約人民幣110.4百萬元所致。

表4：借款人財務狀況摘要

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
流動資產	3,231,342	2,179,618
非流動資產	-	-
流動負債	505,090	50,864
非流動負債	1,977,500	1,478,500
資產淨值	748,752	650,255

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，借款人的非流動資產為零，乃由於白石洲城市更新項目仍處於發展前期階段，故並無就非流動資產產生資本開支。於二零一九年十二月三十一日，借款人的流動資產主要包括有關白石洲城市更新項目搬遷補償的資本化開支約人民幣2,149.5百萬元、存貨約人民幣703.1百萬元、其他應收款項約人民幣141.3百萬元及現金約人民幣229.1百萬元。於二零一九年十二月三十一日，借款人的流動資產約為人民幣3,231.3百萬元，較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣2,179.6百萬元增加約48.3%。借款人的流動資產增加乃主要由於存貨及白石洲城市更新項目搬遷補償的資本化開支增加所致。

借款人的非流動負債主要為貸款協議項下之借貸，其由於二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,478.5百萬元增加至於二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,977.5百萬元。誠如 貴公司所告知，經銀行評估及批准，於二零一九年十二月三十一日後直至最後實際可行日期，借款人已進一步提取本金額約人民幣157.5百萬元之貸款融資。於最後實際可行日期，已根據貸款融資提取合共人民幣2,135,000,000元。吾等了解到，應銀行要求，任何根據貸款融資所作出人民幣2,135,000,000元以外之進一步提取須提供額外擔保及抵押。借款人的流動負債主要包括(i)應付予

創富融資函件

母公司的款項約人民幣469.4百萬元；及(ii)與白石洲城市更新項目施工前開支有關的應付賬款約人民幣34.6百萬元。

流動負債由於二零一八年十二月三十一日的約人民幣50.9百萬元增加至於二零一九年十二月三十一日的約人民幣505.1百萬元，乃由於白石洲城市更新項目施工前階段(例如設計、規劃及勘察)產生的開支所致。

3. 有關黃先生之資料

於最後實際可行日期，黃先生(貴集團及借款人之控股股東)分別間接持有 貴集團及借款人約70.60%及75%股權。黃先生亦為 貴集團成立人，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。如管理層所告知，黃先生於中國物業開發行業擁有豐富經驗，覆蓋多個城市，包括但不限於深圳、珠海及化州。如 貴公司所告知，黃先生之豐富經驗包括發展商業及住宅綜合項目，涵蓋辦公室、購物商場、服務式公寓及酒店。黃先生亦有於中國提供物業管理服務。

4. 訂立協議之理由及裨益

如董事會函件所述，於完成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 貴公司之控股股東黃先生所持有之優質城市更新項目注入 貴集團後， 貴公司間接持有控股公司25%之股權。注入行動與 貴集團策略一致，進一步體現 貴公司控股股東項目注入之工作正逐步推進，相信會對 貴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 貴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。如二零一九年年報所披露，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。借款人目前正就白石洲城市更新項目進行安置工作。預期自動工起至展開項目第一期之預售需時約兩年，項目第一期之整個施工則需時約五年。第一期之估計開發成本總額約為人民幣140億元，並將於五年內按施工進度支付。借款人擬透過貸款融資為第一期開發成本提供大部分資金，而項目第一期預售將產生之現金

創富融資函件

流量則提供小部分資金。 貴公司預期，項目第一期之預售可於二零二二年底或二零二三年初開展，此後借款人可開始產生大量現金流量，以償還根據貸款融資提取之金額(包括擔保金額及利息)。此外，經考慮黃先生根據反擔保協議提供之反擔保，其穩健之財務資源狀況以及黃先生及其聯繫人提供之現有抵押及擔保，董事會認為，即使借款人違約， 貴公司於擔保協議及抵押協議項下之負債仍很可能獲保障，故預期借款人違約將不會對 貴公司之財務狀況造成重大不利影響。

根據協議，假設借款人於二零二零年及二零二一年進一步提取本金額分別為人民幣300,000,000元及人民幣765,000,000元之貸款融資，則 貴集團結欠銀行之最高負債將以人民幣3,200,000,000元(即有擔保貸款金額)為限，另加利息以及其他相關費用及開支，而有關款項估計不會超過約人民幣650百萬元。上述約人民幣650百萬元主要包括利息。基於(i)貸款融資6.65%之年利率；(ii)直至最後實際可行日期貸款融資之實際提取金額(「**實際提取金額**」)；(iii)於二零二零年及二零二一年之預期提取金額(「**預期提取金額**」)；及(iv)貸款融資之到期日(即二零二三年七月二十五日，為假設應計貸款融資利息之截止日期)，約人民幣480百萬元之利息歸屬於實際提取金額，而約人民幣170百萬元之利息歸屬於預期提取金額。於最後實際可行日期，貸款融資項下之人民幣2,135,000,000元已獲提取。由於 貴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、 貴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， 貴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 貴集團(作為擁有25%權益之間接股東)帶來裨益。

吾等從管理層得知， 貴公司及深圳綠景提供之擔保為銀行提供進一步提取貸款融資之先決條件。誠如管理層所告知，中國商業銀行或任何第三方金融機構要求借款人實體之主要利益相關方及實益擁有人(尤其是擁有穩健財務背景者)提供擔保及/或抵押品作為提供貸款融資或融資之條件屬常見做法，亦與吾等之理解相符。收購完成後， 貴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。因此，銀行已要求借款人、 貴公司及深圳綠景提供額外擔保及抵押品。吾等注意到， 貴公司自二零零五年十二月二日起於聯交所主板上市，而於最後實際可行日期之市值約為110億港元。根據二零一九年年報，於二零一九年十二月三十一日， 貴公司股東應佔之資產淨值約為人民幣129億元，而現金及銀行結餘則約為人民幣55億元，有關詳情載於上文「1.有關 貴集團之資料」一節。

作為借款人之擔保人， 貴公司將不會對 貴集團之現金流量帶來任何影響，而 貴集團亦將自擔保費用產生額外收益。經考慮所提供之擔保，根據擔保服務協議， 貴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市場上可資比較擔保之擔保費用水平後，按公平原則磋商後釐定，有關詳情載於下文「(d)擔保費用之可資比較分析」分節。

吾等亦得悉，為保障 貴公司之利益， 貴公司及深圳綠景願意在黃先生同意訂立反擔保協議之前提下提供擔保及抵押。由於 貴集團可於其獲銀行要求就借款人履行其擔保責任(倘借款人違約)時強制執行反擔保協議，故管理層認為黃先生提供之反擔保安排可有效減低 貴公司所面臨之風險。

根據上文所述及吾等對黃先生之財務狀況之評估(如下文「(c)反擔保」分節所討論)，吾等同意管理層之意見，黃先生根據反擔保協議提供之反擔保可為 貴集團根據協議就貸款融資提供擔保及抵押提供保障，而訂立協議符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 貸款協議及協議之主要條款

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，貸款融資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，進一步詳情載於董事會函件內「訂立協議之理由及裨益」一節。

於最後實際可行日期，貸款融資之現有抵押品包括：(i)黃先生、何亞興女士(黃先生之配偶)及控股公司之全資附屬公司提供之共同及個別擔保；(ii)由何亞興女士擁有多數權益之公司提供之物業抵押；及(iii)由黃先生全資擁有之公司、由何亞興女士擁有多數權益之公司及控股公司之若干全資附屬公司提供之股權抵押。 貴公司經作出合理查詢後所深知，根據最新可得資料，上述已抵押資產之估計公允價值總額約為人民幣37億元，乃供說明用途。於簽署擔保協議及抵押協議後，上述由黃先生及何亞興女士就貸款融資項下之全部金額提供之現有擔保及抵押之條款及範圍維持不變。由於黃先生及其聯繫人先前已提供上述抵押品及擔保，故銀行毋須就進一步提取貸款融資向黃先生要求額外擔保及抵押品。借款人預期將於二零二零年及二零二一年進一步提取本金額分別為人民幣300,000,000元及人民幣765,000,000元之貸款融資。

擔保協議

於二零二零年五月八日， 貴公司與深圳綠景(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， 貴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。儘管貸款協議項下之貸款融資為境內貸款，惟由於 貴公司(屬境外實體)為間接擁有控股公司25%權益之最終控股公司，故銀行亦已要求提供境外擔保。

境外擔保協議及境內擔保協議之條款大致相同。

創富融資函件

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日期(即二零二三年七月二十五日，為貸款融資之到期日，除非根據貸款協議提早償還或出現違約)起計兩年。自借款人之履約責任屆滿起計兩年之期限乃訂約方按公平原則磋商後釐定，並符合銀行之標準慣例。

由於 貴公司為擁有控股公司25%權益之股東的最終控股公司，儘管貸款協議項下之貸款融資為境內貸款，銀行亦已要求提供境外擔保及境內擔保。

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 貴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。

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(即有擔保貸款金額及利息以及其他相關費用及開支)獲悉數償還後終止。

反擔保協議

於二零二零年五月八日， 貴公司、深圳綠景與黃先生訂立反擔保協議，據此，黃先生將就 貴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 貴公司及深圳綠景為受益人之反擔保。

反擔保範圍涵蓋：

- (a) 貴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) 貴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) 貴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 貴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日期起計為期兩年。

擔保服務協議

於二零二零年五月八日，經考慮由 貴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 貴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%)，該金額乃由訂約方經參考可資比較市場交易及 貴公司自三間獨立第三方機構(其(i)主要於市場上從事提供擔保服務；及(ii)於中國深圳及廣州(與借款人的所在地區相似)經營)取得之三份報價之擔保費用水平後，按公平原則磋商釐定。該三份報價之擔保費用水平介乎每年0.8%至1.2%。

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。

於評估協議之條款是否屬公平合理時，吾等已審閱下文所論述之協議之主要條款：

(a) 擔保

吾等注意到，擔保協議項下之擔保並無按照控股公司之股權比例予以提供。於最後實際可行日期，借款人為控股公司之間接全資附屬公司，而控股公司則由 貴公司及黃先生分別間接持有25%及75%權益。如董事會函件所披露，黃先生(其持有控股公司75%之股權)及其聯繫人亦已就貸款融資提供以銀行為受益人之個人擔保及抵押，金額最高達人民幣20,700,000,000元。於簽署擔保協議及抵押協議後，上述由黃先生及其配偶就貸款融資項下之全部金額提供之現有擔保及抵押條款及範圍維持不變。於收購事項後，銀行已要求額外擔保，而提供擔保為進一步提取貸款融資之先決條件。儘管擔保並非按比例提供，吾等注意到，根據反擔保協議，黃先生將於借款人違約時向 貴集團作出全數彌償。吾等謹提述

創富融資函件

吾等載於下文「(d)擔保費用之可資比較分析」分節之研究，並注意到所有可資比較公司交易（定義見下文）均涉及提供不按比例之擔保服務，具體而言，可資比較公司交易中有三項涉及並無持有借款人50%或以上股權之上市發行人（作為擔保人）。因此，吾等認為銀行要求上市發行人為其聯營公司提供不按比例之擔保的情況並非罕見。

經考慮(i)黃先生及何亞興女士亦無按比例就貸款融資項下之全部金額提供現有擔保及抵押；(ii)提供擔保為按銀行要求進一步提取貸款融資之先決條件；(iii)根據反擔保協議，黃先生將於借款人違約時向 貴集團作出全數彌償；及(iv)吾等注意到可資比較公司交易（定義見下文）涉及提供不按比例之擔保服務，吾等認為 貴集團向借款人提供不按比例之擔保屬可接受。

(b) 抵押

如董事會函件所載，銀行亦已要求深圳綠景透過抵押兩項物業提供抵押，當中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（「已抵押物業」）。抵押協議項下之已抵押物業截至二零一九年十二月三十一日之公允價值約為人民幣33億元。吾等獲悉，銀行要求之擔保及抵押乃按照銀行根據 貴集團之財務背景以及已抵押物業之公允價值而進行及批准之內部評估而釐定。已抵押物業已由深圳綠景就 貴集團有關其本身之項目開發及營運之融資需求抵押予銀行。根據相關抵押協議，於履行相關貸款之還款責任前，已抵押物業不得於未經銀行同意之情況下進一步抵押予第三方。如管理層所告知，銀行不大可能准許或同意 貴集團為獲得額外融資而以其他第三方為受益人進一步抵押或質押已抵押物業。已抵押物業僅抵押予銀行，且並無為取得 貴集團之其他貸款及借貸而抵押予其他銀行，因此，抵押協議並不會導致 貴公司違反任何其他貸款契諾。

倘借款人違反貸款協議，銀行可選擇強制執行抵押協議、擔保協議或由黃先生及其聯繫人提供之任何其他現有抵押及擔保項下之抵押。然而，即使銀行強制執行抵押協議及／或擔保協議項下之抵押， 貴公司基於(i)其現金及財務狀況；及(ii)抵押協議項下已抵押資產之公允價值將有充裕之內部及／或外部資源償還負債。此外， 貴公司有權強制執行由黃先生就 貴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之反擔保。因此， 貴公司預期銀行根據擔保協議及／或抵押協議作出之任何強制執行均不會對 貴集團之財務狀造成任何重大不利影響。因此，吾等認為擔保及抵押均已涵蓋於由黃先生所提供之反擔保內。

(c) 反擔保

吾等注意到，根據反擔保協議，黃先生同意根據反擔保協議就 貴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向 貴公司與深圳綠景作出全數彌償保證。

為評估黃先生根據反擔保協議提供之財務狀況及保障水平，吾等已根據公開記錄進行案頭研究，並注意到黃先生間接擁有 貴公司3,575,613,094股普通股(佔 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本5,064,529,975股股份約70.60%)之權益。根據於最後實際可行日期之收市價每股股份2.26港元(「收市價」)，黃先生以其於3,575,613,094股普通股之間接權益方式擁有之業權約為81億港元。吾等亦注意到，黃先生於最後實際可行日期持有 貴公司之2,054,010,572股可換股優先股(「可換股優先股」)，該等股份可按一股可換股優先股換一股普通股之基準進行轉換。按收市價每股股份2.26港元計算，可換股優先股之市值約為46億港元。吾等注意到可換股優先股可轉換為普通股或／及轉移予第三方，因此，黃先生在反擔保獲強制執行之情況下獲准於轉換後出售普通股及／或出售可換股優先股以換取現金。

考慮到黃先生所持上述普通股及可換股優先股之價值，而該金額遠超過最高金額約人民幣38.5億元，即擔保額人民幣32億元加利息以及其他相關費用及開支，而有關款項預期不會超過約人民幣650百萬元，吾等認為黃先生財務狀況穩健及有資格向 貴公司提供反擔保，以就 貴集團根據擔保協議及抵押協議可能產生之任何可能負債及開支作出彌償保證(倘借款人拖欠其於貸款協議項下之付款責任)，而黃先生擁有足夠資源於有需要時履行反擔保。此外，由於黃先生於最後實際可行日期所持有普通股及可換股優先股之總值約127.2億港元遠超過人民幣38.5億元，吾等同意董事會之意見，即有關強制執行及出售將導致黃先生不再為 貴公司控股股東之可能性甚微。

(d) 擔保費用之可資比較分析

如董事會函件所述，經考慮向銀行提供之擔保及抵押後，借款人將根據擔保服務協議向深圳綠景支付擔保費用，金額乃按所提取貸款融資項下實際金額之1%乘以 貴公司及深圳綠景就提取金額提供擔保之日數再除以365日計算，每年最高上限為人民幣32,000,000元，即有擔保貸款金額之1%(「擔保費率」)。

吾等自管理層獲悉，於考慮擔保費率時，其乃由訂約方經參考可資比較市場交易及自獨立第三方機構(其(i)主要從事提供擔保服務；及(ii)於中國深圳及廣州之市場營運業務(「擔保公司」))取得之報價之擔保費用水平後按公平原則磋商後釐定。如管理層進一步告知， 貴公司已於二零二零年四月就有擔保貸款金額發出擔保所收取之擔保費用向三(3)間擔保公司進行查詢並獲得三(3)份口頭報價。吾等注意到擔保公司收取的報價擔保費用介乎每年0.8%至1.2%，而擔保費率則在此範圍內。吾等亦已進行獨立案頭調查，並審閱擔保公司的背景、註冊資本及主要業務。根據公開可得資料，吾等注意到擔保公司包括(i)一間於二零零

創富融資函件

七年於深圳註冊成立的有限公司，由深圳市人民政府國有監督管理委員會間接擁有，主要從事提供一站式融資解決方案（包括財務擔保、商業保理及其他有關擔保業務之中介服務）；(ii)一間於二零一零年於深圳註冊成立的有限公司，由深圳市人民政府國有監督管理委員會間接擁有，從事提供非財務擔保業務、訴訟擔保、物業抵押及其他有關擔保業務之中介服務；及(iii)一間於二零一六年於廣州註冊成立的有限公司，由廣州市人民政府間接全資擁有，從事提供再擔保業務、融資擔保業務、工程項目擔保服務及其他有關擔保業務之中介服務。儘管所選定的擔保公司並不全面，吾等認為擔保公司屬具規模機構，其主要業務為提供擔保服務並於與借款人相似的地理位置經營，而擔保公司的擔保費率報價能夠反映擔保費用的當前市價，因此，吾等認為所選定的擔保公司就比較而言可作為具代表性之樣本。

為評估擔保費率之公平性及合理性，吾等亦已審閱涉及聯交所上市公司於二零二零年五月八日（即擔保服務協議日期）（包括該日）前約六個月內所公佈之向其各自關連人士提供擔保服務之交易公告（「可資比較公司交易」）。據吾等所深知及盡悉，吾等已識別五宗可資比較公司交易（不包括 貴公司之交易），並認為該等交易根據上述準則屬全面及可就涉及於有關期間向關連人士提供擔保服務之近期交易提供參考，且為公平及具代表性之樣本。另外，股東應注意到， 貴集團之業務、營運及前景與可資比較公司交易項下之公司不同，因此可資比較公司交易僅用於就由該等上市公司與其關連人士於中國訂立之類似擔保服務安排之普遍市場慣例而言提供一般參考資料。有關可資比較公司交易之詳情概述如下：

公告日期	公司名稱 (股份代號)	交易詳情	擔保費佔相關 擔保金額的 百分比(每年)
二零二零年四月 三日	聯想控股股份有限公司 (「聯想」)(3396)	聯想向一間關連附屬公司提供總金額不超過人民幣3,800百萬元之擔保	0%

創富融資函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	交易詳情	擔保費佔相關 擔保金額的 百分比(每年)
二零二零年三月 十三日	中國地利集團(「中國 地利」)(1387)	中國地利就最多人民幣20億元之銀 行貸款向一間由中國地利之關連 人士擁有的公司提供企業擔保	2% (附註1)
二零二零年二月 十二日	建業地產股份有限公 司(「建業地產」) (832)	建業地產之附屬公司就一筆203百萬 美元之債券向一間由建業地產之 關連人士間接全資擁有的公司提 供企業擔保	1.50% (附註2)
二零一九年十二 月二十四日	建業地產股份有限公 司(832)	建業地產就一筆人民幣500百萬元之 貸款向一間由建業地產之關連人 士間接全資擁有的公司提供企業 擔保	1%
二零一九年十一 月二十五日	長江實業集團有限公 司(「長江實 業」)(1113)	長江實業就最多550百萬美元之貸款 融資向長江實業之一間共同持有 實體提供擔保	0.45%
		最大	2%
		最小	0%
		平均值	0.99%
	貴公司		1%

資料來源：聯交所

附註：

- 擔保費率為每年2%或每年6%與來自第三方銀行之實際年利率之差額(以較高者為準)。
- 如日期為二零二零年二月十二日之公告所披露，擔保費率原定為1%，隨後根據其日期為二零二零年四月九日之補充公告修訂為1.5%。

誠如上表所示，吾等注意到根據可資比較公司交易收取之擔保費率介乎每年零至2%，並注意到擔保費率在此範圍內並稍高於可資比較公司交易每年0.99%之平均值。

基於上文所述，吾等認為就擔保收取每年1%之擔保費率乃屬公平合理。

創富融資函件

吾等經考慮以下因素後認為協議之條款乃按一般商業條款訂立：(i)銀行要求提供擔保及抵押作為貸款融資之抵押品以進一步提取貸款融資；(ii)擔保及抵押將以黃先生提供之反擔保作抵押，其將減低 貴公司於擔保項下所面臨之風險及強制執行已抵押物業之風險；(iii) 貴集團不大可能以其他第三方為受益人進一步抵押已抵押物業以獲得額外融資；及(iv)就擔保收取每年1%之擔保費率屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管協議並非在 貴集團一般及日常業務過程中訂立，協議及其項下擬進行之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，及訂立協議符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。

此 致

綠景(中國)地產投資有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
董事總經理
霍偉舜
謹啟

二零二零年五月二十六日

霍偉舜先生為創富融資董事總經理，為根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌負責人員。霍先生於亞洲企業融資方面擁有逾15年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九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) 本公司於二零一八年四月二十日刊發之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第45至160頁) <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn201804201470.pdf>
- (ii) 本公司於二零一九年四月二十六日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第54至185頁) <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904262408.pdf>
- (iii) 本公司於二零二零年四月二十三日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第55至205頁) <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042302137.pdf>

2. 債務聲明

借貸

於二零二零年三月三十一日(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26,849百萬元，包括(i)無抵押及無擔保銀行及其他借貸約人民幣144百萬元、(ii)無抵押及有擔保銀行及其他借貸約人民幣939百萬元、(iii)有抵押及無擔保銀行及其他借貸約人民幣1,541百萬元、(iv)有抵押及有擔保銀行及其他借貸約人民幣16,043百萬元、(v)無抵押及有擔保可換股債券約人民幣859百萬元、(vi)無抵押及無擔保可換股債券約人民幣751百萬元、(vii)無抵押及有擔保優先票據約人民幣4,415百萬元及(viii)無抵押及無擔保境內公司債券約人民幣2,157百萬元。若干銀行借貸由物業、廠房及設備、發展中待售物業、投資物業、使用權資產、於若干附屬公司之股本權益、抵押存款及轉讓本集團之收益作為抵押。

租賃負債

於二零二零年三月三十一日，本集團之租賃負債為人民幣102百萬元，由租金按金作為抵押及無擔保。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，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，向銀行提供擔保約人民幣2,234百萬元。

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，於二零二零年三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，或借貸資本，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

董事認為，經謹慎查詢後，經計及本集團可用財務資源(包括內部產生資金及可用銀行融資)，本集團已具備充裕營運資金以應對其自本通函日期起最少未來十二個月之現有需要。

4. 財務資助之財務影響

董事認為，除擔保金額將成為本集團之或然負債外，協議項下之交易將不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何重大財務影響。

5. 本集團之財務及貿易前景

二零二零年初，2019冠狀病毒病疫情下全國守望相助。中國政府高效採取措施，在保衛公共衛生安全的前提下，逐步推動企業復工、復產，同時亦公佈重大項目開工建設。中國各部委透過下調部分領域項目資金、貸款援助，及增加專項債在地方債中的比重等一系列刺激基建發展的計劃，進一步推動各地區域鎮化與區域均衡發展的戰略。粵港澳大灣區是國家發展藍圖重大戰略部署，隨著今年《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的實施、先行示範區的設立，大灣區的發展進入新的歷史發展階段。在「房住不炒」的基調下，灣區經濟健康蓬勃的發展，在規範的市場環境優勢下，大灣區有潛力成為中國城市群經濟的領航者，並肩負協調國內經濟發展、互通互聯的世界級灣區的歷史使命。

展望二零二零年餘下時間，集團將繼續堅持全面戰略升級，以「聚力灣區大舊改，打造智慧新城區」為戰略引領，繼續堅定佈局大灣區核心城市核心區域。在推動灣區大城市更新方面，順應大灣區戰略規劃，重點推進本集團及控股股東手上的多個大型城市更新項目。集團將繼續緊跟國家政策，結合自身的優勢與市場定位，不斷拓展公司的業務規模及先鋒地位。集團將繼續推動土地資源的獲取，並與控股股東建立長效聯動方式，在項目注資、商業運營方面不斷優化，逐步增強公司高效運轉能力與品牌競爭力。集團要在做精城市更新的同時，努力打造優秀的運營業務模式，為集團創造更高的品牌價值，為居民帶來更好的生活體驗，為城市的更新與發展增添活力，為投資者帶來豐厚收益。此外，集團也不斷研究在控股股東注入的含有產業園規劃和集中式商業群的項目，擬打造產城融合商業模式，持續(i)於核心城市核心區域進行優質項目佈局；(ii)發展產業地產(產業園經營與產業投資)；及(iii)經營智慧商業城。

展望未來，大灣區的發展無疑將成為帶動中國國家經濟發展的重要引擎，本集團多年來深耕大灣區核心地域，將緊抓時代所賦予的巨大機遇，努力將公司締造成為助力大灣區建設的智慧新城開發運營商。因此，白石洲城市更新項目的持續發展與本集團策略一致，而本集團及本公司控股股東向白石洲城市更新項目持續提供財務支援預期於未來數年將對本公司及股東有利，並為本公司（透過控股公司權益）及股東創造額外價值。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。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文件產生誤導。

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，本公司之董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(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(包括本公司董事或主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置之登記冊之權益或淡倉，或根據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	擁有權益之 普通股數 ^(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 (L) ^(附註2)	47.52%
	配偶權益	810,000,000 (L) ^(附註3)	23.62%
	個人權益	4,500,000 (L) ^(附註4)	0.09%
唐壽春先生	個人權益	10,000,000 (L) ^(附註4)	0.20%
葉興安先生	個人權益	10,000,000 (L) ^(附註4)	0.20%
黃浩源先生	信託的受益人	2,400,000,000 (L) ^(附註2)	47.52%
	個人權益	4,500,000 (L) ^(附註4)	0.09%
王敬先生	個人權益	3,000,000 (L) ^(附註4)	0.06%
胡競英女士	個人權益	3,000,000 (L) ^(附註4)	0.06%

附註：

1. 字母「L」代表該名人士於有關股份之好倉。
2. 由於黃敬舒女士及黃浩源先生為黃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810,000,000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出之購股權。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(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(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例存置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	董事於該公司出任之職位
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二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)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，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或於一年內可免付補償(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，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人直接或間接於與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有根據上市規則第8.10條之權益，或存在或可能存在任何與本集團之其他利益衝突。

7. 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或申索。

8. 重大合約

以下乃本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立之重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 境內擔保協議；
- (ii) 境外擔保協議；
- (iii) 抵押協議；
- (iv) 反擔保協議；及
- (v) 擔保服務協議。

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)。

9. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)，本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

10. 專家資格及同意書

下列為於本通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
創富融資	證券及期貨條例項下獲准可從事第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

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本公司或其任何附屬公司擁有任何股權或認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否合法可行)。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示之形式及文義刊載其意見函及引述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無直接或間接於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團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。

來自獨立財務顧問之函件及推薦意見之提供乃截至本通函日期以供載入本通函。

11. 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PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, 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5樓。
- (iii) 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iv) 本通函設有中英文版本。倘有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件將由本通函日期起直至股東特別大會當日期間於正常營業時間內在香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈5樓可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程細則；
- (ii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (iii) 創富融資函件，全文載於本通函；
- (iv) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (v) 本附錄「10. 專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (vi) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (vii) 本通函副本。

股東特別大會通告

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通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。



LVGEM

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)

股東特別大會通告

茲通告綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年六月十日上午十一時正假座香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈5樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，以考慮及酌情通過下列決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二零年五月二十六日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議謹此批准、確認及追認協議及其項下擬進行之交易；及謹此授權任何一名董事為及代表本公司簽立及交付所有有關文件、文書及協議，並採取其認為必要、合適或權宜之一切行動，以實施及／或使協議及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，二零二零年五月二十六日

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

海濱道123號

綠景NEO大廈5樓

股東特別大會通告

附註：

1. 經考慮新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)的疫情，若干防疫措施及特別安排將於股東特別大會實施旨在針對出席人士受感染的風險，包括但不限於(i)所有出席人士必須(a)接受強制體溫檢測；及(b)進入股東特別大會會場前佩戴外科口罩；(ii)出席人士如需接受香港特區政府規定的衛生檢疫均不可進入股東特別大會會場；(iii)所有出席人士必須在整個股東特別大會過程中佩戴外科口罩；(iv)每位出席人士於註冊時會獲分配指定座位，以保持社交距離；及(v)不會派發茶點包或提供咖啡／茶。本公司提醒擬出席人士應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。

本公司將繼續審視2019冠狀病毒病的發展情況，可能會實施更多措施，並將於股東特別大會日期前另行公告。

2. 凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或以上人士代表其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。本公司在此提醒股東其實毋需親自出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及儘早提交其代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站(www.lvgem-china.com)或聯交所網站下載。
3. 本公司將於二零二零年六月五日至二零二零年六月十日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及適當之過戶表格最遲必須於二零二零年六月四日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本，須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行前四十八小時送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘海濱道123號綠景NEO大廈5樓，方為有效。
5. 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。
6. 倘於股東特別大會當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告，股東請致電本公司熱線(852) 2123 9530查詢股東特別大會上的安排。