
經重組目標集團之歷史及重組

經重組目標集團之歷史

經重組目標集團於一九九五年成立，而黃先生於一九九七年透過使用其自有資金向其原有股東收購經重組目標集團的股權取得經重組目標集團的控制權。經重組目標集團紮根於深圳，經過近二十年的發展，其已開發16個橫跨深圳以至珠三角的多元化組合竣工項目，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，總建築面積約為1,854,290平方米。

在二零一二年，經重組目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

主要里程碑

下表概述經重組目標集團業務發展的主要里程碑：

年份	里程碑
一九九八年	開始開發綠景山莊，經重組目標集團之首個物業開發項目。
二零零二年	開始發展藍灣半島社區。
二零零七年	實行集團管理架構，以作長期發展策略用途。
二零一一年	首次位列深圳市房地產綜合實力排名前十強企業。
二零一一年	NEO都市商務綜合體竣工並投入運營。
二零一一年	就綠景國際花城訂立土地轉讓協議，透過深圳市外公開發拍掛首次取得土地。
二零一三年	首個佐隄中心香頌佐隄中心正式開業。

經重組目標集團之歷史及重組

經重組目標集團之組成

經重組目標集團包括15家公司，而目標公司為經重組目標集團旗下所有公司之控股公司。目標公司於二零零四年在香港註冊成立，由黃先生直接全資擁有。

經重組目標集團旗下公司概述如下：

名稱	註冊成立／ 成立年度	目標公司 所持百分比	註冊 資本／股份	主要業務
綠景控股有限公司	二零零四年	100%	10,000股股份	投資控股
正興隆房地產(深圳)有限公司	一九九七年	100%	40百萬港元	物業租賃及 停車場服務
深圳市綠景房地產開發有限公司	一九九五年	100%	人民幣 150百萬元	物業發展、停車場服務及管理租賃
惠州市綠景房地產開發有限公司	二零零八年	100%	人民幣 1百萬元	截至最後實際可行日期並無業務營運
化州市綠景房地產開發有限公司	二零零九年	100%	人民幣 210百萬元	物業發展與銷售
化州市綠景物業管理有限公司	二零一二年	100%	人民幣 3百萬元	物業管理、停車場管理服務
深圳市綠景資產管理有限公司	二零零六年	100%	人民幣 16百萬元	投資顧問、酒店投資及租賃

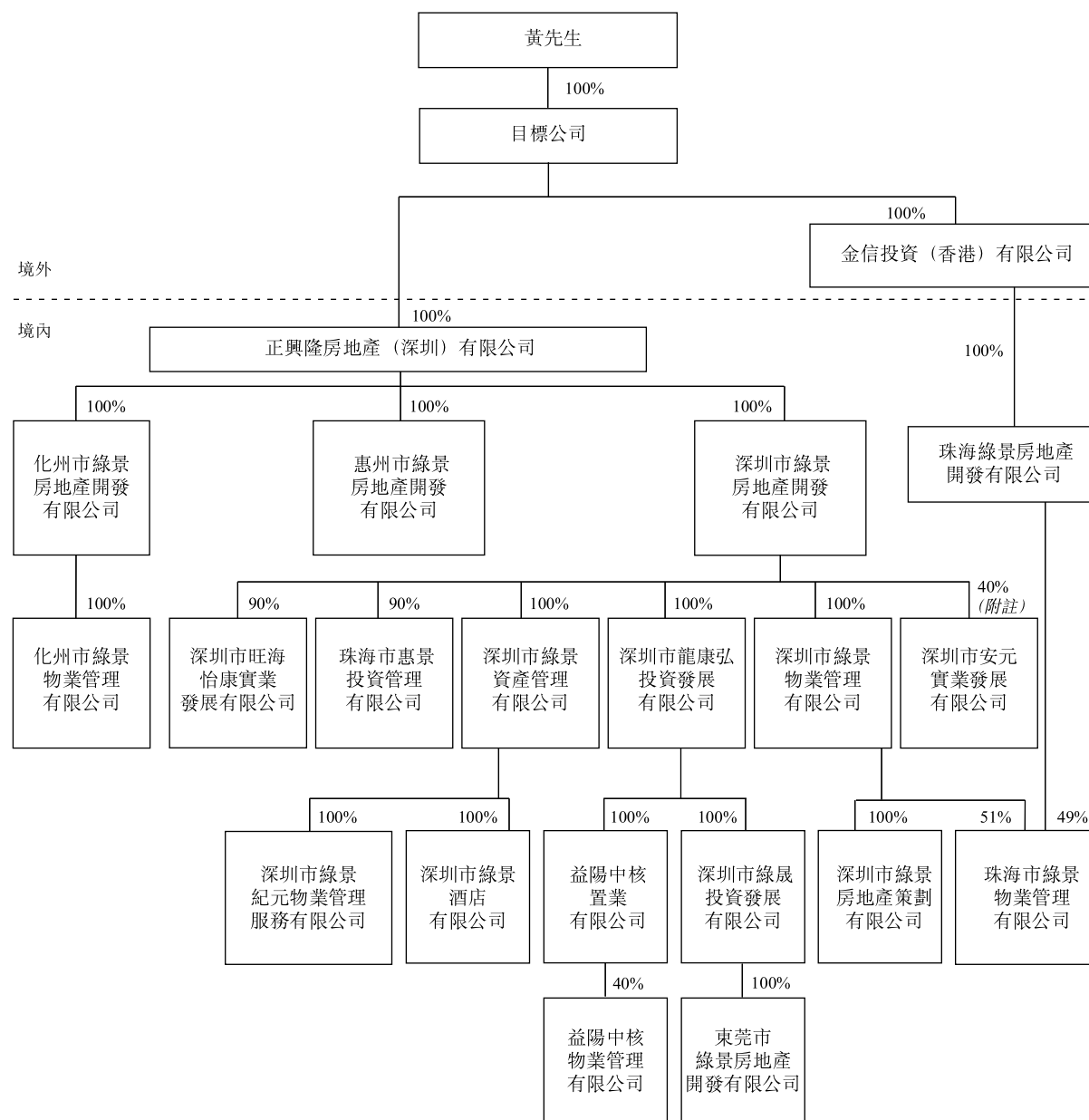
經重組目標集團之歷史及重組

名稱	成立年度	目標公司 所持百分比	註冊 資本／股份	業務
深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司	二零一一年	100%	人民幣 0.5百萬元	物業管理及 停車場服務
深圳市綠景酒店有限公司	二零一一年	100%	人民幣 10百萬元	酒店經營及餐飲
深圳市龍康弘投資發展有限公司	一九九七年	100%	人民幣 270百萬元	物業發展、停車場服務及租賃
益陽中核置業有限公司	二零零六年	100%	人民幣 30百萬元	物業發展
深圳市綠景物業管理有限公司	一九九七年	100%	人民幣 5百萬元	物業管理及 停車場服務
深圳市綠景房地產策劃有限公司	二零一四年	100%	人民幣 1百萬元	截至最後實際可行日期並無業務營運
益陽中核物業有限公司	二零零八年	40%	人民幣 0.5百萬元	物業管理及租賃
深圳市安元實業發展有限公司	一九九六年	40% (黃先生以信託方式為深圳市綠景房地產開發有限公司持有)	人民幣 23.8百萬元	確立工業經營國內商業業務、材料供應、光纖終端產品、計算機軟件及硬件開發

經重組目標集團之歷史及重組

重組

就收購事項進行重組後，目標公司旗下的已售附屬公司於往績記錄期間後出售，並從經重組目標集團剔除。目標公司於重組前(即出售已售附屬公司前)之公司架構如下：



附註：

黃先生以信託方式為深圳市綠景房地產開發有限公司持有深圳市安元實業發展有限公司(「深圳安元」) 40%權益。於收購深圳安元40%的權益時，據中國法律顧問告知，儘管中國法律並無禁止深圳市綠景房地產開發有限公司收購深圳安元之權益，收購土地的程序及搬遷過程預計將會複雜及漫長。因此，當時

經重組目標集團之歷史及重組

決定黃先生將收購深圳安元的權益並為經重組目標集團持有該權益。據中國法律顧問所告知，中國法律並不禁止黃先生與深圳市綠景房地產開發有限公司所訂立的上述安排，因此，相關安排適用於中國法律，乃合法有效。此外，誠如中國法律顧問告知，根據《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國公司法〉若干問題的規定（三）》，倘實益股東與註冊股東就訂立之有關於有限公司之權益信託安排之合約發生爭議，人民法院應裁定在不違反《中國合同法》第52條之情況下該合約有效。《中國合同法》第52條規定，有下列情形之一的，合約無效：(a)一方以欺詐或脅迫之手段訂立合約，損害國家利益；(b)惡意串通，損害國家、集體或第三方利益；(c)以合法形式掩蓋非法目的；(d)損害社會公共利益；或(e)違反法律及行政法規之強制性規定。倘發生有關股權所有權之爭議，如實益股東已完成其對公司之出資義務，人民法院將支持實益股東之申索。人民法院將不會僅憑註冊股東於公司股東名冊上之登記而支持註冊股東之申索。根據深圳市綠景房地產開發有限公司與黃先生於二零一五年六月二十九日簽訂之確認函，黃先生已確認及確定就彼代表深圳市綠景房地產開發有限公司收購深圳安元40%權益訂立股份轉讓協議，而收購代價由深圳市綠景房地產開發有限公司支付。黃先生又進一步承諾，倘深圳市綠景房地產開發有限公司決定終止信託安排，則將深圳安元40%股權轉回予深圳市綠景房地產開發有限公司。因此，我們的中國法律顧問認為，上述安排合法、有效及可強制執行，並對深圳市綠景房地產開發有限公司及黃先生具約束力。另外，根據黃先生、深圳市綠景房地產開發有限公司、安元60%股東及一名獨立人士於二零一五年九月二十一日訂立之股份轉讓協議，安元60%股東已同意以人民幣14.28百萬元向獨立人士轉讓其權益及黃先生已同意向深圳市綠景房地產開發有限公司轉讓其於安元之40%權益。於最後實際可行日期，轉讓之登記事宜正在進行中。基於上述情況及安元60%股東於二零一五年九月二十一日作出之承諾，作為安元之股東，其將就任何程序要求進行無條件配合並簽署必要的相關文件，以有助於黃先生將安元之40%股權轉回予綠景房地產開發有限公司之名下。我們的中國法律顧問認為，將安元之40%股權轉回至深圳市綠景房地產開發有限公司名下之登記應無任何重大法律障礙。

就收購事項進行下文詳述之重組，從而出售目標公司旗下之已售附屬公司。

(i) 境外出售

重組之前，目標公司持有一家境外公司金信投資(香港)有限公司(「**金信**」，一家於香港成立的公司)之全部股權，而金信持有珠海綠景房地產開發有限公司(「**珠海綠景房地產**」)之全部股權。珠海綠景房地產曾參與珠海鳳凰山一號項目之開發。而珠海綠景房地產則擁有珠海綠景物業管理有限公司(「**珠海管理**」)之49%權益。

經重組目標集團之歷史及重組

鑒於鳳凰山一號之開發已完成且大部分於往績記錄期間之前已售出，因此其不會成為本公司於收購事項中將予收購資產之一部分。就此，目標公司於二零一五年五月二十九日轉讓金信之全部已發行股本予金凌集團有限公司（一家於英屬維爾京群島成立之公司，由黃先生全資擁有），代價為231,194,520港元，有關代價乃參考金信截至二零一五年四月十五日之資產淨值而釐定（經直至出售日期之任何後續股息及儲備分派調整）。透過出售，目標公司不再於金信擁有任何直接權益或於珠海綠景房地產或珠海管理擁有任何間接權益。有關出售珠海管理之詳情，請參閱本節「出售珠海管理之51%權益」一段。

(ii) 境內出售

(a) 出售深圳旺海怡康

於重組前，深圳旺海怡康分別由目標公司之全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司（「綠景房地產」）及綠景管理集團擁有90%及10%權益。於重組前，深圳旺海怡康擁有NEO都市商務綜合體B座之兩層辦公室，並經營NEO都市商務綜合體B座及C座停車場。根據重組，深圳旺海怡康向獨立第三方出售兩層辦公室，並向經重組目標集團轉讓停車場經營權。上述事項完成後，深圳旺海怡康主要為空殼公司而無持有物業或經營業務。於二零一五年五月十二日，綠景房地產與綠景管理集團訂立相關協議以轉讓其深圳旺海怡康已註冊資本90%及10%予深圳市金順來投資發展有限公司（一家由綠景管理集團擁有40%權益及由深圳市恆基投資有限公司（由黃先生擁有50%權益）擁有60%權益之公司），代價分別為人民幣25,240,000元及人民幣2,800,000元，有關代價經參考深圳旺海怡康於二零一五年三月三十一日之資產淨值及彼等於深圳旺海怡康之權益比例而釐定（經直至出售日期之任何後續股息及儲備分派調整）。

(b) 出售珠海市惠景投資管理有限公司

於重組前，珠海市惠景投資管理有限公司（「珠海惠景」）分別由綠景房地產及獨立第三方黃曉慧先生擁有90%及10%權益。鑒於珠海惠景停止營運且並無經營業務，綠景房地產於二零一五年五月十一日轉讓其珠海惠景已註冊資本90%權益予珠海綠景房地產，而珠海綠景房地產為出售予金凌集團有限公司（一家由黃先生全資擁有之公司）之公司，代價為人民幣90,000,000元，乃經參考綠景房地產於珠海惠景已註冊資本之權益比例而釐定。

經重組目標集團之歷史及重組

(c) 出售珠海管理之51%權益

於重組前，珠海管理分別由深圳市綠景物業管理有限公司（「綠景物業管理」）及珠海綠景房地產擁有51%及49%權益。鑒於珠海管理僅為鳳凰山一號（由珠海綠景房地產開發）提供物業管理，珠海綠景房地產於二零一五年五月十三日收購綠景物業管理所持有珠海管理之51%權益，代價為人民幣1,530,000元，有關代價經參考綠景物業管理於珠海管理已註冊資本之權益比例而釐定。有關珠海管理之更多詳情，請參閱本通函「與本集團控股股東之關係」一節。

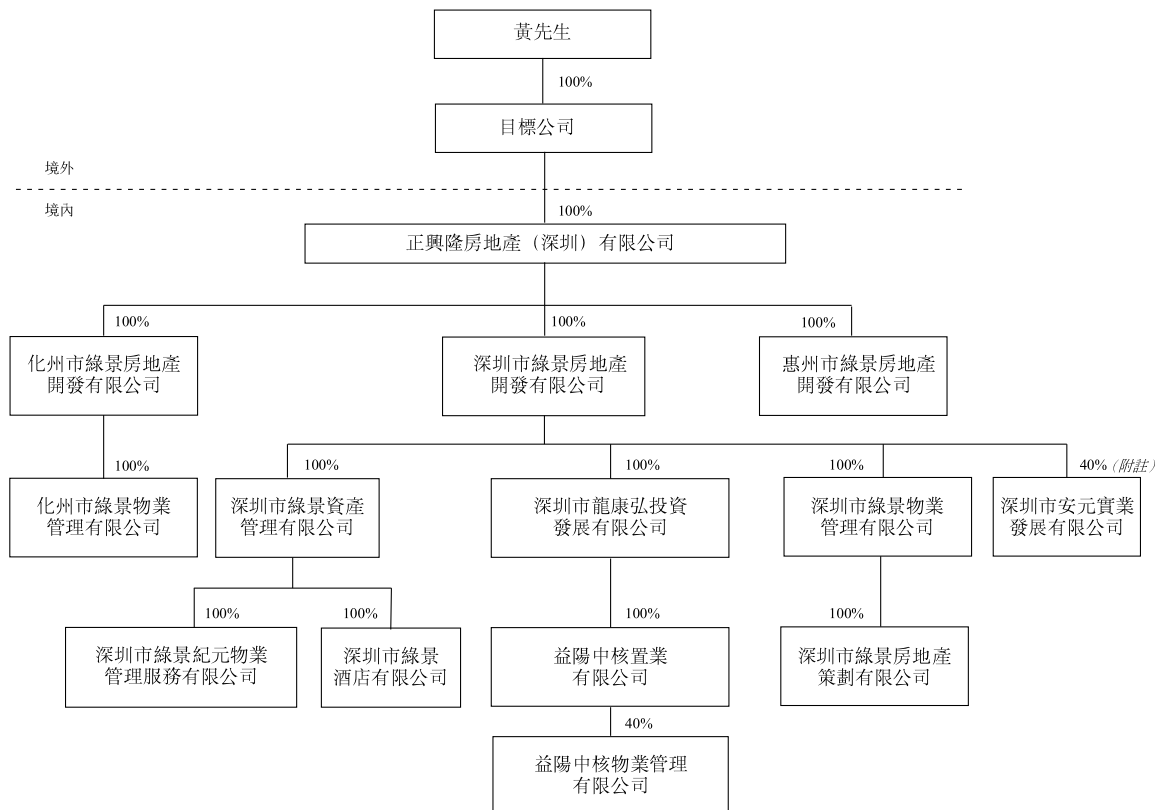
(d) 出售深圳綠晟

於重組前，深圳市綠晟投資發展有限公司（「深圳綠晟」）由深圳市龍康弘投資發展有限公司（「深圳龍康弘」）持有100%權益，而深圳龍康弘則由綠景房地產全資擁有。深圳綠晟擁有東莞市綠景房地產開發有限公司（一家目前停止營運且並無業務之公司）之全部權益。此外，深圳綠晟持有中國廣東省深圳市南山區之工業區（「深圳項目」）。

鑒於深圳項目破舊並有待清拆，目前僅有少數租戶，租金收入甚微。於二零一五年五月十二日，深圳龍康弘訂立協議以轉讓其深圳綠晟之全部權益予綠景管理集團，代價為人民幣381,230,000元，有關代價經參考深圳綠晟於二零一五年三月三十一日之資產淨值而釐定（經直至出售日期之任何後續股息及儲備分派調整）。出售完成後，深圳龍康弘（經重組目標集團成員公司及因此目標公司間接）不再於深圳項目中擁有權益。有關深圳項目之更多詳情，請參閱本通函「與本集團控股股東之關係」一節。

經重組目標集團之歷史及重組

於二零一五年六月十九日完成重組後目標公司(即經重組目標集團)之公司架構如下：



附註：黃先生以信託方式為深圳市綠景房地產開發有限公司持有深圳安元40%權益，有關權益目前正轉回予深圳市綠景房地產開發有限公司。

經重組目標集團之歷史及重組

設立家族信託

為繼任計劃，黃先生(作為財產授予人)已設立Evergreen Trust以持有代價股份及／或可換股優先股。Evergreen Trust之受益人包括黃先生、黃先生之配偶、其四名子女及黃先生之其他子嗣。下圖載列本公司及經重組目標集團於完成後之簡化架構(假設完成配售1,661,734,611股配售股份)：

