
歷史、重組及集團架構

一般資料

本公司於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立，而作為重組的一部分，本公司成為本集團的控股公司，透過我們的附屬公司開展業務。

歷史

我們於一九九四年四月在中國江蘇省南京成立南京金輪房地產並開始房地產開發業務。我們開發的物業包括住宅物業及綜合型商用物業。下表載列自二零零一年起我們業務發展的主要事件及里程碑：

年份	事件／里程碑
二零零一年	我們於五月開始在南京興建金輪大廈。
二零零二年	我們於六月成立南京翡翠金輪。
二零零三年	我們於二月在南京完成金輪大廈的建設工程。
二零零四年	- 我們於七月開始興建金輪國際廣場。 - 我們將業務進一步拓展至中國湖南省株洲，並於七月成立株洲金輪房地產。
二零零六年	我們將業務進一步拓展至中國江蘇省揚州，並於十二月成立揚州金輪房地產。
二零零八年	- 我們於一月開始在南京興建金輪華爾茲。 - 我們於七月獲南京地鐵委聘營運及管理新街口地鐵商場。 - 我們於八月開始在揚州興建金輪星城一期。
二零零九年	- 我們於一月在南京完成金輪國際廣場的建設工程。 - 我們於五月開始在株洲興建金輪時代廣場。 - 我們於十月開始在揚州興建金輪星城二期。

歷史、重組及集團架構

年份	事件／里程碑
二零一零年	我們於二月在南京完成金輪華爾茲的建設工程。
二零一一年	- 我們於一月開始在南京興建南京翡翠名園。 - 我們於八月開始在南京興建金輪新都匯。 - 我們於十一月開始在南京興建金輪星光名座。
二零一二年	- 我們於三月在揚州完成金輪星城一期的建設工程。 - 我們於四月在株洲完成金輪時代廣場的建設工程。 - 我們獲資本雜誌頒發「資本最佳發展商大獎2012」。

我們的附屬公司

我們的附屬公司包括(i)於英屬處女群島及香港註冊成立的中間控股公司，即金輪翡翠、金輪明珠、金輪鑽石、金輪國際興業、金輪國際投資及金輪創建；及(ii)在中國註冊成立的營運附屬公司，即南京金輪房地產、南京翡翠金輪、揚州金輪房地產、株洲金輪房地產及株洲金輪商業管理。

我們的英屬處女群島附屬公司

有關我們旗下的英屬處女群島附屬公司的歷史及發展詳情，請參閱本節「—重組—英屬處女群島控股公司註冊成立」。

我們的香港附屬公司

金輪國際興業

金輪國際興業於二零一零年七月七日根據香港法例註冊成立為有限公司及為一間投資控股公司。於其註冊成立時，48,000,000股股份乃按面值每股1.00港元發行予由王氏家族全資擁有的金輪(集團)。

於二零一二年六月十八日，金輪明珠向王氏家族收購金輪國際興業的全部股權，而金輪國際興業則成為我們的全資附屬公司。詳情請參閱本節「—重組—收購金輪國際興業」。

金輪國際投資

金輪國際投資於二零零二年五月十七日根據香港法例註冊成立為有限公司及為一間投資控股公司。於其註冊成立時，5股股份由王欽賢先生、Hafandi Lijaya先生、Tjie Tjin Fung先生、Sjaifudin Aman先生及Janata Suwita先生按面值每股1.00港元認購。於二零零二年十一月二十六日，合共99,999,995股股份乃配發予Kiky Gunawan、Janata Suwita、Tjie Tjin Fung、Jamin Haryanto、Hadi Gunaman、Hafandi Lijaya、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna、Julia Oscar、Sjaifudin Aman、Khoe Hioeng Hauw、Lili Somantry及由王氏家族全資擁有的金輪地產投資。於二零一二年三月五日，Khoe Hioeng Hauw將其全部金輪國際投資股份轉讓予Kiky Gunawan、Janata Suwita、Tjie Tjin Fung、Jamin Haryanto、Hadi Gunaman、Hafandi Lijaya、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna、Julia Oscar、Sjaifudin Aman及Lili Somantry以及金輪地產投資。於股權轉讓完成後，金輪國際投資由Hafandi Lijaya、Tjie Tjin Fung、Sjaifudin Aman、Janata Suwita、Kiky Gunawan、Jamin Haryanto、Hadi Gunaman、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna、Julia Oscar、Lili Somantry及金輪地產投資分別擁有約5.92%、約6.96%、約3.83%、約6.96%、約6.96%、約6.96%、約6.96%、約5.57%、約5.57%、約4.18%、約6.96%及約33.17%。

於二零一二年六月十八日，金輪翡翠向王氏家族收購金輪國際投資的33.17%股權。於二零一二年六月十八日，金輪翡翠向Sjaifudin Aman、Tjie Tjin Fung、Hafandi Lijaya、Lili Somantry、Jamin Haryanto、Kiky Gunawan、Janata Suwita、Hadi Gunaman、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna及Julia Oscar收購彼等持有金輪國際投資的合共66.83%股權。詳情請參閱本節「一重組－收購金輪國際投資」。

中國附屬公司的歷史及發展

南京金輪房地產

南京金輪房地產於一九九四年四月二十一日在中國江蘇省南京成立為有限責任公司，註冊資本為2,000,000美元。南京金輪房地產初時由金輪(集團)全資擁有，而金輪(集團)則由王氏家族全資擁有。南京金輪房地產一直主要從事房地產開發業務。

於一系列註冊資本增加完成後，南京金輪房地產於二零零四年九月十三日將其註冊資本增至6,130,000美元。

根據日期為二零一零年八月十二日的股權轉讓協議，金輪國際興業收購南京金輪房地產全部股權，代價為6,130,000美元，乃參考南京金輪房地產的註冊資本釐定。股權轉讓已經完成，而南京金輪房地產現由金輪國際興業全資擁有。

南京翡翠金輪

南京翡翠金輪於二零零二年六月二十一日在中國江蘇省南京成立為有限責任公司，註冊資本為3,000,000美元，以及由南京金輪房地產及金輪國際投資分別擁有7.5%及92.5%。南京翡翠金輪一直主要從事房地產開發。

於一系列註冊資本增加完成後，南京翡翠金輪於二零零八年三月十二日將其註冊資本增至14,950,000美元。

揚州金輪房地產

揚州金輪房地產於二零零六年十二月十五日在中國江蘇省揚州成立為有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元，以及由南京金輪房地產及金輪國際投資分別擁有7.5%及92.5%。揚州金輪房地產一直主要從事房地產開發。

根據揚州金輪房地產日期為二零零七年五月二十日的一項董事會決議案，揚州金輪房地產藉南京翡翠金輪出資6,500,000美元以及金輪國際投資及南京金輪房地產分別額外出資1,387,500美元及112,500美元，將其註冊資本增至13,000,000美元。就上述增資辦妥一系列審批程序後，揚州金輪由南京翡翠金輪、金輪國際投資及南京金輪房地產分別擁有50%、46.25%及3.75%。

株洲金輪房地產

株洲金輪房地產於二零零四年七月三十日在中國湖南省株洲成立為有限責任公司，註冊資本為8,000,000美元及由金輪國際投資全資擁有。株洲金輪房地產一直主要從事房地產開發。

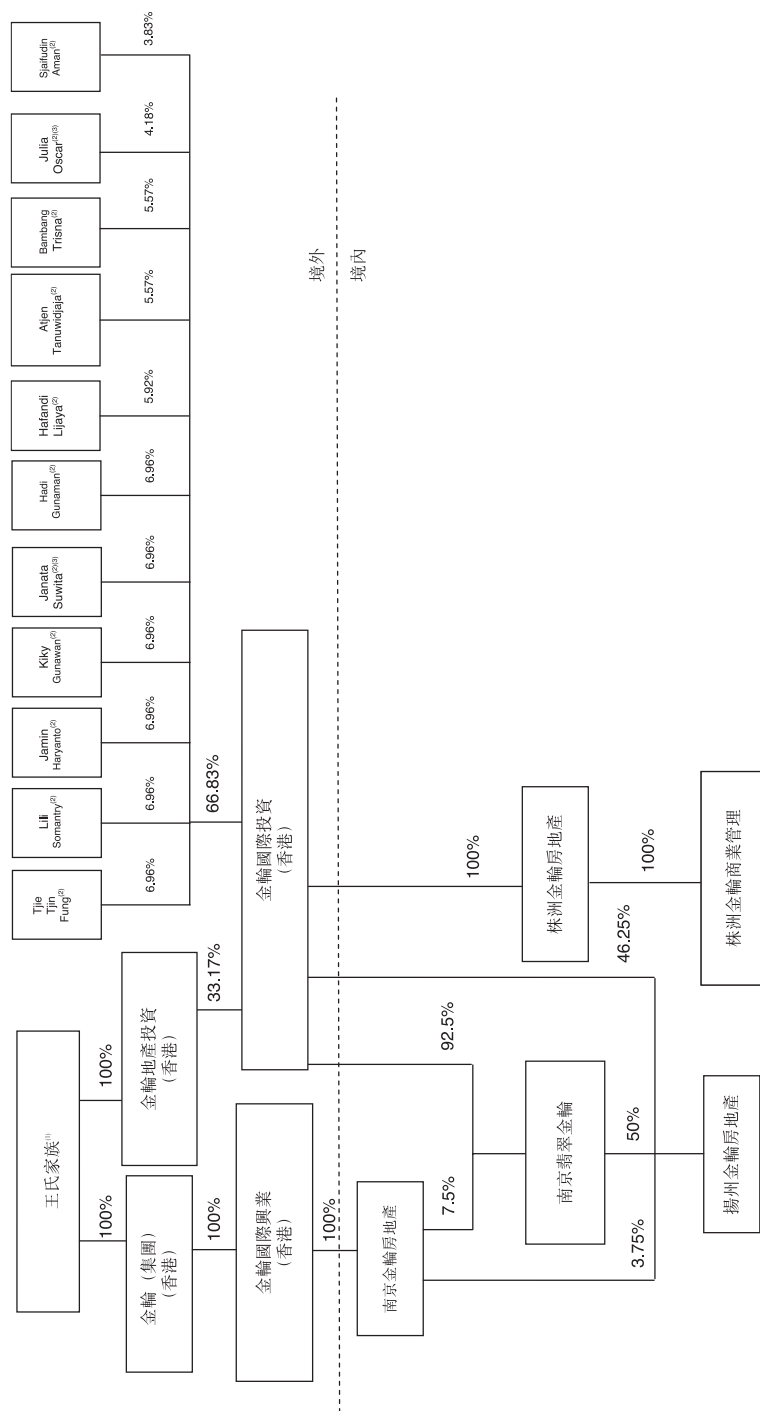
株洲金輪房地產於二零零七年三月二十日將其註冊資本增至13,200,000美元。

株洲金輪商業管理

株洲金輪商業管理於二零一零年二月一日在中國湖南省株洲成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元及由株洲金輪房地產全資擁有。株洲金輪商業管理一直主要從事經營管理。

重組

下圖載列緊接重組前的本集團企業及股權架構：



附註：

- (1) 王氏家族包括王欽賢先生、其妻子洪素玲女士及二人的兒子王錦輝先生和王錦強先生。
- (2) 彼等為根據於二零一二年一月十六日訂立的一致行動契據與王氏家族一致行動的人士，而該契據確認有關本集團管理層的若干投票安排。
- (3) Julia Oscar女士及Janata Suwita先生與王氏家族有關聯。Julia Oscar女士為王欽賢先生的妹妹，而Janata Suwita先生則為Julia Oscar女士的丈夫。

為籌備全球發售，我們於二零一二年一月開始展開一連串重組步驟，以就上市籌備我們的企業架構並推動我們的增長及擴展策略。重組涉及的主要步驟概述如下。

A. 英屬處女群島控股公司註冊成立

我們的最終控股股東在英屬處女群島註冊成立多家控股公司，詳情如下：

金輪置業於二零零九年十一月十二日註冊成立，其全部已發行股本由王氏家族擁有。

火耀於二零一二年一月十日註冊成立，其全部已發行股本由Kiky Gunawan先生擁有。

凱塔國際於二零一二年一月十二日註冊成立，其全部已發行股本由Jamin Haryanto先生擁有。

發興於二零一二年二月十三日註冊成立，其全部已發行股本由Hadi Gunaman先生擁有。

順風於二零一二年二月八日註冊成立，其全部已發行股本由Bambang Trisna先生擁有。

AMAN大西洋於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Sjaifudin Aman先生擁有。

晉鴻於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Tjie Tjin Fung先生擁有。

康福明於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Hafandi Lijaya先生擁有。

綠色典範於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Lili Somantry先生擁有。

天山地海於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Atjen Tanuwidjaja先生擁有。

金時代永恒於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Janata Suwita先生擁有。

金欣悅永恒於二零一二年三月十五日註冊成立，其全部已發行股本由Julia Oscar女士擁有。

B. 本公司註冊成立

於二零一二年四月二十六日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。截至註冊成立日期當日，一股認購人股份配發及發行予初次認購人並由其繳足。上述一股股份於同日轉讓予南京翡翠金輪。同時，金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒分別獲配發429,975股、32,658股、59,377股、50,471股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、47,503股、47,503股及35,627股股份。因此，本公司由金輪置業、AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒分別擁有43.00%、約3.26%、約5.94%、約5.05%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約4.75%、約4.75%及約3.55%。

C. 英屬處女群島及香港公司註冊成立

金輪翡翠由本公司於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立為全資附屬公司。金輪翡翠為一間投資控股公司。

金輪明珠由本公司於二零一二年五月八日在英屬處女群島註冊成立為全資附屬公司。金輪明珠為一間投資控股公司。

金輪鑽石由本公司於二零一二年六月二十六日在英屬處女群島註冊成立為全資附屬公司。金輪鑽石為一間投資控股公司。

金輪創建由金輪鑽石於二零一二年八月二十一日在香港註冊成立為全資附屬公司。金輪創建為一間投資控股公司。

D. 收購金輪國際興業

於二零一二年六月十八日，為綜合王氏家族透過金輪國際興業(持有南京金輪房地產)持有本集團的股權，金輪明珠向王氏家族收購於金輪國際興業的全部已發行股本，代價為本公司向金輪置業(一家由王氏家族全資擁有的公司)配發及發行100股每股面值0.01美元的股份。上述收購的代價乃參考王氏家族於金輪國際興業及其附屬公司的投資以及王氏家族對本集團管理及營運的貢獻釐定。截至二零一一年十二月三十一日止三個年度，除透過其

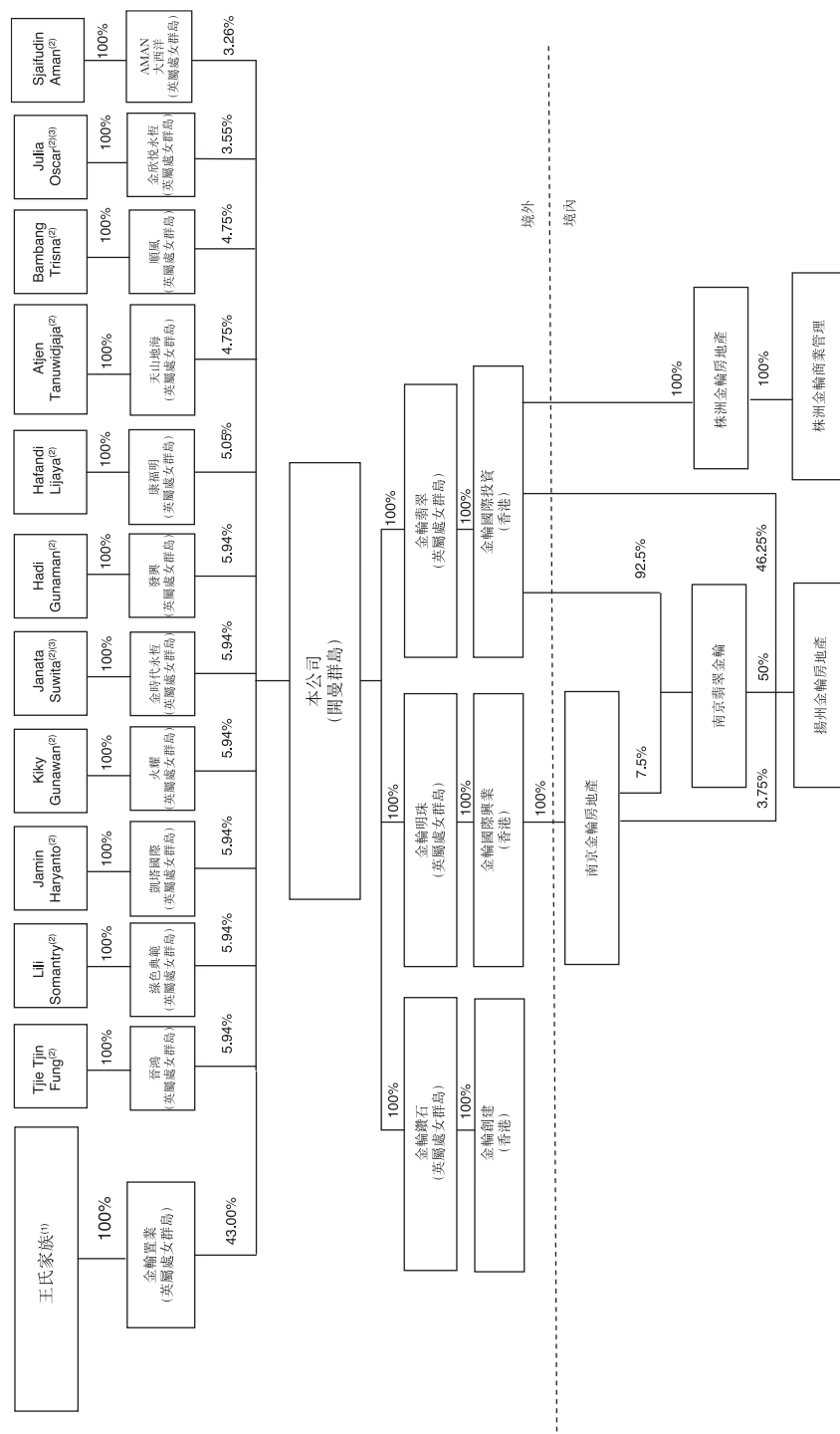
全資附屬公司南京金輪房地產開發金輪大廈及金輪翠庭園外，金輪國際興業並無從事任何其他業務及營運。於完成收購後，金輪國際興業成為本公司的全資附屬公司。南京金輪房地產為金輪國際興業的全資附屬公司，已開發金輪大廈及金輪翠庭園，以及目前正開發金輪新都匯。董事認為，透過收購金輪國際興業（以及因收購而包括南京金輪房地產及該三個項目），我們可增加我們的持作投資總建築面積，並進一步於未來增加我們的租金收入。有關該三個項目的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的房地產項目」一節。

E. 收購金輪國際投資

於二零一二年六月十八日，為完成重組，金輪翡翠收購我們的控股股東透過金輪國際投資（持有南京翡翠金輪）持有的本集團股權。有關收購包括(a)金輪翡翠向王氏家族收購其持有的金輪國際投資全部33.17%股權。作為該項收購的代價，本公司向金輪置業配發及發行429,976股每股面值0.01美元的股份。上述收購的代價乃參考王氏家族於金輪國際投資及其附屬公司的投資以及王氏家族對本集團管理及營運的貢獻釐定；及(b)金輪翡翠向Sjaifudin Aman、Tjie Tjin Fung、Hafandi Lijaya、Lili Somantry、Jamin Haryanto、Kiky Gunawan、Janata Suwita、Hadi Gunaman、Atjen Tanuwidjaja、Bambang Trisna及Julia Oscar收購彼等持有金輪國際投資合共66.83%的股權。作為該項收購的代價，本公司向AMAN大西洋、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風及金欣悅永恒分別配發及發行32,658股、59,377股、50,471股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、59,377股、47,503股、47,503股及35,627股股份。於收購完成後，金輪國際投資成為本公司的全資附屬公司。

於重組完成後，本公司的已發行股本為20,000美元，分為2,000,000股每股面值0.01美元的股份，分別由金輪置業、晉鴻、康福明、綠色典範、凱塔國際、火耀、金時代永恒、發興、天山地海、順風、金欣悅永恒及AMAN大西洋擁有約43.00%、約5.94%、約5.05%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約5.94%、約4.75%、約4.75%、約3.55%及約3.26%。

於完成上述重組步驟後，本集團的企業及股權架構如下：



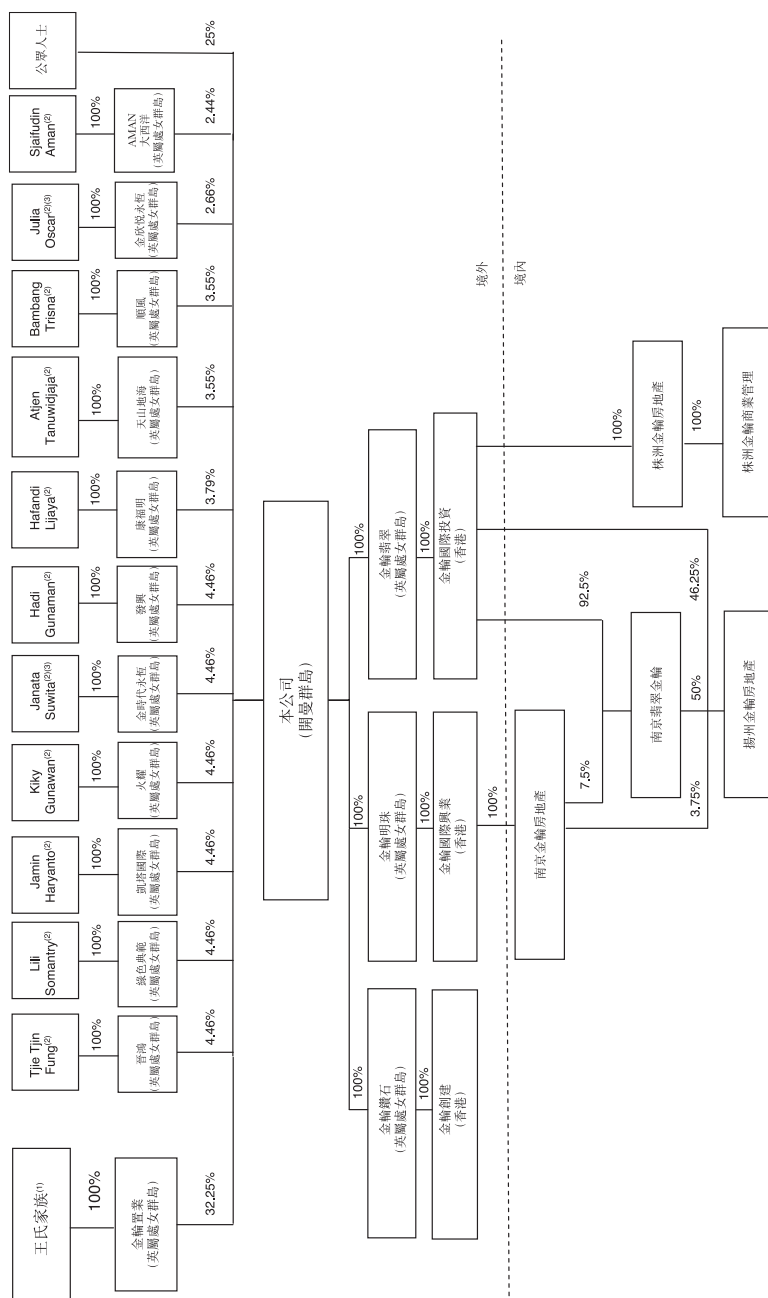
附註：

- (1) 王氏家族包括王欽賢先生、其妻子洪素玲女士及二人的兒子王錦輝先生和王錦強先生。
- (2) 彼等為根據於二零一二年一月十六日訂立的一致行動契據與王氏家族一致行動的人士，而該契據確認為關本集團管理層的若干投票安排。
- (3) Julia Oscar女士及Janata Suwita先生與王氏家族有關聯。Julia Oscar女士為王欽賢先生的妹妹，而Janata Suwita先生為Julia Oscar女士的丈夫。

(1) 王氏家族包括王欽賢先生、其妻子洪素玲女士及二人的兒子王錦輝先生和王錦強先生。

(2) 彼等為根據於二零一年一月十六日訂立的一致行動契據與王氏家族一致行動的人士，而該契據確認有關本集團管理層的若干投票安排。

(3) Julia Oscar女士及Janata Suwita先生與王氏家族有關聯。Julia Oscar女士為王欽賢先生的妹妹，而Janata Suwita先生為Julia Oscar女士的丈夫。



中國政府批准

併購規定

於二零零六年八月八日，商務部、中國證監會及國家外匯管理局等中國六個監管機關聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），以監管外國投資者併購境內企業。併購規定於二零零六年九月八日生效及稍後由商務部於二零零九年六月二十二日修訂。根據併購規定，在以下情況下外國投資者須取得必要的批准：(i)其收購境內企業的股權或認購境內企業的增資以將境內企業轉變為外資企業；或(ii)其成立一家外資企業，透過該外資企業購買境內企業的資產及經營該等資產或購買境內企業的資產，並投資該等資產以成立一家外資企業（「受規管活動」）。此外，併購規定旨在規定為上市目的組建的境外特殊目的公司（「特殊目的公司」）須取得中國證監會批准。特殊目的公司是指中國自然人或境內公司為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司。

如董事所確認，(i)本集團內的境外公司（即本公司、金輪明珠、金輪翡翠、金輪、金輪國際興業或金輪國際投資）均非由中國自然人或境內企業控制；(ii)外商獨資企業南京金輪房地產於併購規定生效日期前成立；及(iii)重組並不涉及任何受規管活動，故中國法律顧問君合律師事務所表示，併購規定並不適用於重組。

國家外匯管理局條例

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈及於二零零五年十一月一日生效的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》及國家外匯管理局於二零一一年五月二十日頒佈及於二零一一年七月一日生效的《國家外匯管理局綜合司關於印發〈境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理操作規程〉的通知》（統稱「國家外匯管理局條例」），境內居民自然人若透過境外特殊目的公司以股本發行或

歷 史 、 重 組 及 集 團 架 構

可換股債券方式在中國境外進行融資而資產或權益位於中國境內，則須向國家外匯管理局地方分局申請境外投資外匯登記。境內居民自然人指持有中國護照或中國身份證的居民或並無擁有中國合法身份但因經濟利益關係在中國境內「習慣性」居住的自然人。

由於我們的最終控股股東概非境內居民自然人，故中國法律顧問君合律師事務所表示，國家外匯管理局條例並不適用於我們。