

歷史與發展

我們的起源可追溯至於一九九五年由我們的主席黃先生創立的¹公司中駿香港。透過此公司，黃先生於一九九六年開始在中國專門從事房地產發展、物業投資及管理。我們於一九九六年成立首家項目公司，並於一九九七年在福建省泉州完成首個物業發展項目駿達中心。於一九九八年，我們在泉州津淮街進行城市重建項目，為我們進一步拓展至福建省房地產市場奠定了基礎。

於二零零零年，我們進一步開拓及把握福建省廈門物業發展市場的機遇，並開始進行廈門首個物業發展項目，即駿景園項目（一個高尚住宅項目）。於完成駿景園項目後，我們透過新成立的項目公司（各公司乃為管理及發展具體項目而設立）開始發展廈門的其他項目。該等物業發展項目包括二零零三年發展的高端別墅翠湖莊園、二零零四年發展的豪華湖畔公寓項目碧湖豪庭、二零零五年發展的全海景公寓項目藍灣半島及二零零六年發展的低密度高級海景住宅項目海岸一號。

憑藉我們於福建省房地產市場的經驗，及鑑於中國經濟的發展及房地產市場的增長，於二零零六年，我們開始集中發展中高端物業，包括別墅、豪華酒店式服務住宅、大型商場、住宅大廈及商用物業，並拓展至中國其他地區。於二零零六年，我們開展北京世界城物業發展項目，包括豪華酒店式服務住宅、豪華公寓及北京中心商業區的主題式商業街。

於二零零六年，我們在福建省廈門成立公司總部。其後，我們於北京、深圳、山西、福州、泉州、石獅、南安、晉江及漳州設立主要經營附屬公司以及地區辦事處。於二零零七年，本公司註冊成立以籌備全球發售。

本公司重組前的主要發展

自本公司成立以來，我們已就若干新物業發展項目設立或收購多間項目公司。下文載述主要的成立、收購及出售事項詳情。有關本公司發展項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情」一節。

收購中駿海岸一號

中駿海岸一號為負責開發廈門海岸一號的項目公司。該公司原先由七名屬於獨立第三方的個人創立，總註冊資本為2,100,000美元。於二零零三年三月，為進一步發展業務，本公司一家全資附屬公司新方投資有限公司收購了中駿海岸一號的全部股權，代價為2,100,000美元。該代價乃經公平磋商後按一般商業條款協定。於二零零三年三月完成收購及取得有關中國政府當局的批文後，中駿海岸一號成為本公司的全資附屬公司。鑑於在廈門海滄港區開展海岸一號的發展需要額外資金，中駿海岸一號的註冊資本於二零零四年三月增加至4,000,000美元，再於二零零五年三月提高至7,000,000美元。根據於二零零五年四月九日出具的驗資報告，新方投資有限公司截至二零零五年三月，合共向中駿海岸一號的註冊資本注入7,000,000美元。

收購中駿廈門藍灣半島

中駿廈門藍灣半島為負責開發廈門•藍灣半島的項目公司。該公司原先由兩名個人及一家位於廈門的中國物業開發企業(均為獨立第三方)於一九九八年創立，註冊資本為人民幣10,000,000元。於二零零三年九月二十日，為進一步發展業務，本公司一家全資附屬公司潤澤國際有限公司向當時的股東收購了中駿廈門藍灣半島的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。該代價乃參考中駿廈門藍灣半島當時的註冊資本後經公平磋商及按一般商業條款協定。於二零零四年一月完成收購及取得有關中國政府當局的批文後，中駿廈門藍灣半島成為本公司的全資附屬公司。鑑於開展廈門•藍灣半島的發展需要額外資金，中駿廈門藍灣半島的註冊資本及投資總額於二零零五年六月提高至20,000,000港元。根據於二零零五年六月九日發出的驗資報告，潤澤國際有限公司截至二零零五年六月，合共向中駿廈門藍灣半島的註冊資本注入20,000,000港元。

收購中駿世界城

中駿世界城為負責開發北京世界城的項目公司。該公司原先由兩家在北京及廈門註冊成立、同屬獨立第三方的中國實體於二零零四年創立。鑑於北京出現物業開發商機，中駿廈門於二零零四年十二月向其中一名股東收購了中駿世界城的75%股權，代價為人民幣7,500,000元，相當於中駿世界城當時總註冊資本的75%。該代價乃經公平磋商後按一般商業條款協定。於收購完成後，訂約方將中駿世界城的註冊資本進一步增加至人民幣70,000,000元，據此中駿廈門合共注資人民幣67,500,000元，相當於總註冊資本的96.4%。於二零零五年六月，另一名股東將其於中駿世界城的3.6%股權轉讓予另一家位於泉州的中

國公司，該公司為獨立第三方。於二零零五年七月，中駿世界城的註冊資本進一步提高至人民幣100,000,000元，本公司當時擁有85%股權的附屬公司中駿國際向中駿世界城額外注資人民幣30,000,000元，有關注資於二零零六年六月完成。經上述注資後，中駿廈門持有中駿世界城的67.5%權益，中駿國際持有30%權益，而其餘股東則持有2.5%權益，該2.5%權益其後由中駿廈門於二零零七年七月以代價人民幣2,500,000元收購。該代價乃參考中駿世界城當時的註冊資本經公平磋商後按一般商業條款協定。

成立中駿廈門冠駿

鑑於廈門一幅當時由廈門航空工業有限公司持有的土地所處位置優越及便利，中駿廈門於二零零五年四月六日與廈門航空工業有限公司訂立合作協議，據此，有關公司同意註冊成立中駿廈門冠駿，藉此管理中駿集團大廈的建設工程。根據該合作協議，中駿廈門出資人民幣8,000,000元，相當於中駿廈門冠駿總註冊資本的80%，而廈門航空工業有限公司則出資人民幣2,000,000元。其後於二零零七年七月，中駿廈門向中駿廈門冠駿進一步注資人民幣30,000,000元。中駿廈門完成注資後，擁有中駿廈門冠駿的95%股權，而廈門航空工業有限公司則擁有5%股權。廈門航空工業有限公司已將其有關中駿廈門冠駿業務的日常管理及監控權力全部下放予中駿廈門。廈門航空工業有限公司及其最終實益擁有人為獨立第三方。

收購中駿湖景花園

中駿湖景花園為負責開發泉州湖景花園的項目公司。中駿湖景花園由本公司現任股東之一的陳元來先生及一名獨立第三方黃建南先生於二零零一年七月六日註冊成立。於二零零四年十一月，為進一步發展業務，本公司的全資附屬公司中駿廈門聯同三名獨立第三方收購了中駿湖景花園的全部股權，其中中駿廈門持有12.75%股權。根據於二零零六年五月十五日訂立的協議，得福(中國)有限公司向中駿湖景花園一名個人股東收購股權總額的30%。隨後於二零零七年七月三十一日，其他股東將彼等當時持有的中駿湖景花園股份全部售予中駿廈門及得福(中國)有限公司，總代價為人民幣27,480,000元，該金額乃經公平磋商後按一般商業條款協定，其中，中駿廈門就向其他股東收購的17.25%額外股權而支付合共人民幣8,280,000元。於二零零七年十月完成上述轉讓後，中駿廈門及得福(中國)有限公司分別持有中駿湖景花園的30%及70%股權。中駿湖景花園董事會由三名董事組成，包括一名中駿廈門委任董事及兩名得福(中國)有限公司委任董事。董事會負責中駿湖景花園的決策及運營管理。批准事項(包括增加或減少中駿湖景花園的資本、溢利分派計劃、融資及擔保

歷史、重組及集團架構

相關事宜、業務策略、物業發展計劃及設計建議、年度財務預算以及超過人民幣100,000元的資本開支)須經所有董事一致同意。此外，根據合作協議，中駿湖景花園的溢利將根據其股東各自股權比例分配予各股東，且股東須按照其各自注資比例承擔額外負債。得福(中國)有限公司為一間由徐偉福及楊連嘉各佔一半權益的公司，兩人從而各佔南益地產發展有限公司一半權益，而南益地產發展有限公司為泉州市當地的房地產開發商翹楚之一，我們相信與南益地產發展有限公司合作將有利於本集團。南益地產發展有限公司亦為下文所披露本公司投資中駿高爾夫球場及中駿紫湖國際的合資夥伴。南益地產發展有限公司的最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購中駿四季康城

中駿四季康城為負責開發南安四季康城的項目公司。於二零零五年五月十六日，為進一步發展業務，中駿廈門向一名獨立第三方泉州市駿益工程建設有限公司收購中駿四季康城的66.67%股權，代價為人民幣4,000,000元，金額乃經公平磋商後按一般商業條款協定。同日，中駿廈門向中駿四季康城進一步注資人民幣14,000,000元。於以上收購及注資後，中駿廈門現持有中駿四季康城的90%權益，餘下10%權益則由本公司現任股東兼中駿四季康城原創辦人之一的黃佳錫先生持有。上述收購及注資已於二零零五年六月完成。

收購中駿高爾夫球場

鑑於晉江出現物業開發商機，南益地產發展有限公司聯同中駿國際於二零零六年十月按面值向兩名同屬獨立第三方的個人股東收購中益國際投資集團有限公司當時的全部已發行股本。同日，南益地產發展有限公司及中駿國際分別以面值獲配發中益國際投資集團有限公司更多股份。於收購及配發股份前，中益國際投資集團有限公司為無資產及無經營業務的不活躍公司。於收購及配發股份完成後，南益地產發展有限公司持有中益國際投資集團有限公司全部已發行股本的51%，而中駿國際則持有餘下的49%。根據股東協議，中駿國際享有中益國際投資集團有限公司董事會的50%投票權。南益地產發展有限公司為泉州市當地的房地產開發商翹楚之一，我們相信與南益地產發展有限公司合作將有利於本集團。南益地產發展有限公司亦為本公司投資中駿湖景花園的合資夥伴。

歷史、重組及集團架構

於二零零七年一月，中益國際投資集團有限公司向中遠(香港)置業有限公司及其聯繫人收購擇星控股有限公司全部已發行股本的49%，代價為108,000,000港元，金額乃經公平磋商後按一般商業條款協定。該項收購於二零零七年一月完成。於收購完成後，擇星控股有限公司已發行股本的餘下51%由中遠(香港)置業有限公司持有50%已發行股本及星鋒投資有限公司持有1%已發行股本。擇星控股有限公司合法實益擁有中駿高爾夫球場已發行及繳足股本的85%，而中駿高爾夫球場現時擁有晉江市一幅規劃用於開發高爾夫球場的土地，中駿高爾夫球場的餘下15%股權則由中國船東互保協會持有。中遠(香港)置業有限公司、星鋒投資有限公司、中國船東互保協會及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

成立中駿紫湖國際

中駿紫湖國際為中駿廈門及一名獨立第三方個人於二零零七年三月二十六日在中國註冊成立的項目公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，由中駿廈門持有49%股權及另一名個人股東持有其餘51%股權。於二零零八年三月五日，為進一步發展業務，個人股東將其51%股權轉讓予南益地產發展有限公司。南益地產發展有限公司亦為本公司投資中駿湖景花園及中駿高爾夫球場的合資夥伴。根據合作協議，中駿紫湖國際董事會由六名董事組成，包括三名中駿廈門委任董事及三名另一股東委任董事。因此，本公司已委任三名董事加入董事會，從而享有其董事會的50%投票權。中駿紫湖國際的日常管理已交由股東共同委任的高級管理層成員負責，除此之外，批准若干事項(包括增加中駿紫湖國際的資本、溢利分派計劃、融資及擔保相關事宜、業務策略、年度工作計劃及年度財務預算以及超過人民幣100,000元的資本開支)須經所有董事一致同意。此外，根據合作協議，中駿紫湖國際的溢利將根據其股東各自股權比例分配予各股東，且股東須按照其各自注資比例承擔額外負債。鑑於發展中駿紫湖國際需要額外資本，中駿廈門及南益地產發展有限公司於二零零九年七月同意將中駿紫湖國際的註冊資本由人民幣30,000,000元增加至人民幣150,000,000元，由中駿廈門及南益地產發展有限公司分別出資人民幣73,500,000元及人民幣76,500,000元。

成立中駿藍灣上城

中駿藍灣上城由中駿廈門聯同南安市華信房地產有限公司於二零零七年七月三十一日在中國註冊成立，總註冊資本為人民幣50,000,000元，中駿廈門及南安市華信房地產有限公司分別出資人民幣25,500,000元(佔51%權益)及人民幣24,500,000元(佔49%權益)。南安市華信房地產有限公司為南安市一家物業開發商，並為一名獨立第三方。根據股東協議，中駿廈門與南安市華信房地產有限公司同意共同開發位於南安市的藍灣上城。中駿藍灣上城為負責開發南安市藍灣上城的項目公司。

收購中駿山西源宏

中駿山西源宏為負責開發山西省臨汾中駿國際社區的項目公司。為進一步發展業務，根據於二零零七年八月十一日訂立的股權轉讓協議，中駿廈門向一名獨立第三方兼中駿山西源宏當時的唯一股東蘇福倫收購中駿山西源宏的60%股權，代價為人民幣75,000,000元，相當於中駿山西源宏總註冊資本的60%。該代價乃經公平磋商後按一般商業條款協定。於二零零七年八月二十日，中駿廈門、蘇福倫與中冠(泉州)科技實業有限公司訂立合作協議，以規管中駿山西源宏的營運及增加其註冊資本至人民幣100,000,000元，由中駿廈門負責注入註冊資本的60%，即人民幣60,000,000元，而蘇福倫及中冠(泉州)科技實業有限公司則分別負責注入註冊資本的20%，即各注資人民幣20,000,000元。根據該合作協議，各訂約方每持有20%股權，即可委任一名董事加入中駿山西源宏董事會。此外，於二零零八年二月一日，蘇福倫與中匯融(福建)創業投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，蘇福倫同意將其於中駿山西源宏的全部20%股權轉讓予中匯融(福建)創業投資有限公司，代價為人民幣20,000,000元。中冠(泉州)科技實業有限公司及中匯融(福建)創業投資有限公司及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

泉州駿達物業發展有限公司的經營期限屆滿

泉州駿達物業發展有限公司為我們的全資項目公司之一，負責管理駿達中心項目。駿達中心已於一九九八年九月竣工，並於一九九九年一月通過所有必要的政府檢查。此項目的所有可出售單位已於一九九九年售出。於二零零六年三月十八日，泉州駿達物業發展有限公司的經營期限屆滿。此項目公司純粹用於管理駿達中心的建設及銷售，為避免維持此項目公司所涉及的不必要行政費用，我們並無延長泉州駿達物業發展有限公司的經營期限。根據相關中國法律及法規，公司須於其營業執照規定期限內經營。由於泉州駿達物業

發展有限公司的唯一發展項目駿達中心於經營期限屆滿之時已竣工並售出，且泉州駿達物業發展有限公司並未於經營期限屆滿後經營，本公司董事認為，此舉對發展駿達中心並無造成重大不利影響，因駿達中心早於泉州駿達物業發展有限公司的經營期限屆滿時已全面竣工及售罄。

出售重慶創冠房地產發展有限公司

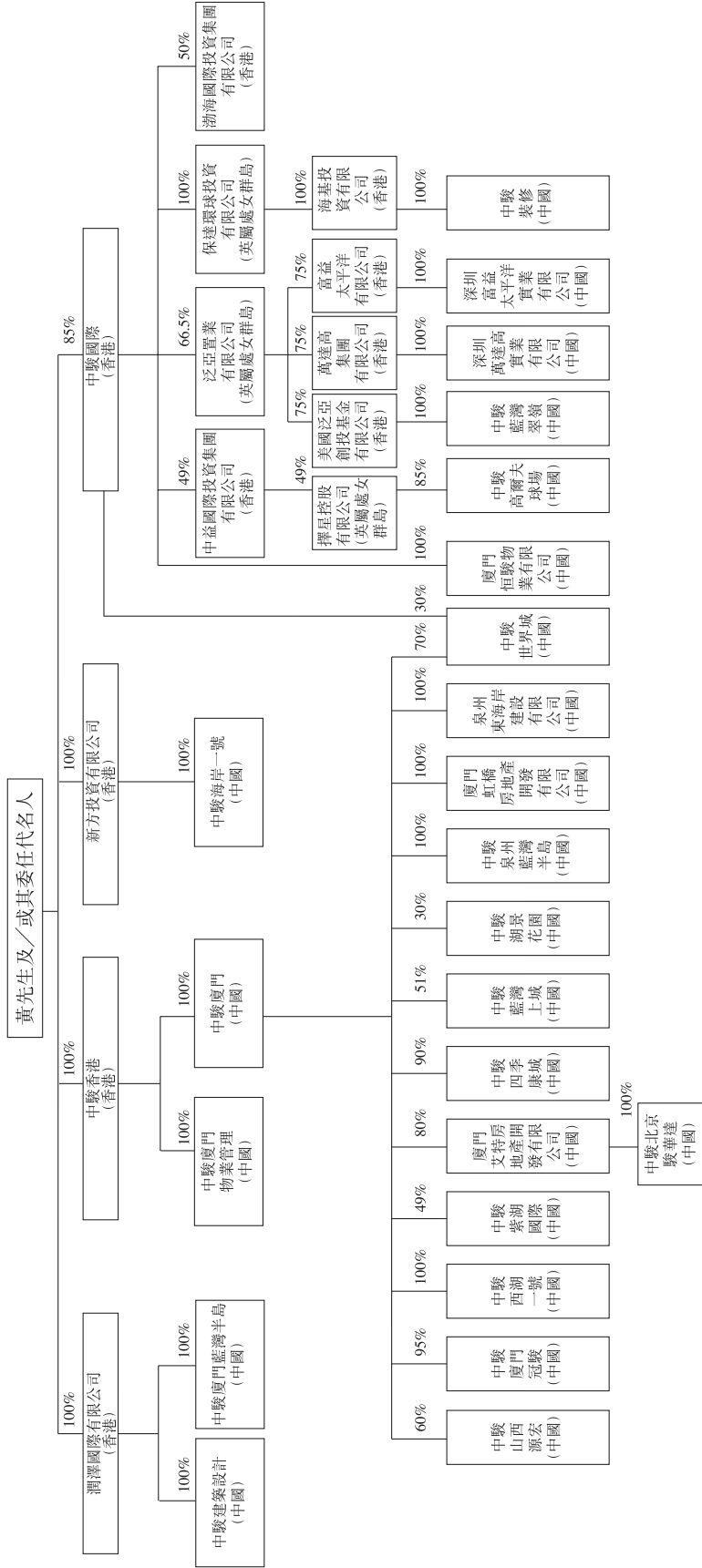
於二零零七年五月，本公司藉出售於怡利發展有限公司的50%權益予Warkaville Holdings Limited (為中國奧園地產集團股份有限公司的附屬公司及獨立第三方)，出售於共同控制實體重慶創冠房地產發展有限公司的間接權益，代價為人民幣185,800,000元，其中人民幣51,100,000元用作償付當時重慶創冠房地產發展有限公司欠付我們的尚未償還款項。出售事項的總收益為人民幣34,900,000元。代價乃參考鄰近物業市價經公平磋商後按一般商業條款協定。此項交易已於二零零七年五月三十一日完成。重慶創冠房地產發展有限公司為一家項目公司，原先由中駿國際於二零零四年八月收購作為於重慶物業開發業務的初步投資。為專注進一步鞏固本公司在福建省住宅物業開發市場的領導地位，我們決定出售重慶創冠房地產發展有限公司。於出售日期，重慶創冠房地產發展有限公司的主要資產為一幅位於重慶市的土地，其主要負債為應付關連公司款項。重慶創冠房地產發展有限公司於二零零七年五月三十一日前尚未開始發展或預售任何項目。

除上文所披露者外，本公司其他全資擁有的項目公司，包括中駿西湖一號及中駿泉州藍灣半島，均由本公司因應福建省不同的物業開發商機而於往績記錄期內註冊成立。有關該等全資擁有項目公司各自所開發物業的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情」一節。此外，有關該等公司各自的成立地點及日期及業務，以及註冊或繳足資本面值的詳情，請參閱附錄一A會計師報告「II.財務資料附註－1.公司資料及重組」一節。

歷史、重組及集團架構

於重組前的公司架構

下圖載列我們於緊接為籌備全球發售而進行重組前的公司架構：



附註：

(1) 於重組前，潤澤國際有限公司、新方投資有限公司及中駿香港各自的全部已發行股本，以及中駿國際的85%已發行股本原本由黃先生及其或其委任代名人實益擁有及直接持有。

黃先生的委任代名人為黃祥德先生及黃朝英女士。黃祥德先生為黃先生的妻舅，而黃女士為黃先生的胞妹。

黃祥德先生已簽署四份確證書，確認於潤澤國際有限公司、新方投資有限公司、中駿香港及中駿國際的股東登記冊內以其名義持有的每股登記股份，均以信託形式僅為黃先生的利益及按其指示持有，而黃祥德先生為代名人，並無所有權或權益。

黃朝英女士已簽署一份確證書，確認於中駿國際的股東登記冊內以其名義持有的每股登記股份，均以信託形式僅為黃先生的利益及按其指示持有，而黃女士為代名人，並無所有權或權益。

於本公司重組後，上述信託安排全部已於二零零七年十二月三十一日在潤澤國際有限公司、新方投資有限公司、中駿香港及中駿國際的全部已發行股份分別轉讓予港溢投資有限公司、新天投資有限公司、康匯投資有限公司及騰得投資有限公司後終止。

重組

我們已採取以下措施，作為為籌備全球發售而進行重組的一部分：

本公司及離岸附屬公司註冊成立

本公司於二零零七年十一月三十日在開曼群島註冊成立，全部已發行股本為一股已發行及配發予Codan Trust Company (Cayman) Limited的認購人股份。於二零零七年十一月三十日，認購人股份轉讓予新昇(一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由黃先生直接全資擁有)，而我們向新昇發行及配發額外99,999股股份。截至二零零七年十二月十三日，新昇合共持有100,000股股份，相當於本公司當時的全部已發行股本。

於二零零七年八月至十月間，我們亦於英屬處女群島註冊成立六家新的直接及間接全資擁有附屬公司，即裕威、港溢投資有限公司、新天投資有限公司、康匯投資有限公司、鵬得投資有限公司及天聲投資有限公司，作為持有我們經營附屬公司及項目公司股權的中間控股公司。本公司直接全資擁有裕威，而裕威則全資擁有本段所述其他五家英屬處女群島附屬公司，且透過該等附屬公司全資擁有本集團內的經營附屬公司及項目公司。

將經營附屬公司及項目公司的香港及英屬處女群島中間控股公司轉讓予新註冊成立的離岸中間控股公司

於本公司及離岸附屬公司註冊成立後，為簡化股權架構，於二零零七年十二月三十一日，黃先生及／或其委任代名人當時直接或間接持有的經營附屬公司及項目公司的香港及英屬處女群島中間控股公司的所有已發行股份已轉讓予我們多家新註冊成立的離岸中間控股公司。

因此，潤澤國際有限公司全部已發行股本已轉讓予港溢投資有限公司；新方投資有限公司的全部已發行股本已轉讓予新天投資有限公司；中駿香港的全部已發行股本已轉讓予康匯投資有限公司；中駿國際的85%已發行股本已轉讓予鵬得投資有限公司，而泛亞置業有限公司的全部已發行股本及保達環球投資有限公司的全部已發行股本已轉讓予裕威。

我們的部分股份由新昇轉讓予其他股東

於二零零七年十二月三十一日，本公司當時唯一股東新昇將已發行股本合共18%平均轉讓予晉貿(由陳元來先生直接及全資擁有的英屬處女群島投資控股公司)、富基(由鄭曉樂先生直接及全資擁有的英屬處女群島投資控股公司)及佳星(由黃佳錫先生直接及全資擁有的英屬處女群島投資控股公司)，總代價為人民幣85,722,000元，由各承讓人按同等比例支付，金額乃於參考本公司截至二零零七年九月三十日的經審核備考綜合資產淨值後經公平磋商後按一般商業條款協定。陳元來先生、鄭曉樂先生及黃佳錫先生各自為黃先生的業務夥伴或認識黃先生，而轉讓乃當作商業安排進行。陳先生、鄭先生及黃先生經考慮(i)彼等當時各自己投身房地產行業，對投資於房地產企業感興趣，及(ii)與現有業務夥伴共同投資於房地產業務的機遇，故決定共同投資於我們的業務。於股份轉讓時，黃佳錫先生為獨立第三方，而除本文所披露者外，當時及目前均與本公司、董事及高級管理層概無任何其他關係。

於上述轉讓完成後，本公司股權由新昇持有82%、晉貿持有6%、富基持有6%及佳星持有6%。

就已竣工項目出售或解散本公司附屬公司及項目公司

(1) 廈門恒駿物業有限公司

於二零零八年七月九日，本公司其中一家全資附屬公司中駿國際將其於本公司全資附屬公司廈門恒駿物業有限公司的全部股權轉讓予一名獨立第三方，代價為人民幣2,288,280.95元。有關代價乃參考廈門恒駿物業有限公司於二零零八年四月三十日的資產淨值及按一般商業條款經公平磋商協定。出售前，廈門恒駿物業有限公司主要從事物業投資及管理業務，尤其管理及擁有多個廈門恒駿物業有限公司的買家有興趣投資的車位。廈門恒駿物業有限公司自其註冊成立日期至出售日期期間，並無從事任何物業發展活動。

(2) 廈門艾特房地產開發有限公司

按照行業慣例，各項目均透過一家於中國成立的項目公司予以發展。於二零零八年十二月，為籌備全球發售及避免為維持已竣工項目的項目公司而承擔不必要的行政費用，我

們解散了一家項目公司廈門艾特房地產開發有限公司(其發展已於二零零六年八月竣工的碧湖豪庭項目)。解散已獲相關中國政府機關批准，並於二零零九年一月九日生效。有關該發展項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－已全面落成及出售故不計入我們土地儲備的其他項目－碧湖豪庭」一節。

收購現有經營附屬公司的額外股權

(1) 美國泛亞創投基金有限公司

美國泛亞創投基金有限公司由在美國註冊成立的獨立第三方Pacific Prestige Inc.於二零零六年三月二十四日註冊成立。於二零零六年四月，我們的附屬公司泛亞置業有限公司原按面值75港元透過認購收購美國泛亞創投基金有限公司的75%股權。於認購時，美國泛亞創投基金有限公司並無任何資產及尚未從事任何活躍業務活動。

泛亞置業有限公司為於二零零六年三月十五日在英屬處女群島註冊成立的公司，我們的附屬公司裕威持有其66.5%權益，我們的合資夥伴威振資源有限公司及毅華國際有限公司(兩者均為獨立第三方)則分別持有20%及13.5%權益。

美國泛亞創投基金有限公司全資擁有中駿藍灣翠嶺，而中駿藍灣翠嶺為一家於中國註冊成立的公司，並為我們計劃透過其於深圳市發展藍灣翠嶺項目的附屬公司，有關詳情載於本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－將予收購作未來發展項目－藍灣翠嶺」一節。

為增加我們在藍灣翠嶺項目的權益，我們向Pacific Prestige Inc.收購於美國泛亞創投基金有限公司的額外20%權益，代價為74,150,000港元。該代價藉轉讓我們於萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司的75%股權予Pacific Prestige Inc.(象徵式代價各為75港元，相當於泛亞置業有限公司當時於各公司擁有的股份的面值，且該象徵式代價乃經考慮於出售日期有關公司各自的負債淨額後釐定)及豁免我們於該等公司的尚未償還股東貸款合共約74,000,000港元支付。於該交易完成前，我們擁有66.5%權益的附屬公司泛亞置業有限公司持有萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司各75%股權。萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司均為投資控股公司，並各自於中國持有一間附屬公司，該等附屬公司之前計劃用於收購供未來發展的土地儲備。由於萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司收購供未來發展的土地儲備的進度較預期緩慢，本集團決定出售我們於該等公司的權益。截至

歷史、重組及集團架構

出售日期，萬達高集團有限公司及富益太平洋有限公司並未從事任何活躍業務經營，且截至該日，萬達高集團有限公司及其附屬公司以及富益太平洋有限公司及其附屬公司的綜合負債淨額分別約為人民幣445,000元及人民幣154,000元。該交易於二零零七年十二月二十七日完成。於該交易完成後，泛亞置業有限公司持有美國泛亞創投基金有限公司95%股權，且概無持有萬達高集團有限公司或富益太平洋有限公司的任何股權。

(2) 中駿國際

於二零零七年十二月三十一日，作為重組的一部分，鵬得投資有限公司(我們當時的新註冊成立全資附屬公司)向鄭曉樂先生收購中駿國際餘下15%已發行股本，代價為1,327,834港元。該代價乃根據中駿國際截至二零零七年九月三十日的經審核資產淨值計算及經公平磋商後按一般商業條款協定。中駿國際主要透過其經營附屬公司於泉州從事物業發展。於收購完成後，中駿國際成為我們的間接全資附屬公司。

(3) 中駿四季康城

中駿四季康城為我們於中國註冊成立的附屬公司，現正於南安市開發四季康城項目。於二零零八年一月前，中駿四季康城由中駿廈門(我們的間接全資附屬公司)持有90%股權及由本公司現任股東黃佳錫先生持有10%股權。於二零零八年一月，中駿廈門向黃佳錫先生收購中駿四季康城餘下10%的股權，代價為人民幣2,000,000元。該代價乃經公平磋商後按一般商業條款協定。該收購完成後，中駿四季康城成為我們的全資附屬公司。於二零零八年十一月，我們為開始開發四季康城項目向中駿四季康城進一步注資人民幣50,000,000元，以增加其註冊資本。

(4) 渤海國際投資集團有限公司及中駿世界城

渤海國際投資集團有限公司為一家於二零零零年七月十二日在香港註冊成立的投資控股公司。中駿國際(我們的全資附屬公司)及沃美國際有限公司各持有渤海國際投資集團有限公司50%已發行股本。沃美國際有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

於二零零八年三月七日，為進一步簡化我們的公司架構，中駿國際按面值向鵬得投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)轉讓其於渤海國際投資集團有限公司的全部50%權益，總代價為5,000港元，金額乃經公平磋商後按一般商業條款釐定。於同日，鵬得投資有限公司向沃美國際有限公司按面值收購渤海國際投資集團有限公司餘下50%權益，總代價為5,000港元。該代價乃經公平磋商後按一般商業條款協定。於收購時，渤海國際投資集團有限公司暫無營業，亦無資產及業務。於轉讓及收購完成後，渤海國際投資集團有限公司成為我們的間接全資附屬公司。

歷史、重組及集團架構

為進一步簡化我們的公司架構，於二零零九年五月七日，我們的全資附屬公司中駿國際將其於中駿世界城所持的30%權益轉讓予我們的全資附屬公司渤海國際投資集團有限公司，總代價為人民幣30,000,000元。於二零零九年七月，我們的全資附屬公司中駿廈門將其於中駿世界城所持的餘下70%權益轉讓予渤海國際投資集團有限公司，總代價為人民幣70,000,000元。於上述轉讓後，中駿世界城成為渤海國際投資集團有限公司的全資附屬公司。中駿世界城負責發展北京世界城項目，有關詳情載於本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作出售或投資已落成物業－世界城」一節。

關於外國投資者併購境內企業的規定

於二零零六年八月八日，六個中國政府機關(包括商務部及中國證監會)頒佈一項新規定，即《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，該項規定由二零零六年九月八日起生效。併購規定第40條(「第40條」)規定，為上市而成立並由中國公司或居民直接或間接控制的離岸特殊目的公司，其證券於海外證券交易所上市及買賣前必須先取得中國證監會的批准。我們的中國法律顧問根據其對現行中國法律、法規及規則的理解向我們表示，第40條並不適用於本集團，而本公司在香港聯交所上市毋須取得中國證監會的批准，原因在於我們的最終股東黃先生於一九九五年創立本集團時為香港居民，故並不被視為中國境內自然人。因此，黃先生所創立的本公司並不被視為第39條所界定而屬於第40條適用範圍的特殊目的公司。

近期的發展項目

自重組以來，我們已收購及註冊成立多家經營附屬公司及項目公司，以便把握我們主要進行業務及發展項目所在區域內的商機，以及增強我們於物業發展相關服務方面的能力。

(1) 中駿藍灣香郡

中駿藍灣香郡為一家於二零零三年三月二十七日在中國註冊成立的公司，擁有漳州市的藍灣香郡的發展地塊。為增加本集團的土地儲備，潤澤國際有限公司透過其全資附屬公司中駿廈門藍灣半島於二零零七年十一月二十六日與中駿藍灣香郡的原創辦人及彼等的聯繫人訂立協議，據此，中駿廈門藍灣半島同意向陳友護、陳友發、高龍山及楊金輝(統稱「原創辦人」，均為獨立第三方，分別持有中駿藍灣香郡25%、25%、20%及30%股權)收購中駿藍灣香郡的全部已發行股權及承擔中駿藍灣香郡的所有未償還股東貸款。收購及轉讓

當時未償還股東貸款的總代價約為人民幣454,000,000元。該代價乃經公平磋商後按一般商業條款協定。此項交易已於二零零七年十二月二十五日完成。隨後，於二零零九年七月一日，原創辦人與中駿廈門藍灣半島訂立協議，購回中駿藍灣香郡的20%已發行股權，其中由陳友護收購3.75%、陳友發收購3.75%、楊金輝收購7.5%及高龍山收購5%。購回的總代價約為人民幣91,000,000元，乃按中駿廈門藍灣半島於二零零七年支付的同等代價的20%（包括當時的未償還股東貸款的20%）計算。我們的董事相信，原創辦人於漳州房地產發展方面擁有豐富經驗及專業知識，而彼等參加及參與我們藍灣香郡的發展將對我們有利。有關發展詳情，請參閱「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作未來發展項目－藍灣香郡」一節。購回已於二零零九年八月三十一日完成，目前正與相關政府機關辦理所需註冊手續。

(2) 中駿武夷綠洲

中駿武夷綠洲為負責發展福州武夷綠洲的項目公司，由保利武夷（香港）開發建設有限公司全資擁有，而我們則透過偉昌實業有限公司及保信（中國）置業投資控股有限公司持有保利武夷（香港）開發建設有限公司50%權益，餘下50%權益由武夷企業有限公司持有，而武夷企業有限公司為於深圳證券交易所上市的公司中國武夷實業股份有限公司的附屬公司。

鑑於其所處位置優越便利，本公司決定投資於武夷綠洲。根據日期為二零零七年十二月五日的股份轉讓協議，我們的附屬公司裕威向百源控股（中國）投資管理有限公司分別收購偉昌實業有限公司及保信（中國）置業投資控股有限公司的全部已發行股本。百源控股（中國）投資管理有限公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。收購的總代價為人民幣62,280,000元。該代價乃根據中駿武夷綠洲截至二零零七年十月三十一日的資產淨值計算，並按一般商業條款經公平磋商協定。裕威亦接受按成本出讓當時中駿武夷綠洲欠負偉昌實業有限公司及保信（中國）置業投資控股有限公司的未清償股東貸款，共計13,300,400港元。該等股份轉讓已於二零零八年一月五日完成。

武夷綠洲項目第一期及第二期的大部分已於收購時竣工。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作出售或投資已落成項目－武夷綠洲第一及第二期」及「發展中項目－武夷綠洲第三期」等節。

(3) 新暉建築園藝有限公司及御龍國際廣告有限公司

於二零零七年十二月三十一日，我們其中一家全資附屬公司天聲投資有限公司向本公司現時其中一名少數股東黃佳錫先生分別按面值收購新暉建築園藝有限公司及御龍國際廣告有限公司(均為香港註冊成立的公司)各自的全部已發行股本，總代價為100港元。該等公司暫無營業，亦無資產及業務，且已被收購以於日後拓展至物業發展相關業務。

(4) 中駿黃金海岸

為於福建省進一步拓展業務及利用於石獅市黃金海岸項目的工程及已進行的發展，我們的全資附屬公司裕威於二零零八年四月十八日成立鴻富投資有限公司(本公司一家聯營公司，由我們、Capture Development Limited及萬佳發展有限公司分別持有45%、30%及25%股權)，以收購友邦國際集團有限公司股權。根據裕威、萬佳發展有限公司與Capture Development Limited訂立的合作協議，鴻富投資有限公司的董事會由六名董事組成，其中包括由中駿廈門委任的三名董事。友邦國際集團有限公司全資擁有中駿黃金海岸，而中駿黃金海岸為一家負責管理石獅市黃金海岸項目的項目公司。Capture Development Limited、萬佳發展有限公司及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

於二零零八年六月二十六日，鴻富投資有限公司與友邦國際集團有限公司當時的股東(均為獨立第三方)訂立協議，以向其收購友邦國際集團有限公司的全部已發行股本，總代價為300,000,000港元，包括轉讓一筆股東貸款，其中200,000,000港元已於最後實際可行日期支付，而餘下100,000,000港元須於二零零九年十二月三十一日支付。有關代價乃經公平磋商及按正常商業條款釐定。此項交易已於二零零九年六月三十日完成。

中駿黃金海岸為負責發展石獅市黃金海岸的項目公司，由友邦國際集團有限公司全資擁有。有關黃金海岸項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作未來發展項目－黃金海岸」一節。

(5) 中駿泉州物業管理

鑒於我們於泉州的發展項目數目增加及維持我們已發展物業質量及形象的需要，於二零零八年八月四日，我們的全資附屬公司中駿廈門物業管理以人民幣1,000,000元的總代價

歷史、重組及集團架構

(相等於中駿泉州物業管理的總註冊資本)向一名獨立第三方許少華先生收購中駿泉州物業管理(前稱泉州眾和物業管理有限公司)的全部股權。中駿泉州物業管理的主要業務活動為泉州的世紀巨星及西湖一號發展項目的物業管理。

(6) 中駿世界城管理

於二零零八年八月二十一日，我們的全資附屬公司裕威向本公司現時其中一名股東黃佳錫先生按面值收購在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司升源國際有限公司的全部已發行股本，總代價為100美元。升源國際有限公司則全資擁有盛新投資有限公司(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)。該兩間公司均為投資控股公司。

盛新投資有限公司全資擁有中駿世界城管理。截至本招股章程刊發日期，中駿世界城管理暫無營業，亦無任何資產及業務。

(7) 中駿財富中心

中駿財富中心為負責發展泉州財富中心項目的項目公司。中駿財富中心亦全資擁有負責管理泉州海峽體育中心的公司中駿體育中心，而海峽體育中心則位於我們的財富中心項目旁。鑑於中國政府建議加快發展海峽西岸經濟區帶來契機，我們的全資附屬公司中駿廈門於二零零九年九月十五日與丁世忠、菲莉集團(福建)有限公司、賴世賢、福建好易居投資發展有限公司及泉州寰球鞋服有限公司(統稱為「財富中心賣方」)(均為獨立第三方)訂立股份轉讓協議，據此，中駿廈門同意向財富中心賣方收購中駿財富中心的58%股權，總代價為人民幣859,400,000元，截至最後實際可行日期已全數償付。該代價乃按一般商業條款經公平磋商後協定。收購於二零零九年九月二十二日完成。中駿廈門、丁世忠、菲莉集團(福建)有限公司及福建好易居投資發展有限公司各自分別持有中駿海西58%、17%、15%及10%的股權。有關財富中心項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－發展中項目－財富中心第一期」及「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－持作未來發展項目－財富中心第二及第三期」兩節。

(8) 中駿天峰

鑑於海滄的物業發展良機，我們的全資附屬公司中駿廈門於二零零九年十一月十二日在中國成立中駿天峰，註冊資本為人民幣144,000,000元。中駿天峰將負責發展天峰項目。此外，於二零零九年十一月十六日，中駿廈門與美運集團有限公司訂立合作協議，據此，美運集團有限公司同意向中駿天峰的註冊資本進一步注資人民幣96,000,000元。截至最後實際可行日期，根據合作協議擬增加中駿天峰的註冊資本至人民幣240,000,000元已獲有關政府機關批准，但尚待完成資本驗證及相關登記手續。由於該項註冊資本增加，中駿天峰成為中外合營企業，其總註冊資本由中駿廈門持有60%及美運集團有限公司持有40%。美運集團有限公司由田北俊、田北辰及Tien Huynh Ngoc Hoa, Mary間接持有75%，而彼等亦為我們的財務投資者之一Park Commercial的最終實益擁有人。Park Commercial於首次公開招股前配售中認購490股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權並無獲行使）本公司已發行股本分別0.44%及0.33%。此外，我們的非執行董事馮家彬先生亦為美運集團有限公司的董事。

有關天峰項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業發展業務－物業發展項目的詳情－土地儲備－已訂約將予收購項目－天峰」一節。

(9) 中駿山西源宏

於二零一零年一月四日，本公司全資附屬公司之一中駿香港與聯亞（中國）投資有限公司（中冠（泉州）科技實業發展有限公司的控股公司）訂立無法律約束力的意向書，內容有關本集團建議收購中冠（泉州）科技實業發展有限公司現時持有的中駿山西源宏20%股權。根據該意向書，訂約各方同意於意向書訂立日期起計90日內訂立一項具法律約束力的股份轉讓協議，當中載列建議收購的條款及條件以及代價。股份轉讓將於向相關政府機關完成辦理相關登記手續後（目前預期為正式最終股份轉讓協議日期起計30日內）完成。

我們的主要經營附屬公司、共同控制實體及聯營公司

截至最後實際可行日期，我們擁有27家主要經營附屬公司、共同控制實體及項目公司（均從事房地產發展及其他輔助業務）。

歷史、重組及集團架構

下表概述我們主要經營附屬公司、共同控制實體及項目公司的公司資料：

編號	公司(註冊成立地點)	項目/業務	我們的股權	其他股東詳情(如有)
(1)	中駿建築設計(中國)	建築設計服務	100%	—
(2)	中駿廈門藍灣半島(中國)	廈門藍灣半島	100%	—
(3)	中駿置業顧問(中國)	廈門海岸一號、泉州西湖一號及世紀巨星的物業代理服務	由我們其中一家聯營公司華耀投資有限公司全資擁有，而我們透過旗下全資附屬公司港溢投資有限公司持有其20%權益，港溢投資有限公司與其他主要股東於二零零九年七月十日共同成立華耀投資	張永義及李世華各自持有華耀投資有限公司分別50%及30%權益
(4)	中駿海岸一號(中國)	廈門海岸一號	100%	—
(5)	中駿廈門(中國)	投資控股及買賣建材	100%	—
(6)	中駿廈門物業管理(中國)	廈門碧湖豪庭、翠湖莊園、藍灣半島及中駿集團大廈的物業管理	100%	—
(7)	中駿泉州物業管理(中國)	泉州世紀巨星及西湖一號的物業管理	100%	—
(8)	中駿藍灣翠嶺(中國)	深圳藍灣翠嶺	63.175%股權透過我們擁有66.5%權益的附屬公司泛亞置業有限公司間接持有，而泛亞置業有限公司則擁有中駿藍灣翠嶺的控股公司美國泛亞創投資基金有限公司95%股權	36.825%股權由以下公司間接持有： — 威振資源有限公司(擁有泛亞置業有限公司20%權益) — 毅華國際有限公司(擁有泛亞置業有限公司13.5%權益) — Pacific Prestige Inc.(擁有美國泛亞創投資基金有限公司5%權益)
(9)	中駿裝修(中國)	本公司多個項目的室內設計及裝飾	100%	—

歷史、重組及集團架構

編號	公司(註冊成立地點)	項目／業務	我們的股權	其他股東詳情(如有)
(10)	中駿世界城(中國)	北京世界城	100%	—
(11)	新暉建築園藝有限公司(香港)	本公司多個項目的景觀美化	100%	—
(12)	御龍國際廣告有限公司(香港)	本公司多個項目的廣告	100%	—
(13)	中駿武夷綠洲(中國)	福州武夷綠洲	50%股權透過保利武夷(香港)開發建設有限公司間接持有，而保利武夷(香港)開發建設有限公司則全資擁有中駿武夷綠洲	50%股權由武夷企業有限公司透過保利武夷(香港)開發建設有限公司間接持有
(14)	中駿黃金海岸(中國)	石獅黃金海岸	45%股權由裕威透過其於鴻富投資有限公司的45%權益間接持有，而鴻富投資有限公司又全資擁有中駿黃金海岸的控股公司友邦國際集團有限公司	55%股權由Capture Development Limited(持有30%股權)及萬佳發展有限公司(持有25%股權)透過鴻富投資有限公司間接持有
(15)	中駿藍灣香郡(中國)	漳州藍灣香郡	80%	20%股權由以下人士持有： — 高龍山持有5% — 陳友護持有3.75% — 陳友發持有3.75% — 楊金輝持有7.5% (尚待完成登記)
(16)	中駿山西源宏(中國)	臨汾中駿國際社區	60%	40%股權由以下獨立第三方持有： — 中冠(泉州)科技實業發展有限公司持有20% — 中匯融(福建)創業投資有限公司持有20%

歷史、重組及集團架構

編號	公司(註冊成立地點)	項目／業務	我們的股權	其他股東詳情(如有)
(17)	中駿廈門冠駿(中國)	廈門中駿集團大廈	95%	5%股權由廈門航空工業有限公司持有
(18)	中駿西湖一號(中國)	泉州西湖一號	100%	—
(19)	中駿紫湖國際(中國)	晉江紫湖國際	49%	51%股權由南益地產發展有限公司持有
(20)	中駿湖景花園(中國)	泉州湖景花園	30%	70%股權由得福(中國)有限公司持有
(21)	中駿泉州藍灣半島(中國)	泉州藍灣半島	100%	—
(22)	中駿四季康城(中國)	泉州四季康城	100%	—
(23)	中駿藍灣上城(中國)	南安藍灣上城	51%	49%股權由南安市華信房地產有限公司持有
(24)	中駿高爾夫球場(中國)	於晉江開發高爾夫球場	20.4085%實際股權透過我們擁有49%權益的共同控制實體中益國際投資集團有限公司間接持有，而中益國際投資集團有限公司持有擇星控股有限公司49%股權。我們為中駿高爾夫球場的被動投資者	中益國際投資集團有限公司51%股權由南益地產發展有限公司持有。擇星控股有限公司50%股權由中遠(香港)置業有限公司及1%股權由星鋒投資有限公司持有。中駿高爾夫球場15%股權由中國船東互保協會持有

歷史、重組及集團架構

編號	公司(註冊成立地點)	項目/業務	我們的股權	其他股東詳情(如有)
(25)	中駿財富中心(中國)	泉州財富中心	58%	42%股權由下列獨立第三方持有： - 丁世忠持有17% - 菲莉集團(福建)有限公司持有15% - 福建好易居投資發展有限公司持有10%
(26)	中駿體育中心(中國)	管理泉州海峽體育中心	58%股權透過中駿財富中心間接持有，而中駿財富中心則全資擁有中駿體育中心	42%股權由以下獨立第三方間接持有： - 丁世忠持有17% - 菲莉集團(福建)有限公司持有15% - 福建好易居投資發展有限公司持有10%
(27)	中駿天峰	廈門天峰	60%(經有關政府機關批准，但尚待辦理登記及進行資本驗證)	美運集團有限公司持有40%(經有關政府機關批准，但尚待完成資本驗證及相關登記)

關於並非我們全資擁有的公司，除非另有指明，否則於最後實際可行日期，該等公司及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於我們董事及股東的人士且與其並無關連。

財務投資者作出的投資

為取得額外資本向我們的物業發展業務提供資金，我們和控股股東與星美控股有限公司(「星美」)、冠鴻控股有限公司(「冠鴻」)、領擇國際有限公司(「領擇」)、啟裕國際投資有限公司(「啟裕」)、Prime Courage International Limited(「Prime Courage」)、金滙國際(集團)有限公司(「金滙國際」)、標準基金投資有限公司(「標準基金投資」)、Park Commercial Holdings Limited(「Park Commercial」)、Infinite Ocean Holdings Limited(「Infinite Ocean」)、Times Land Limited(「Times Land」)及Bright Master Investments Limited

(「Bright Master」，連同星美、冠鴻、領擇、啟裕、Prime Courage、金滙國際、標準基金投資、Park Commercial、Infinite Ocean及Times Land，合稱「財務投資者」)於二零零九年八月二十一日訂立認購協議，據此財務投資者同意以775,383,360港元之總代價認購合共12,660股股份(相當於本公司緊隨認購事項完成後經擴大已發行股本的11.24%) (「首次公開招股前配售」)。代價乃經參考本公司的財務表現及股份於聯交所上市的中國物業公司的可資比較市場數據後釐定。首次公開招股前配售乃本公司與財務投資者按公平原則磋商而定。本公司認為，首次公開招股前配售的配售價為本公司於首次公開招股前配售完成當日的公平商業值，較最高發售價折讓7.2%。財務投資者認購於二零零九年八月二十八日完成。

由於所有財務投資者及彼等的最終實益擁有人(星美、金滙國際及Park Commercial除外)均獨立於本公司或控股股東且與其概無關連，財務投資者根據首次公開招股前配售所認購的全部股份將計入公眾持股量。根據認購協議，各財務投資者均已同意，未經我們及聯席賬簿管理人事先同意，由上市日期起六個月內不會直接或間接出售或轉讓根據首次公開招股前配售認購的任何股份。財務投資者亦與認購協議的其他訂約方(包括本公司及控股股東)協定，其將作出所有合理努力，確保於該六個月期限過後，出售或轉讓根據首次公開招股前配售所認購的任何股份，將不會導致股份的市場混亂或出現虛假市場，並且遵守證券及期貨條例的規定。

新昇根據認購協議已向各財務投資者授出認沽期權，讓各財務投資者在本公司股份未能於二零一一年十二月三十一日前在香港聯交所上市時，可要求新昇購買全部(而非部分)財務投資者根據首次公開招股前配售認購的股份。該等認沽期權可由各財務投資者於二零一一年十二月三十一日後三十日內行使，而新昇的應付認沽期權價格，須為行使期權的財務投資者的已付總認購價，加上由二零零九年八月二十八日起至新昇付款日期止按認購價及年利率10%單息計算的利息。黃先生已就新昇根據認購協議應履行的責任而另向財務投資者提供擔保。黃先生授出的認沽期權及提供的擔保將於本公司上市後屆滿。

於全球發售完成後，財務投資者對本公司概不會擁有股東一般所不獲提供的任何權利。

財務投資者的詳細資料載述如下：

- 星美為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，由Lau Kit Ling持有49%、Wong Siu Por持有49%及Chan Wing Luk持有2%。星美於首次公開招股前配售中認購3,170股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別2.81%

歷史、重組及集團架構

及2.22%，代價為194,152,073港元。Wong Siu Por為我們兩家附屬公司泛亞置業有限公司及美國泛亞創投基金有限公司的董事，因此，星美為本公司關連人士。

- 冠鴻為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，由So Tung Wan持有約26.7%、Wang Ya Nan持有約26.7%、Yeung Lai Lai持有約13.3%、Tsoi Ki Tai持有約13.3%及HKI Fortune Plaza Limited持有約20%，而HKI Fortune Plaza Limited由H.K.I. Holdings (China) Limited (HKI Group的集團成員公司) 持有60%及St. Goldchi Holding Limited持有40%。St. Goldchi Holding Limited則由Yeung Sing Tung持有約33.33%、Chan Kam Shing持有約33.33%及Sheung Chi Wai持有約33.33%。冠鴻於首次公開招股前配售中認購2,450股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別2.17%及1.72%，代價為150,054,442港元。
- 領擇為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，由Yang Tse Yung全資擁有。領擇於首次公開招股前配售中認購1,910股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別1.70%及1.34%，代價為116,981,218港元。
- 啟裕國際為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，由Tsoi Kwing Ming持有57%及So Wai Chiu持有43%。啟裕國際於首次公開招股前配售中認購1,250股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別1.11%及0.88%，代價為76,558,389港元。
- Prime Courage為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，由Co An持有50%及Ching Carlos Jacinto持有50%。Prime Courage於首次公開招股前配售中認購1,000股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別0.89%及0.70%，代價為61,246,711港元。

歷史、重組及集團架構

- 金滙國際為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，由Bo Hing Limited持有約25.44%、馮家彬持有約19.00%、Nuptial Limited持有約9.70%、HK 888 Limited持有約6.16%、Fairich Investment Limited持有約7.66%、Rose Garden Company Limited持有約6.03%、Designcase Limited持有約5.48%、Bryngold Limited持有約4.48%、Liberty Company Limited持有約2.51%、Profit Source Limited持有約2.51%、Standard Union Investment Limited持有約2.33%、Parasuccess Investment Limited持有約2.09%、Unijoy Limited持有約2.09%、Fullpath Nominees Limited持有約1.26%、Parkview Management Services Limited持有約1.23%、Chau Chin Hung持有約0.88%、Heng Hian Mok持有約0.63%及Chan Kee Leung, Gary持有約0.52%。金滙國際的最大股東Bo Hing Limited由馮家彬持有60%及馮家彬的配偶Choi Hon Hing持有40%。Fairich Investment Limited為永保時國際(控股)有限公司的全資附屬公司，而永保時國際(控股)有限公司為香港聯交所上市公司，馮家彬為其主要股東。截至最後實際可行日期，根據公開可得資料，馮家彬擁有及被視為擁有永保時國際(控股)有限公司合共25.29%權益。金滙國際於首次公開招股前配售中認購700股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別0.62%及0.49%，代價為42,872,698港元，其中金滙國際分別為Chow Yu Chun, Alexander及Gainbest Investments Limited以信託方式持有81股股份(金額為人民幣4,374,000元)及130股股份(金額為人民幣7,020,000元)。Gainbest Investments Limited由金滙國際持有50%及HSBC International Trustee Limited持有50%。
- 標準基金投資為於香港註冊成立的有限公司，主要從事金融服務及投資國內私人股本，由Luo Yong持有60%、Yu Jia持有20%及Chen Zhao Jing持有20%。標準基金投資於首次公開招股前配售中認購630股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別0.56%及0.44%，代價為38,585,428港元。
- Park Commercial為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，由田北俊間接擁有60%、田北辰間接擁有20%及Tien Huynh Ngoc Hoa, Mary間接擁有20%，彼等亦為美運集團有限公司(持有我們的附屬公司之一中駿天峰40%股權的股東)的最終實益擁有人，共同持有該公司75%股權。因此，Park Commercial為本公司的關連人士，而其持有的股份將不會計作公眾持股量。Park Commercial於首次公開招股前配售中認購490股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別0.44%及0.34%，代價為30,010,888港元。

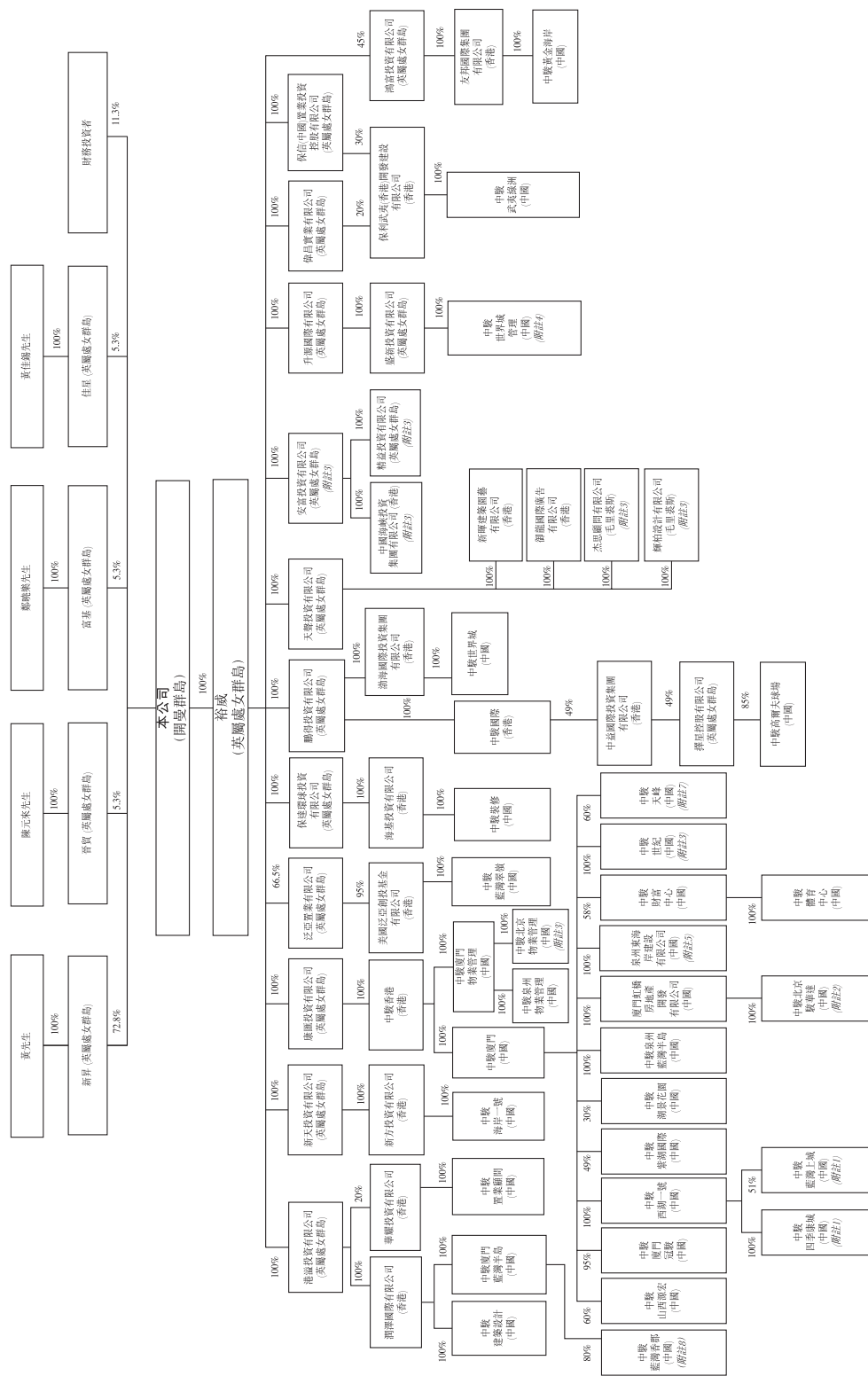
歷史、重組及集團架構

- Infinite Ocean為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事證券投資，由Broadway Photo Services (Holdings) Limited全資擁有，而Broadway Photo Services (Holdings) Limited則由李子良及其家族成員間接全資擁有。Infinite Ocean於首次公開招股前配售中認購490股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別0.44%及0.34%，代價為30,010,888港元。
- Times Land為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，由Sun Tracker Limited (Times Trust的受託人) 全資擁有。Times Land於首次公開招股前配售中認購410股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別0.36%及0.29%，代價為25,111,151港元。
- Bright Master為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資，由郭少明(香港聯交所上市公司莎莎國際控股有限公司主席兼行政總裁) 持有50%及Kwok Sze Wai, Melody持有50%。Bright Master於首次公開招股前配售中認購160股股份，相當於緊隨首次公開招股前配售完成後及緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司已發行股本分別0.14%及0.11%，代價為9,799,474港元。

就我們董事所知及所信，概無財務投資者彼此間互相關連而會導致彼等被視為集團或被視作主要股東。

我們的公司架構

下圖載列我們於緊隨全球發售而進行重組及首次公開招股前配售後的公司架構：



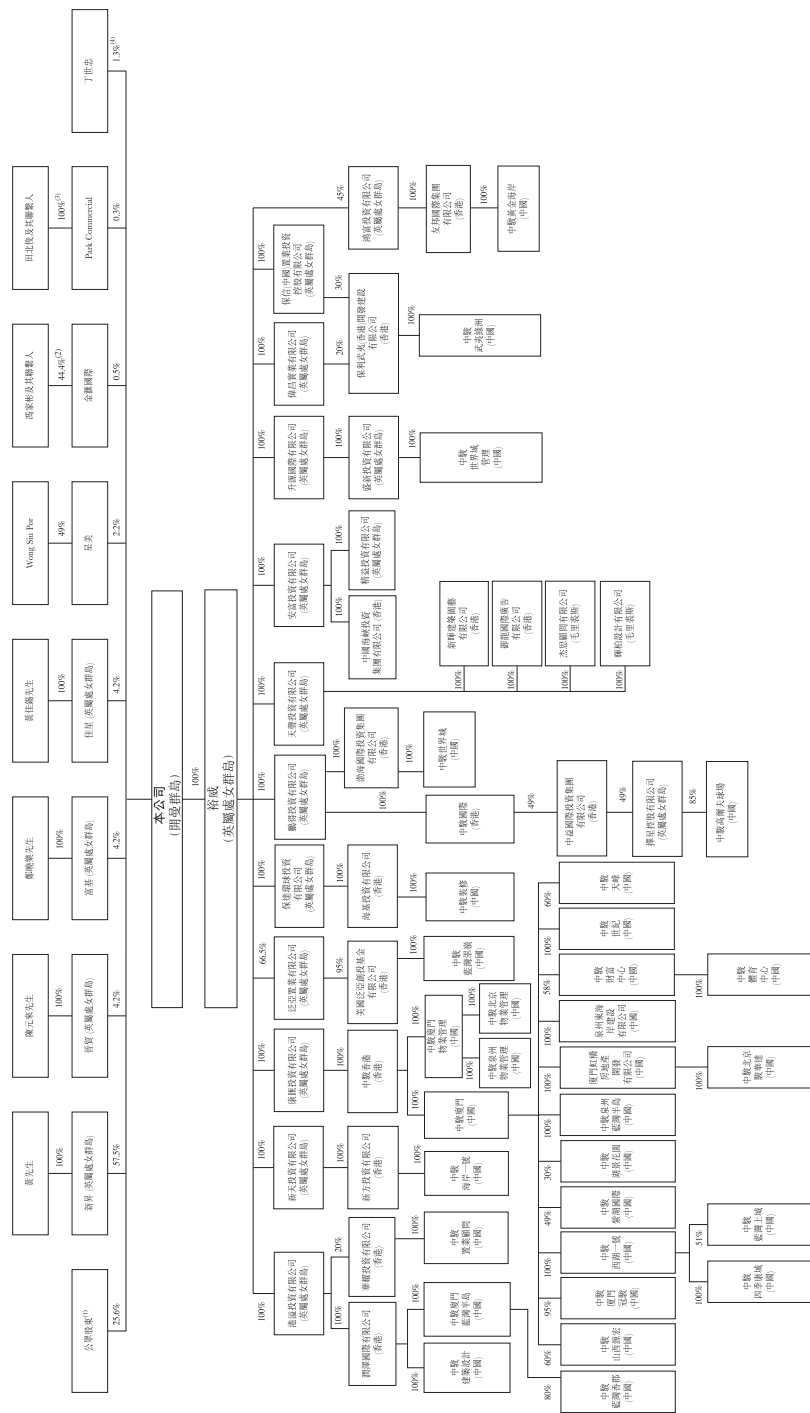
歷史、重組及集團架構

附註：

1. 為統一管理我們於泉州的項目，我們將當時由中駿廈門持有的中駿四季康城的全部股權轉讓予我們於中國註冊成立的全資附屬公司中駿西湖一號，轉讓獲有關中國政府機關批准，並於二零零九年一月五日生效。此外，我們將當時透過中駿廈門持有的中駿藍灣上城的51%股權轉讓予中駿西湖一號，轉讓獲有關中國政府機關批准，並於二零零九年四月十五日生效。
2. 有關上文「就已竣工項目出售或解散本公司附屬公司及項目公司－(2)廈門艾特房地產開發有限公司」一段所述廈門艾特房地產開發有限公司的解散，中駿北京駿華達(最初由廈門艾特房地產開發有限公司全資擁有的一間公司)的全部股權已轉讓予廈門虹橋房地產開發有限公司。廈門虹橋房地產開發有限公司為一間投資控股公司，而中駿北京駿華達暫無營業，亦無資產及業務。
3. 中駿北京物業管理、中國海峽投資集團有限公司、精益投資有限公司、杰思顧問有限公司、輝柏設計有限公司及中駿世紀為我們重組後註冊成立的全資經營附屬公司。該等公司暫無營業，亦無資產及業務。
4. 中駿世界城管理暫無營業，亦無資產及業務。詳情請參閱上文「近期的發展項目－(6)中駿世界城管理」一段。
5. 泉州東海岸建設有限公司暫無營業，亦無資產及業務。
6. 除了「我們的主要經營附屬公司、共同控制實體及聯營公司」一節列表內的附屬公司、共同控制實體及項目公司及上文所述的不活動公司外，以上公司架構圖所示的我們所有其他附屬公司均為投資控股公司。
7. 截至最後實際可行日期，中駿天峰的註冊資本增加及美運集團有限公司注資人民幣96,000,000元(佔中駿天峰經擴大註冊資本的40%)已獲有關政府機關批准，但尚待完成資本驗證及相關登記手續。詳情請參閱上文「近期的發展項目－(8)中駿天峰」一段。
8. 截至最後實際可行日期，本公司目前正與相關政府機關就由原創辦人購回中駿藍灣香郡的20%股權辦理所需註冊手續。詳情請參閱上文「近期的發展項目－(1)中駿藍灣香郡」一段。

歷史、重組及集團架構

下圖載列我們緊隨全球發售及資本化發行後的公司架構(假設超額配股權未獲行使)：



* 僅供識別

附註：

- (1) 包括財務投資者(星美、金匯國際及Park Commercial除外)持有的166,000,000股股份，合共相當於緊隨全球發售及資本化發行後(假設超額配股權未獲行使)本公司全部已發行股本的5.8%，其中冠鴻將持有49,000,000股股份，領壽將持有38,200,000股股份，啟裕國際將持有25,000,000股股份，Prime Courage將持有20,000,000股股份，標準基金投資將持有12,600,000股股份，Infinite Ocean將持有9,800,000股股份，Times Land將持有8,200,000股股份及Bright Master將持有3,200,000股股份。亦包括將由基礎投資者(丁世忠先生除外，並假設為本招股章程所載發售價範圍的中位數)根據各基礎投資者協議認購的約110,337,000股股份。各基礎投資者的投資詳情載於本招股章程「基礎投資者」一節。
- (2) 馮先生持有金匯國際19.0%直接權益及透過Bo Hing Limited持有金匯國際約25.4%間接權益。Fairich Investment Limited亦持有金匯國際約7.7%。Fairich Investment Limited為永保時國際(控股)有限公司的全資附屬公司，而永保時國際(控股)有限公司為香港聯交所上市公司，馮家彬為其主要股東。截至最後實際可行日期，根據公開可得資料，馮家彬擁有及被視為擁有永保時國際(控股)有限公司合共25.29%權益。
- (3) Park Commercial由田北俊間接擁有60%、田北辰間接擁有20%及Tien Huynh Ngoc Hoa, Mary間接擁有20%。
- (4) 丁先生為中概財富中心的董事兼主要股東，目前持有中概財富中心的17%股權。因此，丁先生為本公司的關連人士。根據基礎投資者協議，丁先生須按發售價在國際配售中認購最多達110,000,000港元的股份。假設發售價為2.95港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)，則丁先生認購的股份總數將約為37,288,000股(向下調整至最接近的每手買賣單位)。