

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)

## 關連交易 提供財務資助

### 財務顧問



中国平安資本(香港)

PING AN OF CHINA CAPITAL (HONG KONG)

董事會謹此宣佈，於二零二一年四月二十八日：

- (i) 借款人(本公司之間接非全資附屬公司)與銀行訂立最高額授信合同，據此，銀行將向借款人提供本金額最高為人民幣287,800,000元之授信額度，為期37個月；
- (ii) 深圳擔保(作為擔保人)與銀行就最高額授信合同訂立最高額保證合同，據此，深圳擔保將以銀行為受益人提供財務擔保，以擔保借款人就授信額度之還款責任；
- (iii) 深圳擔保與借款人訂立保函額度委託合同，據此，深圳擔保將就由銀行代表借款人將予發行之銀行履約保函提供總額最高為人民幣287,800,000元之擔保；及
- (iv) 深圳擔保、黃先生與正興隆房地產訂立保證反擔保合同，據此，黃先生及正興隆房地產將以深圳擔保為受益人提供連帶責任反擔保，以為支付深圳擔保根據保函額度委託合同可能產生之所有負債及合理開支作出擔保。

## 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70.44%之權益，並為本公司之控股股東。由於本公司及黃先生分別持有控股公司80%及20%之股權，故此根據上市規則第14A.16條，借款人(控股公司之全資附屬公司)為本公司之關連附屬公司，而根據上市規則第14A章，本集團將提供之反擔保將構成本公司之關連交易。由於就協議及其項下擬進行之交易參考上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟豁免遵守有關通函及獨立股東批准之規定。

黃先生將提供之反擔保將按一般商業條款或更佳條款進行，且不會就黃先生將提供之反擔保對本集團資產作出任何抵押。因此，根據上市規則第14A.90條，黃先生將提供之反擔保將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二一年四月二十八日：

- (i) 借款人(本公司之間接非全資附屬公司)與銀行訂立最高額授信合同，據此，銀行將向借款人提供本金額最高為人民幣287,800,000元之授信額度，為期37個月；
- (ii) 深圳擔保(作為擔保人)與銀行就最高額授信合同訂立最高額保證合同，據此，深圳擔保將以銀行為受益人提供財務擔保，以擔保借款人就授信額度之還款責任；
- (iii) 深圳擔保與借款人訂立保函額度委託合同，據此，深圳擔保將就由銀行代表借款人將予發行之銀行履約保函提供總額最高為人民幣287,800,000元之擔保；及
- (iv) 深圳擔保、黃先生與正興隆房地產訂立保證反擔保合同，據此，黃先生及正興隆房地產將以深圳擔保為受益人提供連帶責任反擔保，以為支付深圳擔保根據保函額度委託合同可能產生之所有負債及合理開支作出擔保。

## 最高額授信合同

根據最高額授信合同，授信額度之本金額最高為人民幣287,800,000元。

授信額度於37個月內可供借款人提取，以為向監管機構提供之銀行履約保函撥資。提款期、還款及利率等條款將於銀行出具相關擔保函後釐定，進一步詳情載於下文「銀行履約保函」一節。

## 最高額保證合同

於二零二一年四月二十八日，深圳擔保(作為擔保人)訂立以銀行為受益人之最高額保證合同，據此，深圳擔保將擔保借款人於最高額授信合同項下之還款責任。最高額保證合同項下由深圳擔保所擔保之本金額最高為人民幣287,800,000元。

擔保範圍涵蓋最高額授信合同項下借款人應付予銀行之本金及任何利息、手續費、損害賠償、補償以及借款人根據最高額授信合同可能須支付之任何其他相關費用及開支。

擔保之期間將為自借款人於最高額授信合同項下之履約責任屆滿起2年。

## 保函額度委託合同

於二零二一年四月二十八日，深圳擔保與借款人訂立保函額度委託合同，據此，深圳擔保將就由銀行代表借款人將予發行之銀行履約保函提供總額最高為人民幣287,800,000元之擔保，為期37個月。

就提供委託擔保服務而言，於深圳擔保通知銀行出具擔保函前，借款人將分別向深圳擔保支付協定之年度擔保費用及保證金，有關費用將由訂約各方按公平原則磋商後釐定，進一步詳情載於下文「銀行履約保函」一節。

## 保證反擔保合同

於二零二一年四月二十八日，深圳擔保、黃先生與正興隆房地產訂立保證反擔保合同，據此，黃先生及正興隆房地產將以深圳擔保為受益人提供連帶責任反擔保，以為支付深圳擔保根據保函額度委託合同可能產生之所有負債及合理開支作出擔保。

保證反擔保合同範圍涵蓋：

- (a) 深圳擔保於保函額度委託合同項下之所有付款責任；
- (b) 深圳擔保於履行其於保函額度委託合同項下之責任過程中可能產生之所有合理開支、損害賠償及應付補償；及
- (c) 所有未償還款項涵蓋最高額授信合同項下借款人應付予銀行之本金及任何利息、手續費、損害賠償、補償以及借款人根據最高額授信合同可能須支付之任何其他相關費用及開支。

反擔保之期間將由保證反擔保合同簽訂之日起至深圳擔保於保函額度委託合同項下之債務履行期屆滿之日起另加3年期滿止。

## 銀行履約保函

於簽訂協議後，銀行將向監管機構出具三份擔保函，金額分別為人民幣39,900,000元、人民幣80,700,000元及人民幣167,200,000元，為期37個月。

就銀行及深圳擔保分別根據最高額授信合同及保函額度委託合同提供服務而言，借款人將分別向銀行支付協定之年度手續費及向深圳擔保支付協定之年度擔保費用及保證金，有關費用將由訂約各方經考慮現行市場費率及慣例後按公平原則磋商後釐定。

## 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**

深圳擔保為一間於中國成立之有限公司，主要於廣東省從事中小企業融資服務。深圳擔保為深圳市政府之全資附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳擔保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。

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，包括投資及開發白石洲城市更新項目。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80%及20%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70.44%之權益，並為本公司之控股股東。

正興隆房地產為一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事房地產開發。

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**

借款人為控股公司之間接全資附屬公司。借款人之主要業務為投資興辦實業，包括投資及開發白石洲城市更新項目。

於日常及一般業務過程中，本公司及其從事物業發展之附屬公司可能需要商業銀行就彼等各自業務營運出具之信貸支持文件。於二零二一年四月，借款人與監管機構就白石洲城市更新項目一期之發展訂立監管協議，主要規管借款人作為建設上述項目之實施主體

之工作標準。具體而言，借款人須在不遲於二零二一年五月十三日向監管機構提供由商業銀行出具人民幣287,800,000元之擔保函，方可作為實施主體開展建設工作。因此，授信額度將於該日前可供借款人提取，以安排向監管機構發行銀行履約保函。董事認為，發行銀行履約保函是城市更新項目之慣常做法，授信額度之所得款項已經並將完全用於發行銀行履約保函。因此，協議及其項下擬進行之交易對於支持借款人滿足白石洲城市更新項目發展之監管規定及借款人維持足夠營運資金而言乃屬必要，這將最終有利於本集團(作為間接持有80%股權之控股公司)。

根據保證反擔保合同，正興隆房地產及黃先生對深圳擔保之最高負債將限於深圳擔保於保函額度委託合同項下可能產生之所有負債及開支，而反擔保之簽立將涵蓋及抵銷借款人於銀行履約保函項下有關之潛在負債。

基於上述因素，董事會認為，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70.44%之權益，並為本公司之控股股東。由於本公司及黃先生分別持有控股公司80%及20%之股權，故此根據上市規則第14A.16條，借款人(控股公司之全資附屬公司)為本公司之關連附屬公司，而根據上市規則第14A章，本集團將提供之反擔保將構成本公司之關連交易。由於就協議及其項下擬進行之交易參考上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過0.1%但少於5%，故須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟豁免遵守有關通函及獨立股東批准之規定。

黃先生將提供之反擔保將按一般商業條款或更佳條款進行，且不會就黃先生將提供之反擔保對本集團資產作出任何抵押。因此，根據上市規則第14A.90條，黃先生將提供之反擔保將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 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	最高額授信合同、保函額度委託合同、最高額保證合同及保證反擔保合同
「白石洲城市更新項目」	指	沙河五村城市更新單元項目，位於中國深圳市南山區
「銀行」	指	寧波銀行股份有限公司深圳分行
「銀行履約保函」	指	由銀行代表借款人將向監管機構提供之三份履約保函，金額分別為人民幣39,900,000元、人民幣80,700,000元及人民幣167,200,000元
「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)
「監管機構」	指	深圳市南山區城市更新和土地整備局，白石洲城市更新項目之監管機構
「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	黃先生及正興隆房地產就擔保提供以深圳擔保為受益人之反擔保
「保證反擔保合同」	指	深圳擔保、黃先生與正興隆房地產所訂立日期為二零二一年四月二十八日之保證反擔保合同，內容有關黃先生及正興隆房地產就擔保提供以深圳擔保為受益人之反擔保
「授信額度」	指	銀行根據最高額授信合同向借款人提供本金額最高為人民幣287,800,000元之授信額度
「董事」	指	本公司董事
「保函額度委託合同」	指	深圳擔保與借款人所訂立日期為二零二一年四月二十八日之保函額度委託合同，內容有關深圳擔保就銀行擔保提供以借款人為受益人之委託擔保
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	深圳擔保根據最高額保證合同之條款就授信額度提供以銀行為受益人之擔保
「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80%之權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最高額授信合同」	指	借款人與銀行所訂立日期為二零二一年四月二十八日之最高額授信合同



「最高額保證合同」	指	深圳擔保與銀行所訂立日期為二零二一年四月二十八日之最高額保證合同，內容有關深圳擔保就授信額度提供以銀行為受益人之擔保
「黃先生」	指	本公司控股股東黃康境先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、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
「深圳擔保」	指	深圳擔保集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，為深圳市政府之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「正興隆房地產」	指	正興隆房地產(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事房地產開發
「%」	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，二零二一年四月二十八日

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。