

## 歷史

我們的創始人林龍安先生，連同其他幾位人士於1994年開始我們的物業開發業務。我們的第一個房地產開發項目禹洲新村的建築工程於1995年開始在廈門動工。於2002年9月，我們開始對我們的禹洲華僑海景城項目進行施工，這標誌著我們的方向轉變為重點開發優質住宅、零售及商用物業開發項目。禹洲華僑海景城獲得由廈門市房地產業協會及廈門日報社頒發的「2004–2005年度廈門地產風雲榜優秀樓盤」稱號。

憑藉我們在廈門的房地產開發業務的成功及根據中國經濟以及住宅及零售物業市場的發展狀況，透過於2004年啟動福州的物業開發項目及於2006年啟動上海的物業開發項目，我們擴大了我們業務的覆蓋區域。於2004年9月，以資產淨值為基準進行公平協商後，我們持有60%股權的星洲公司與一獨立第三方訂立了一項協議，以人民幣115.0百萬元的對價收購福建沿海公司的股權。收購之後，福建沿海公司成為本集團的附屬公司，同時亦為我們位於福州的禹洲鼓山一號項目的項目公司。於2005年8月，以資產淨值為基準進行公平磋商後，我們與當時由郭英蘭女士及林龍智先生全資擁有的康泰公司訂立一項協議，以人民幣71.1百萬元的對價收購悅江公司90%的股權。於2006年8月，以資產淨值為基準進行公平協商後，我們與郭英蘭女士及林龍智先生各自訂立一項協議，分別以人民幣16.5百萬元及人民幣13.5百萬元的對價收購康泰公司的55%及45%股權。收購之後，悅江公司及康泰公司成為本集團的全資附屬公司，且分別為我們位於上海的禹洲金橋國際項目一期及二期的項目公司。

於2007年2月，以資產淨值為基準進行公平協商後，我們以人民幣258百萬元的對價收購貴豐公司(當時為獨立第三方)的全部股權，從而收購了禹洲世貿國際一期的購物中心，自此開始從事大型商業物業開發。我們於2007年開始動工的禹洲國際大酒店項目標誌著我們進入酒店物業開發市場。

## 歷史、重組及集團架構

以資產淨值為基準進行公平磋商後，本集團亦收購了下列公司，收購日期及現金對價載列於下表中。所有被收購的公司在此收購前均為獨立第三方。

被收購公司	被收購權益	現金對價 (人民幣千元， 另有註明者除外)	收購日期	與被收購公司 有關的項目
廈門華僑城公司 <sup>(1)</sup> ..	100%	20,000	2001年10月 / 2008年5月	禹洲華僑海景城
新加坡帝元.....	100%	2.4百萬新加坡元	2004年5月	禹洲締元山莊
海天公司.....	100%	2.0百萬美元	2005年6月	禹洲海天廣場
上海燕海公司 <sup>(1)</sup> ....	100%	137,252	2006年9月 / 2007年1月	禹洲金橋國際三期
康麗公司 <sup>(1)</sup> .....	100%	22,400	2007年3月 / 2007年9月	禹洲華僑城二期
盈峰公司.....	80%	409,425	2007年3月	東方威尼斯
廬東公司 <sup>(1)</sup> .....	100%	27,967	2007年7月 / 2008年1月	禹洲華僑城一期
菲律賓國際.....	60%	30.0百萬港元	2004年5月	園博學府
菲律賓國際.....	40%	400,000	2007年9月	園博學府
利雅得公司.....	100%	39,609	2007年8月	禹洲金橋國際四期

附註：

(1) 我們單獨進行交易來收購該等實體中的權益。所收購權益的百分比及現金對價的金額指交易的合共百分比及總金額。

收購時，本集團收購的上述公司僅擁有土地使用權或在建物業且僅開展了施工的前期工作(例如規劃)，被購公司的業務經營尚未轉移至本集團。因此，收購並未構成香港財務報告準則第3號所定義的業務收購，而被歸類為就會計目的進行的淨資產收購。

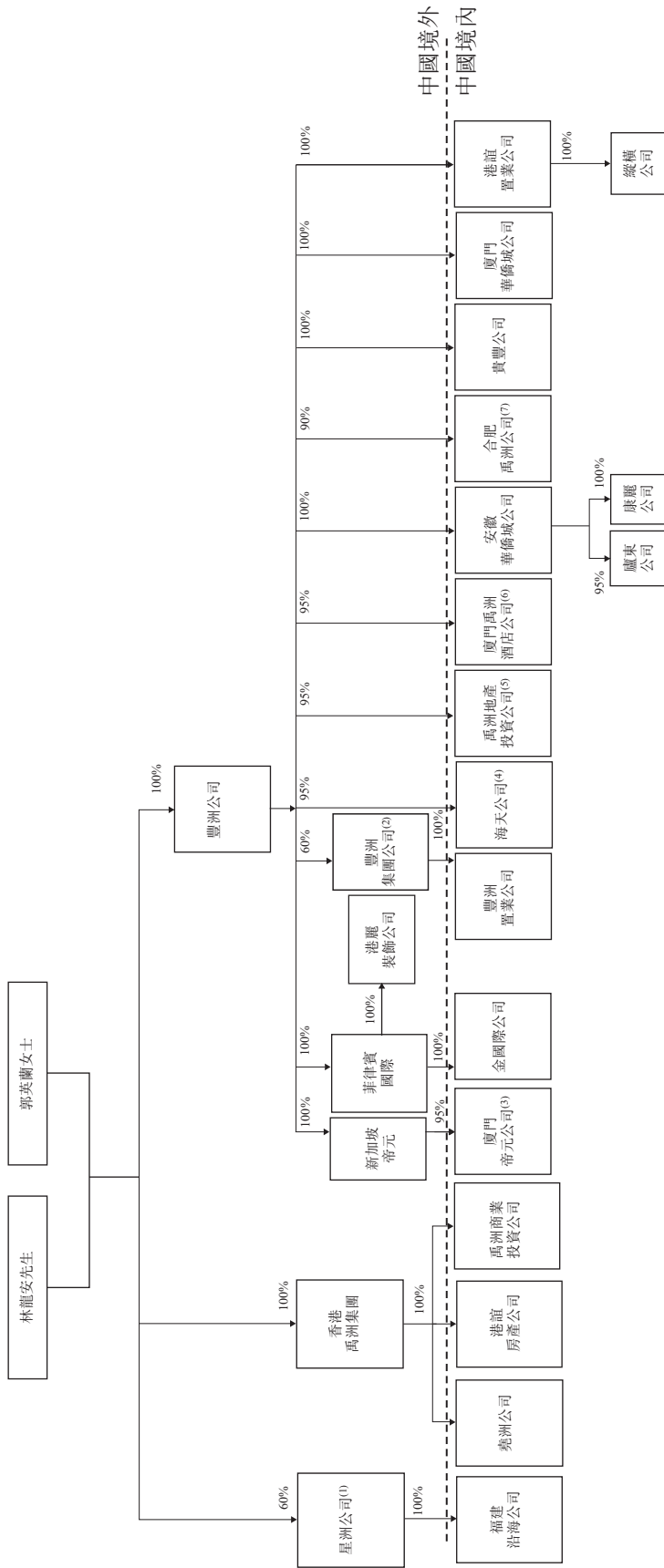
隨着我們業務的發展及壯大，我們的集團架構已擴大至包括一系列最終由我們的控股股東最終擁有的營運及項目附屬公司。隨着本集團營運及項目公司數目的增加，我們的控股股東決定，透過單一實體(本公司)管理所有該等公司將更具效率及效能。林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生及林聰輝先生為本集團的核心管理層，負責本集團於2006年、2007年及2008年的業績。我們的所有董事於全球發售後將繼續參與本公司的管理工作。

截至2009年8月31日，我們在廈門、上海、福州及合肥擁有18個處於不同開發階段的項目。我們的業務已擴展至包括用作或將用作寫字樓、購物中心、酒店及住宅物業在內的項目。我們的大部分項目包括我們持作投資用途並從中賺取租金收入的零售店舖單位及停車位。

### 重組

於2008年，本集團開始進行重組以籌備全球發售。作為重組的一部分，本公司於2008年4月23日於開曼群島註冊成立，成為本集團所有營運及項目附屬公司的最終控股公司，從事住宅及商業物業開發、物業管理及物業租賃服務。

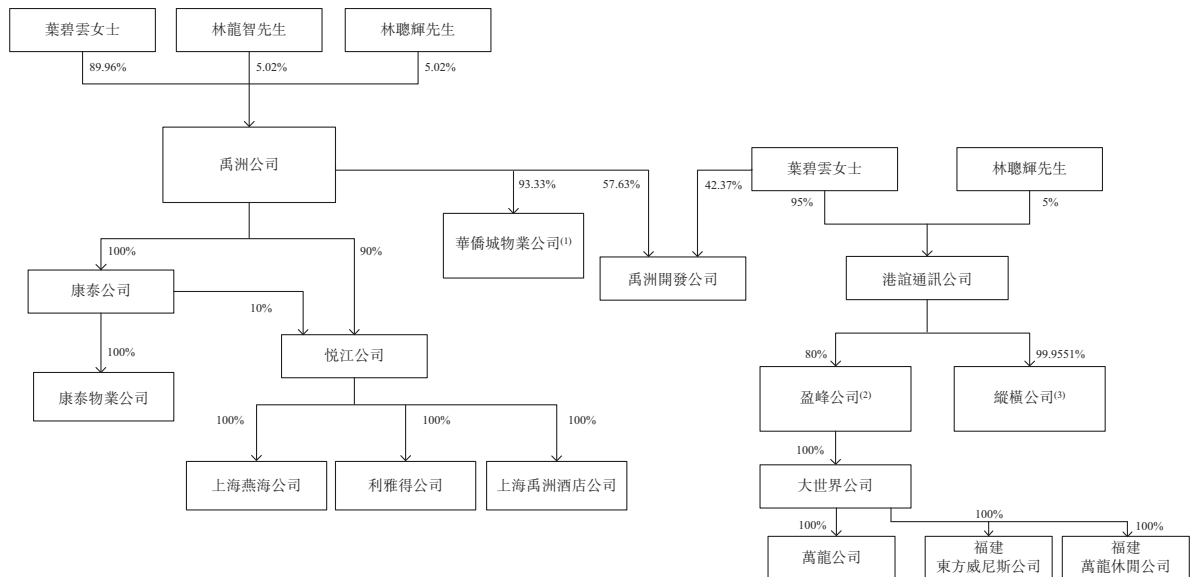
以下圖表列示緊接重組前我們的持股架構(列示的所有百分比均為約數)：



附註：

- (1) 星洲公司的其他股東為陳捷中先生及陳金烈先生，分別持有30%及10%的股權。陳捷中先生及陳金烈先生為獨立第三方。
- (2) 豐洲集團公司的其他股東為新富金融有限公司及汎年投資有限公司，分別持有30%及10%的股權。新富金融有限公司及汎年投資有限公司為獨立第三方。
- (3) 廈門帝元公司的另一股東為廈門市開元國有資產投資有限公司，該公司持有5%的股權。廈門市開元國有資產投資有限公司為獨立第三方。
- (4) 海天公司的另一股東為禹洲開發公司(完成重組後該公司為我們的附屬公司之一)，該公司持有5%的股權。
- (5) 禹洲地產投資公司的另一股東為禹洲開發公司(完成重組後該公司為我們的附屬公司之一)，該公司持有5%的股權。
- (6) 廈門禹洲酒店公司的另一股東為禹洲開發公司(完成重組後該公司為我們的附屬公司之一)，該公司持有5%的股權。
- (7) 合肥禹洲公司的另一股東為朱華女士，彼持有10%的股權。朱華女士為獨立第三方。

# 歷史、重組及集團架構



附註：

- (1) 華僑城物業公司的另一股東為林聰輝先生(我們的執行董事之一)，彼持有6.67%的股權。
- (2) 盈峰公司的另一股東為劉瑜先生，彼持有20%的股權。劉瑜先生在本公司上市之前為獨立第三方，在上市完成後，則成為本公司的關連人士。
- (3) 縱橫集團的其他三位股東為杜如生先生，楊澤先生及傅妙玲女士，彼等分別持有0.02251%、0.01239%及0.01%的股權。杜如生先生，楊澤先生及傅妙玲女士為獨立第三方。

由於林龍安先生及郭英蘭女士(彼等均為香港居民)因公事及私事必須經常外出，為減少彼等就堯洲公司、港誼置業公司、禹洲公司、康泰公司、華僑城物業公司、禹洲開發公司、港誼通訊公司及豐洲置業公司而承擔的日常行政工作的負擔，從2001年至2008年期間，林龍安先生及郭英蘭女士與彼等的若干親屬(包括林龍智先生、林聰輝先生、葉碧雲女士及林龍同先生)簽訂八份委託協議。根據該等協議，有關親屬作為受託人代表林龍安先生及郭英蘭女士持有堯洲公司、港誼置業公司、禹洲公司、康泰公司、華僑城物業公司、禹洲開發公司、港誼通訊公司的權益及豐洲置業公司。有關堯洲公司、港誼置業公司、禹洲公司、康泰公司、華僑城物業公司、禹洲開發公司及港誼通訊公司委託協議的詳情載於「法定及一般資料—有關本公司的其他資料—本集團的股本變動—我們的附屬公司」第(j)、(p)、(x)、(y)、(ee)、(ff)及(gg)段。我們的中國法律顧問建議我們：(i)重組前及於往績記錄期間就這八項代持安排而言，倘受託人不根據代持安排行事，則林龍安先生及郭英蘭女士須承擔可能無法以上述中國公司實益擁有人的身份對抗第三方以維護自身權益的風險，但根據有關代持安排，僅可向受託人進行索償；及(ii)上述八項代持協議的訂立及內容，並無違反中國現行的法律及法規，有效且對協議各方均具法律約束力。重組前及於往績記錄期間，根據以上代持安排，林龍安先生及郭英蘭女士可行使彼等作為股東的所有權利。作為重組的一部分，所有八項代持安排均被終止。

重組包括下列交易：

於2008年1月3日，禹洲公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此，禹洲公司以人民幣10,000,000元(相當於禹洲開發公司註冊資本的42.37%)的對價向葉碧雲女士收購禹洲開發公司42.37%的股權。葉碧雲女士為我們的執行董事及總經理郭英蘭女士的母親。該收購於2008年1月24日完成，此後禹洲開發公司由禹洲公司持有100%股權；

於2008年1月3日，禹洲公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此禹洲公司以人民幣200,000元(相當於華僑城物業公司註冊資本的6.67%)的對價向林聰輝先生收購華僑城物業公司6.67%的股權。該收購於2008年1月24日完成，此後華僑城物業公司由禹洲公司持有100%股權。

於2008年1月27日，港誼置業公司分別與葉碧雲女士及林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此港誼置業公司以人民幣4,750,000元(相當於港誼通訊公司的註冊資本的95%)的對價向葉碧雲女士收購港誼通訊公司95%的股權以及以人民幣250,000元(相當於港誼通訊公司的註冊資本的5%)的對價向林聰輝先生收購港誼通訊公司5%的股權。該等收購於2008年1月29日完成，此後港誼通訊公司由港誼置業公司持有100%股權。

於2008年1月7日，(i)貴豐公司與林龍智先生訂立股權轉讓協議，據此貴豐公司以人民幣2,800,000元(相當於禹洲公司註冊資本的5.02%)的對價向林龍智先生收購禹洲公司5.02%的股權；(ii)金國際公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此金國際公司以人民幣2,800,000元(相當於禹洲公司註冊資本的5.02%)的對價向林聰輝先生收購禹洲公司5.02%的股權；及(iii)港誼置業公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此港誼置業公司以人民幣50,200,000元(相當於禹洲公司註冊資本的89.96%)的對價向葉碧雲女士收購禹洲公司89.96%的股權。該等收購於2008年1月28日完成，此後禹洲公司分別由港誼置業公司、金國際公司及貴豐公司持有89.96%、5.02%及5.02%的股權。

於2008年1月24日，港誼通訊公司及港誼投資公司訂立股權轉讓協議，據此港誼投資公司以約人民幣168,224,000元(相當於縱橫集團公司收購價的99.9551%)的對價向港誼通訊公司收購縱橫集團99.9551%的股權。該收購於2008年1月28日完成，此後縱橫集團分別由港誼投資公司、杜如生先生、楊澤及傅妙玲女士持有99.9551%、0.02251%、0.01239%及0.01%的股權。

於2008年1月3日，港誼置業公司及堯洲實業公司訂立股權轉讓協議，據此堯洲實業公司以人民幣5,000,000元(相當於縱橫公司100%的註冊資本)的對價向港誼置業公司收購縱橫

公司100%的股權。該收購於2008年1月24日完成，此後縱橫公司由堯洲實業公司持有100%的股權。

於2008年1月20日，安徽華僑城公司與李永好先生訂立股權轉讓協議，據此安徽華僑城公司以人民幣400,000元(相當於廬東公司5%的註冊資本)的對價向李永好先生收購廬東公司5%的股權。此收購於2008年1月22日完成，此後廬東公司由安徽華僑城公司持有100%股權。於2008年3月1日，安徽華僑城公司與禹洲開發公司訂立股權轉讓協議，據此禹洲開發公司以人民幣4,000,000元(相當於廬東公司5%的註冊資本)的對價向安徽華僑城公司收購廬東公司5%的股權。此收購於2008年3月18日完成，此後廬東公司由安徽華僑城公司持有95%股權，由禹洲開發公司持有5%股權。

於2008年3月18日，汎年國際有限公司與豐洲公司訂立股權轉讓協議，據此豐洲公司以人民幣3,000,000元(相當於廈門華僑城公司15%的註冊資本)的對價向汎年國際有限公司收購廈門華僑城公司15%的股權。此收購於2008年5月15日完成，此後廈門華僑城公司由豐洲公司持有100%股權。

於2008年4月8日，朱華女士與豐洲公司訂立股權轉讓協議，據此豐洲公司以600,000美元(相當於合肥禹洲公司10%的註冊資本)的對價向朱華女士收購合肥禹洲公司10%的股權。此收購於2008年5月28日完成，此後合肥禹洲公司由豐洲公司持有100%股權。

上述各股份轉讓交易的對價已全額結清。

於2008年8月7日，福建東方威尼斯公司及福建萬龍休閒觀光公司完成了於福州市工商行政管理局的註銷登記。

於2008年11月11日，廈門帝元公司的註冊資本由人民幣8,000,000元增至人民幣20,000,000元，均由新加坡帝元出資。

於上述重組步驟完成後，縱橫公司及縱橫集團不再是本集團的一部分，且福建東方威尼斯公司及福建萬龍休閒觀光公司已被解散。

於2008年4月23日，本公司於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，作為本集團的最終控股公司。截至2008年4月23日，已發行100股每股面值1.00美元的股份，其中50股由林龍安先生持有，餘下50股由郭英蘭女士持有。同日，英屬處女群島公司於英屬處女群島註冊成立為一家有限公司，其100股股份由本公司完全所有。設立英屬處女群島公司乃作為中介控股公司，本公司透過其持有星洲公司、香港禹洲集團及豐洲公司的全部權益及其各自附屬公司的權益。

本公司的法定股本隨後已增加，其股份面值已由每股1.00美元變更為每股0.10港元。

根據林龍安先生與郭英蘭女士(均為本公司股東)於2009年9月14日通過的書面決議案，透過增發50,000股每股面值0.10港元的股份，本公司的法定股本已增加5,000港元。本公司已向林龍安先生與郭英蘭女士分別配發及發行50股及50股入賬列為繳足的股份。本公司董事獲授權進行購回現有股份，將發行股份所得款項用於購回現有股份。緊隨法定股本增加及上述股份發行後，本公司已購回本公司已發行股本中全部100股現有已發行每股面值1.00美元的股份，並註銷該等股份。透過註銷本公司股本中50,000股每股面值1.00美元的股份，本公司法定股本已減少。

於以上步驟完成後，本公司法定股本為5,000港元，分為50,000股每股面值0.10港元的股份。

為收購星洲公司、香港禹洲集團及豐洲公司及其各自附屬公司的權益，已採取以下重組步驟：

- 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林龍安先生與郭英蘭女士(作為星洲公司的股東)同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持星洲公司的全部權益(即6,000股股份，相當於60%的股權)，對價為2.00港元金額。
- 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林龍安先生與郭英蘭女士(作為香港禹洲集團的股東)同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持香港禹洲集團的全部權益(即100%的股權)，對價為2.00港元金額。
- 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林龍安先生與郭英蘭女士(作為豐洲公司的股東)同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持豐洲公司的全部權益(即100%的股權)，對價為406,162,968.00港元金額。

於上述在中國境外的重組步驟完成後：

- 英屬處女群島公司、陳捷中先生及陳金烈先生已成為星洲公司的三名股東；
- 英屬處女群島公司已成為香港禹洲集團及豐洲公司的唯一股東；
- 本公司已成為本集團各公司的最終股東；及
- 林龍安先生與郭英蘭女士已成為本公司及本集團的最終股東。

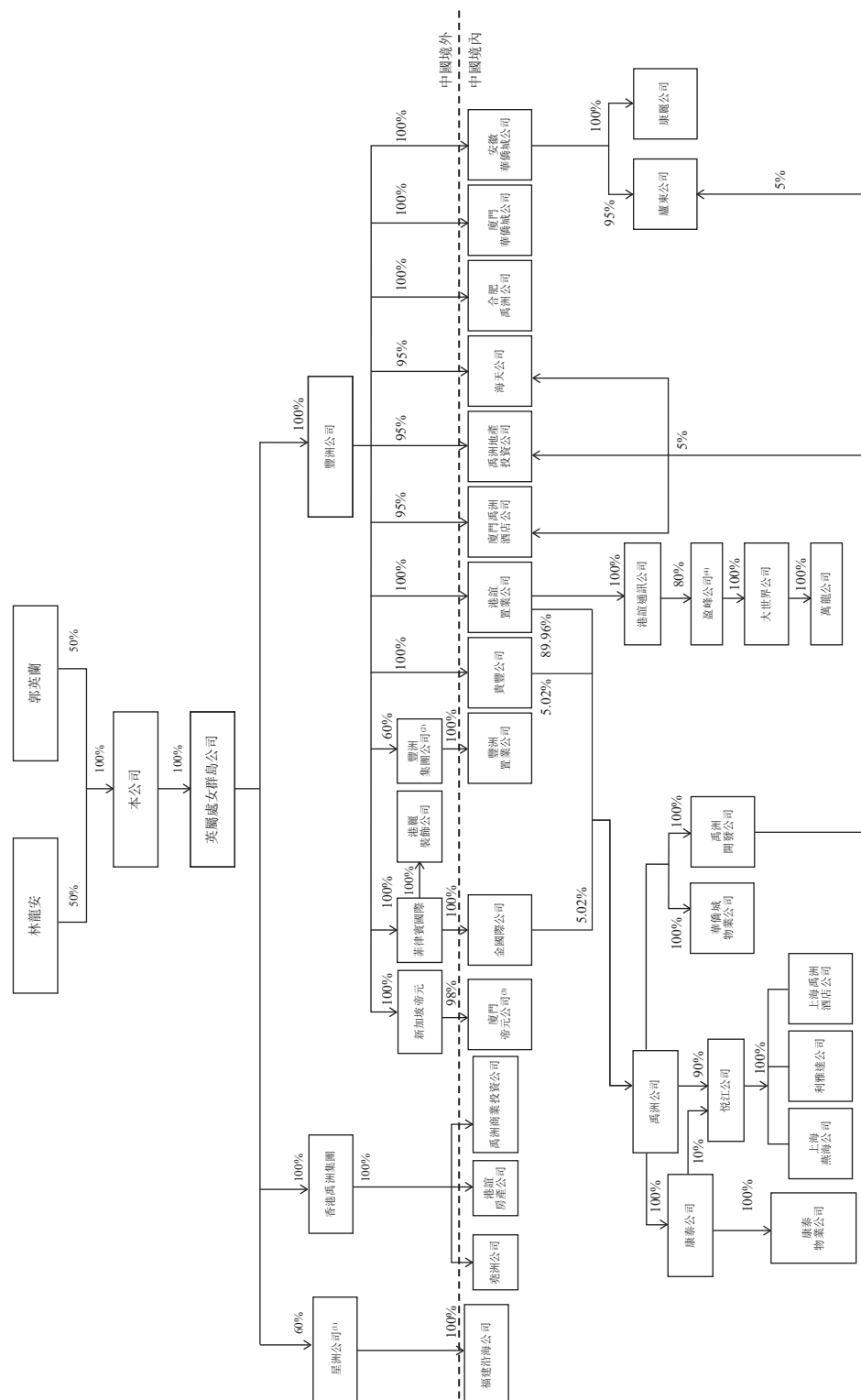
我們的控股股東及／或其聯繫人一方與本集團的附屬公司另一方之間的現有墊款，我們已用現金悉數支付。於2009年9月21日，本公司以同比應付林龍安先生及郭英蘭女士款項為809,362,447港元。作為重組的一部分，本公司已於2009年10月9日通過向林龍安先生發行403,199,479股股份及向郭英蘭女士發行403,199,479股股份而悉數支付該款項。

### 關於外國投資者併購境內企業的規定

於2006年8月8日，包括商務部在內的6個中國部門頒佈了《關於外國投資者併購境內企業的規定》(或《併購規定》)，自2006年9月8日起生效並於2009年6月22日修訂。併購規定第40條(或第40條)規定，組成目的為境外上市並直接或間接由中國公司或個人控制的特殊目的境外公司，其證券在海外證券交易所上市前須事先取得中國證券監督管理委員會(「證監會」)的批准。根據對當前中國法律、法規及規定的理解，我們的中國法律顧問向我們知會，併購規定第40條對於本公司股份在聯交所上市而言並不適用，原因如下：(i)我們的控股股東林龍安先生及郭英蘭女士為香港永久性居民，且於2006年9月8日後不再為併購規定所述的中國居民；(ii)重組交易僅構成由中國企業收購其他中國企業或由外資企業收購外商投資企業，且由於併購規定僅適用於資產收購及權益收購(包括由境外投資者收購中國國內企業的股份及認購其增加資本)，而概無任何重組交易構成該等交易；及(iii)併購規定第40條於海外特別目的公司以交換其股份方式收購國內企業的股權時方適用，而本公司概無為海外上市目的而以交換本公司股份之方式收購任何中國國內企業的任何股權。根據以上所述，我們的中國顧問認為，本公司股份於聯交所上市無須中國證券監督委員會批准。



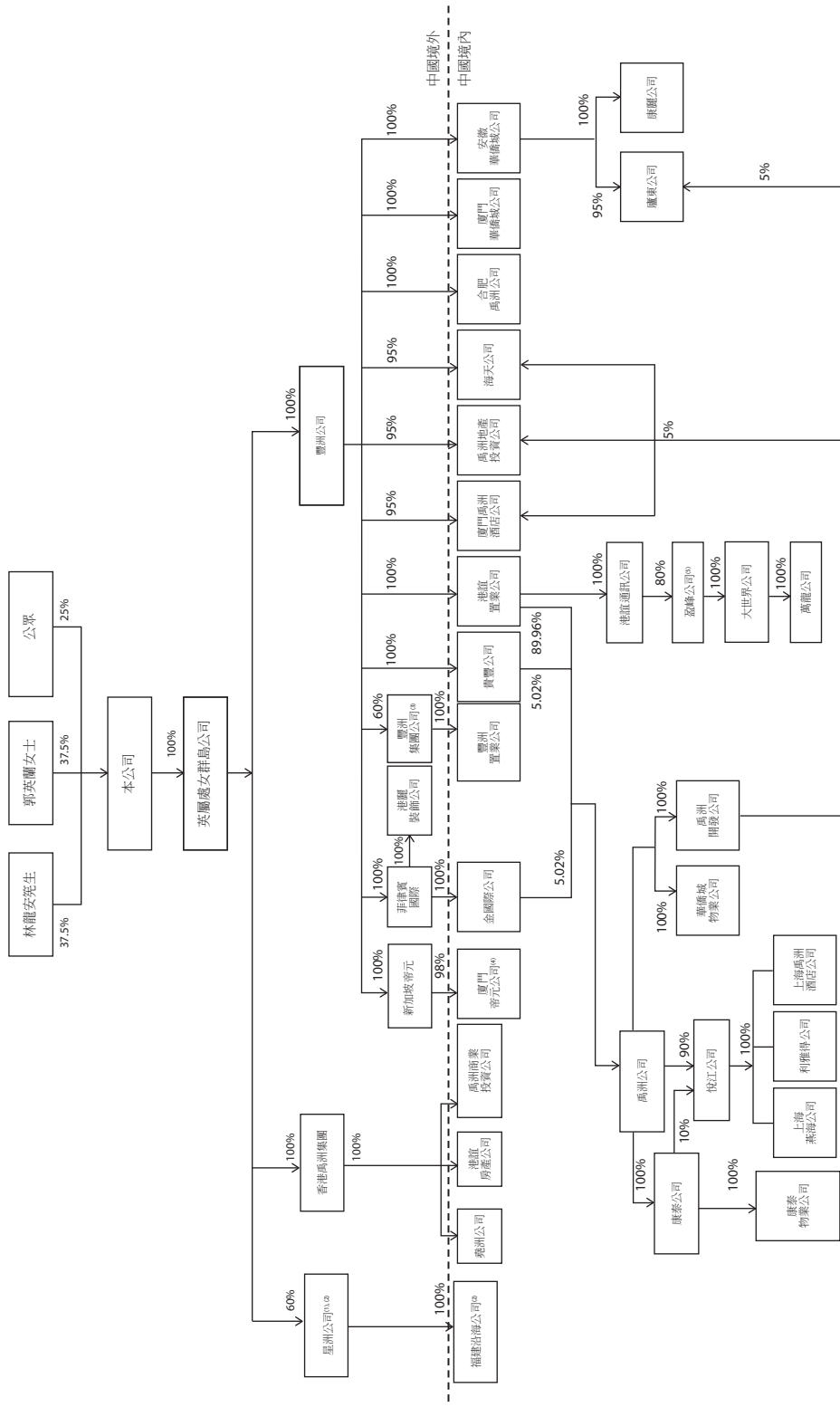
以下圖表載列於緊隨重組完成後本公司的企業架構：



附註：

- (1) 星洲公司的其他股東為陳捷中先生及陳金烈先生，彼等分別持有30%及10%的股權。上市後，本集團與陳捷中先生及陳金烈先生的關係的進一步詳情，參見載列於緊隨全球發售後我們的股權架構(假設超額配股權未獲行使)圖表的附註(1)及(2)。
- (2) 豐洲集團公司的其他股東為新富金融有限公司及汎年投資有限公司，分別持有30%及10%的股權。上市後，本集團與新富金融有限公司及汎年投資有限公司的關係的進一步詳情，參見載列於緊隨全球發售後我們的股權架構(假設超額配股權未獲行使)圖表的附註(1)及(2)。
- (3) 廈門帝元公司的另一股東為廈門市開元國有資產投資有限公司，該公司持有2%的股權。廈門市開元國有資產投資有限公司為獨立第三方。
- (4) 盈峰公司的另一股東為劉瑜先生，彼持有20%的股權。由於其在盈峰公司持有重大股權，故劉瑜先生為本公司的關連人士。此外，劉瑜先生獨立於本公司及本公司任何一名關連人士。

以下圖表載列緊隨全球發售及資本化發行後我們的股權架構(假設超額配股權未獲行使)：



附註：

- (1) 星洲公司的其他股東為陳捷中先生及陳金烈先生，分別持有30%及10%的股權。陳捷中先生及陳金烈先生均為本公司一間附屬公司的董事及主要股東，因此亦為本公司的關連人士。此外，陳捷中先生為豐洲集團公司的董事，新富金融有限公司的董事及股東(持有20%的股權)；陳金烈先生為豐洲集團公司的董事，汎年投資有限公司的董事及股東(直接持有0.1%的股權及間接持有約99.799%的股權)。除上表附註中披露者外，陳捷中先生及陳金烈先生獨立於本公司及本公司任何一名關連人士。
- (2) 由於星洲公司為陳捷中先生(本公司關連人士，持有星洲公司30%的股權)的聯繫人，故其為本公司的關連人士。由於福建沿海公司為星洲公司的附屬公司，故其亦為本公司的關連人士。
- (3) 豐洲集團公司的其他股東為新富金融有限公司及汎年投資有限公司，分別持有30%及10%的股權。新富金融有限公司及汎年投資有限公司均為本公司一間附屬公司的主要股東，因此亦為本公司的關連人士。陳捷中先生為新富金融有限公司的董事及股東(持有20%的股權)。陳金烈先生為汎年投資有限公司的董事及股東(直接持有0.1%的股權及間接持有約99.799%的股權)。除上表附註中披露者外，陳捷中先生及陳金烈先生獨立於本公司及本公司任何一名關連人士。
- (4) 廈門帝元公司的另一股東為廈門市開元國有資產投資有限公司，該公司持有2%的股權。廈門市開元國有資產投資有限公司為獨立第三方。
- (5) 盈峰公司的另一股東為劉瑜先生，彼持有20%的股權。由於其在盈峰公司持有重大股權，故劉瑜先生為本公司的關連人士。此外，劉瑜先生獨立於本公司及本公司任何一名關連人士。