

歷史

一九九八年十月，閻先生成立卓爾發展中國（當時分別由閻先生及閻先生的配偶陳麗芬女士持有66.67%及33.33%權益），於武漢從事廣告及傳媒業務。我們的廣告業務包括印刷、電台與電視媒體廣告、設計、諮詢及裝飾服務、商業展銷設計和管理服務，以及為專注當地消費市場的消費品客戶及中小企提供的推廣及廣告服務。透過廣告業務，閻先生結識了消費品供應商、製造商和分銷商以及主要專注當地消費者市場的中小企，了解到該等中小企及若干消費產品市場的國內供應商、製造商及分銷商對辦公樓及支援中心需求不斷上升，在武漢開發以消費品為主的批發商場的前景亦相當樂觀。憑藉我們的高級管理團隊豐富的中國房地產開發及消費品市場經驗及專業知識，二零零五年，閻先生透過卓爾投資集團開展物業開發業務，開始收購武漢的土地從物業開發。二零零五年九月，我們開始興建首個地產發展項目第一企業社區。二零零五年十一月二十五日，我們取得銷售第一企業社區一期的相關證書及許可證。第一企業社區為獨具特色的商業園，由低密度、低樓層的單租戶辦公樓與高層寫字樓組成，位於盤龍城經濟技術開發區。二零零七年，我們開始於武漢開發大型消費品批發商場漢口北國際商品交易中心。隨着物業開發業務的發展及增長，我們拓展集團架構，納入本集團旗下一系列的項目公司，以進行物業開發、商用物業營運及物業管理業務。現時我們在中國有14個處於不同發展階段的項目，部分已竣工物業，而其他尚在發展或擬作未來發展。有關項目發展各階段的詳情請參閱「業務 — 物業項目」一節。

我們繼續透過卓爾發展中國從事廣告業務。自開展商用物業發展業務以來，我們向漢口北國際商品交易中心的客戶免費提供可使用廣告空間等服務。

以下為至今為止我們在中國發展經營大型消費品批發商場與商用住宅及綜合用途物業項目的重要里程碑：

- 二零零五年
 - 第一企業社區一期於二零零五年九月動工，而第一企業社區一期的預售於二零零五年十一月展開。
- 二零零七年
 - 我們先後於二零零七年初及二零零八年四月開始規劃及開發武漢大型消費品批發商場漢口北國際商品交易中心。
- 二零零八年
 - 我們獲黃陂區政府評為黃陂區「全區納稅先進單位」。

歷史、重組及企業架構

- 我們名列湖北日報傳媒集團「湖北房地產年度總評榜十大」。
- 我們獲湖北工商聯、湖北商業聯合會、湖北日報傳媒集團及湖北廣播電視協會評為二零零七年「民營龍頭企業」之一。
- 我們獲湖北電視台評為十佳僱主之一。

二零零九年

- 二零零九年九月，我們獲中國企業聯合會及中國企業家協會評為「中國服務企業500強」之一。
- 二零零九年九月，我們獲武漢房地產協會評為「武漢房地產開發行業綜合十強企業」之一
- 二零零九年十二月，我們已在漢口北國際商品交易中心的三個批發商場(鞋履與皮革製品商場、小家品商場以及酒店產品及用品商場)預售及預租若干單位，並開始經營該等單位。
- 二零零九年五月、九月及十月，中國財政部部長謝旭人先生、中國商務部部長陳德銘先生及中國全國人民政治協商委員會副主席錢運錄先生先後參觀了漢口北國際商品交易中心。
- 漢口北國際商品交易中心獲納入湖北省政府的工作報告，證明我們的批發商場在該區舉足輕重且備受認可。
- 第一企業社區二期面向公眾銷售。
- 我們名列武漢房地產協會評選的二零零八年「武漢房地產開發行業綜合實力二十強企業」之一。
- 我們名列中國企業聯合會及中國企業家協會評選的「中國服務企業500強」之一。
- 我們獲湖北商業協會、湖北企業家協會及湖北工業經濟協會頒發的「湖北金鶴獎」。
- 我們獲武漢市政府評為「二零零九年重大項目建設立功單位」。

二零一零年

- 二零一零年十月，我們主辦首屆中國漢口北商品交易會。
- 我們名列中華全國工商業聯合會評選的「中國民營企業500強」。

- 我們獲湖北省企業聯合會、湖北省企業家協會、湖北省政府統計部及湖北日報傳媒集團評為「湖北企業100強」之一。
- 我們獲住房與城鄉建設部及中國房地產業協會授予廣廈獎。
- 我們獲21世紀經濟報道授予金地標獎。
- 我們獲得二零一零年「CIHAF 中國十大商業地產」獎。
- 我們獲中國房地產評估中心及湖北房地產主流媒體聯盟譽為「二零一零年度最具投資價值樓盤」。
- 我們獲中國房地產評估中心及湖北房地產主流媒體聯盟譽為二零一零年「最值得期待樓盤」。
- 我們獲長江日報授予二零一零年「長江年度經濟城市貢獻大獎」。

二零一一年

- 我們目前擁有以下處於不同發展階段的物業：
 - (a) 漢口北國際商品交易中心
 - (b) 第一企業社區
 - (c) 武漢客廳(一期)
 - (d) 卓爾湖畔豪庭
 - (e) 卓爾築錦苑
 - (f) 卓爾中心
 - (g) 漢口北國際商品交易中心(二區)
 - (h) 武漢客廳(二期及三期)
 - (i) 襄陽客廳
 - (j) 第一企業社區 • 華北總部基地
 - (k) 濱海客廳
 - (l) 卓爾華北國際商品交易中心
 - (m) 中部物聯港
 - (n) 東北(瀋陽)國際商品交易中心
 - (o) 第一企業社區 • 東北總部基地
 - (p) 東北物聯港

重組前本集團若干成員公司的重大股權變更

下文載列重組前本集團若干成員公司(包括我們的主要附屬公司)自我們成立以來的重大股權變更：

武漢東方卓爾置業

武漢東方卓爾置業於二零零七年十月十日成立，當時由卓爾投資集團全資擁有。武漢東方卓爾置業主要從事物業開發業務。二零零八年一月二十四日，卓爾投資集團向獨立第三方湖北東方國金投資集團有限公司(「湖北東方」)(前稱湖北星合房地產開發有限公司)轉讓武漢東方置業50%股權，代價為人民幣15,000,000元，乃參考轉讓當日武漢東方卓爾置業的註冊資本而定。由於(i)卓爾投資集團擁有相關經驗以及商用、住宅及綜合物業開發的專業知識；(ii)卓爾投資集團自武漢東方卓爾置業成立以來一直負責其日常管理及決策，及(iii)湖北東方一直為被動投資者，且湖北東方與卓爾投資集團於二零一零年十二月十日簽署確認書，確認轉讓卓爾投資集團所持武漢東方卓爾置業50%股權後，雙方同意卓爾投資集團有權委任武漢東方卓爾置業的董事、財務總監、總經理及薪酬委員會。湖北東方並無因上述安排而收取任何報酬及利益。

二零一零年六月十七日，由於出現財務危機，為變現投資及資產價值，湖北東方向卓爾投資集團轉讓武漢東方卓爾置業50%股權，代價為人民幣15,000,000元，乃參考轉讓日期武漢東方卓爾置業的註冊資本而定。轉讓完成後，武漢東方卓爾置業由卓爾投資集團全資擁有。本公司董事確認，本集團並無安排湖北東方代表本集團持有武漢東方卓爾置業50%股權。

卓華地產

卓華地產於二零零九年九月二日成立，當時由卓爾投資集團及獨立第三方湖北聯投投資有限公司(「湖北聯投」)分別持有50%權益。卓華地產主要從事物業投資及物業開發業務。二零零九年九月二十三日，卓爾投資集團以代價人民幣50,000,000元向卓爾控股轉讓所持卓華地產50%權益。該代價乃參考相關轉讓日期卓華地產的註冊資本釐定。完成轉讓後，卓爾控股及湖北聯投分別持有卓華地產50%的權益。

二零一零年十月十三日，卓爾控股以代價人民幣50,000,000元向卓爾投資集團轉讓所持卓華地產50%的權益。該代價乃參考相關轉讓日期卓華地產的註冊資本釐定。為持有卓華地產過半股權，卓爾投資集團與湖北聯投於同日就收購湖北聯投所持卓華地產1%權益進

行協商。鑑於湖北聯投一直為被動投資者，而卓爾投資集團擁有更廣泛的商用、住宅及綜合物業開發經驗與專業知識，並一直負責卓華地產的日常管理及決策，因此湖北聯投同意向卓爾投資集團轉讓卓華地產1%權益，代價為人民幣1,000,000元，乃湖北聯投與卓爾投資集團公平磋商並參考轉讓日期卓華地產的註冊資本後釐定。完成轉讓後，卓華地產由卓爾投資集團及湖北聯投分別持有51%及49%權益。

由於(i)卓爾投資集團擁有商用、住宅及綜合物業開發的相關經驗及專業知識；(ii)卓爾投資集團一直負責卓華地產的日常管理及決策；及(iii)湖北聯投一直為被動投資者，且卓華地產與湖北聯投已於二零一零年十二月十一日簽署確認書，確認於卓華地產成立之時，卓爾投資集團有權委任卓華地產的董事及財務總監，並將繼續負責卓華地產的日常管理及決策。湖北聯投並無因上述安排而收取任何報酬及利益。

卓爾中心投資

卓爾中心投資於一九九六年八月十二日成立，當時由文小紅先生(獨立第三方)、尹曉英女士(獨立第三方)及曹天斌先生(現時為本公司高級管理層成員)分別持有80%、10%及10%權益。卓爾中心投資主要從事物業開發業務。

二零零七年九月二十一日，曹天斌先生向文小紅先生轉讓卓爾中心投資10%權益，代價為人民幣380,000元，乃參考轉讓日期卓爾中心投資的註冊資本而定。

二零零八年四月三十日，文小紅先生及尹曉英女士分別向卓爾控股轉讓卓爾中心投資90%及10%權益，總代價為人民幣3,800,000元，乃參考轉讓日期卓爾中心投資的註冊資本而定。

二零零九年二月二十日，卓爾控股向卓爾投資集團轉讓卓爾中心投資的全部權益，代價為人民幣3,800,000元，乃參考轉讓日期卓爾中心投資的註冊資本而定。轉讓完成後，卓爾中心投資由卓爾投資集團全資擁有。

武漢新銳房地產

武漢新銳房地產於二零零四年六月二十二日成立，當時由均為獨立第三方的 Cao

歷史、重組及企業架構

Shuhong 先生、馮昌賓先生、袁宏先生、張縱予先生及周丹女士分別持有2%、3%、3%、90%及2%權益。武漢新銳房地產主要從事物業開發業務。

二零零九年九月八日，Cao Shuhong 先生、周丹女士、馮昌賓先生、袁宏先生及張縱予先生分別向卓華地產轉讓武漢新銳房地產的2%、2%、3%、3%及90%權益，總代價為人民幣20,000,000元，乃參考轉讓日期武漢新銳房地產的註冊資本而定。完成轉讓後，武漢新銳房地產由卓華地產全資擁有。

湖畔豪庭房地產

湖畔豪庭房地產於二零零四年四月二十六日成立，當時由獨立第三方周震道先生、巴紅女士及許麗薇女士分別持有70%、20%及10%權益。湖畔豪庭房地產主要從事物業開發業務。

二零零五年十二月十五日，巴紅女士及周震道先生分別向張縱予先生轉讓湖畔豪庭房地產20%及70%權益，總代價為人民幣9,000,000元，乃參考湖畔豪庭房地產於轉讓日期的註冊資本而釐定。同日，許麗薇女士以代價人民幣1,000,000元向 Cao Shuhong 先生轉讓湖畔豪庭房地產10%權益，該代價經參考湖畔豪庭房地產於轉讓日期的註冊資本而釐定。

於二零零七年十二月三日，湖畔豪庭房地產的註冊資本以注資方式由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元。上述注資後，湖畔豪庭房地產分別由張縱予先生及 Cao Shuhong 先生持有90%及10%股權。

於二零零九年九月二十九日，張縱予先生及 Cao Shuhong 先生分別向卓華地產轉讓湖畔豪庭房地產90%及10%權益，總代價為人民幣50,000,000元，經參考湖畔豪庭房地產於轉讓日期的註冊資本而釐定。轉讓完成後，湖畔豪庭房地產由卓華地產全資擁有。

武漢盤龍置業

武漢盤龍置業於二零零八年十二月二十九日成立，成立當時，由卓爾投資集團全資擁有。武漢盤龍置業主要從事物業開發業務。

於二零一零年二月二日，卓爾投資集團向卓華地產轉讓武漢盤龍置業的全部權益，代價為人民幣10,000,000元，經參考轉讓日期武漢盤龍置業的註冊資本而定。轉讓完成後，武漢盤龍置業由卓華地產全資擁有。

武漢大世界投資

武漢大世界投資於二零零八年五月十二日成立，成立當時，由獨立第三方上海源洋投

資發展有限公司(「上海源洋」)全資擁有。武漢大世界投資主要從事物業投資及物業開發業務。

獨立第三方福建縱橫投資實業集團有限公司(「福建縱橫」)於二零零八年十二月十七日注資人民幣50,000,000元後，武漢大世界投資由上海源洋及福建縱橫分別持有23.08%及76.92%權益。

於二零零九年七月二十八日，上海源洋向漢口北集團轉讓武漢大世界投資23.08%權益，代價為人民幣15,000,000元，經參考武漢大世界投資於轉讓日期的註冊資本而定。於二零零九年八月三日注資後，武漢大世界投資的註冊資本由人民幣65,000,000元增至人民幣100,000,000元，武漢大世界投資由漢口北集團及福建縱橫各持有50%權益。

漢口北市場投資

漢口北市場投資於二零零七年四月十六日成立，當時由卓爾投資集團全資擁有。漢口北市場投資主要從事物業開發業務。

二零零九年二月十二日，卓爾投資集團向漢口北集團轉讓所擁有的漢口北市場投資全部權益，代價為人民幣55,000,000元，乃參考漢口北市場投資於轉讓日期的註冊資本而定。完成轉讓後，漢口北市場投資由漢口北集團全資擁有。

卓爾投資集團

卓爾投資集團於二零零四年十二月三十一日成立，當時由武漢卓爾企業集團有限公司(「武漢卓爾企業」)及非執行董事傅高潮先生分別擁有90%及10%權益。卓爾投資集團主要從事物業投資及物業開發業務。

二零零五年五月十一日，傅高潮先生向陳麗芬女士轉讓所擁有的卓爾投資集團10%權益，代價為人民幣1,000,000元，乃參考卓爾投資集團於轉讓日期的註冊資本而定。二零零五年七月十四日至二零零五年七月二十日期間的一連串注資後，卓爾投資集團的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣30,000,000元。有關注資完成後，武漢卓爾企業及陳麗芬女士分別擁有卓爾投資集團96.67%及3.33%權益。

二零零六年六月六日，武漢卓爾企業向陳麗芬女士轉讓所持卓爾投資集團86.67%權益，代價為人民幣26,000,000元，乃參考卓爾投資集團於轉讓當日的註冊資本釐定。二零零六年十一月九日，卓爾投資集團的註冊資本通過注資由人民幣30,000,000元增至人民幣40,000,000元。上述注資完成後，武漢卓爾企業及陳麗芬女士分別持有卓爾投資集團32.5%及67.5%權益。二零零六年十一月二十八日，武漢卓爾企業分別向陳麗芬女士及傅高潮先生

轉讓卓爾投資集團31.5%及1%權益，總代價為人民幣13,000,000元，乃參考卓爾投資集團於轉讓當日的註冊資本而定。

二零零七年九月二十九日，傅高潮先生向陳麗芬女士轉讓所擁有的卓爾投資集團1%權益，代價為人民幣400,000元，乃參考卓爾投資集團的註冊資本而定。同日，閻先生向卓爾投資集團注資，令卓爾投資集團的註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣50,000,000元。上述轉讓及增資完成後，閻先生及陳麗芬女士分別擁有卓爾投資集團20%及80%權益。二零零七年十月二十二日至二零零七年十一月七日期間的一連串注資後，卓爾投資集團的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣80,000,000元。完成上述注資後，閻先生及陳麗芬女士各擁有卓爾投資集團50%的權益。

鑑於(i)當時商業銀行的內部政策及慣例要求同屬一間集團並擁有共同股東的公司接受銀團貸款，而處理銀團貸款的申請程序更為複雜且需時更長，標準銀行貸款的申請程序則較省時簡單，及(ii)傅高潮先生為卓爾投資集團的高級管理層成員，熟悉卓爾投資集團於有關時間的管理及業務，更適合處理卓爾投資集團股東要求的日常行政工作方面，因此為了方便處理卓爾投資集團與湖北工業集團有限公司(兩者於有關時間屬於同一集團，擁有共同股東)的融資貸款交易，閻先生與傅高潮先生於二零零七年十二月訂立信託安排，閻先生向傅高潮先生轉讓所擁有卓爾投資集團1%的權益，由傅高潮先生以信託方式代表閻先生持有該權益。該1%權益所附權利及責任由閻先生享有及承擔。二零零七年十二月十日，閻先生分別向傅高潮先生及陳麗芬女士轉讓卓爾投資集團1%及49%權益。轉讓完成後，陳麗芬女士及傅高潮先生分別持有卓爾投資集團99%及1%權益。二零零七年十二月二十九日，陳麗芬女士對卓爾投資集團注資，令卓爾投資集團的註冊資本由人民幣80,000,000元增至人民幣100,000,000元。完成上述注資後，陳麗芬女士及傅高潮先生分別擁有卓爾投資集團99.2%及0.8%權益。

二零零九年二月十三日，陳麗芬女士及傅高潮先生分別向卓爾控股轉讓所擁有卓爾投資集團99.2%及0.8%權益，總代價為人民幣100,000,000元，乃參考卓爾投資集團於轉讓日期的註冊資本而定。陳麗芬女士及傅高潮先生分別向卓爾控股轉讓卓爾投資集團99.2%及0.8%的權益後，閻先生與傅高潮先生於二零零九年十月取消信託安排。完成有關轉讓後，卓爾投資集團由卓爾控股全資擁有。有關卓爾控股向卓爾發展中國轉讓卓爾投資集團全部權益的詳情請參閱下文「一重組一收購漢口北集團及卓爾投資集團」一段。

卓爾物業管理

卓爾物業管理於二零零五年十月二十四日成立，當時由卓爾投資集團及閻先生分別擁有90%及10%權益。卓爾物業管理主要從事物業管理業務。

二零零六年三月三日，卓爾投資集團向陳麗芬女士的父親陳賢智先生轉讓所擁有的卓爾物業管理90%權益，代價為人民幣450,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。同日，閻先生分別向陳賢智先生及獨立第三方劉蔚先生轉讓所擁有卓爾物業管理9%及1%權益，代價合共人民幣50,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。

二零零七年七月十二日，為變現投資價值，陳賢智先生及劉蔚先生分別向卓爾投資集團轉讓所擁有的卓爾物業管理99%及1%權益，代價合共人民幣500,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。二零零七年十月十日，卓爾投資集團向卓爾控股轉讓所擁有卓爾物業管理全部權益，代價為人民幣1,500,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。本公司董事確認，並無安排陳賢智先生及劉蔚先生代表本集團持有卓爾物業管理的權益。

二零零九年二月二十日，卓爾控股向武漢華錦建設工程有限公司轉讓所擁有的卓爾物業管理全部權益，代價為人民幣1,500,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓日期的註冊資本而定。完成轉讓後，卓爾物業管理由武漢華錦建設工程有限公司全資擁有。二零零九年七月二十四日，卓爾物業管理的註冊資本通過注資由人民幣1,500,000元增至人民幣3,000,000元。上述注資完成後，卓爾物業管理由武漢華錦建設工程有限公司全資擁有。

漢口北物流

漢口北物流於二零零九年一月十四日成立，當時由我們的間接全資附屬公司漢口北市場投資全資擁有。漢口北物流主要從事物流管理業務。

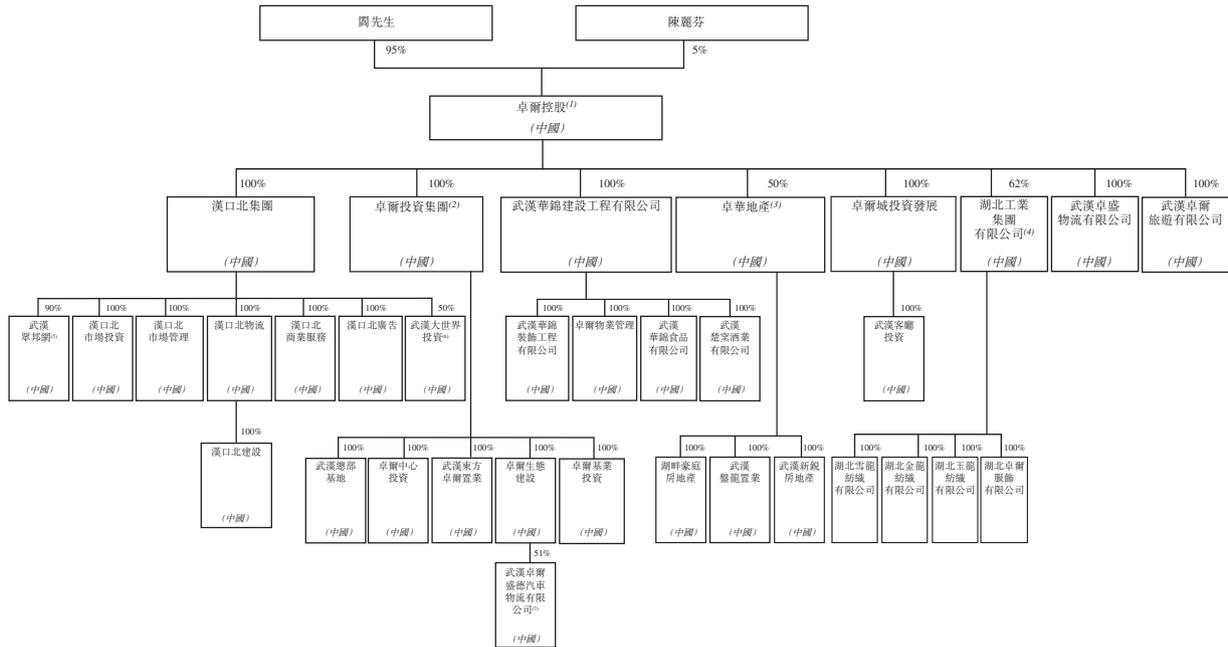
二零零九年二月十二日，漢口北市場投資向漢口北集團轉讓所擁有漢口北物流全部權益，代價為人民幣1,000,000元，經參考漢口北物流於轉讓日期的註冊資本而定。完成轉讓後，漢口北物流由漢口北集團全資擁有。

歷史、重組及企業架構

重組

二零一零年九月，我們開始為籌備全球發售進行重組。

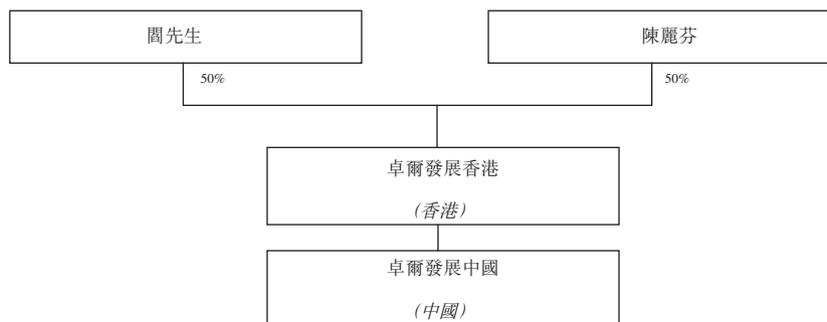
重組前，我們的中國業務(廣告業務除外)由卓爾控股持有，而卓爾控股則由閻先生及其配偶陳麗芬分別持有95%及5%權益。下圖顯示重組前本集團的企業及股權架構：



- (1) 營業紀錄期間，卓爾控股的股權並無變化。卓爾控股由閻先生及陳麗芬女士分別持有95%及5%權益。
- (2) 根據閻先生與陳麗芬女士於二零零五年四月二十六日訂立的一致行動協議，閻先生與陳麗芬女士均同意、確認及追認(其中包括)，自持有卓爾投資集團的權益及投票權以來，一直積極合作並一致行動(收購守則所定義者)，在有關卓爾投資集團及(透過彼等對卓爾投資集團的控制)本集團於中國之若干附屬公司的所有重大事務上達成共識及一致行動。該等重大事務包括根據卓爾投資集團組織章程細則須獲股東批准的事宜，例如宣派股息、批准年度預算、採納賬目及委任核數師等。
- (3) 於有關時間，卓華地產餘下50%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的湖北聯投持有。湖北聯投及其最終實益擁有人均為獨立第三方。由於湖北聯投亦於武漢黃陂區經營業務，故與本集團關係密切，並同意於二零零九年九月與本集團共同成立卓華地產。
- (4) 湖北工業集團有限公司餘下38%權益由獨立第三方張縱予先生持有。
- (5) 於有關時間，武漢眾邦網餘下10%權益由獨立第三方段岩先生及吳輝先生和現任執行董事方黎先生分別持有5%、2%及3%。段岩先生及吳輝先生在業務過程中與本集團建立友好關係。
- (6) 武漢大世界投資餘下50%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的福建縱橫持有。福建縱橫及其最終實益擁有人均為獨立第三方，在業務過程中與本集團建立友好關係。
- (7) 武漢卓爾盛德汽車物流有限公司餘下49%權益由主要從事汽車行業相關投資及業務的武漢盛德日新汽車產業園有限公司(「武漢盛德日新」)持有。武漢盛德日新及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

歷史、重組及企業架構

重組前，我們的中國廣告業務乃透過一間外商獨資企業開展，而該企業最終由閻先生及其配偶陳麗芬各持有50%權益。下圖顯示廣告業務重組前的企業及股權架構：



閻先生成立一間處女群島控股公司

二零一零年九月十日，卓爾發展投資於處女群島註冊成立，作為控股公司持有閻先生所持本公司權益。卓爾發展投資法定股本為50,000港元，分為50,000股每股面值1.00港元的股份。二零一零年九月十日，閻先生獲配發及發行一股面值1.00港元的股份。閻先生為卓爾發展投資的唯一股東。

本公司註冊成立

本公司於二零一零年九月二十二日於開曼群島註冊成立為本集團之控股公司及全球發售之發行人。本公司初始法定股本為380,000港元，分為380,000股每股面值1.00港元的股份。二零一零年九月二十二日，卓爾發展投資獲轉讓一股面值1.00港元之認購股份。

本集團註冊成立及收購中介控股公司

卓爾BVI於二零一零年九月十日於處女群島註冊成立為本集團所有權益之中介控股公司。卓爾BVI為本公司全資附屬公司。

卓爾BVI於二零一零年十月八日自閻先生及陳麗芬女士各收購一股股份（為卓爾發展香港全部已發行股本），代價均為1.00港元，由本公司分別向卓爾發展投資及陳麗芬女士配發及發行49股及50股股份結清。同日，陳麗芬女士按面值向卓爾發展投資轉讓50股每股面值1.00港元的股份。該轉讓完成後，卓爾發展香港由卓爾BVI全資擁有，而卓爾BVI則持有卓爾發展中國全部權益。

重組中國公司併入本集團

重組前，我們的中國業務（廣告業務除外）由卓爾控股持有。卓爾控股現時或將持續從事與本集團不同的業務。除外業務詳情載於下文「一 除外業務」一節。按照籌備上市進行的

歷史、重組及企業架構

重組，我們已進行以下境內重組，將屬於核心業務範圍之若干中國公司併入本集團，並出讓若干非核心業務之中國公司：

- 二零一零年九月二十六日，漢口北物流向漢口北集團轉讓所持漢口北建設全部權益，代價為人民幣1,000,000元，乃參考漢口北建設於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十六日，武漢華錦建設工程有限公司向卓爾投資集團轉讓所持卓爾物業管理全部權益，代價為人民幣3,000,000元，乃參考卓爾物業管理於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十六日，卓爾控股向卓爾投資集團轉讓所持卓爾城投資發展全部權益，代價為人民幣50,000,000元，乃參考卓爾城投資發展於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十六日，卓爾城投資發展向卓爾投資集團轉讓所持武漢客廳投資全部權益，代價為人民幣30,000,000元，乃參考武漢客廳投資於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十七日，漢口北集團向卓爾控股轉讓所持武漢眾邦網全部權益，代價為人民幣4,500,000元，乃參考武漢眾邦網於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月二十八日，卓爾投資集團向卓爾控股轉讓所持卓爾基業投資全部權益，代價為人民幣50,000,000元，乃參考卓爾基業投資於轉讓之日的註冊資本而定。
- 二零一零年九月三十日，卓爾投資集團向卓爾控股轉讓所持卓爾生態建設全部權益，代價為人民幣15,000,000元，乃參考卓爾生態建設於轉讓之日的註冊資本而定。

收購漢口北集團及卓爾投資集團

根據卓爾控股(賣方)與卓爾發展中國(買方)於二零一零年十月十日訂立之買賣協議，卓爾控股向卓爾發展中國轉讓所持漢口北集團全部權益，代價為人民幣74,500,000元，乃參考獨立估值師所評估漢口北集團於二零一零年九月三十日淨資產之公平值釐定。二零一零年十月十一日完成轉讓後，漢口北集團由卓爾發展中國全資擁有。

根據卓爾控股(賣方)與卓爾發展中國(買方)於二零一零年十月十二日訂立之買賣協議，卓爾控股向卓爾發展中國轉讓所持卓爾投資集團全部權益，代價約為人民幣92,420,000元，乃參考獨立估值師所評估卓爾投資集團於二零一零年九月三十日淨資產之公平值釐定。二零一零年十月十二日完成轉讓後，卓爾投資集團由卓爾發展中國全資擁有。

收購卓華地產

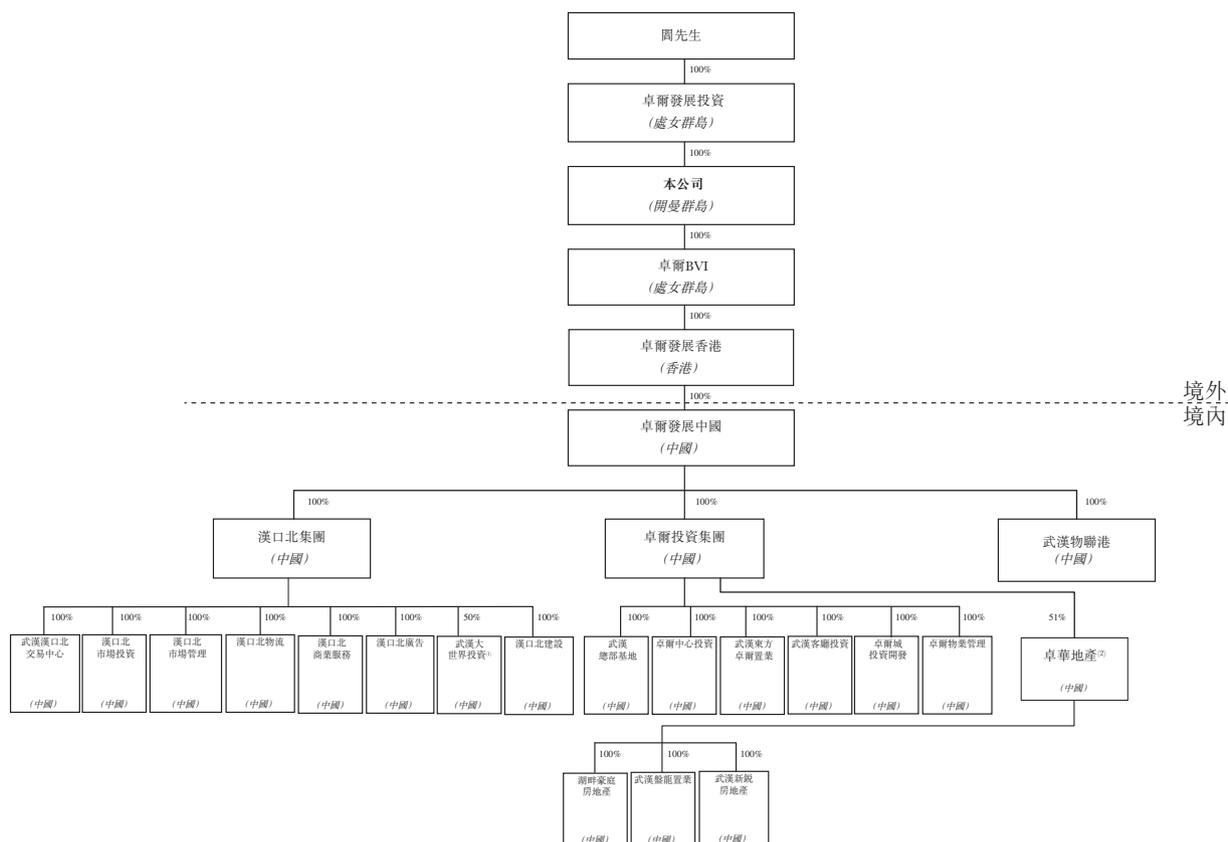
重組前，卓華地產由卓爾控股及獨立第三方湖北聯投投資有限公司各持有50%權益。

按照重組以及根據卓爾控股及湖北聯投投資有限公司(賣方)與卓爾投資集團(買方)於二零一零年十月十三日訂立之買賣協議，卓爾控股及湖北聯投投資有限公司向卓爾投資集團轉讓各自所持卓華地產50%及1%權益，代價分別為人民幣50,000,000元及人民幣1,000,000元，乃參考卓華地產於轉讓之日的註冊資本釐定。

二零一零年十月十三日完成上述轉讓後，卓華地產由卓爾投資集團及湖北聯投分別持有51%及49%權益。

全球發售完成及資本化發行前的企業架構

下圖顯示重組後但於全球發售及資本化發行完成前本集團的企業及股權架構：



- (1) 武漢大世界投資餘下50%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的福建縱橫持有。福建縱橫及其最終實益擁有人均為獨立第三方，在業務過程中與本集團建立友好關係。
- (2) 卓華地產餘下49%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的湖北聯投持有。湖北聯投及其最終實益擁有人均為獨立第三方。由於湖北聯投亦於武漢黃陂區經營業務，故與本集團關係密切，並同意於二零零九年九月與本集團共同成立卓華地產。

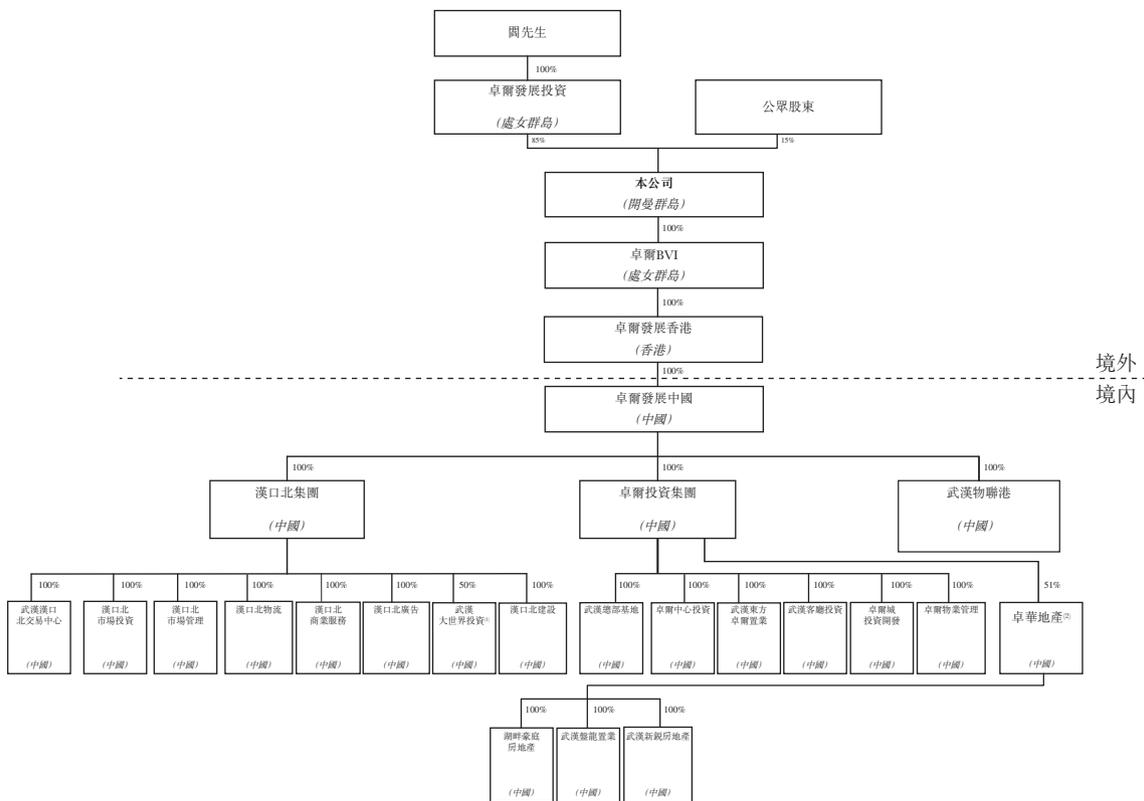
股份分拆及增加法定股本

二零一一年六月二十日，本公司將每股面值為1.00港元之所有已發行及未發行股份分拆為100股每股面值0.01港元的股份。同日，本公司增設7,999,990,000股額外股份，將法定股本增至80,000,000港元。

資本化發行

在本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而產生進賬的情況下，授權董事將本公司股份溢價賬之進賬金額29,749,900港元撥充資本，使用有關金額按面值繳足合共2,974,990,000股股份，按比例配發及發行予二零一一年六月二十日之本公司股東。

下圖顯示全球發售及資本化發行(假設並無行使超額配股權)完成後本集團的企業及股權架構：



- (1) 武漢大世界投資餘下50%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的福建縱橫持有。福建縱橫及其最終實益擁有人均為獨立第三方。
- (2) 於有關期間，卓華地產餘下49%權益由主要從事物業投資及物業開發業務的湖北聯投持有。湖北聯投及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

除外業務

本集團核心業務包括於中國開發及經營大型消費品批發商場。重組前，我們的主要業務及公司由卓爾控股(閻先生及其配偶陳麗芬女士分別持有其95%及5%權益)直接或間接持有。重組時，該等主要業務及中國營運附屬公司由卓爾控股轉讓予上述本集團現時旗下公司。為專注開發及經營大型消費品批發商場及企業園的核心業務，亦為配合我們的策略方針與發展計劃，我們已根據為籌備上市進行的重組將紡織品及服裝製造等非核心業務的若干中國公司分拆及出讓。

本公司董事認為除外業務並無亦不會與本集團業務競爭。有關本集團與除外集團的業務劃分詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係 — 業務劃分」一節。分拆及出讓非核心中國公司(「除外集團」)的詳情概述如下：

除外公司名稱	除外公司所從事的主要業務	所持除外公司股權
1. 卓爾控股	投資控股	閻先生：95% 陳麗芬女士：5%
2. 湖北工業集團有限公司	投資控股	卓爾控股：62%
3. 湖北雪龍紡織有限公司	生產紡織品及服裝	湖北工業集團有限公司：100%
4. 湖北金龍紡織有限公司	生產紡織品及服裝	湖北工業集團有限公司：100%
5. 湖北玉龍紡織有限公司	生產紡織品及服裝	湖北工業集團有限公司：100%
6. 湖北卓爾服飾有限公司	生產紡織品及服裝	湖北工業集團有限公司：100%
7. 武漢眾邦網	現時無業務，擬從事網絡服務業務	卓爾控股：100%
8. 卓爾生態建設	投資控股	卓爾控股：100%
9. 卓爾基業投資	投資控股	卓爾控股：100%

歷史、重組及企業架構

除外公司名稱	除外公司所從事的主要業務	所持除外公司股權
10. 武漢卓爾盛德汽車物流有限公司	現時無業務，擬從事汽車分銷及物流業務	卓爾生態建設：51%
11. 武漢卓盛物流有限公司	現時無業務，擬從事鋼鐵物流及倉儲業務	卓爾控股：100%
12. 武漢卓爾旅遊有限公司	現時無業務，擬從事生態旅遊業務	卓爾控股：100%

併購規則

二零零六年八月八日，中國六家監管機構(包括商務部及中國證監會)就有關外國投資者併購境內企業頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規則」)，自二零零六年九月八日起生效。併購規則規定(其中包括)(1)特殊目的公司(「特殊目的公司」)指就上市而成立且由中國公司及自然人直接或間接控制的離岸公司。運用本身股份(即透過股份掉期)收購中國公司股本權益的特殊目的公司在其證券於海外證券交易所上市及買賣前須獲得中國證監會的批准；及(2)中國公司或自然人成立或控制外國公司以收購與其有關連的中國公司前，須取得商務部批准。

我們的中國法律顧問金杜律師事務所表示，重組及上市毋須取得商務部及中國證監會批准，是由於(1)湖北省商務廳(「湖北省商務廳」)於二零一零年十月十一日確認，卓爾發展中國收購漢口北集團及卓爾投資集團全部股權受到《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》的規管，且漢口北集團及卓爾投資集團的股份轉讓僅須於工商行政管理局(「工商局」)相關分部(即武漢工商局)登記。湖北省商務廳進一步確認，卓爾發展中國已於武漢工商局登記收購漢口北集團及卓爾投資集團全部股權；(2)卓爾發展中國已以現金支付收購漢口北集團及卓爾投資集團的代價；及(3)卓爾發展香港於二零零三年八月八日完成向陳麗芬女士及武漢卓爾企業集團有限公司收購卓爾發展中國全部權益後，卓爾發展中國成為一間外商獨資企業。收購卓爾發展中國於併購規則頒佈及生效前進行。有關收購漢口北集團及卓爾投資集團的詳情，請參閱上文「重組 — 收購漢口北集團及卓爾投資集團」一段。然而，我們

歷史、重組及企業架構

無法向閣下保證中國證監會、商務部或中國任何其他部門日後不會頒佈有關外國投資者併購境內企業的新法規或其他詮釋。

我們及控股股東已遵守所有適用的中國法規及規例，且已就重組及上市獲得中國政府當局的所有相關批文。