

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

本公司

我們於二零零七年六月四日根據開曼群島法律註冊成立。由於為籌備●而進行的重組，我們將成為我們各附屬公司的最終控股公司。有關重組的詳情載於下「重組」一段。

歷史及發展

一九九六年三月，我們的創辦人兼主席李華（彼為香港居民）連同其兄弟李曉平（董事會副主席兼本公司總裁）成立卓越集團投資，而卓越集團投資於一九九六年六月在中國成立 Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 作為外商獨資企業，在深圳開始經營物業開發業務。Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 成立時的註冊股本為10,000,000港元。

為擴闊 Excellence Industrial (Shenzhen) Co., Ltd. 的股本基礎，於一九九六年十二月，卓越集團投資將其於 Excellence Industrial (Shenzhen) Co., Ltd. 的10%股本權益轉讓予一名獨立第三方，而 Excellence Industrial (Shenzhen) Co., Ltd. 的註冊股本同時增至50,000,000港元，由卓越集團投資持有90%及由獨立第三方持有10%。該等股本增加已符合相關中國規定並已取得一切相關證書及批准。

於一九九九年，我們將業務擴展至物業管理，並與獨立第三方聯手成立卓越物業管理以進行物業管理業務。

二零零一年五月，作為我們的業務擴張計劃及策略的部份以及為取得 Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 的所有股權，卓越集團投資向獨立第三方重新收購 Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 的10%權益，並將 Excellence Industrial (Shenzhen) Co. Ltd. 的名稱變更為其現有名稱卓越中國。

二零零三年十一月，卓越中國的註冊股本增至137,900,000港元，並分別於二零零五年九月及二零零七年十二月進一步增至400,000,000港元及750,000,000港元。各項股本增加已符合相關中國規定並已取得一切相關證書及批准。

二零零四年之前，我們所有物業開發項目主要由卓越中國承接。二零零四年，由於我們以共同開發基準參與項目，並將業務擴充至深圳以外地方，我們開始通過卓越中國成立項目公司承接物業，以開發項目並向獨立第三方收購持有土地的若干項目公司，務求擴張我們的土地儲備。

二零零四年，我們成立了梅沙海景、武漢卓越、長沙卓越及重慶萬商以承接不同物業發展項目。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

二零零五年及二零零六年，我們成立了山東卓越、卓越青島、卓越商業及萬商市場經營，並收購了湖南麓山、廣州桂鑫、深圳鵬躍、武漢正和及深圳卓越以承接我們的物業開發及物業租賃及管理項目。

我們的控股股東於往績記錄期間已於我們各主要營運附屬公司以及於我們已完成收購的已收購公司中保留控股擁有權。

約於二零零二年，考慮到項目公司以及本集團旗下的營運附屬公司數目增加，李華認為透過由其本人及李曉平領導的核心管理隊伍管理集團旗下所有公司將更為有效。該核心管理隊伍包括全部六名執行董事，即李華、李曉平、王斗、謝利民、段世軍及張遠（自二零零六年三月十七日起），於整段往績記錄期間負責本集團的表現。彼等控制我們所有附屬公司的管理及經營。李華獲委任為大多數營運附屬公司董事會的董事以監督該等公司的策略發展，而該等公司及附屬公司的董事（除高級管理層隊伍的成員外）均獲委任進行行政工作或遵守立法規定。該核心管理隊伍將項目公司及營運附屬公司的管理中央化，並負責作出項目公司及營運附屬公司的所有主要決定。有關項目公司及營運附屬公司的所有相關事宜（包括開發及履行該等項目公司及營運附屬公司的業務策略、投資、預算、項目開發及一般管理工作）均會定期向該核心管理隊伍報告。該核心管理隊伍繼而會評估事宜及作出相關決策供項目公司及營運附屬公司履行。該核心管理隊伍於●後將繼續負責本集團的管理。

我們於二零零七年繼續擴張，並於開始重組前成立了卓越維港、卓越成都、深圳兆和及卓越東部，並收購了深圳祈年及東莞中天以從事永高物業開發項目。

我們於二零零七年年底及二零零八年進一步擴張業務，成立了深圳邦業、深圳東潤澤、深圳新錦澤、深圳馨蔚然、惠州羅浮山、深圳祥華、惠州柏盛、青島卓越實業、青島卓越房地產及深圳康越等若干境內公司，並收購了連雲港天乾、連雲港天峻、深圳金利居、連雲港天行健、連雲港瑞豪、深圳鵬瀾、深圳大百匯及杭州恆興等若干境內公司。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

下表載列於二零零四年至開始進行重組前期間成立或收購的項目公司詳情：

項目公司名稱	主要業務	實體類別	已承接的發展項目	附註
梅沙海景	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有51%權益的附屬公司	—	(9)
武漢卓越	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	武漢蔚藍海岸	
長沙卓越	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	長沙蔚藍海岸	
重慶萬商	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	重慶光彩大市場	
山東卓越	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有61%權益的附屬公司	—	(9)
卓越青島	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	青島蔚藍群島	
卓越商業	物業發展	合營企業及本公司 <u>擁有70%權益的附屬公司</u>	—	(9)
萬商市場經營	物業租賃 及管理	有限責任公司及本公司 擁有99%權益的附屬公司	—	(9)
湖南麓山	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有90%權益的附屬公司	長沙麓山別墅	(1)
廣州桂鑫	物業租賃 及管理	有限責任公司及本公司 擁有90%股權的附屬公司	—	(2), (9)
深圳鵬躍	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有75%股權的附屬公司	深圳淺水灣花園	(3)

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

項目公司名稱	主要業務	實體類別	已承接的發展項目	附註
武漢正和	物業發展	合營企業及本公司 全資附屬公司	—	(4), (9)
深圳卓越	物業發展	合營企業及本公司 全資附屬公司	深圳卓越時代廣場一期	(5)
卓越世紀城	物業發展	合營企業及本公司 全資附屬公司	深圳城市中心花園 及深圳卓越世紀中心	(6)
卓越維港	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有99.25%權益的附屬公司	深圳維港名苑	
卓越成都	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	—	(9)
深圳兆和	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	—	(9)
卓越東部	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	—	(9)
深圳祈年	物業發展	有限責任公司及本公司 全資附屬公司	深圳卓越時代廣場二期	(7)
東莞中天	物業發展	有限責任公司及本公司 擁有80%權益的附屬公司	東莞蔚藍城邦	(8)

(1) 於二零零六年十二月，卓越中國向獨立第三方Hunan Kaida收購湖南麓山的60%權益，代價為人民幣11,700,000元，乃由各方公平磋商後釐定。於二零零七年三月及二零零八年三月，卓越中國按訂約各方經公平磋商後釐定的代價，分別向湖南凱達進一步收購湖南麓山的30%及10%權益。

(2) 於二零零六年七月，卓越中國向獨立第三方深圳市菲利興投資有限公司收購廣州桂鑫的90%權益，代價為人民幣2,700,000元，乃按廣州桂鑫於轉讓時的註冊股本而釐定。於二零零八年十

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

- 月，卓越中國按訂約各方經公平磋商後釐定的代價，向深圳月朗進一步收購廣州桂鑫的10%權益。
- (3) 於二零零五年五月，卓越中國向獨立第三方深圳市保利城實業有限公司收購深圳鵬躍的49%權益，代價為人民幣9,800,000元，乃由各方公平磋商後釐定。於二零零五年七月，卓越中國按基於深圳市保利城實業有限公司於轉讓當時的註冊資本所釐定的代價，向卓越世紀城及深圳勝策進一步收購深圳鵬躍的10%及16%權益。
- (4) 於二零零五年九月，卓越中國及卓越集團投資分別向獨立第三方深圳市經天緯投資發展有限公司及陳曉娥收購武漢正和的75%及25%權益，總代價為人民幣11,280,000元(不包括土地成本)，乃由各方公平磋商後釐定。
- (5) 於二零零五年二月，卓越中國及卓越集團投資分別向獨立第三方創雅集團有限公司收購深圳卓越的75%及25%權益，總代價為人民幣320,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。
- (6) 由於卓越世紀城持有深圳城市中心花園項目以及為承接深圳城市中心花園項目的開發工程，於二零零零年七月，卓越中國向先怡投資有限公司(一間由王平(李華及李曉平的叔伯(Uncle))及彭英(李華及李曉平的姑母(Aunt))擁有及控制的公司)收購卓越世紀城的40%權益，代價為人民幣12,000,000元，乃按卓越世紀城於轉讓時的註冊股本釐定。於二零零六年五月，卓越集團投資按基於卓越世紀城於轉讓當時的註冊資本所釐定的代價，分別向海南中銀實業有限公司、先怡投資有限公司及卓越中國收購卓越世紀城的33.3%、26.7%及30%權益。因此，卓越集團投資及卓越中國分別持有卓越世紀城90%及10%權益。於二零零六年九月十六日，基於卓越中國注資70,000,000港元，卓越世紀城的註冊資本增至100,000,000港元。根據此項增資，卓越集團投資及卓越中國分別持有卓越世紀城27%及73%權益。
- (7) 於二零零六年十二月，卓越中國向獨立第三方深圳市祈年實業發展有限公司收購深圳祈年的100%權益。於二零零七年一月，卓越商業向卓越中國收購深圳祈年的100%權益，代價為人民幣230,822,082元，乃由各方公平磋商後釐定。於二零零八年四月，深圳康越按基於深圳祈年於轉讓當時的資產淨值所釐定的代價，向卓越商業收購深圳祈年的100%權益。於二零零八年七月，深圳新錦澤按訂約各方經公平磋商後釐定的代價，向深圳康越收購深圳祈年的100%權益，代價乃由各方公平磋商後釐定。我們透過由Excellence BVI全資擁有的South Smart持有深圳祈年100%權益。根據Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(或海航集團)於二零零九年十月十二日訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI同意將South Smart的99%權益轉讓予海航集團。轉讓預期將於二零一零年六月完成。Excellence BVI進一步同意於(i)海航集團將其於South Smart的股權轉讓予第三方時或(ii)South Smart的99%權益轉讓予海航集團五年後(以較早者為準)以1.00美元將South Smart的餘下1%權益轉讓予海航集團。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

- (8) 於二零零七年五月，卓越中國向獨立第三方劉建新收購東莞中天的70%權益，代價為人民幣14,000,000元，乃按東莞中天於轉讓時的註冊股本而釐定。同期，卓越中國向獨立第三方周尹堆收購東莞中天的10%權益，代價為人民幣2,000,000元，乃按東莞中天於轉讓時的註冊股本而釐定。
- (9) 該等項目公司於二零零四年至於二零零七年六月開始重組前並無承接任何發展項目。成立及收購該等項目公司旨在承接項目作未來發展。

二零零八年二月，為籌備●及作為重組的一部份，李華及李曉平在卓越集團投資的股權已交換為本公司的股份，而我們成為本集團所有業務的最終控股公司。

下表載列我們發展歷史中的若干主要里程碑：

一九九六年	成立卓越中國從事住宅物業開發活動
一九九八年	開始開發我們首個大型住宅開發項目深圳蔚藍海岸
二零零四年至二零零五年	成立分公司在深圳以外地區物色物業開發機會
二零零六年	完成我們在深圳CBD首個地標甲級辦公室開發項目深圳卓越時代廣場一期
二零零七年	為籌備本公司●開始進行重組

現況

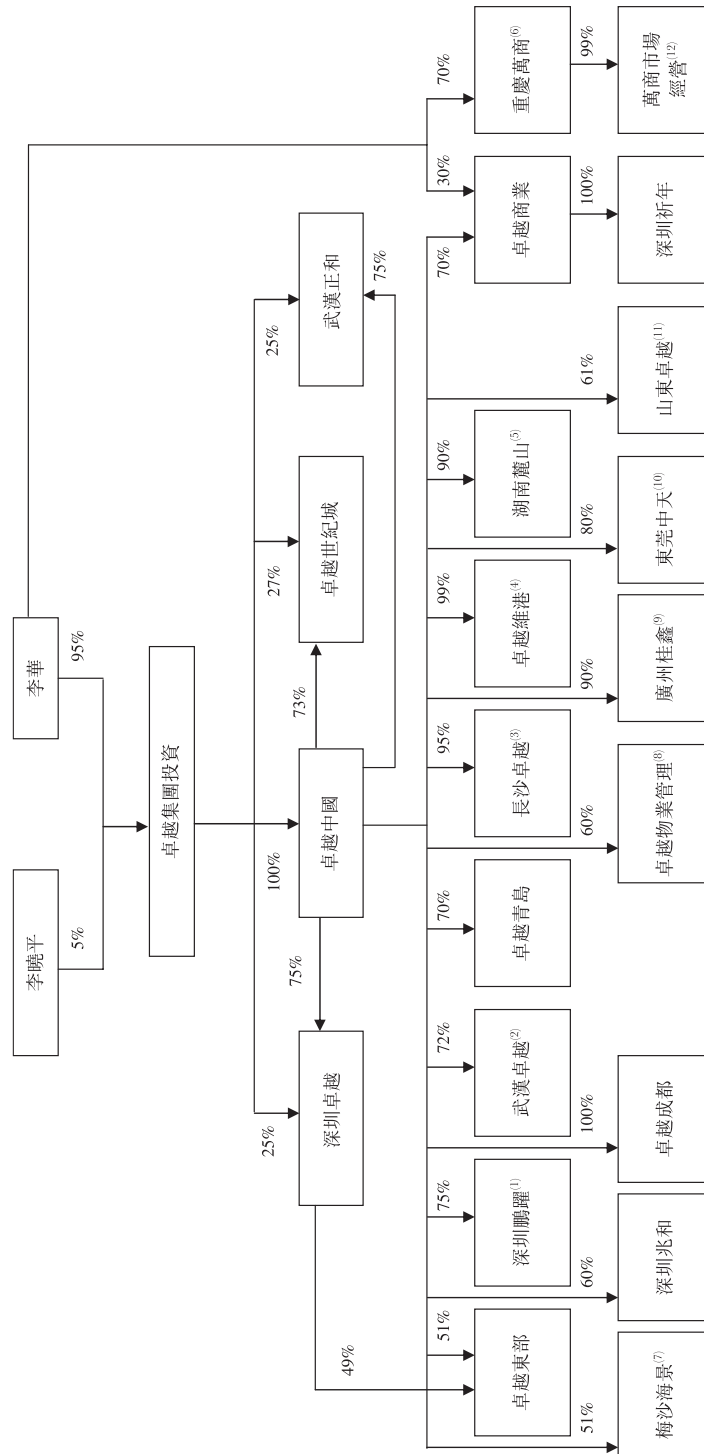
截至二零零九年六月三十日，我們在深圳及周邊地區、長沙、青島、武漢、重慶及連雲港擁有14個在建或持作未來發展項目。

公司歷史、重組及集團架構

重組

於二零零七年中，本集團開始重組以籌備●。作為重組的一部份，我們於二零零七年六月四日在開曼群島註冊成立卓越置業集團有限公司，作為我們所有營運及項目附屬公司的最終控股公司。

本集團於緊接重組前的企業架構如下：



公司歷史、重組及集團架構

- (1) 深圳勝策持有深圳鵬躍餘下25%權益。
- (2) 獨立第三方武漢華源持有武漢卓越餘下28%權益。
- (3) 李曉平持有長沙卓越5%權益。
- (4) 獨立第三方深圳蛇口持有卓越維港餘下1%權益。
- (5) 獨立第三方湖南凱達持有湖南麓山餘下10%權益。
- (6) 李華及李曉平的胞姊妹李小紅為李華的權益而以信託形式持有重慶萬商的29%權益，而餘下1%權益乃由獨立第三方張國華持有。
- (7) 獨立第三方深圳三九大龍健康城有限公司持有梅沙海景餘下49%權益。
- (8) 深圳勝策持有卓越物業管理餘下40%權益。深圳勝策分別由深圳市平勝投資諮詢有限公司及海南中銀實業有限公司（「海南中銀」）擁有90%權益及10%權益。深圳平勝分別由李曉平妻子肖興萍及李曉平擁有50%及50%權益。海南中銀分別由深圳市盛恒達電梯有限公司（「深圳盛恒達」）及李華及李曉平姑母(aunt)彭英擁有90%及10%權益。深圳盛恒達分別由獨立第三方李新及彭英擁有70%及30%權益。
- (9) 獨立第三方陳懷德持有廣州桂鑫餘下10%權益。
- (10) 獨立第三方東莞市星匯實業有限公司持有東莞中天餘下20%權益。
- (11) 獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司持有山東卓越餘下39%權益。
- (12) 李華及李曉平的胞姊妹李小紅持有萬商市場經營餘下1%權益。

重組前，(i) 卓越中國及卓越物業管理分別為李華的權益而以信託形式持有深圳卓越地產顧問的25%及22%權益；及(ii) 卓越中國為李華的權益而以信託形式持有深圳不動產擔保的35%權益。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

作為重組的一部份，李華及李曉平分別註冊成立Sparkle Century及Broad Ocean作為其各自於本公司持有的權益的控股公司。

國內重組

作為重組的一部份，我們重組了下列國內公司：

(a) 重慶萬商

重慶萬商乃於二零零四年十二月三十一日成立。於其成立時，重慶萬商分別由卓越中國及獨立第三方張國華持有99%及1%權益。由於重慶萬商所處地區的地方政府向由個人持有的私人企業提供稅務優惠獎勵，故卓越中國於二零零五年七月二十八日將其於重慶萬商的70%及29%權益分別轉讓予王平及李小紅，代價分別為人民幣14,000,000元及人民幣5,800,000元，相當於在重慶萬商註冊股本的權益比例。王平及李小紅當時均為李華於重慶萬商持有權益。受託安排於卓越中國向王平及李小紅轉讓重慶萬商時已經存在。作出該兩項受託安排的原因為當時擬買斷張國華的少數股東權益，而當時的中國公司法亦規定一間公司最少須有兩名股東。根據該兩項受託安排，重慶萬商於完成收購張國華權益後仍符合最低股東人數的規定。我們的中國法律顧問認為所採納的受託安排根據適用中國法律及法規屬合法及有效。王平已於二零零六年四月向李華轉讓其70%權益，而緊隨該轉讓後重慶萬商分別由李華、李曉平(彼為李華持有該等權益)及張國華持有70%、29%及1%權益。根據重組，李華、李曉紅及張國華已將其各自於重慶萬商的權益轉讓予卓越中國，以分別換取人民幣14,000,000元、人民幣5,800,000元及人民幣200,000元，而該等金額乃按重慶萬商於轉讓時的註冊股本釐定。該轉讓已於二零零七年八月二十七日完成。轉讓完成後，重慶萬商成為卓越中國的全資附屬公司。

(b) 武漢卓越

重組前，武漢卓越分別由卓越中國及獨立第三方武漢華源持有72%及28%權益。根據重組，武漢華源已將其於武漢卓越的28%權益轉讓予卓越中國，代價為人民幣28,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。該轉讓已於二零零七年十二月二十七日完成。轉讓完成後，武漢卓越成為卓越中國的全資附屬公司。

公司歷史、重組及集團架構

(c) 湖南麓山

重組前，湖南麓山分別由卓越中國及湖南凱達持有90%及10%權益。根據重組，湖南凱達向卓越中國轉讓湖南麓山的餘下10%權益，代價為人民幣26,700,000元，乃由各方公平磋商後釐定。該轉讓已於二零零八年四月十五日完成。轉讓完成後，湖南麓山成為卓越中國的全資附屬公司。

(d) 卓越物業管理

重組前，卓越物業管理分別由卓越中國及深圳勝策持有60%及40%權益。根據重組，深圳勝策（一間由李華及李曉平的叔伯姨(uncle and aunt)控制的公司）將其於卓越物業管理的40%權益轉讓予卓越中國，代價為人民幣2,000,000元，而該代價乃根據卓越物業管理於轉讓時的註冊股本釐定。該等轉讓已於二零零七年十一月二十六日完成。轉讓完成後，卓越物業管理成為卓越中國的全資附屬公司。

(e) 卓越商業

重組前，卓越商業分別由卓越中國及李華持有70%及30%權益。根據重組，李華於二零零七年九月將其於卓越商業的30%權益轉讓予卓越集團投資。同時，卓越商業將其註冊股本由人民幣100,000,000元增至人民幣460,000,000元。該等增加的股本將全部由卓越集團投資出資。於最後實際可行日期，增加註冊股本及轉讓尚未完成。轉讓及增加註冊股本完成後，卓越商業將分別由卓越集團投資及卓越中國持有84.78%及15.22%權益。

(f) 卓越維港

重組前，卓越維港分別由卓越中國及獨立第三方深圳蛇口持有99%及1%權益。根據重組，卓越世紀城貢獻土地及將卓越維港的註冊股本由人民幣30,000,000元增至人民幣40,000,000元。是項增資已於二零零七年七月三十一日完成，而於該增資後，卓越維港的註冊股本分別由卓越中國、卓越世紀城及深圳蛇口分別持有74.25%、25%及0.75%。於二零零八年八月，卓越世紀城向卓越中國轉讓其於卓越維港的25%權益。轉讓完成後，卓越維港分別由卓越中國及深圳蛇口持有99.25%及0.75%權益。

(g) 卓越世紀城

重組前，卓越世紀城分別由卓越集團投資及卓越中國持有27%及73%權益。根據重組，卓越世紀城於二零零七年八月將其註冊資本由100,000,000港元增至488,000,000港

公司歷史、重組及集團架構

元。於該增資完成後，卓越世紀城分別由卓越集團投資及卓越中國持有85%及15%權益。

(h) 廣州桂鑫

重組前，廣州桂鑫分別由陳懷德及卓越中國持有10%及90%權益。根據重組，陳懷德於二零零八年九月向深圳月朗轉讓其於廣州桂鑫的10%權益，而深圳月朗則於二零零八年十月向卓越中國轉讓其於廣州桂鑫的10%權益。轉讓完成後，廣州桂鑫成為卓越中國的全資附屬公司。

(i) 深圳卓越

重組前，深圳卓越分別由卓越中國及卓越集團投資持有75%及25%權益。根據重組，深圳卓越將其註冊資本由128,000,000港元增至516,000,000港元，新增資本將由卓越集團投資注入。於最後實際可行日期，註冊資本增加尚未完成。於增加註冊資本完成後，深圳卓越將分別由卓越中國及卓越集團投資持有18.6%及81.4%權益。

(j) 深圳祈年

重組前，深圳祈年由卓越商業持有100%權益。根據重組，卓越商業於二零零八年四月向深圳康越轉讓其於深圳祈年的100%權益，而深圳康越於二零零八年七月向深圳新錦澤轉讓其於深圳祈年的100%權益。轉讓完成後，深圳祈年成為深圳新錦澤的全資附屬公司。我們透過由Excellence BVI全資擁有的South Smart持有深圳祈年100%權益。根據Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(或海航集團)於二零零九年十月十二日訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI同意將South Smart的99%權益轉讓予海航集團。轉讓預期將於二零一零年六月完成。Excellence BVI進一步同意於(i)海航集團將其於South Smart的股權轉讓予第三方時或(ii)South Smart的99%權益轉讓予海航集團五年後(以較早者為準)以1.00美元將South Smart的餘下1%權益轉讓予海航集團。

(k) 長沙卓越

重組前，長沙卓越分別由卓越中國及李曉平為卓越中國的權益而以信託形式持有95%及5%權益。根據重組，李曉平將其於長沙卓越的5%權益轉讓予卓越中國。轉讓完成後，長沙卓越成為卓越中國的全資附屬公司。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

(l) 卓越青島

於我們重組前，卓越青島由卓越中國持有70%權益及深圳市友盛置業有限公司持有30%權益。根據重組，深圳市友盛置業有限公司轉讓其於卓越青島的30%權益予卓越中國。於轉讓完成後，卓越青島成為卓越中國的全資附屬公司。

(m) 深圳兆和

於我們重組前，深圳兆和由卓越中國持有60%權益及深圳寶田投資開發有限公司持有40%權益。根據重組，深圳寶田投資開發有限公司轉讓其於深圳兆和的40%權益予卓越中國。於轉讓完成後，深圳兆和成為卓越中國的全資附屬公司。

我們將予完成的國內重組毋須獲中國證監會批准。

境外重組

根據重組，本公司於二零零七年六月四日在開曼群島註冊成立，作為本集團的●。註冊成立後，本公司分別由李華及李曉平持有95%及5%權益。李華(通過其全資擁有的控股公司Sparkle Century)及李曉平(通過其全資擁有的控股公司Broad Ocean)於二零零七年八月二十四日收購本公司所有已發行股本，而本公司分別由Sparkle Century及Broad Ocean持有95%及5%權益。

重組前，Excellence BVI分別由李華及李曉平持有95%及5%權益。根據重組，我們向李華及李曉平收購Excellence BVI所有已發行股本，代價分別為47,500美元及2,500美元，即當時由李華及李曉平持有的全部已發行股本。

於重組前，卓越集團投資分別由李華及李曉平持有80%及20%權益。於二零零一年六月二十一日，李曉平將其於卓越集團投資持有的150,000股股份(相當於卓越集團投資15%股權)轉讓予李華。轉讓完成後，卓越集團投資分別由李華及李曉平持有95%及5%權益。

於二零零八年一月十八日，本公司股東通過一項決議案，藉增設950,000股股份將本公司股本由50,000美元增至1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1.00美元的股份。

於二零零八年一月十八日，作為按李華指示向Sparkle Century發行902,500股股份的代價，李華將其於卓越集團投資的950,000股股份轉讓予Excellence BVI，而作為按李曉平指示向Broad Ocean發行47,500股股份的代價，李曉平將其於卓越集團投資的50,000股股份轉讓予Excellence BVI。轉讓完成後，卓越集團投資成為Excellence BVI的全資附屬公司。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

於二零零九年十月十四日，本公司股東通過決議案批准股份透過下列方式由美元改為以港元重新計值：

- 藉增設500,000,000,000股每股面值0.01港元的股份將法定股本增加5,000,000,000港元；
- 按現有股東持股比例向股東發行1,000,000股未繳股款股份；
- 於決議案獲通過當日以總代價1,000,000美元（「購回代價」）按面值購回1,000,000股每股面值1.00美元的已發行股份；
- 動用購回代價支付1,000,000股已發行未繳股款股份的股款以將該等入賬列為繳足；及
- 註銷本公司股本中全部1,000,000股每股面值1.00美元的購回未發行股份。

作為重組的一部分，我們在國內外成立及註冊成立了下列公司：

- 青島卓越實業乃於二零零七年八月十七日在中國成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。
- 青島卓越房地產乃於二零零七年九月十七日在中國成立，為一間由卓越中國及青島政建投資集團有限公司分別擁有60%及40%權益的有限責任公司。
- 惠州羅浮山乃於二零零七年十月十九日在中國成立，為一間由卓越中國、獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司及廖強分別擁有70%、15%及15%權益的有限責任公司。
- South Smart乃於二零零七年十一月三十日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI全資擁有的有限責任公司。
- 深圳康越乃於二零零七年十二月四日成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。成立後，深圳康越由深圳卓越全資擁有。深圳卓越於二零零八年七月向深圳新錦澤轉讓其於深圳康越的全部權益，而深圳新錦澤於二零零八年八月向卓越中國轉讓其於深圳康越的全部權益。
- 深圳祥華乃於二零零七年十二月四日成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。
- Grand Way乃於二零零七年五月三十一日在香港註冊成立，為卓越集團投資全資擁有的有限責任公司。

公司歷史、重組及集團架構

- Excellence Effort BVI乃於二零零八年三月十一日在英屬處女群島註冊成立，為一間分別由Excellence BVI及獨立第三方鄧家貴分別擁有50%權益的有限責任公司。
- Splendid Profit乃於二零零八年一月三十日在香港註冊成立，為South Smart全資擁有的有限責任公司。
- 蔚然乃於二零零八年一月三十日在香港註冊成立，為Luck Sea全資擁有的有限責任公司。
- Success State International乃於二零零八年一月三十日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI全資擁有的有限責任公司。
- Luck Sea乃於二零零八年二月十二日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI全資擁有的有限責任公司。
- 深圳邦業乃於二零零八年十月二十九日在中國成立，為Success State全資擁有的有限責任公司。
- 深圳東潤澤乃於二零零八年十月十五日在中國成立，為東潤全資擁有的有限責任公司。
- 深圳新錦澤乃於二零零八年五月二十三日在中國成立，為Splendid Profit全資擁有的有限責任公司。
- 深圳馨蔚然乃於二零零八年六月四日在中國成立，為蔚然全資擁有的有限責任公司。
- 惠州柏盛乃於二零零七年十一月三十日在中國成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。
- Joyrun乃於二零零八年七月八日在英屬處女群島註冊成立，為本公司全資擁有的有限責任公司。
- Jolly Park乃於二零零八年一月十六日在英屬處女群島註冊成立，為本公司全資擁有的有限責任公司。
- Excellence Effort Hong Kong乃於二零零八年七月九日在香港註冊成立為有限公司，並由Excellence BVI持有50%及鄧家貴持有50%。Excellence BVI及鄧家貴分別將其權益轉讓予Excellence Effort BVI。Excellence Effort Hong Kong現時由Excellence Effort BVI全資擁有。
- Early State乃於二零零八年一月十五日在英屬處女群島註冊成立，為Jolly Park全資擁有的有限責任公司。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

公司歷史、重組及集團架構

- Merry Wave乃於二零零八年四月二十五日在英屬處女群島註冊成立，為Jolly Park全資擁有的有限責任公司。
- 環亞乃於二零零八年七月八日在香港註冊成立，為Early State全資擁有的有限責任公司。
- 合眾乃於二零零八年七月十一日在香港註冊成立，為Merry Wave全資擁有的有限責任公司。
- Top Gate乃於二零零八年四月二日在英屬處女群島註冊成立，為Excellence BVI全資擁有的有限責任公司。
- 東潤乃於二零零七年七月五日在香港註冊成立為有限公司，並由深圳卓越全資擁有。深圳卓越於二零零八年四月將其於東潤的100%權益轉讓予Top Gate。東潤現時由Top Gate全資擁有。
- Success State乃於二零零八年四月十八日在香港註冊成立，為Success State International全資擁有的有限責任公司。
- 卓越青島置地乃於二零零九年九月二十一日在中國註冊成立，為卓越中國全資擁有的有限責任公司。
- 卓越置業乃於二零零七年五月三十日在香港註冊成立，為卓越集團投資及卓越中國分別擁有94.44%及5.56%的有限責任公司。

我們亦於二零零七年年底、二零零八年及二零零九年收購下列公司：

- 於二零零七年十月，卓越集團投資向獨立第三方連雲港嘉泰收購連雲港天乾的所有權益，代價為人民幣10,000,000元，乃按連雲港嘉泰對連雲港天乾的注資釐定。
- 於二零零七年十月，卓越集團投資向連雲港嘉泰收購連雲港天峻的所有權益，代價為人民幣10,000,000元，乃按連雲港嘉泰對連雲港天峻的注資釐定。
- 於二零零七年十一月，卓越中國向獨立第三方深圳市中信嘉華置業投資有限公司收購深圳金利居的51%權益，代價為人民幣99,331,250元，乃由各方公平磋商後釐定。同期，卓越世紀城向深圳市瑞灿實業有限公司收購深圳金利居的餘下49%權益，代價為人民幣99,331,250元，乃由各方公平磋商後釐定。於二零零八年八月，卓越中國向卓越世紀城收購深圳金利居的49%權益，代價為人民幣24,500,000元，乃由各方公平磋商後釐定。

公司歷史、重組及集團架構

- 於二零零七年十二月，深圳鵬躍與連雲港嘉泰訂立協議，據此，連雲港嘉泰向深圳鵬躍轉讓兩間全資附屬公司連雲港天行健及連雲港瑞豪，總代價為人民幣60,750,000元，乃按兩間項目公司將予收購的6幅土地的土地成本計算。
- 於二零零八年一月，卓越商業向獨立第三方黃妙福收購杭州恆興的50%權益，代價為人民幣10,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。同期，卓越商業向杭州市濱江區長河街道江三村經濟合作社收購杭州恆興的20%權益，代價為人民幣4,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。
- 於二零零八年十二月，深圳卓越向大百匯實業集團有限公司收購深圳大百匯的51%權益，代價為人民幣5,100,000元，乃由各方公平磋商後釐定。
- 於二零零八年十二月，深圳大百匯分別向李素茹及甘全軍收購深圳鵬瀾的90%及10%權益，代價分別為人民幣9,000,000元及人民幣1,000,000元，乃由各方公平磋商後釐定。
- 於二零零九年九月，深圳鵬躍以代價人民幣100,000,000元向上海嘉誠投資管理有限公司(或上海嘉誠)及上海慧恒投資有限公司(或上海慧恒)收購上海德天置業有限公司(或上海德天)的100%權益，代價金額乃經各方按公平原則磋商後釐定。作為交易一部份，我們亦同意透過上海德天向上海嘉誠及上海慧恒提供本金總額人民幣290,000,000元的零利率銀行信託貸款。
- 於二零零九年九月，深圳祥華以代價人民幣30,000,000元向深圳市京基海灣酒店管理有限公司(或京基海灣)及深圳市京基晶都酒店管理有限公司(或京基晶都)收購北京恒銀房地產開發有限公司(或北京恒銀)的60%股權，代價金額乃經各方按公平原則磋商後釐定。作為交易一部份，京基海灣及京基晶都亦同意承擔北京恒銀於收購前欠負的一切債務。

公司歷史、重組及集團架構

作為重組的一部分，我們出售了於下列公司持有的權益：

(a) 深圳不動產擔保

重組前，卓越中國為李華的權益而以信託形式持有深圳不動產擔保的35%權益。根據重組，卓越中國不再為李華的權益而以信託形式持有其於深圳不動產擔保的35%權益，並按於二零零七年十一月李華的指示向深圳卓越百盛顧問管理有限公司轉讓該等權益。

(b) 深圳卓越地產顧問

重組前，卓越中國及卓越物業管理為李華的權益而以信託形式分別持有深圳卓越地產顧問的25%及22%權益。根據重組，卓越中國及卓越物業管理不再為李華的權益而以信託形式持有彼等各自於深圳卓越地產顧問的權益，並於二零零七年十一月按李華的指示向Shenzhen Shengdi Property Planning Consultancy Co., Limited轉讓該等權益。

(c) 佳濤投資

重組前，佳濤投資由卓越世紀城全資擁有。根據重組，卓越世紀城於二零零九年八月向Pine Full Investment Group Limited轉讓其於佳濤投資的全部權益，代價為10,000港元。是項出售的代價乃由各方公平磋商後釐定。

公司歷史、重組及集團架構

- (1) 獨立第三方深圳蛇口持有卓越維港餘下0.75%權益。
- (2) 獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司及獨立第三方廖強分別持有惠州羅浮山的15%權益。
- (3) 重組前，卓越商業分別由卓越中國及李華持有70%及30%權益。根據重組，李華將其於卓越商業的30%權益轉讓予卓越集團投資。於二零零七年九月，卓越商業將其註冊股本由人民幣100,000,000元增至人民幣460,000,000元。於最後實際可行日期，轉讓及增加註冊股本尚未完成。轉讓及增加註冊股本完成後，卓越商業將分別由卓越集團投資及卓越中國持有84.78%及15.22%權益。
- (4) 獨立第三方深圳三九大龍健康城有限公司持有梅沙海景餘下49%權益。
- (5) 獨立第三方東莞市星匯實業有限公司持有東莞中天餘下20%權益。
- (6) 獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司持有山東卓越餘下39%權益。山東卓越現時正進行清盤。
- (7) 獨立第三方青島政建投資集團有限公司持有青島卓越房地產餘下40%權益。
- (8) 李華及李曉平的胞姊妹李小紅持有萬商市場經營餘下1%權益。
- (9) 獨立第三方陳其水持有杭州恆興的餘下30%權益。
- (10) 獨立第三方陳華及小銀狐投資有限公司分別持有北京恒銀餘下的30%及10%權益。
- (11) 獨立第三方深圳市金地舊城改造開發有限公司持有金地大百匯餘下35%權益。
- (12) Excellence BVI持有South Smart的100%權益。然而，根據Excellence BVI與海航集團(香港)有限公司(或海航集團)訂立的股份轉讓協議，Excellence BVI同意將South Smart的99%權益轉讓予海航集團。轉讓預期將於二零一零年六月完成。Excellence BVI進一步同意於(i)海航集團將其於South Smart的股權轉讓予第三方時或(ii)South Smart的99%權益轉讓予海航集團五年後(以較早者為準)以1.00美元將South Smart的餘下1%權益轉讓予海航集團。
- (13) 大百匯實業集團有限公司持有深圳大百匯餘下49%權益。
- (14) 重組前，深圳卓越分別由卓越中國及卓越集團投資持有75%及25%權益。根據重組，深圳卓越將其註冊資本由128,000,000港元增至516,000,000港元，新增資本將由卓越集團投資注入。於最後實際可行日期，註冊資本增加尚未完成。於增加註冊資本完成後，深圳卓越將分別由卓越中國及卓越集團投資持有18.6%及81.4%權益。
- (15) 獨立第三方Deng Jia Gui持有Excellence Effort BVI餘下50%權益。