

---

## 歷史及發展

---

### 歷史及發展

汎港集團及本集團於中國房地產開發業務的歷史可追溯至由杭州亞洲城房地產開發有限公司(於一九九二年六月二十三日在中國成立的中外合資經營企業，註冊資本為6,000,000美元)於一九九二年開發的杭州亞洲城項目。浙信房地產公司、余杭縣經濟建設發展公司(均為獨立第三方)及汎港有限公司(香港註冊成立公司，在關鍵時刻分別由汪先生及陳女士佔90%權益及10%權益)分別擁有30%、30%及40%權益。

汎港集團擁有逾十五年於浙江省發展房地產的經驗。浙江省中位處上海附近的地區一向為中國較富裕及經濟發達的地區。至於處於中國中部的江西省的發展則起步較慢，增速較低。然而，中國政府最近施行的政策加快江西省及其他中部省份的經濟發展。此外，相比較為發達的浙江省，江西省目前正處於人均收入較低的經濟發展階段，故此江西省的房地產開發項目側重於提升住宅物業的素質及生活條件。就此而言，為滿足江西省人民基本的需求及要求，本集團當前在江西省房地產物業的發展重點及策略為開發住宅物業，故汎港集團於二零零三年進軍江西省房地產開發市場。董事認為，江西省在未來十年的發展及增長將欣欣向榮。

本公司於江西省的首個項目為南昌紅谷凱旋，有關項目乃鄰近南昌紅谷灘新區之住宅及商業開發項目。南昌紅谷凱旋之地盤面積為約[80,520.6]平方米，包括合計可售建築面積約300,299平方米的商住開發項目。

於[二零零七]年，本公司進一步物色及利用中國江西省撫州物業開發市場之商機，並展開本公司於撫州之首個物業開發項目，即住宅項目撫州華萃庭院。本公司亦開始透過新成立的項目公司於宜春、南昌及樂平開發其他項目，包括宜春項目、南昌鼎迅項目及樂平項目。

本公司於二零一一年一月五日註冊成立。

---

## 歷史及發展

---

### 本公司經營附屬公司及共同控制實體之成立

#### 江西亞洲城

江西亞洲城於二零零三年七月四日成立為外商獨資企業，其註冊資本為5,000,000美元，並由汎港投資全資擁有。江西亞洲城營業執照所示之關鍵時刻的業務範圍為開發及銷售房地產及物業管理。

於二零零七年五月[三十一]日經相關的商務局批准後，江西亞洲城之註冊資本由5,000,000美元增加至25,000,000美元。有關註冊程序已於二零零七年八月二十日於相關中國工商行政管理機關辦妥。

於二零一零年五月十二日經相關的商務局批准後，江西亞洲城的業務範圍修訂為於紅谷灘新區之C-3、C-4及C-5土地之若干部份開發及銷售房地產。董事數目由五名減少至三名。有關註冊程序已於二零一零年五月十八日於相關中國工商行政管理機關辦妥。

作為重組之一部份，於二零一零年十二月九日，汎港投資及漢港訂立一份股權轉讓協議，據此，汎港投資同意出售而漢港同意收購江西亞洲城全部註冊資本，代價為195,104,560港元(25,000,000美元)(相當於江西亞洲城的全部註冊資本及汎港投資所作之注資)。有關代價乃經訂約方按平等與互惠互利之基準磋商後釐定。有關代價以抵銷汎港投資結欠漢港之債務的方式支付。

上述股權轉讓於二零一一年一月十一日經相關的商務局批准，且有關註冊程序已於二零一一年一月二十一日於相關工商行政管理機關辦妥。自該日起，江西亞洲城由漢港全資擁有。誠如其營業執照所顯示，江西亞洲城之業務範圍為於紅谷灘新區之C-3、C-4及C-5土地之若干部份開發及銷售房地產。

#### 南昌鼎迅

南昌鼎迅於二零零三年二月二十五日成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元，並由上海鼎迅及蘇文峰先生分別擁有其95%及5%股權。

於南昌發展業務多年後，本集團已於南昌物業市場取得一定的市場認同。鑒於促進中部地區崛起規劃的實施以及南昌今後的經濟發展，本集團已著手於南昌物色新投資機會。南昌鼎迅已於南昌收購一幅土地，有關詳情載於本文件附錄三第五號物業，而本集團認為該幅土地適

---

## 歷史及發展

---

合其未來數年的物業開發業務。鑒於上文所述，於二零零九年十二月二十九日，上海鼎迅與蘇文峰先生訂立股權轉讓協議，據此，上海鼎迅及蘇文峰先生同意向江西亞洲城出售彼等於南昌鼎迅之50%及5%股權，代價分別為人民幣201,656,000元及人民幣20,165,600元。有關代價經參考南昌鼎迅持有的土地於關鍵時刻的市價釐定。上述股權轉讓之有關註冊程序已於二零一零年一月十二日於相關工商管理機關辦妥。自前述轉讓起，上海鼎迅及江西亞洲城分別擁有南昌鼎迅之45%及55%股權。南昌鼎迅於轉讓事項後仍屬由外商投資企業再投資的中國境內企業。

於二零一零年八月六日，南昌鼎迅之股東議決將註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣66,865,000元。南昌鼎迅已向相關工商管理機關取得前述註冊資本增加之一切相關及必需之批准，且有關於註冊程序已於相關工商管理機關辦妥。於二零一零年八月二十五日，前述資本增加已悉數繳足。資本增加後，南昌鼎迅股東各自的持股比例維持不變。誠如其營業執照所顯示，南昌鼎迅的業務範圍為開發、銷售及管理房地產、提供房地產代理及諮詢服務、園藝服務及城市建設工程管理。

### 江西港洪

除南昌的物業開發外，本集團已著手於中國江西省內其他城市物色新投資機會。於二零零七年，本集團物色了與江西洪客隆合作開發的宜春項目，認為其為本集團的投資良機。江西洪客隆所屬的公司集團主要從事零售業務、物業發展及酒店業務。江西洪客隆乃一家於中國江西省作巨額投資的企業。鑑於江西洪客隆的背景及財政實力，董事認為當時與江西洪客隆攜手開發宜春項目符合本集團的利益。

江西港洪於二零零七年三月二十九日成立為一家中外合資企業，其註冊資本為人民幣60,000,000元，並由江西洪客隆及汎港投資各擁有50%股權。

於二零零七年五月二十二日，江西港洪獲相關商務局批准將其註冊資本由人民幣60,000,000元增加至人民幣100,000,000元。資本增加後，江西港洪股東各自的持股比例維持不變。

## 歷史及發展

作為重組之一部份，於二零一零年十二月九日，汎港投資及漢港訂立一份股權轉讓協議，據此，汎港投資同意出售而漢港同意收購江西港洪之50%股權，代價為人民幣50,000,000元。有關代價乃經訂約方參考江西港洪的註冊資本及汎港投資的出資後磋商釐定。有關代價以抵銷汎港投資結欠漢港之債務的方式支付。

上述股權轉讓於二零一一年一月十一日經相關的商務局批准，且有關註冊程序已於二零一一年一月十七日於相關工商管理機關辦妥。自該日起，漢港及江西洪客隆各擁有江西港洪之50%股權。根據江西港洪的營業執照，其業務範圍為開發及銷售房地產。

### 撫州汎港

撫州汎港於二零零七年十一月十九日成立為一家外商獨資企業，其註冊資本為人民幣450,000,000元，並由漢港全資擁有。於二零零九年十月二十日，撫州汎港獲相關的商務局批准將其註冊資本減少至人民幣200,000,000元。有關註冊程序已於二零零九年十一月十六日於相關中國政府機關辦妥。有關註冊資本減少的原因為本集團擬以低容積率設計開發項目，以免於關鍵時刻與其他採用較高容積率開發高層單位的競爭對手直接競爭。由於總建築面積較小，故所需總投資額較低，註冊資本遂有所減少。

於二零一零年四月汎港地產決定進行建議分拆前，汎港地產有意精簡汎港集團旗下經營附屬公司的投資架構(當時本集團仍附屬於汎港集團旗下)。故此，於二零一零年四月二十日，漢港及汎港投資訂立一份股權轉讓協議，據此，漢港同意轉讓而汎港投資同意收購撫州汎港的全部註冊資本，代價為163,038,860港元(人民幣148,481,543.28元)(相當於汎港投資所作之注資)。有關代價以抵銷漢港結欠汎港投資之債務的方式支付。上述股權轉讓後，汎港地產決定進行建議分拆。根據建議分拆，新集團業務及汎港集團業務將按物業發展項目所在地理位置劃分。

於二零一零年一月二十七日，註冊資本的74.2%已獲繳付。餘下未繳之註冊資本在前述股權轉讓後由汎港投資於二零一零年十二月二日支付。中國政府機關於二零一零年八月三十一日批准有關轉讓，而有關註冊程序亦已於二零一零年九月六日於相關工商管理機關辦妥。上述轉讓後，汎港投資全資擁有撫州汎港。

## 歷史及發展

作為重組之一部份以及為釐清股權結構(即汎港投資為汎港集團業務的投資控股公司，及漢港為新集團業務的投資控股公司)，於[二零一零年十二月九日]，汎港投資與漢港訂立股權轉讓協議，據此，汎港投資同意出售而漢港同意收購撫州汎港的全部註冊資本，代價為223,038,860港元(人民幣200,000,000元)(相當於撫州汎港的全部註冊資本及汎港投資所作之注資)。有關代價以抵銷汎港投資結欠漢港之債務的方式支付。

上述股權轉讓於二零一一年一月四日經相關的商務局批准，且有關注冊程序已於二零一一年一月十日於相關工商管理機關辦妥。自該日起，撫州汎港由漢港全資擁有。誠如其營業執照所顯示，撫州汎港的業務範圍為於撫州第FJ (2009) 028號之土地開發、銷售及租賃房地產。

鑒於上述兩次股權轉讓均屬汎港集團(當時本集團仍附屬於汎港集團旗下)內部重組之一部分，故每次股權轉讓的代價乃經參考撫州汎港當時繳足註冊資本釐定。

完成轉讓江西亞洲城、江西港洪及撫州汎港之股權後，汎港投資應收漢港的轉讓代價總額為313,928,090港元(「欠款」)。欠款建議由汎港投資轉讓予本公司作為重組的一部分。詳情請參閱本文件附錄一「集團重組」一段。

### 樂平鳳凰

樂平鳳凰於二零零四年十二月二十四日成立，其註冊資本為人民幣12,000,000元。樂平鳳凰於成立時由以下人士擁有：

股東名稱	持股比例
江西鳳凰建業有限責任公司(「江西鳳凰」)(附註1)	42%
譔厚春(附註2)	25%
黃棟(附註3)	19%
王步華(附註4)	13%
廖心善(附註5)	1%

## 歷史及發展

樂平鳳凰股東其後訂立若干股權轉讓協議，完成該等轉讓後之股東如下：

股權轉讓協議日期	轉讓後股東名稱	持股比例
二零零六年十一月八日(附註10)	江西鳳凰	42%
	陳軍(附註6)	35.12%
	陳黎明(附註7)	17.68%
	戴廷明(附註8)	3.2%
	王步華	2%
二零零七年一月十八日(附註11)	陳軍	58%
	周煦(附註9)	42%

附註：

1. 江西鳳凰於二零零二年一月十一日於中國成立，其業務範圍為開發房地產、園林綠化項目、建築裝修及物業管理。除本文件所披露者外，江西鳳凰為獨立第三方。
2. 諶厚春先生於本集團收購樂平鳳凰的股權前曾為樂平鳳凰的副主席兼總經理。除本文件所披露者外，諶先生為獨立第三方。
3. 黃先生於本集團收購樂平鳳凰的股權前曾為樂平鳳凰的董事。除本文件所披露者外，黃先生為獨立第三方。
4. 王先生於本集團收購樂平鳳凰的股權前曾為樂平鳳凰的董事。除本文件所披露者外，王先生為獨立第三方。
5. 廖先生於本集團收購樂平鳳凰的股權前曾為樂平鳳凰的董事兼副總經理。除本文件所披露者外，廖先生為獨立第三方。
6. 陳軍先生為樂平鳳凰的副主席、董事兼總經理，以及江西東景的主席、法定代表及經理。
7. 陳黎明先生為樂平鳳凰的監事以及江西東景的董事。
8. 戴廷明先生曾於二零零六年擔任樂平鳳凰董事，彼為樂平鳳凰的監事，亦在截至二零一零年十一月於江西東景出任董事。
9. 周煦先生為樂平鳳凰董事兼副總經理。
10. 是次股權轉讓之代價為人民幣6,720,000元，乃參考樂平鳳凰所持土地的當時市價釐定。有關註冊程序已於二零零六年十一月十四日於相關工商行政管理機關辦妥。
11. 是次股權轉讓之代價為人民幣7,785,600元，乃參考樂平鳳凰所持土地的當時市價釐定。該代價的資金來源為陳先生及周先生經營的其他業務產生的收益。有關註冊程序已於二零零七年一月二十四日於相關工商行政管理機關辦妥。

## 歷史及發展

於二零零七年一月二十九日，樂平鳳凰股東議決增加樂平鳳凰的註冊資本至人民幣24,500,000元。前述資本增加之有關註冊程序已於二零零七年二月五日於相關工商管理機關辦妥。於二零零七年二月一日，前述資本增加已獲悉數支付。資本增加後，股東各自的持股比例維持不變。

於二零零七年二月八日，陳軍先生與威裕香港訂立股權轉讓協議，據此，陳軍先生同意出售其於樂平鳳凰之51%股權，代價為人民幣12,495,000元，即相當於陳軍先生於關鍵時刻持有的51%樂平鳳凰註冊資本。於二零零七年二月二十八日，陳軍先生及周煦先生與江西東景訂立股權轉讓協議，據此，陳軍先生及周煦先生同意向江西東景出售彼等各自於樂平鳳凰之7%及42%股權，代價分別為人民幣1,715,000元及人民幣10,290,000元。有關代價乃經參考陳軍先生及周煦先生各自的注資金額後釐定。上述股權轉讓於二零零七年三月二十三日經相關的商務局批准，有關註冊程序已於二零零七年三月二十九日於相關工商管理機關辦妥。自該日起，江西東景及威裕香港分別擁有樂平鳳凰之49%及51%股權。根據樂平鳳凰的營業執照，其業務範圍為開發及銷售房地產及銷售建材。

### 南昌麗陽

南昌麗陽於二零零九年九月十七日成立，其註冊資本為人民幣500,000元，旨在擴展本公司業務範疇及增強本公司旗下物業開發之質量管制，以及為本公司之裝修業務採取不同品牌策略。於註冊成立時及截至二零一一年四月二十日止，南昌麗陽的註冊股東為樊天祥先生及鄭訓寧先生，彼等分別擁有南昌麗陽80%及20%股權。樊先生及鄭先生均為江西亞洲城之高級僱員。根據江西亞洲城、樊先生及鄭先生所訂立日期為二零零九年九月十六日之信託協議，樊先生及鄭先生僅為南昌麗陽之代理人股東，以信託形式代表江西亞洲城持有南昌麗陽之股權。為數人民幣500,000元之全部註冊資本乃由江西亞洲城出資，故江西亞洲城一直為南昌麗陽全部註冊資本之唯一實益擁有人。江西亞洲城、樊先生及鄭先生訂立日期為二零一一年三月二十二日之股權轉讓協議(及經日期為二零一一年三月二十三日之補充協議所補充)，據此，樊先生及鄭先生轉讓彼等各自於南昌麗陽的全部股權予江西亞洲城，上述信託協議亦告終止。上述股權轉讓之有關註冊程序已於二零一一年四月二十一日於相關工商管理機關辦妥。本公司的中國法律顧問已確認，上述信託協議、上述股權轉讓協議及終止上述信託協議乃合法、有效及對前述各方均具約束力。

## 歷史及發展

樊先生乃南昌麗陽之法定代表人兼董事。鄭先生乃南昌麗陽之監事。

根據南昌麗陽的營業執照，其業務範圍乃承辦建築物之內外裝修工程。南昌麗陽目前仍在籌備階段，尚未開展任何業務。

除與本集團訂立的各項合資安排以及江西亞洲城與江西港洪各自分別與江西洪客隆訂立的貸款安排外，江西洪客隆、上海鼎迅及江西東景為獨立第三方。請參閱本文件「財務資料」一節「債務及或然負債」一段「江西亞洲城與江西洪客隆訂立之貸款安排」分段。

### 南昌鼎迅、江西港洪及樂平鳳凰的合資安排

根據南昌鼎迅的組織章程及江西港洪與樂平鳳凰的合資協議，本集團與各合資夥伴合作的條款載列如下：

	江西港洪	南昌鼎迅	樂平鳳凰
項目名稱	宜春項目	南昌鼎迅項目	樂平項目
經營範圍	房地產開發及銷售。	房地產開發、銷售及管理、提供房地產代理及諮詢服務、園藝服務及市政工程管理。	房地產開發及銷售以及建材銷售。
註冊資本	人民幣100,000,000元，分別由本集團及江西洪客隆各出資人民幣50,000,000元（佔總註冊資本50%）。	人民幣66,865,000元，分別由本集團及上海鼎迅出資人民幣36,775,750元（佔總註冊資本55%）及人民幣30,089,250元（佔總註冊資本45%）。	人民幣24,500,000元，分別由本集團及江西東景出資人民幣12,495,000元（佔總註冊資本51%）及人民幣12,005,000元（佔總註冊資本49%）。



## 歷史及發展

	江西港洪	南昌鼎迅	樂平鳳凰
董事會成員	董事會由六名董事組成。本集團及江西洪客隆各自有權委任三名董事。	董事會由五名董事組成。本集團及上海鼎迅分別有權委任三名及兩名董事。	董事會由五名董事組成。本集團及江西東景分別有權委任三名及兩名董事。
董事長	董事長由江西洪客隆任命。	董事長由本集團任命。	董事長由本集團任命。
董事會會議法定人數	董事會會議法定人數為四名董事。	董事會會議法定人數最少為過半數董事。	董事會會議法定人數不得少於全體董事三分之二。
董事會決議案	<p>以下事項須獲得不少於三分之二董事批准，方可通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 批准監事會報告；</li> <li>• 批准年度財務預算及決算方案；</li> <li>• 批准分派溢利或虧損處理方案；</li> <li>• 增減註冊資本決策；</li> <li>• 發行債券決策；</li> <li>• 合併、分拆、解散、清盤或變更公司性質的決策；及</li> <li>• 修訂組織章程。</li> </ul>	<p>所有董事會決議案須獲得三名或以上董事(必須包括各股東任命的董事)批准，方可通過。</p>	<p>所有董事會決議案必須獲得不少於三分之二出席會議董事批准，方可通過。</p> <p>以下事項須得到全體出席會議董事一致批准，方可通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 修訂組織章程；</li> <li>• 解散公司；</li> <li>• 變更註冊資本；</li> <li>• 分拆公司及與其他經濟實體合併；</li> <li>• 轉讓公司股權；</li> <li>• 抵押公司股權；</li> <li>• 抵押公司資產；</li> <li>• 向第三方提供擔保；及</li> <li>• 董事會認為須經一致批准的任何其他事項。</li> </ul>

## 歷史及發展

	江西港洪	南昌鼎迅	樂平鳳凰
公司日常管理	管理委員會負責公司日常經營及管理。	公司經理負責日常管理。	管理委員會負責公司日常經營及管理。
合資夥伴的責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安排公司廠房及其他建築設施的設計與建造；</li> <li>• 協助採購或租賃(其中包括)原材料、交通及通訊設施；</li> <li>• 協助有關水、電及交通等基礎設施供應的聯絡工作；及</li> <li>• 公司指派的任何其他事宜。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 按時出資；及</li> <li>• 不在有關註冊程序完成後撤資。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 協助取得辦公及通訊設施；</li> <li>• 協助有關水、電及交通等基礎設施供應的聯絡工作；</li> <li>• 協助招聘管理人員、技術人員及勞工，以及其他所需人員；及</li> <li>• 公司指派的任何其他事宜。</li> </ul>
本集團的責任	公司指派的任何其他事宜。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 按時出資；及</li> <li>• 不在有關註冊程序完成後撤資。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安排公司項目設施的設計、建築及銷售；及</li> <li>• 公司指派的任何其他事宜。</li> </ul>
溢利及負債分擔	各方須按出資比例享有溢利及承擔負債。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 各方須按出資比例分享溢利；及</li> <li>• 各方須按出資比例承擔負債。</li> </ul>	各方須按出資比例享有溢利及承擔負債。

## 歷史及發展

	江西港洪	南昌鼎迅	樂平鳳凰
僵持條款／解決爭端	<ul style="list-style-type: none"><li>組織章程／合資協議並無具體僵持條款。</li><li>倘發生爭端，雙方應通過友好磋商解決，未果則訴諸中國有關法院裁決。</li></ul>		
轉讓股權的限制	<ul style="list-style-type: none"><li>各方須先取得另一方的批准後方可轉讓公司股權至任何第三方；及</li><li>倘任何一方出售其所持公司股權，另一方應享有以相同條件優先收購公司股權的權利。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>倘任何一方向任何第三方出售其所持公司股權，其應取得大多數股東同意。反對股東必須收購有關股權。倘反對股東拒絕收購，則視為已同意有關轉讓事項；及</li><li>鑒於轉讓事項條款相同，則另一方應享有優先收購公司股權之權利。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>各方須先取得另一方批准後方可轉讓公司股權予任何第三方；及</li><li>倘任何一方出售所持公司股權，另一方應享有以相同條件優先收購公司股權的權利。</li></ul>

### 終止合資夥伴關係

合資公司將於下列情況下解散：

- 經營期限屆滿；
- 股東議決解散合資公司；
- 合併及分拆；
- 因違反中國法律及規例而遭勒令解散；及
- 其他必須解散的原因。

## 歷史及發展

就南昌鼎迅及樂平鳳凰各自而言：

- 本集團有權委任或辭退上述合資公司的大部分董事或其管治組織的成員；
- 本集團經由上述合資公司的董事會或其管治組織的成員行使控制權，而本集團自收購上述合資公司以來一直備有足夠的代表以行使上述控制權；
- 本集團於南昌鼎迅董事會或其有關管治組織的會議上佔大部分票數，合資公司亦向本集團承諾將(i)按南昌鼎迅的組織章程出席南昌鼎迅的所有董事會會議及其他會議；及(ii)就於南昌鼎迅的董事會會議或其他會議提出的各項動議而言，倘有關動議對南昌鼎迅發展有利且將無損南昌鼎迅及上海鼎迅利益，則上海鼎迅基本上應同意有關動議；及
- 本集團擁有上述合資公司50%以上股權，並能從上述合資公司中獲取經濟利益，如有權獲發股息。

綜上所述，申報會計師認為，本集團有權控制南昌鼎迅及樂平鳳凰。上述合資公司的財務業績已於本集團財務報表中合併列賬，而非控股權益則被視為附屬公司的利益，並非本集團的應佔部分。

於往績記錄期間，南昌鼎迅及樂平鳳凰的收益及純利，以及彼等各自佔本集團總收益及純利總額的百分比詳列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零零九年 (附註1)	二零一零年	二零一一年
<b>南昌鼎迅</b>			
收益	不適用	無	無
— 佔本集團總收益的百分比	不適用	無	無
淨虧損	不適用	無	人民幣515,000元
— 佔本集團純利總額的百分比	不適用	無	-0.42%
<b>樂平鳳凰 (附註2)</b>			
收益	無	無	無
— 佔本集團總收益的百分比	無	無	無
淨虧損	人民幣77,000元	人民幣147,000元	人民幣429,000元
— 佔本集團純利／(虧損)總額的百分比	0.64%	-0.20%	-0.35%

## 歷史及發展

附註：

1. 南昌鼎迅僅為本集團所收購，並已於二零一零年一月完成向中國有關政府機關登記。
2. 樂平鳳凰為本集團所收購，並已於二零零七年三月完成向中國有關政府機關登記。

### 出售附屬公司

於二零零七年八月十六日，江西亞洲城與獨立第三方王彥先生訂立合資經營協議（「合營協議」），以於中國成立合營公司投標中國廣東省江門市江南大道11號一塊土地（「江門土地」）（地盤面積約28,130平方米，建築面積約27,221平方米），以及通過該合營公司開發江門土地。王彥先生成功以代價約人民幣38,100,000元中標。根據合營協議，江門汎港於中國成立，註冊資本為人民幣40,000,000元，其主要業務範疇為房地產開發。於本集團進行有關出售前，江門汎港之唯一資產為江門土地。

為集中精力及資源開發本集團土地儲備之其他地塊（包括中國南昌市、撫州市、宜春市及樂平市之地塊，就建築面積而言相對於江門土地為較大的項目），本集團於二零一零年二月決定出售於江門汎港之全部股權。

於二零一零年二月十日，江西亞洲城及王彥先生（作為賣方）與胡錫昌、譚孔耀及馮談開（「買方」）訂立股權轉讓協議，據此，江西亞洲城及王彥先生分別向買方出售彼等於江門汎港之全部股權，代價為人民幣52,000,000元，其中人民幣39,000,000元已支付予江西亞洲城。除收購江門土地外，買方為獨立第三方。於出售江門汎港前，江門土地並未動工開發，而自江門汎港註冊成立至出售江門土地前，江門汎港除作為投資控股公司外並未進行任何商業活動。截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團於是次出售錄得收入約人民幣9,000,000元。

### 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，中國六個政府機關（包括商務部及中國證監會）頒佈新規定，即關於外國投資者併購境內企業的規定（「併購規定」），自二零零六年九月八日起生效。併購規定已於二零零九年六月二十二日經修訂、重新頒佈及生效。併購規定第40條（「第40條」）規定，為上市目的而成立並直接或間接受中國公司或中國境內自然人居民控制的境外特定目的公司，在

---

## 歷史及發展

---

該等境外特定目的公司之證券於一家海外證券交易所上市及買賣前須獲得中國證監會批准。本公司獲中國法律顧問告知，第40條不適用於本集團。因此，本公司不被視為併購規定第39條所界定並屬第40條涵蓋範圍之特定目的公司。

### 公司重組

本公司進行重組。根據重組，本公司成為本集團最終控股公司。已進行之主要步驟總括如下：

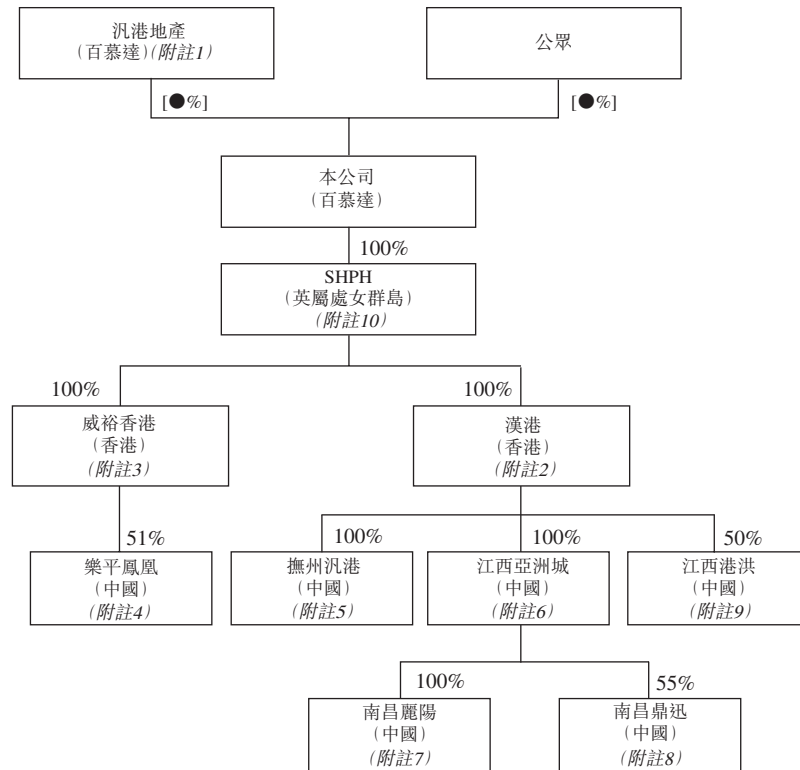
- 本公司於二零一一年一月五日於百慕達註冊成立，其全部已發行股本由汎港地產持有。
- 汎港投資向漢港轉讓江西亞洲城之全部股權、撫州汎港之全部股權及江西港洪之50%股權。
- SHPH認購威裕香港之99股新股(相等於經前述認購擴大之已發行股本之99%)。
- SHPH認購漢港之9,999股新股(相等於經前述認購擴大之已發行股本之99.99%)。
- SHPH向汎港地產收購威裕香港之1股已發行股份(相等於威裕香港已發行股本之1%)。
- SHPH向汎港地產收購漢港之1股已發行股份(相等於漢港已發行股本之0.01%)。
- 於●年●月●日，汎港地產、汎港投資、SHPH及本公司訂立一份重組協議，據此：
  - (a) 本公司向汎港地產收購SHPH之1股已發行股份；
  - (b) 汎港投資將欠款轉讓予本公司；及
  - (c) 本公司將向汎港地產配發及發行入賬列為繳足之[4,999,999]股新股份，而汎港地產持有之1股股份則按面值入賬列為繳足，以作為代價。

據本公司中國法律顧問所告知，本集團已取得重組各階段所需的全部許可證、執照及批文。重組詳情載於本文件附錄六「公司重組」一段。

## 歷史及發展

### 集團架構

本集團成員公司於緊隨[●]完成後之公司架構及主要業務活動載列如下：



附註：

1. 汎港地產乃於二零零五年十二月二十日於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於新交所主板上市。
2. 漢港乃於二零零七年十月十日於香港註冊成立之有限公司。
3. 威裕香港乃於二零零六年十一月二十三日於香港註冊成立之有限公司。
4. 樂平鳳凰乃於二零零四年十二月二十四日於中國成立之中外合資經營企業。本公司間接擁有樂平鳳凰之51%股權，而江西東景則擁有餘下之49%股權。樂平鳳凰的主要業務是為中國江西省樂平市的房地產開發項目開展準備工作。
5. 撫州汎港乃於二零零七年十一月十九日於中國成立之外商獨資企業。本公司間接擁有撫州汎港的全部股權。撫州汎港的主要業務為於中國江西省撫州第FJ (2009) 028號土地開發及營運房地產。
6. 江西亞洲城乃於二零零三年七月四日於中國成立之外商獨資企業。本公司間接擁有江西亞洲城的全部股權。江西亞洲城的主要業務為於中國江西省紅谷灘新區之C-3、C-4及C-5土地之若干部份開發及營運房地產。

## 歷史及發展

7. 南昌麗陽乃於二零零九年九月十七日於中國成立之公司。根據江西亞洲城、樊天祥先生及鄭訓寧先生於二零零九年九月十六日訂立之信託協議，樊先生及鄭先生僅為南昌麗陽之代理人股東，以信託形式代表江西亞洲城持有南昌麗陽之股權。為數人民幣500,000元之全部註冊資本乃由江西亞洲城出資，故江西亞洲城一直為南昌麗陽全部註冊資本之唯一實益擁有人。江西亞洲城、樊先生及鄭先生訂立日期為二零一一年三月二十二日之股權轉讓協議(及經日期為二零一一年三月二十三日之補充協議所補充)，據此，樊先生及鄭先生轉讓彼等各自於南昌麗陽的全部股權予江西亞洲城，上述信託協議亦告終止。上述股權轉讓之有關註冊程序已於二零一一年四月二十一日於相關工商行政管理機關辦妥。本公司的中國法律顧問已確認，上述信託協議、上述股權轉讓協議及終止上述信託協議乃合法、有效及對前述各方均具約束力。南昌麗陽目前仍在籌備階段，尚未開展任何業務。
8. 南昌鼎迅乃於二零零三年二月二十五日於中國成立之公司。江西亞洲城及上海鼎迅分別擁有該公司之55%及45%股權。本公司間接擁有南昌鼎迅之55%股權。南昌鼎迅目前的主要業務是為江西省南昌經濟技術開發區黃家湖西路的房地產開發開展準備工作。
9. 江西港洪乃於二零零七年三月二十九日於中國成立之中外合資經營企業。本公司間接擁有江西港洪之50%股權，而江西洪客隆則擁有餘下之50%股權。江西港洪的主要業務為於宜春市袁州區320國道旁的一幅土地開發及營運房地產。
10. SHPH乃於二零一一年一月二十六日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

## 業務分界

建議分拆完成前，汎港地產間接持有本集團中國項目公司之有關股權。建議分拆完成後，汎港集團擬專注於汎港集團之業務，而本集團則專注於新集團業務。下圖顯示汎港集團(即北部地區，於以下地圖以[黃色]標示)及本集團(即南部地區，於以下地圖以[紅色]標示)於國內(不包括台灣香港及澳門)經營物業開發業務所專注之地理區域：

