

董事會函件



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：

黃敬舒小姐(主席)

嚴振亮先生(行政總裁)

葉興安先生

陳鐵身先生

鄧承英女士

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350 GT

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

獨立非執行董事：

祝九勝先生

王敬先生

胡競英女士

香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道108號

大新金融中心17樓

1701-1703室

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易 涉及新上市申請的反收購行動 股東特別大會通告

1. 緒言

於二零一五年六月二日，買方(本公司之全資附屬公司)及黃先生訂立該協議，據此，黃先生有條件地同意出售而買方有條件地同意購買銷售股份。收購銷售股份之代價為13,785,000,000港元，將以下文(a)或(b)段所列之方式支付：

- (a) 倘配售於完成時仍未完成，本公司將在完成時按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股；或

董事會函件

- (b) 倘配售於完成時已告完成，本公司將按發行價及／或以現金向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行最多5,046,146,308股代價股份及／或按發行價配發及發行可換股優先股。

銷售股份指目標公司之全部已發行股本。目標集團專注於發展深圳及珠江三角洲之城市精品住宅、社區型生活時尚及購物中心及城市綜合用途物業。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)下列各項之資料：(i)有關收購事項之進一步詳情，(ii)目標集團之財務及其他資料，(iii)獨立財務顧問有關收購事項條款之建議函件，及(iv)股東特別大會通告。

收購事項

該協議

日期

二零一五年六月二日

訂約各方

買方： 城隆控股有限公司，本公司之全資附屬公司；及

賣方： 黃先生

截至協議日期，本公司由中國綠景擁有約73.03%。中國綠景為一間投資控股公司，由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited則由黃先生全資擁有。因此，黃先生為本公司之控股股東及關連人士。

標的事項

買方已有條件地同意向黃先生收購銷售股份而黃先生已有條件地同意向買方出售銷售股份。銷售股份指目標公司之全部已發行股份。

代價

收購銷售股份之代價為13,785,000,000港元。代價乃由訂約各方經參考目標集團之未經審核合併資產淨值，並經調整目標集團於二零一五年四月三十日所持有物業之初步估值後釐定所得。

董事會函件

代價將以下文(a)或(b)段所列之方式支付：

- (a) 倘配售於完成時仍未完成，本公司將在完成時按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股；或
- (b) 倘配售於完成時已告完成，本公司將按發行價及／或以現金向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行最多5,046,146,308股代價股份及／或按發行價配發及發行可換股優先股。

就(a)情況而言，倘完成時配售少於1,645,601,265股新配售股份或並無進行配售，經考慮全面遵守最低公眾持股量規定後將予發行代價股份最高數目將不足以支付全部代價，將向黃先生配發及發行不多於6,582,405,062股可換股優先股份以支付上述代價餘額，惟須視乎完成時將予配售及發行之配售股份數目而定。

就(b)情況而言，黃先生將於完成前最少三個營業日諮詢本公司有關收購目標集團之代價之付款方法。

在任何情況下，於完成時按選項(a)或選項(b)配發及發行代價股份、可換股優先股份及配售股份(視乎情況而定)將不會導致本公司未能符合上市規則下之最低公眾持股量規定。

代價股份

代價股份彼此之間將享有同地位，並在所有方面均與於代價股份配發及發行日期之已發行股份享有同等權益。代價股份於發行後毋須受任何其後出售的限制。倘向黃先生發行及配發代價股份後致使本公司將未能符合上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量，則可能發行之代價股份數目將減少至本公司能夠符合其最低公眾持股量，而所減少之款額將以現金付款及／或發行可換股優先股之方式支付。

倘13,785,000,000港元之代價全數透過按發行價發行新股份之方式支付，則將發行合共6,691,747,573股新股份。該股份數目佔本公司現有已發行股本約483.4%或本公司經擴大已發行股本約82.9%。倘不計及黃先生已持有之股份，本公司所發行新股份之數目將不能符合上市規定第8.08條有關由公眾持有其股份最少25%之規定。就此而言，本公司將綜合使用代價股份

董事會函件

及可換股優先股，用於支付收購事項之代價。本公司認為，使用可換股優先股支付收購事項之部份代價乃屬恰當。

可能配售

本公司正考慮配售新股份及／或發行其他金融工具，以募集資金支付收購事項之部份代價。就收購事項而言，本公司擬按配售價配售最多1,645,601,265股新配售股份予將成為公眾股東之機構及專業投資者。倘配售落實進行，預期將受限於完成，而配售預期與完成同步完成。配售將擴大本公司之股東基礎，促使本公司維持其於上市規則下之最低公眾持股量規定。

於最後實際可行日期，概無落實有關配售之具體方案或計劃。倘訂立有關配售之具體協議，本公司將於需要時作出進一步公告，並如必要將就配售向股東尋求特別授權。

可換股優先股之主要條款

面值	完成時設立每股面值0.01港元之不可贖回可換股優先股作為本公司股本中的新類別股份。
發行價	每股可換股優先股之發行價為2.06港元。
換股比率及兌換權	可換股優先股持有人有權於發行後隨時將每股可換股優先股轉換為一股換股股份。倘行使兌換權導致公眾持有股份之百分比低於上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定，則持有人不得行使兌換權。於可換股優先股份之兌換權獲行使時發行之換股股份，於發行後毋須受任何其後出售的限制。
贖回	可換股優先股可能不會被本公司或其持有人贖回。

董事會函件

可轉讓性	可換股優先股可全部或部份轉讓予任何第三方(包括本公司之關連人士)，惟須遵守細則之條件及上市規則項下之條件、批准、規定及任何其他條文(包括倘將可換股優先股轉讓予本公司關連人士的情況下聯交所可能要求之任何批准)以及所有適用法例及規例之規定。
地位	可換股優先股將構成本公司之新一類股份，並在股息方面優先於股份。
投票權	可換股優先股持有人將有權接獲通知並出席本公司股東大會，但不獲准投票，除非提呈修訂可換股優先股持有人之權利之決議案或提呈本公司清盤之決議案除外。
調整	根據可換股優先股可能發行之股份數目，可因(其中包括)股份分拆或合併、免費分派股份、派送紅股、宣派股份股息、資本分派、發行購股權、權利或認股權證以及發生其他攤薄事件(如發行新股份)而根據可換股優先股之條款按股份於截至及包括有關日期前最後交易日前十個連續交易日之平均收市價少於90%予以調整。
上市	本公司不會尋求可換股優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。
股息	可換股優先股之固定股息率為每年0.2%，須由本公司每年年末支付。 可換股優先股持有人將會優先獲派股息，本公司只可在已就可換股優先股派付固定股息後，方可宣派股息予股份持有人。
清算	本公司因清算、清盤或解散而分派資產時，可換股優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派之資產及資金。

董事會函件

於完成後，本公司之已發行股本將分為兩類股份，即股份及可換股優先股，而可換股優先股不附帶任何投票權，惟於可換股優先股之權利可予變動之情況或本公司清算時除外。可換股優先股將不會於聯交所上市。

鑒於可換股優先股為一類不同的股份，不附帶投票權且付息率固定，董事認為，可換股優先股之條款與債務證券條款類似。此外，可換股優先股條款規定，倘轉換會導致本公司股份之公眾持股量低於上市規則第8.08條規定之25%最低下限，則可換股優先股持有人不可轉換可換股優先股。因此，本公司認為，申請上市之證券將會有一個公開市場，且本公司將能夠符合上市規則第8.08條有關已發行股份總數至少25%由公眾人士持有之規定。

倘於完成時本公司根據該協議條款發行及配發任何可換股優先股，本公司將修訂細則以新增及發行可換股優先股，惟須經股東批准方為有效。發行可換股優先股及修訂細則將符合開曼群島相關法例及上市規則附錄三及附錄十三A所列之要求。

發行價

代價股份之發行價及可換股優先股之換股價已釐定為每股2.06港元。發行價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.030港元折讓約32.0%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.818港元折讓約26.9%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.810港元折讓約26.7%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日止最後三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.737港元折讓約24.7%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股3.150港元折讓約34.6%；及
- (vi) 於二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值0.71港元溢價約190.1%；

董事會函件

發行價乃黃先生與本公司經參考股份於截至及包括最後交易日止最後三十個交易日之平均收市價及折讓約25%下，按公平原則磋商後釐定。

申請上市

本公司將向上市委員會申請代價股份及換股股份上市及買賣。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或(視乎情況而定)獲豁免後，方可作實：

- (a) 目標集團之任何成員公司及／或黃先生就該協議及／或其項下擬進行之交易(如有)無條件及不可撤回地取得任何政府機關或其他第三方之全部必要批准及同意；
- (b) 任何買方及／或本公司就該協議及／或其項下擬進行之交易(如有)無條件及不可撤回地取得任何政府機關或其他第三方之全部必要批准及同意；
- (c) 獨立股東在符合上市規則的情況下於本公司股東大會上批准(i)根據該協議購買銷售股份及據此擬進行之交易；及(ii)根據有關條款配發及發行代價股份及換股股份以及發行可換股優先股；
- (d) 聯交所批准代價股份及換股股份於聯交所上市及買賣，且有關批准並無被撤回或撤銷；
- (e) 上市委員會批准本公司根據上市規則第14.54條有關收購事項之新上市申請，且有關批准並無被撤回或撤銷；
- (f) 買方信納目標集團各成員公司之盡職審查結果；
- (g) 就目標集團於中國成立之各成員公司而言，買方接獲有關該公司法律註冊地點及有效存續而以買方信納之方式及內容出具之中國法律意見；

董事會函件

- (h) 黃先生之保證於完成日期在所有重大方面仍為真實準確及並無於任何方面存在誤導，且黃先生已履行根據該協議之一切責任；及
- (i) 自二零一五年四月三十日以來，(1)概無發生對目標集團有重大不利影響之事宜；及(2)自二零一五年四月三十日以來概無頒佈、生效、開展、授出或發出與本集團相關並於截至完成日期存續或待決且合理預期將會或可能禁止或限制該協議項下擬進行之交易完成之法規、規例、法律程序或法令。

買方可全權酌情隨時向賣方發出特定書面通知以豁免條件(f)、(h)及(i)。買方現時無意豁免該協議之任何先決條件。

倘於二零一五年十二月三十一日(或該協議訂約方可能書面協定之較後時間或日期)上述條件(f)、(h)及(i)以外之條件未獲達成或未獲買方(視情況而定)豁免，則該協議將告無效及作廢，且無效力，惟有關費用及其他事宜之條款及任何事前違反該協議之情況除外。

完成

完成將於所有條件獲達成或豁免(視乎情況而定)當日後第五個營業日當日，或各訂約方可能書面協定之其他日子或時間發生。

有關目標集團之資料

目標集團於一九九五年成立，並於一九九七年由黃先生取得控制權。憑藉其於深圳之紮實基礎及經歷近二十年之發展，目標集團已建立擁有16個竣工項目的多元化組合，遍佈深圳及珠江三角洲，包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。

有關目標集團之業務及財務資料詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」及「目標集團之財務資料」兩節。

有關本集團之資料

本集團主要在中國從事物業發展及物業投資業務。

董事會函件

截至二零一五年四月三十日，本集團於下列物業項目中擁有權益：

投資物業

物業	本集團 應佔權益 約數	建築 面積約數 平方米	類型	租期
蘇州市錦華苑第一期購物商場及第五期一樓A區所有商舖	95%	11,023	商業	70年(自一九九二年十月十九日起至二零六二年十月十八日)
蘇州市錦麗苑第11座一樓、二樓、三樓多間商舖及地庫	95%	4,481	商業	70年(自一九九五年一月十六日起至二零六五年一月十五日)
蘇州市錦華苑第一期J101別墅	95%	270	住宅	70年(自一九九二年十月十九日起至二零六二年十月十八日)
蘇州市錦華苑第二期錦國樓1A室，錦興樓1A室、2D室、6C室、7C室、8C室、9C室、10B至10D室、11C室、11D室、12A至12D室、15B室、16D室、17A至17D室、18B至18D室、19A室、19C室、19D室、20C室及20D室	95%	4,756	住宅	70年(自一九九二年十月十九日起至二零六二年十月十八日)
蘇州市錦華苑第三期錦邦樓1B室、1D室及1F室	95%	484	住宅	70年(自一九九一年十月十九日起至二零六一年十月十八日)

董事會函件

持作開發物業

物業	本集團 應佔權益 約數	總地盤 面積約數 平方米	建築 面積約數 平方米	類型	竣工日期	進度
蘇州市，錦澤苑	61%	131,445	88,889	住宅	第一期 二零零九年六月	竣工
					第二期 二零一一年十二月	竣工
					第三期 二零一三年九月	竣工
蘇州市，錦盛苑	100%	86,236	152,373	住宅／商業	第一期 二零一零年十二月	竣工
					第二期 二零一一年十二月	竣工
					第三期 二零一二年十一月	竣工
					第四期 二零一四年十月	竣工
蘇州市，辦公室， 小型辦公室／家居 辦公室及零售商場	100%	14,592	58,368	商業／ 辦公樓	二零一七年末	重新設計

進行收購事項之理由

自本公司控制權出現變動起，本公司一直物色機遇以擴大中國之物業發展業務。鑑於目標集團於深圳物業發展業務的領導地位，董事會認為收購事項將為本集團提供領先的物業發展平台，可擴展中國業務，並有助經擴大集團將業務覆蓋範圍拓展至珠江三角洲及長江三角洲。收購事項亦在完成後將大大提升經擴大集團之物業組合、資產淨值及收益基礎。

鑑於(i)目標集團擁有雄厚財務狀況，(ii)目標集團遍佈中國深圳及珠江三角洲黃金地段穩固之物業發展往績，及(iii)目標集團的大型物業組合，董事認為收購事項將提升經擴大集團的形象及為經擴大集團未來發展提供強大平台，而經擴大集團會大大增強本身能力，更能透過本

董事會函件

公司為未來項目及發展集資並獲得股權融資，以增加本集團整體盈利能力並為股東創造價值。董事認為，經各訂約方公平磋商後達成之該協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

董事經考慮(其中包括)該協議之條款、目標集團物業組合之地段、質素及規模後認為，發行價較股份之現行交易價折讓乃屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。儘管發行價之定價較股份之現行交易價折讓，惟發行價較截至二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值溢價約190.1%。股份於二零一五年四月十五日至二零一五年五月二十六日(最後交易日前一天)一直在2.59港元至2.88港元範圍內買賣。董事(不包括獨立非執行董事)認為，由於股份於最後交易日及二零一五年五月二十八日(即股份暫停買賣日期)之成交價突然大幅上升，似乎與最後交易日之前股份平均成交價缺乏關聯，故成交價不能反映近期一段充份較長期間股份之真實價值。而近期一段充份較長期間應為股份真實價格的較合適參考。為此，訂約方於磋商發行價時，已參考於最後交易日前30日(包括該日)於聯交所所報之平均收市價。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

下表載列收購事項對有權於本公司股東大會上投票之普通股股權架構之影響：

股東	截至最後實際可行日期		假設並無進行配售				假設向公眾股東配售 1,645,601,265股新股份			
	估已發行 股份總數		緊隨完成後(附註1)		緊隨完成後及假設所有可換優先 股獲悉數轉換(附註2)		緊隨完成及配售後(附註3)		估已發行 股份總數	
	股份數目	概約百分比	股份數目	可換股 優先股數目	股份總數 概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	
黃先生及其 聯繫人	1,010,844,583	73.03	1,120,187,094	6,582,405,062	75.00	7,702,592,156	95.38	6,056,990,891	75.00	
承配人	-	-	-	-	-	-	-	1,645,601,265	20.38	
公眾股東	373,395,698	26.97	373,395,698	-	25.00	373,395,698	4.62	373,395,698	4.62	
總計	<u>1,384,240,281</u>	<u>100.00</u>	<u>1,493,582,792</u>	<u>6,582,405,062</u>	<u>100.00</u>	<u>8,075,987,854</u>	<u>100.00</u>	<u>8,075,987,854</u>	<u>100.00</u>	

附註：

- (1) 指本公司於完成後及並無進行配售情況下之股權架構。黃先生及其聯繫人於本公司之股權百分比僅計及持有股份而並無計及持有可換股優先股，相關股份由中國綠景持有。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。
- (2) 指本公司於完成後及並無進行配售及假設6,582,405,062股發予黃先生之可換股優先股獲悉數轉換為換股股份後之股權架構。數據僅供參考。如轉換後可換股優先股持有人不行使換股權，公眾持股百分比可能跌至低於上市規則第8.08條項下最低公眾持股量之規定。
- (3) 指本公司於完成後及進行配售情況下及以發行價配售最多1,645,601,265股股份予公眾後之本公司股權架構。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

董事會函件

根據本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核財務業績及目標集團於二零一四年十二月三十一日之經審核財務業績並假設完成已於二零一四年十二月三十一日作實，經擴大集團之收入預期會由約人民幣419.4百萬元大幅增加至約5,235.6百萬元，而經擴大集團之擁有人應佔盈利預期會由約人民幣13.1百萬元大幅增加至約人民幣1,718.8百萬元。

假設收購事項於二零一四年十二月三十一日作實，預期經擴大集團擁有人應佔資產淨值將從約人民幣791.1百萬元增加至約人民幣7,338.0百萬元，主要是由於在經擴大集團之賬目中收錄目標集團之物業項目。

收購事項將部分透過代價股份及部分透過配售事項所得款項或發行可換股優先股達成，因此，就此而言將不會對本集團之現金流造成任何重大不利影響。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，由於收購事項之適用百分比率超過100%，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項。黃先生為本公司之控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之一項關連交易，並須遵守於股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東批准之規定。黃先生及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈有關批准該協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購事項為黃先生於取得本公司控制權後24個月內作出而構成之非常重大收購事項，因此收購事項亦構成本公司一項反收購行動。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新上市申請人處理。收購事項須待上市委員會批准本公司之新上市申請後，方可作實。新上市申請須遵守上市規則所有規定。

獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

中國銀河國際證券(香港)有限公司已獲委任為本公司視作新上市申請之獨家保薦人。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就收購事項之條款向獨立股東提供意見。八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

股東特別大會

召開股東特別大會以批准該交易之通告載於本通函第N1至N2頁。

股東特別大會之表決將以投票方式進行。中國綠景實益擁有1,010,844,583股股份之權益，佔截至最後實際可行日期之已發行股份總數約73.03%。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited則由黃先生全資擁有。因此，中國綠景、Go Great International Limited及黃先生各自均被視為於由中國綠景所持有之1,010,844,583股股份中擁有權益及有權對該等股份之投票權行使控制權，故中國綠景、Go Great International Limited及黃先生以及彼等各自之聯繫人各自將就提呈以批准收購事項之決議案放棄投票。

本通函隨附供股東特別大會使用之代表委任表格。閣下不論能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行前四十八小時送達本公司於香港之股份過戶登記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22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。

有關投票結果之公告將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定之方式作出。

推薦意見

按本通函所載資料為基準，董事(不包括獨立非執行董事)認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函其他章節及附錄，當中載列有關目標集團、經擴大集團之進一步資料及根據上市規則須予披露之其他資料。閣下於股東特別大會上作出有關收購事項或買賣本公司證券之決定前，敬請細閱本通函「風險因素」一節所載之所有資料。

警告

股東及有意投資者務請注意，完成須待該協議項下之條件獲達成後，方可作實。此外，聯交所上市委員會未必批准本公司新上市申請。倘本公司之新上市申請不獲批准，該協議將不

董事會函件

能成為無條件，而收購事項將不會進行。由於收購事項可能或可能不會完成，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒
謹啟

[編纂]