

## 歷史及發展

### 概覽

本公司於2017年11月29日於開曼群島註冊成立，並進行重組。有關本公司註冊成立及為籌備上市而進行重組的更多詳情，請參閱下文「一重組」。

我們的項目組合遍佈中國各地。截至2018年6月30日，我們有142個規模化的項目組合，覆蓋11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與了30個項目。更多詳情請參閱「業務—業務分部」。

### 我們的歷史

本集團的歷史可追溯至2004年7月，當時何先生(控股股東之一)通過所持有的一間公司取得美的置業集團公司(當時稱佛山市順德區威靈房產有限公司)多數股權。自那時起，我們開始在廣東省佛山市發展房地產開發業務。有關美的置業集團公司的更多詳情，請參閱下文「一企業發展—主要附屬公司—1.美的置業集團公司」。

經過數輪直接及間接股權轉讓後，2013年9月，為籌備獨立發展我們的房地產業務，美的發展(香港)(美的建業(英屬維京群島)當時唯一的股東，並由何先生及盧女士分別間接擁有94.55%及5.45%權益)向盧女士轉讓所持美的建業(英屬維京群島)的全部股權。由於美的建業(英屬維京群島)持有美的建業(香港)的全部股權，而美的建業(香港)持有美的置業集團公司的全部股權，故有關股權轉讓完成後，盧女士直接或間接擁有美的建業(英屬維京群島)、美的建業(香港)及美的置業集團公司的全部股權。有關房地產開發業務及其他主要業務分部的主要發展里程碑的更多詳情，請參閱下文「一我們的主要業務發展里程碑」。

儘管何先生於重組後不再擁有本公司任何股份，何先生與盧女士一直就本集團成員公司的管理及行使投票權相關重大事項一致行動。盧女士事先徵求何先生對每項重大決策的意見，透過取得彼此對該等決策的贊同與何先生達成共識。盧女士為何先生的兒媳，該關係表明達成共識過程中雙方相互信任及相互約束，共同控制本公司。

為確保符合家族利益，何先生與盧女士訂立若干一致行動安排，上述美的建業(英屬維京群島)轉讓予盧女士後，何先生及盧女士仍為美的置業集團公司的實際控制人。根據中國公司法，「實際控制人」指任何並非公司股東但能透過投資關係、協議或任何其他安排對公司行動具有實際控制權的人士。由於何先生與盧女士訂立一致行動安排，

而盧女士為最終實益擁有人，故此何先生及盧女士均為美的置業集團公司的實際控制人。2018年5月14日，盧女士及何先生進一步訂立一致行動契據，盧女士及何先生同意在盧女士仍直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括獲分配股息的權利)，且自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動安排。作為一致行動人士，何先生、盧女士及美的發展(BVI)為有權行使或控制行使本公司股東大會30%或以上投票權的一組人士，因此，屬上市規則界定的「控股股東」。彼等於上市後將仍為我們的控股股東。

除身為控股股東外，何先生於1968年在二十多歲時開始創業，成立中國最大電器生產商之一美的集團股份有限公司。何先生亦自90年代起參與物業發展，並從中積累有關物業發展行業的見解與經驗。何先生為順德市美的房產公司於1995年1月註冊成立時的法定代表，而該公司為我們主要附屬公司美的置業集團公司的34.50%股東。何先生亦參與2004年7月創立本集團，當時何先生透過一家當時持有的公司購入美的置業集團公司的大部分股權。何先生現為美的控股公司的董事會主席，並透過該公司控制三家上市公司，包括美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：00333)、無錫小天鵝股份有限公司(深圳證券交易所：000418、200418)及KUKA Aktiengesellschaft(法蘭克福證券交易所：KU2)。如上文所述，盧女士於2013年成為美的建業(英屬維京群島)唯一的股東，自此開始從事房地產開發業務。

### 我們的主要業務發展里程碑

下表概述本集團主要業務發展里程碑：

年份	里程碑
2004年	收購美的置業集團公司(前稱佛山市順德區威靈房產有限公司)大部分股權，該公司是本集團開展物業發展業務的主要附屬公司。  於廣東省佛山市開始住宅物業項目，君蘭高爾夫社區。

## 歷史、重組及集團架構

年份	里程碑
2010年	<p>於貴州省貴陽開始發展貴陽美的林城時代項目，我們的物業發展業務擴展至中國西南經濟區。</p> <p>於湖南省株洲開始發展栗雨湖項目，我們的物業發展業務擴展至長江中游經濟區地帶。</p> <p>於湖南省株洲開始發展株洲時代廣場，我們的業務擴展至投資及經營商用物業。</p> <p>於江蘇省徐州開始發展徐州美的城項目，我們的物業發展業務擴展至長江三角洲經濟區。</p>
2011年	<p>於河北省邯鄲開始發展邯鄲美的城項目，我們的物業發展業務擴展至環渤海經濟區。</p>
2013年	<p>我們被觀點地產新媒體選入「中國房地產卓越100榜」。</p> <p>基於我們的營運數據，我們物業發展及銷售業務的合約銷售額超過人民幣98億元。</p>
2014年	<p>我們被中國房地產TOP 10研究組選入「2014中國房地產百強企業」。</p>
2015年	<p>在廣東省高明區開始發展本集團首個文化旅遊項目佛山美的鷺湖森林度假區。</p>
2016年	<p>我們於博鰲21世紀房地產論壇第16屆年會獲評為「2016年中國最具價值智慧地產品牌」。</p> <p>佛山美的鷺湖森林度假區被中國國家旅遊局選入「2016全國優選旅遊項目名錄」。</p> <p>我們的物業管理服務分部美的物業管理於新三板上市。</p> <p>開始發展佛山美的花灣城，標誌著我們開始採用5M智慧健康社區概念的物業開發項目。</p>
2017年	<p>本集團被中國房地產業協會評為「2017中國房地產開發企業100強」及「2017中國房地產開發企業創新能力10強」。</p> <p>基於我們的營運數據，我們物業發展及銷售業務的合約銷售額超過人民幣500億元。</p> <p>我們首次獲聯合信用評級有限公司評為AA+信用評級。</p> <p>本公司於開曼群島註冊成立。</p>

## 歷史、重組及集團架構

年份	里程碑
2018年	<p>我們被中國房地產業協會評為「2018中國房地產開發企業50強」，亦被中國房地產TOP 10研究組選入「2018中國房地產百強企業」。</p> <p>美的置業集團公司獲全國智標委智慧居住區分技術委員會評為國家智慧居住區標準創制基地。</p>

### 企業發展

#### 主要附屬公司<sup>(1)</sup>

我們通常為每個新項目成立或收購附屬公司或合營公司，這對我們的融資安排而言屬於必要。下文載列我們的主要中國附屬公司的若干詳情。

編號	公司名稱	成立日期	於最後可行日期 的註冊資本	主要 業務活動	物業開發項目 <sup>(2)</sup>	於最後可行日期 的股東 (股權概約百分比)
1.	美的置業集團公司	1995年1月13日	人民幣 2,895,422,725元	物業開發及銷售	佛山美的君蘭江山、 佛山美的翰誠及 佛山翰誠嘉園	美的建業(香港)(76%) <sup>(3)</sup> 寧波樾宸(24%) <sup>(3)</sup>
2.	佛山市高明美的房地產	2011年1月14日	人民幣 400,000,000元	物業開發及銷售	佛山美的西海岸	美的置業集團公司 (100%)
3.	佛山市美的房地產	1998年8月10日	人民幣 200,000,000元	物業開發及銷售	佛山海岸花園	美的置業集團公司 (100%)
4.	西南美的房地產	2010年3月26日	人民幣 500,000,000元	物業開發及銷售	貴陽美的林城時代	美的置業集團公司 (100%)
5.	長沙市美的房地產	2017年4月27日	人民幣 10,000,000元	物業開發及銷售	不適用	美的置業集團公司(100%)
6.	石家莊市美的房地產	2017年4月20日	人民幣 50,000,000元	物業開發及銷售	不適用	美的置業集團公司 (100%)
7.	寧波市美的房地產	2011年12月14日	人民幣 300,000,000元	物業開發及銷售	寧波美的蝴蝶海	美的置業集團公司 (100%)
8.	瀋陽市美的房地產	2017年4月25日	人民幣 10,000,000元	物業開發及銷售	不適用	美的置業集團公司 (100%)
9.	南昌市美的房地產	2017年4月28日	人民幣 10,000,000元	企業管理及諮詢	不適用	美的置業集團公司 (100%)

## 歷史、重組及集團架構

編號	公司名稱	成立日期	於最後可行日期 的註冊資本	主要 業務活動	物業開發項目 <sup>(2)</sup>	於最後可行日期 的股東 (股權概約百分比)
10.	美的物業管理	2000年1月31日	人民幣 51,200,000元	物業管理	不適用	美的置業集團公司 (81.90%)  寧波美悅嘉投資管理 合夥企業(有限合夥) <sup>(4)</sup> 〔美悅嘉有限合夥〕 (14.06%)  38名其他投資者 <sup>(5)</sup> (4.04%)
11.	南京市美的 房地產	2017年4月22日	人民幣 10,000,000元	物業開發及銷售	不適用	美的置業集團公司 (100%)
12.	邯鄲市美的 房地產	2011年9月6日	人民幣 353,540,000元	物業開發及銷售	邯鄲美的城	石家莊市美的房地產 (99.00%)  寧波梅山保稅港區 駿尚投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(6)</sup> 〔駿尚有限合夥〕 (1.00%)
13.	瀋陽市美的置業	2013年7月3日	人民幣 416,540,400元	物業開發及銷售	瀋陽美的城	瀋陽市美的房地產 (100%)
14.	高明新江房地產	2015年10月28日	人民幣 100,000,000元	物業開發及銷售	佛山美的明湖	佛山市高明美的房地產 (96.91%)  寧波梅山保稅港區鳴恩 投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(7)</sup> 〔鳴恩有限合夥〕(3.09%)
15.	江西治電	2007年7月30日	人民幣 50,000,000元	物業開發及銷售	南昌南部美的城	南昌市美的房地產 (63.70%)  寧波梅山保稅港區星越 投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(8)</sup> 〔星越有限合夥〕 (1.30%)  江西巨源礦業有限公司 <sup>(9)</sup> 〔江西巨源〕 (35.00%)

附註：

- (1) 我們的中國主要附屬公司包括(i)本公司認為於我們營運地區屬重要的控股公司；(ii)於業績紀錄期任何年度貢獻佔本集團收益10%以上的項目公司；及(iii)我們的物業管理分部。
- (2) 物業開發項目包括業績紀錄期有關實體持有或投資的代表項目。
- (3) 2018年5月28日，寧波樾宸將所持美的置業集團公司16%權益轉讓予美的建業(香港)，詳述於下文「1.美的置業集團公司」。是項股權轉讓後，美的置業集團公司由美的建業(香港)及寧波樾宸分別持有76%及24%權益。
- (4) 美悅嘉有限合夥為於2016年3月28日在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人為我們的間接全資附屬公司佛山市順德區匯致諮詢服務有限公司(「匯致諮詢」)。
- (5) 截至最後可行日期，其他38名投資者包括美的物業管理董事、管理層、骨幹人員、就該公司股份於新三板上市的做市商及其他獨立第三方投資者。
- (6) 駿尚有限合夥為於2016年7月1日在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人為匯致諮詢。
- (7) 鳴恩有限合夥為於2016年7月1日在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人為匯致諮詢。
- (8) 星越有限合夥為於2016年7月1日在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人為匯致諮詢。
- (9) 就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，江西巨源為獨立第三方。

主要附屬公司概要(包括業績紀錄期內該等主要附屬公司股本變動)如下。

### 1. 美的置業集團公司

美的置業集團公司是我們主要附屬公司之一，亦是我們物業開發項目(包括佛山美的君蘭江山、佛山美的翰誠及佛山翰誠嘉園)的統一管理平台及項目公司。美的置業集團公司於1995年1月13日在中國成立為中外合營企業，當時稱為順德威靈房產有限公司，由何先生為其法定代表的順德市美的房產公司(「順德市房產」)及獨立第三方威靈(香港)有限公司(「威靈(香港)」)分別持有34.50%及65.50%權益。2001年6月，順德市房產將所持美的置業集團公司的31.50%及3.00%權益轉讓予威靈(香港)及獨立第三方廣州德威房地產有限公司(「廣州德威」)。此後於2004年7月，富仕迪有限公司(當時由何先生全資擁有，後於2005年1月間接轉讓予美的集團股份有限公司)向威靈(香港)收購美的置業集團公司97%權益，而佛山市美的房地產

向廣州德威收購美的置業集團公司3%權益。美的置業集團公司先後於2004年3月8日、2010年3月24日及2018年1月9日更名為佛山市順德區威靈房產有限公司、廣東美的置業有限公司及美的置業集團有限公司。

經過數輪直接及間接股權轉讓及增加註冊資本後，截至2015年1月1日，美的置業集團公司由美的建業(香港)全資擁有，註冊資本為160百萬美元，悉數以現金繳足。於2016年11月25日，美的建業(香港)注資95百萬美元後，美的置業集團公司註冊資本增至255百萬美元。2017年9月14日，本公司間接全資附屬公司寧波樾宸以對價人民幣8,400百萬元(約人民幣1,158,169,090元為註冊資本，約人民幣7,241,830,910元為資本儲備)收購美的置業集團公司40%權益(「2017年轉讓」)，對價乃基於我們對美的置業集團公司的估值釐定。2017年9月18日，美的置業集團公司註冊資本貨幣變更為人民幣，於2017年9月19日，美的置業集團公司註冊資本由255百萬美元(按當時匯率計約人民幣1,737,253,635元)增至人民幣2,895,422,725元。2018年5月28日，寧波樾宸將所持美的置業集團公司16%權益轉讓予美的建業(香港)，即日生效，相關對價為人民幣3,360百萬元，乃基於2017年轉讓寧波樾宸所付對價釐定。轉讓後，美的置業集團公司由美的建業(香港)及寧波樾宸分別持有76%及24%權益。

### 2. 佛山市高明美的房地產

佛山市高明美的房地產為我們物業開發及銷售營運(包括佛山美的西海岸)的項目公司。該公司亦為我們於粵西地區的附屬公司及/或合營公司的控股公司。該公司於2011年1月14日成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣100百萬元已悉數以現金繳足。該公司由美的置業集團公司全資擁有。

於2015年1月1日增加註冊資本後及於最後可行日期，佛山市高明美的房地產由美的置業集團公司全資擁有，註冊資本人民幣400百萬元已悉數以現金繳足。

### 3. 佛山市美的房地產

佛山市美的房地產為我們物業開發及銷售項目(包括佛山海岸花園)的項目公司，並從事物業投資。該公司亦為我們於粵中地區的附屬公司及/或合營公司的控股公司。根據國家工商行政管理總局的紀錄，佛山市美的房地產於1998年8月10日在中國以順德市美的房產有限公司的名稱成立，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉

數以現金繳足。該公司由順德市北滘投資發展有限公司(「順德市北滘」)及順德美的冷氣機製造有限公司(「順德美的冷氣」)(均由何先生擔任法定代表)分別持有80%及20%權益。

2008年11月，順德市北滘及順德美的冷氣根據當時佛山市美的房地產的註冊資本分別以對價人民幣120百萬元及人民幣30百萬元向美的置業集團公司轉讓各自所持佛山市美的房地產的股權。股權轉讓後，佛山市美的房地產由美的置業集團公司全資擁有。

於2015年1月1日進行若干股權轉讓及增加註冊資本後及於最後可行日期，佛山市美的房地產由美的置業集團公司全資擁有，註冊資本人民幣200百萬元已悉數以現金繳足。

#### 4. 西南美的房地產

西南美的房地產為我們物業開發及銷售項目(包括貴陽美的林城時代)的項目公司。該公司亦為我們於西南地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。西南美的房地產於2010年3月26日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣20百萬元已悉數以現金繳足。該公司由佛山市美的房地產全資擁有。

於2015年1月1日進行若干股權轉讓及增加註冊資本後及於最後可行日期，西南美的房地產由美的置業集團公司全資擁有，註冊資本人民幣500百萬元已悉數以現金繳足。

#### 5. 長沙市美的房地產

長沙市美的房地產為我們於湖南地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月27日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

#### 6. 石家莊市美的房地產

石家莊市美的房地產為我們於河北地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月20日由美的置業集團公司在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於2018年6月12日，美的置業集團公司將石家莊市美的房地產的註冊資本增至人民幣50百萬元，已悉數以現金繳足人民幣10百萬元。於最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。



7. 寧波市美的房地產

寧波市美的房地產為我們物業開發及銷售項目(包括寧波美的蝴蝶海)的項目公司。該公司亦為我們於浙江地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。寧波市美的房地產於2011年12月14日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣300百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

8. 瀋陽市美的房地產

瀋陽市美的房地產為我們於遼寧地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月25日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

9. 南昌市美的房地產

南昌市美的房地產為我們於江西地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月28日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

10. 美的物業管理

美的物業管理從事我們的物業管理業務。該公司於2000年1月31日以順德市美的物業經營管理有限公司的名稱在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣3百萬元已悉數以現金繳足。該公司由順德市美的控股有限公司(「順德市美的控股」)(何先生為其法定代表)及佛山市美的房地產分別持有80%及20%權益。

2008年11月，順德市美的控股根據美的物業管理的註冊資本以對價人民幣2.4百萬元向美的置業集團公司轉讓所持美的物業管理的80%股權。股權轉讓後，美的物業管理由美的置業集團公司及佛山市美的房地產分別持有80%及20%。

於2015年1月1日進行若干股權轉讓及增加註冊資本後，美的物業管理由美的置業集團公司全資擁有，註冊資本人民幣5百萬元已悉數以現金繳足。於2015年12月16日，美的物業管理的註冊資本在美的置業集團公司完成人民幣30百萬元(人民幣5百萬元為繳足資本，人民幣25百萬元為資本儲備)的注資後增至人民幣10百萬元。

美的物業管理的註冊資本在美悅嘉有限合夥完成人民幣3.6百萬元(人民幣1.8百萬元為繳足資本，人民幣1.8百萬元為資本儲備)的注資後於2016年4月22日增至人民幣11.8百萬元。

2016年6月28日，美的置業集團公司及美悅嘉有限合夥批准美的物業管理將2016年4月30日的資產賬面淨值人民幣26,960,675.84元按1:0.8753的比率轉換為23,600,000股每股人民幣1.00元的股份後，美的物業管理由有限責任公司變更為股份有限公司，其註冊資本進一步增至人民幣23.6百萬元。美的物業管理的股份於2016年12月2日在中國新三板上市(證券代碼：839955)。於2017年7月10日，美的物業管理的註冊資本在23名其他投資者(包括美的物業管理董事、管理層、骨幹人員及為該公司股份於新三板上市的做市商)及美的置業集團公司於2017年2月23日購買合共2百萬股股份完成注資人民幣10百萬元(人民幣2百萬元為繳足資本，人民幣8百萬元為資本儲備)後再增加人民幣2百萬元至人民幣25.6百萬元。2018年5月23日，美的物業管理分別按十比六及十比四的比例向股東宣派合共25,600,000股紅股及資本化發行股份。此次紅股發行後，美的物業管理的已發行股本增至51,200,000股每股面值人民幣1.00元的股份。因此，於2018年7月13日，美的物業管理的註冊資本增至人民幣51.2百萬元。

### 11. 南京市美的房地產

南京市美的房地產為我們於蘇皖地區的附屬公司及/或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月22日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

### 12. 邯鄲市美的房地產

邯鄲市美的房地產為我們物業開發及銷售項目(包括邯鄲美的城)的項目公司。邯鄲市美的房地產由美的置業集團公司於2011年9月6日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣350百萬元已悉數以現金繳足。

2016年12月14日，邯鄲市美的房地產的註冊資本在駿尚有限合夥完成注資人民幣3,540,000元後增至人民幣353,540,000元。2017年8月14日，美的置業集團有限公司將所持邯鄲市美的房地產全部權益轉讓予石家莊市美的房地產，按邯鄲市美的房地產當時註冊資本計算，對價為人民幣350百萬元。於2017年9月6日完成上述股權轉讓後及截至最後可行日期，邯鄲市美的房地產由石家莊市美的房地產及駿尚有限合夥分別持有約99.00%及1.00%權益。

### 13. 瀋陽市美的置業

瀋陽市美的置業為我們物業開發及銷售項目(包括瀋陽美的城)的項目公司。瀋陽市美的置業由美的置業集團公司於2013年7月3日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣100百萬元已悉數以現金繳足。

於2015年1月1日進行若干股權轉讓及增加註冊資本後，瀋陽市美的置業由美的建業(香港)及全資間接附屬公司科納投資控股(香港)有限公司(「科納(香港)」)分別擁有51.91%及48.09%權益，註冊資本62,388,100美元(以當時匯率計約人民幣416,540,400元)已悉數以現金繳足。2016年10月，美的建業(香港)及科納(香港)將各自所持瀋陽市美的置業權益轉讓予美的置業集團有限公司，各自按瀋陽市美的置業當時註冊資本計算，對價分別為32,388,100美元及30,000,000美元。於2016年10月17日完成上述股權轉讓後，瀋陽市美的置業成為中國境內附屬公司，由美的置業集團公司全資擁有。因此，同日，瀋陽市美的置業註冊資本貨幣變更為人民幣，註冊資本變為人民幣416,540,400元。2017年5月，美的置業集團有限公司將所持瀋陽市美的置業全部權益轉讓予瀋陽市美的房地產，按瀋陽市美的置業當時註冊資本計算，對價為人民幣416,540,400元。股權轉讓於2017年5月27日完成。截至最後可行日期，瀋陽市美的置業由瀋陽市美的房地產全資擁有。

### 14. 高明新江房地產

高明新江房地產為我們物業開發及銷售項目(包括佛山美的明湖)的項目公司。高明新江房地產由美的置業集團公司於2015年10月28日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣100百萬元已悉數以現金繳足。

2016年12月，美的置業集團有限公司將所持高明新江房地產3.086%權益轉讓予鳴恩有限合夥，按高明新江房地產當時註冊資本計算，對價為人民幣3,086,000元。股權轉讓於2016年12月14日完成。2017年7月，美的置業集團有限公司將所持高明新江房地產96.914%權益轉讓予佛山市高明美的房地產，按高明新江房地產當時註冊資本計算，對價為人民幣96,914,000元。股權轉讓於2017年7月26日完成。截至最後可行日期，高明新江房地產由佛山市高明美的房地產及鳴恩有限合夥分別擁有約96.91%及3.09%權益。

## 15. 江西冶電

江西冶電為我們物業開發及銷售項目(包括南昌南部美的城)的項目公司。江西冶電由三名獨立第三方於2007年7月30日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣50百萬元已悉數以現金繳足。

2016年6月，美的置業集團公司自江西巨源(獨立第三方及江西冶電當時唯一股東)收購江西冶電65%權益，對價為人民幣32,500,000元，對價乃按江西冶電當時註冊資本釐定。股權轉讓於2016年6月7日完成。於2016年10月1日，美的置業集團公司將所持江西冶電1.3%股權轉讓予星越有限合夥，對價為人民幣650,000元，對價乃按江西冶電當時註冊資本釐定。股權轉讓於2016年10月27日完成。於2017年10月美的置業集團公司進一步將所持江西冶電63.7%權益轉讓予南昌市美的房地產，對價為人民幣31,850,000元，對價乃按江西冶電當時註冊資本釐定。股權轉讓於2017年10月9日完成。截至最後可行日期，江西冶電由南昌市美的房地產、星越有限合夥及江西巨源分別擁有63.70%、1.30%及35.00%權益。

我們的中國法律顧問確認，上述中國附屬公司股權轉讓及注資(視情況而定)所涉及的程序及步驟符合中國相關法律及法規，且各項收購、出售、兼併、轉讓及注資已依法妥善完成。

## 我們的合營公司

我們不時成立合營公司及與其他物業開發商訂立協議以進行物業開發。下文載列截至2018年3月31日我們主要合營公司的若干詳情。

編號	公司名稱	我們的 合作夥伴 <sup>(1)</sup>	成立日期	於最後可行日期 的註冊資本	物業開發項目	董事會代表 (我們的 席位：合作夥伴 的席位)	日常管理	於最後 可行日期 本集團的股東 (股權百分比)
1.	無錫藍光置地 有限公司	無錫藍光和駿 置業有限公司	2016年 9月14日	人民幣 900,000,000元	無錫藍光雍錦里 <sup>(2)</sup>	1:2	我們已委任 監事、 副成本 負責人及 副財務 負責人	美的置業 集團公司 (49%)

附註：

- (1) 就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，各合作夥伴均為獨立第三方。
- (2) 截至最後可行日期，該項目為本公司在建代表項目。

## 主要收購及出售

作為我們的業務策略及長期發展目標，我們定期進行收購以擴張業務，亦定期進行出售以精簡業務。於業績紀錄期，除收購江西冶電外，我們並無進行我們認為對本集團營運及業績重要的任何主要收購或合併。有關收購江西冶電的詳情，請參閱上文「企業發展—主要附屬公司—15.江西冶電」。有關我們於業績紀錄期所進行收購的會計影響，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註40。

為集中資源發展核心業務，我們於業績紀錄期進行以下出售。有關我們於業績紀錄期所進行出售的會計影響詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註39。

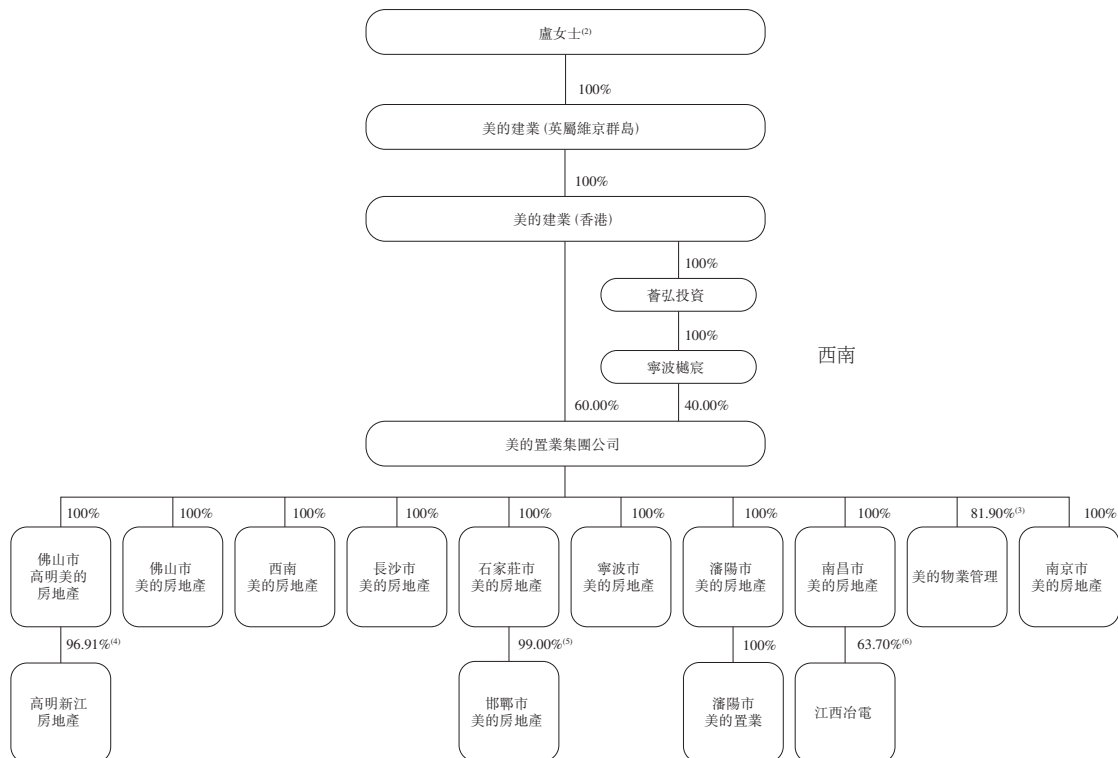
編號	所出售公司	出讓方	受讓方	轉讓日期	所出售權益	主要業務活動	對價	完成日期	價款支付日
1.	佛山市順德區美悅管理服務有限公司 (「順德美悅」)	美的置業集團公司	佛山市順德區君蘭控股發展有限公司 (「佛山君蘭」) <sup>(1)(2)</sup>	2015年 4月22日	100%	酒店管理 服務	人民幣 158,773,200元 <sup>(3)</sup>	2015年 4月29日	2015年 11月18日
2.	佛山市順德區君美酒店管理服務有限公司 (「順德君美」)	美的置業集團公司	佛山君蘭 <sup>(1)(2)</sup>	2016年 12月29日	100%	酒店管理 服務	人民幣 206,600,000元 <sup>(4)</sup>	2017年 1月5日	2017年 9月6日
3.	盤錦美的置業有限公司 (「盤錦美的」)	瀋陽市美的房地產	佛山美的 <sup>(2)(6)</sup>	2017年 12月24日	100%	於遼寧省盤錦從事房地產開發及銷售	人民幣 574,175,490元 <sup>(3)</sup>	2017年 12月26日	2017年 12月28日
4.	株洲君美酒店服務有限公司 (「株洲君美」)	美的置業集團公司	佛山君蘭 <sup>(1)(2)</sup>	2017年 12月27日	100%	酒店管理 服務	人民幣 15,600,000元 <sup>(5)</sup>	2017年 12月27日	2017年 12月27日

附註：

- (1) 截至最後可行日期，佛山君蘭由美的控股公司間接全資擁有，而美的控股公司分別由何先生及盧女士擁有約94.55%及5.45%權益，因此於上市後為我們的關連人士。
- (2) 有關廣東省佛山及湖南省株洲酒店投資及營運與遼寧省盤錦物業開發及銷售業務豁免詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 最終控股股東的其他業務 — (b)於廣東省佛山及湖南省株洲的酒店投資及營運」及「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 最終控股股東的其他業務 — (a)遼寧省盤錦物業開發及銷售」。
- (3) 轉讓對價乃經訂約方參考出讓方投資金額公平磋商釐定。
- (4) 轉讓對價乃經訂約方參考(其中包括)出讓方投資金額及轉讓時公司正處於淨虧損狀況公平磋商釐定。
- (5) 轉讓對價乃經訂約方基於株洲君美的資產淨值公平磋商釐定。
- (6) 截至最後可行日期，佛山市順德區美的發展有限公司由美的控股公司直接全資擁有，而美的控股公司分別由何先生及盧女士持有約94.55%及5.45%權益，因此上市後為關連人士。
- (7) 我們的中國法律顧問確認，上述出售所涉及的程序及步驟符合中國相關法律及法規，且各項轉讓已依法妥善完成。

重組

我們為籌備上市進行重組，包括就本公司及中國境外附屬公司採取的步驟。下圖載列本集團緊接重組前的股權架構<sup>(1)</sup>：



附註：

- (1) 上圖載列有關我們主要附屬公司的股權資料。有關主要附屬公司的詳情，請參閱上文「一 企業發展—主要附屬公司」及本招股章程附錄一會計師報告附註38。
- (2) 根據一致行動契據，盧女士及何先生同意在盧女士仍直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)，且自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動協議。
- (3) 緊接2017年11月24日(即重組開始之日)前，美的物業管理分別由美悅嘉有限合夥及35名其他投資者持有約14.06%及4.04%股權。
- (4) 緊接2017年11月24日(即重組開始之日)前，高明新江房地產由鳴恩有限合夥持有約3.09%股權。

(5) 緊接2017年11月24日(即重組開始之日)前，邯鄲市美的房地產由駿尚有限合夥持有約1.00%股權。

(6) 緊接2017年11月24日前，江西冶電分別由星越有限合夥及江西巨源持有1.30%及35.00%股權。

### 1.1 成立投資控股公司

美的發展(BVI)於2017年11月24日在英屬維京群島註冊成立，當時的法定資本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。同日，美的發展(BVI)向盧女士配發及發行10,000股每股面值1.00港元的股份。截至最後可行日期，美的發展(BVI)由盧女士全資擁有。

### 1.2 註冊成立本公司及注資

本公司於2017年11月29日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為本集團最終控股公司。本公司註冊成立時的法定資本為10億港元，分為1,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。

於2017年11月29日註冊成立時，本公司按面值向獨立第三方Osiris International Cayman Limited配發及發行一股股份，向美的發展(BVI)配發及發行9,999股股份。其後Osiris International Cayman Limited於同日將持有的一股股份轉讓予美的發展(BVI)。轉讓完成後，美的發展(BVI)持有10,000股股份，本公司由美的發展(BVI)全資擁有。

2017年12月18日，本公司向美的發展(BVI)配發及發行290,000股股份，其中234,000股股份是我們收購美的建業(英屬維京群島)的對價，相關詳情載於下文「— 1.3 收購美的建業(英屬維京群島)全部權益」，另外56,000股股份則按面值發行。

為預備日後可能採納管理層股份獎勵計劃，2017年12月28日，本公司分別向美的發展(BVI)、美恒及美域配發及發行76,000股、12,000股及12,000股股份。

同日，本公司分別向美的發展(BVI)、美恒及美域進一步配發及發行939,624,000股、29,988,000股及29,988,000股股份。

上述2017年12月28日的股份配發及發行的總對價分別為人民幣45.6億元、人民幣720百萬元及人民幣720百萬元，已分別由美的發展(BVI)於2017年12月29日、美恒於2017年12月28日及美域於2017年12月28日繳足。各項有關對價的基準參照我們於2017年12月的物業業務及土地儲備估值釐定。向本公司額外注資完成後，美的發展(BVI)、美恒及美域分別持有940,000,000股、30,000,000股及30,000,000股股份。



於2018年9月12日，為籌備上市，本公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。

截至最後可行日期，本公司並無採納股份獎勵計劃。因此，本公司並無就此發行股份。本公司或會於未來上市後採納股份獎勵計劃。

### 1.3 收購美的建業(英屬維京群島)全部權益

美的建業(英屬維京群島)於2009年10月21日在英屬維京群島註冊成立。截至註冊成立日期，美的建業(英屬維京群島)獲准發行的股份數目為50,000股。緊接境外重組前，美的建業(英屬維京群島)由盧女士全資擁有。

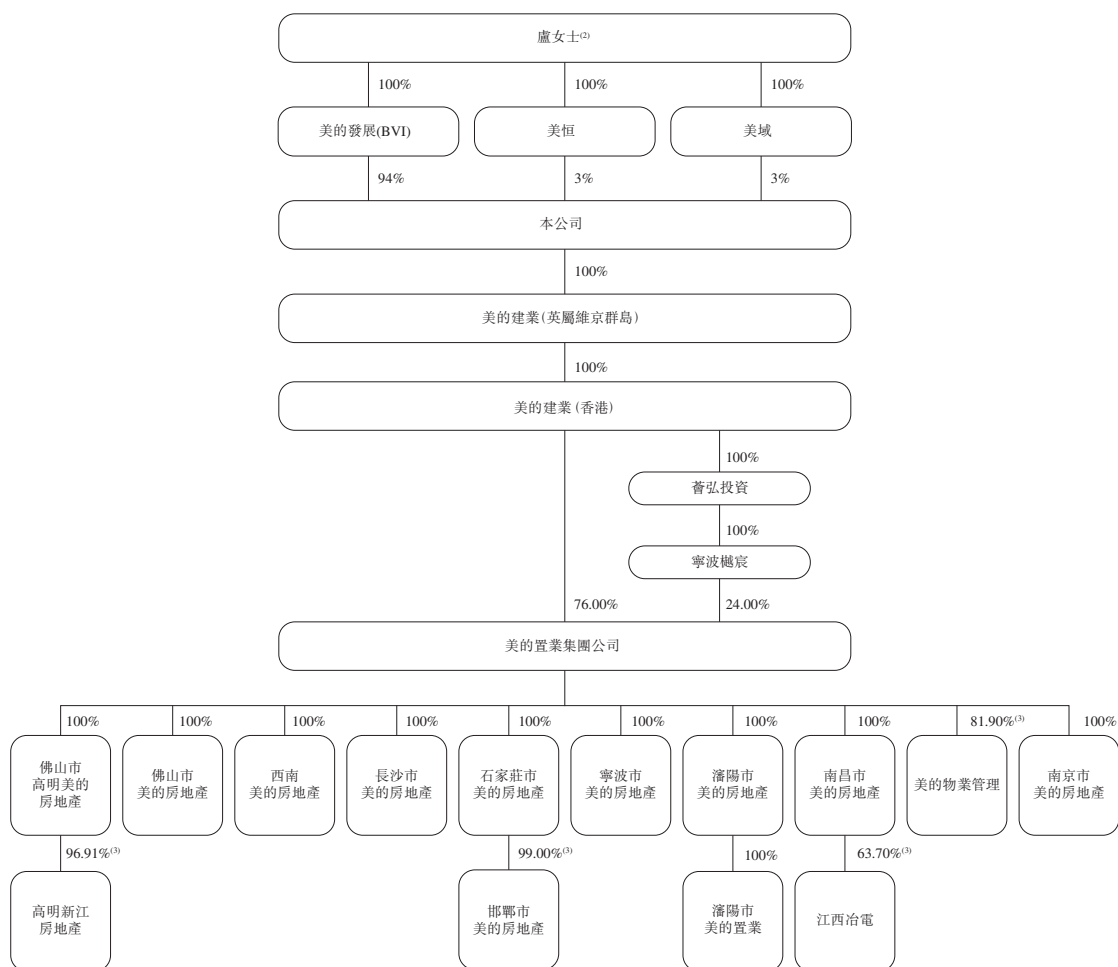
為進行重組，於2017年12月18日，盧女士將30,000股美的建業(英屬維京群島)(相當於其當時全部已發行股份)轉讓予本公司，對價為234,000股本公司股份，經參考美的建業(英屬維京群島)的已發行股本釐定。同日，本公司向美的發展(BVI)配發及發行290,000股股份，當中234,000股股份為上述股權轉讓的對價，另外56,000股股份則按面值發行。美的建業(英屬維京群島)因股權轉讓成為本公司直接全資附屬公司。

### 業績紀錄期後收購事項

本集團收購持有目標地塊土地使用權的公司股權或其他公司所持物業權益。若干收購發生於業績紀錄期後。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則」。

緊隨重組後及緊接全球發售完成前的公司架構

下圖載列本集團緊隨重組後及緊接全球發售完成前的股權架構<sup>(1)</sup>。



附註：

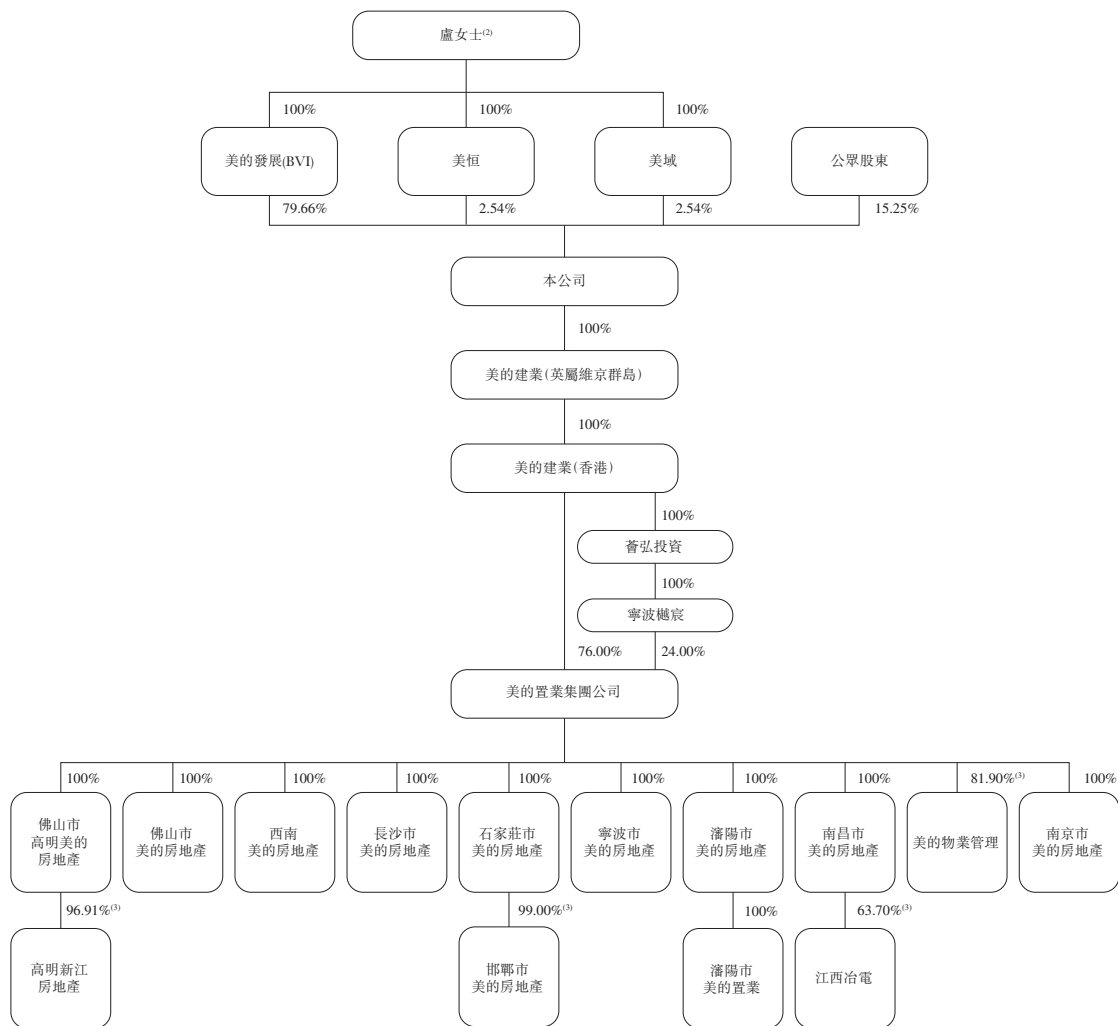
- (1) 上圖載列有關我們主要附屬公司的股權資料，詳情請參閱上文「一企業發展—主要附屬公司」。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註38。
- (2) 根據一致行動契據，盧女士及何先生同意在盧女士仍直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)，且自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動協議。何先生、盧女士及美的發展(BVI)將於上市後各自繼續為控股股東。謹此說明，由於為日後採納管理層股份獎勵計劃而特地設立美恒與美域，故美恒與美域並非一致行動安排訂約方。

## 歷史、重組及集團架構

- (3) 截至最後可行日期，我們116間附屬公司的股權由本集團以外人士持有，有關詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料— A.有關本公司及其附屬公司的其他資料— 5.附屬公司詳情」。

### 緊隨全球發售完成後的公司架構

下圖載列本集團緊隨全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使)的股權架構<sup>(1)</sup>。



附註：

- (1) 上圖載列有關我們主要附屬公司的股權資料，詳情請參閱上文「一企業發展—主要附屬公司」。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註38。
- (2) 根據一致行動契據，盧女士及何先生同意在盧女士仍直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括獲分派股息的

權利)，且自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動協議。何先生、盧女士及美的發展(BVI)將於上市後各自繼續為控股股東。謹此說明，由於為日後採納管理層股份獎勵計劃而特地設立美恒與美域，故美恒與美域並非一致行動安排訂約方。

- (3) 截至最後可行日期，我們116間附屬公司的股權由本集團以外人士持有，有關詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的其他資料—5.附屬公司詳情」。

### 中國監管規定

#### 外國投資者併購中國境內企業的規則

根據商務部、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2006年9月8日生效及於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「10號文」)，倘境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，以致該境內公司變更為外商投資企業，則是項收購須報商務部審批；若境內公司或自然人通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。根據10號文，境外特殊目的公司指由境內公司或自然人為其所持境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司。

於最後可行日期，盧女士(通過擁有美的發展(BVI)、美恒及美域全部股本而身為本公司唯一最終股東)並非中國居民。根據10號文，何先生為境內自然人。我們的中國法律顧問表示，儘管何先生為10號文所界定的境內自然人，並與盧女士訂立一致行動契據，惟何先生自2013年起並無擁有本集團任何境內公司的任何直接或間接股權或分派權。

此外，我們的中國法律顧問表示，由於美的置業集團公司自成立以來一直為外商投資公司，故此有關美的置業集團公司的重組並不屬於境內公司的境外投資者合併範圍，10號文因而並不適用於美的置業集團公司的重組。因此，本公司並非10號文所指的境外特殊目的公司。因此，我們的中國法律顧問認為，本公司不受10號文所限，我們亦毋須就股份在聯交所上市及買賣獲得中國證監會或商務部批准。

### 中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，倘中國個人居民以境內外合法資產或股權投資境外特殊目的公司，則須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司經歷重大事件，例如更改中國居所、名稱、經營期限等基本資料，以及進行增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等，須辦理變更登記手續。

於最後可行日期，盧女士並非中國居民，而本公司、本公司的直接控股公司(即美的發展(BVI)、美恒及美域)均並非中國居民持有在境內外有合法資產或股權的境外特殊目的公司。因此，我們的中國法律顧問表示，本公司及盧女士均毋須按照國家外匯管理局37號文的規定辦理登記。