

### 我們的歷史與發展

我們的起源追溯至1995年，當時我們的董事會主席、執行董事兼總裁王再興先生，以及其兄弟姐妹及家屬（統稱為「**王氏家族集團**」）首次在中國開發商貿物流中心項目。此類項目均以業務用名「Howard」（「豪德」）開發，並由多家根據中國法律成立的項目公司持有。自1995年起直至2010年，王氏家族集團已在中國七個省份開發19個商貿物流中心項目（「**豪德項目**」）。故此，我們的主席王先生在商貿物流中心開發行業已積累約18年的豐富經驗。

### 家族分配

鑒於通過開發豪德項目而獲得的管理經驗，於2010年上半年，我們的主席王先生認為可通過海外上市而進一步拓展業務，此舉將提供擴大股東基礎的機會，以及進入資本市場以滿足融資需求。隨後，王氏家族集團內部開始商討上市計劃，於2010年10月，王德文先生、王全光先生、王健利先生、王德盛先生、王德開先生、黃德宏先生及王雙德先生決定與我們的主席王先生一起着手上市計劃，而王先生的其他兄弟姐妹，即王仲生先生、王長興先生、王長利先生、王群利先生、王桂珠女士及他們的相關家族成員（「**其他王氏家族成員**」）則選擇繼續他們的現有業務而不參與上市計劃。王再興先生、王德文先生、王全光先生、王健利先生、王德盛先生、王德開先生、黃德宏及王雙德先生則成為我們的最終控股股東。有關我們最終控股股東之間的家族關係詳情，請參閱本招股書「與控股股東的關係－概覽－我們的控股股東」一節。

為更好地確定豪德項目的權屬及管理架構以籌備上市，我們的最終控股股東進一步與其他王氏家族成員協商，並於2010年10月就豪德項目利益分配達成協議（「**家族分配**」）。家族分配是一個複雜、敏感的過程，涉及現有業務的資產或權益在關係密切的家族成員之間的分配，這些家族成員決定分成兩個具有不同未來目標的獨立集團。在特定情況下，於議定家族分配時，家族成員並無就家族分配簽訂任何書面協議，也無獨立評估師對家族分配所涉利益作出價值評估。然而，王氏家族集團側重於較為主觀、個人的因素，如(i)王氏家族集團各相關成員管理豪德項目的參與情況；(ii)自豪德項目早期發展階段以來，王氏家族集團各相關成員對豪德項目的工作及貢獻；及(iii)擬於王氏家族集團之間達致更均衡的財富分配和／或更為均衡的財富水平。王氏家族集團之間根據家族分配而就豪德項目所進行的分配並無涉及金錢考慮。

根據家族分配，兩個商貿物流中心項目（即寧鄉商貿物流中心及濟寧商貿物流中心）分配予我們的最終控股股東，隨後構成本集團的一部分。將寧鄉商貿物流中心及濟寧商貿物流中心分配予本集團的決定主要考慮：(i)其為僅有的兩個，從項目公司各自成立日期直至緊接家族分配前止，全體董事及主要高級管理人員職位均由我們的最終控股股東擔任的項目；及(ii)在進行家族分配時，這兩個項目均相對較新，處於第一期早期開發階段，而所有其他豪德項目為已完工或至少已完成第一期開發的狀態。

豪德項目的其他14個項目（「**除外的豪德項目**」）的全部權益分配予其他王氏家族成員，我們的最終控股股東已同意不再於任何除外的豪德項目持有任何權益或擔任任何管理職位。據本公司所深知，緊接家族分配前，除外的豪德項目為已完工或至少已完成第一期開發的狀態。除外的豪德項目公司的實收資本介乎約人民幣8.53百萬元至人民幣100百萬元之間。除外的豪德項目位於中國14個城市，已完工總建築面積約3,650,000平方米。據本公司所深知，於進行家族分配時，我們的最終控股股東亦不知悉(i)除外的豪德項目過往或目前是否存在任何訴訟或第三方糾紛或(ii)任何除外的豪德項目是否虧損。

## 歷史及企業架構

下表載列截至2013年7月31日有關本集團商貿物流中心項目、除外的豪德項目及其他項目的若干資料：

編號	公司名稱	商貿物流中心	所處位置	最新發展狀況 (截至2013年7月31日)	功能／主體建築	與本集團 於該省最近的 商貿物流中心 的概約距離 (公里)	截至2013年 7月31日的 實際／估計 可銷售 總建築面積 (平方米)	截至2013年 7月31日 尚未交付的 可銷售 建築面積 (平方米) <sup>(1)</sup>
<b>本集團的商貿物流中心項目</b>								
1	寧鄉毅德光彩貿易廣場 開發有限公司	寧鄉商貿物流中心	湖南省寧鄉縣	請參閱「業務－ 我們的商貿物流 中心項目」	獨立交易展示區、貨代市 場、會展中心、倉儲、汽 車總站及資訊中心、酒店 式公寓、酒店	不適用 <sup>(2)</sup>	417,937	153,690
2	濟寧毅德物流城開發有限公司	濟寧商貿物流中心	山東省濟寧市	請參閱「業務－ 我們的商貿物流 中心項目」	獨立交易展示區、綜合交 易展示區、商業中心、酒 店、倉儲、酒店式公寓、 寫字樓、居住區	不適用 <sup>(2)</sup>	1,196,374	969,559
3	廣西玉林現代物流城 開發有限公司	玉林商貿物流中心	廣西壯族自治區 玉林市	請參閱「業務－ 我們的商貿物流 中心項目」	獨立交易展示區、綜合交易 展示區、酒店、酒店式公 寓、寫字樓	不適用 <sup>(2)</sup>	545,575	465,229
4	贛州物流園	贛州商貿物流中心	江西省贛州市	請參閱「業務－ 我們的商貿物流 中心項目」	獨立交易展示區、綜合交易 展示區、會展中心、美食 街、酒店、倉儲、汽車總 站及運輸中心、寫字樓、 居住區	不適用 <sup>(2)</sup>	2,912,295	2,912,295
5	綿陽西部現代物流城 開發有限公司	綿陽商貿物流中心	四川省綿陽市	請參閱「業務－ 我們的商貿物流 中心項目」	獨立交易展示區、商業步行 街、配套建築和設施	不適用 <sup>(2)</sup>	312,481	312,481
6	菏澤毅德商貿物流城有限公司	菏澤商貿物流中心	山東省菏澤市	請參閱「業務－ 我們的商貿物流 中心項目」	獨立交易展示區、綜合交 易展示區、居住區、寫字 樓、配套建築和設施	不適用 <sup>(2)</sup>	556,932	556,932
7	興寧毅德商貿物流城有限公司	興寧商貿物流中心	廣東省興寧市	請參閱「業務－ 我們的商貿物流 中心項目」	獨立交易展示區、寫字樓、 配套建築和設施	不適用 <sup>(2)</sup>	194,804	194,804

歷史及企業架構

編號	公司名稱	商貿物流中心	所處位置	最新發展狀況 (截至2013年7月31日)	功能 / 主體建築	與本集團 於該省最近的 商貿物流中心 的概約距離 (公里)	截至2013年 7月31日的 實際 / 估計 可銷售 總建築面積 (平方米)	截至2013年 7月31日 尚未交付的 可銷售 建築面積 (平方米) <sup>(1)</sup>
8	梧州毅德商貿物流城 開發有限公司	梧州商貿物流中心	廣西壯族自治區 梧州市	請參閱「業務－ 我們的商貿物流 中心項目」	獨立交易展示區、會展中 心、綜合交易展示區、居 住區、寫字樓、酒店、配 套建築和設施	不適用 <sup>(2)</sup>	899,122	899,122
9	煙台毅德	煙台商貿物流中心	山東省煙台市	物業即將開發	不適用 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	240,000	240,000
10	蘭州毅德商貿城有限公司	蘭州商貿物流中心	甘肅省蘭州市	物業即將開發	不適用 <sup>(3)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	600,000	600,000
除外的豪德項目 <sup>(5)</sup>								
1	吉安豪德貿易廣場開發有限公司	吉安豪德貿易廣場	江西省吉安市	已完工	獨立交易展示區、住宅綜合 體及倉儲	189公里	356,964.66	-
2	宜春貿易廣場開發有限公司	宜春豪德貿易廣場	江西省宜春市	已完工	獨立交易展示區以及商業和 住宅樓	318公里	138,405.82	-
3	撫州豪德貿易廣場開發有限公司	撫州豪德貿易廣場	江西省撫州市	已完工	獨立交易展示區及商業樓宇	394公里	150,985.83	-
4	開封豪德貿易廣場開發有限公司	開封豪德貿易廣場	河南省開封市	已完工	獨立交易展示區、汽車站以 及商業和住宅綜合體	不適用 <sup>(4)</sup>	179,224.10	-
5	景德鎮豪德貿易廣場 開發有限公司	景德鎮豪德貿易廣場	江西省景德鎮市	已完工	獨立交易展示區及汽車站	576公里	184,981.25	-
6	包頭豪德貿易廣場開發有限公司	包頭豪德貿易廣場	內蒙古自治區 包頭市	已完工	獨立交易展示區及住宅綜 合體	不適用 <sup>(4)</sup>	236,665	-
7	濰坊豪德貿易廣場開發有限公司	濰坊豪德貿易廣場	山東省濰坊市	第一期及第二期 已完工	獨立交易展示區、汽車站、 倉庫及貨代市場	252公里	471,869.96	-
8	運城豪德貿易廣場開發有限公司	運城豪德貿易廣場	山西省運城市	第一期已完工	獨立交易展示區及商業樓宇	不適用 <sup>(4)</sup>	441,918.76	-
9	朝陽豪德貿易廣場開發有限公司	朝陽豪德貿易廣場	遼寧省朝陽市	已完工	獨立交易展示區、綜合交易 展示區、酒店式公寓及倉 儲	不適用 <sup>(4)</sup>	245,293.63	-
10	朔州豪德貿易廣場開發有限公司	朔州豪德貿易廣場	山西省朔州市	已完工	獨立交易展示區、汽車站、 商業和住宅樓以及綜合交 易展示區	不適用 <sup>(4)</sup>	409,338	-
11	臨沂豪德光彩貿易廣場開發 有限公司	臨沂豪德光彩貿易廣場	山東省臨沂市	第一期已完工	獨立交易展示區	228公里	269,520.40	-
12	晉城豪德光彩貿易廣場開發 有限公司	晉城豪德光彩貿易廣場	山西省晉城市	第一期已完工	獨立交易展示區及倉儲	不適用 <sup>(4)</sup>	204,109.35	-

編號	公司名稱	商貿物流中心	所處位置	最新發展狀況 (截至2013年7月31日)	功能／主體建築	與本集團 於該省最近的 商貿物流中心 的概約距離 (公里)	截至2013年 7月31日的 實際／估計 可銷售 總建築面積 (平方米)	截至2013年 7月31日 尚未交付的 可銷售 建築面積 (平方米) <sup>(1)</sup>
13	濱州豪德貿易廣場開發有限公司	濱州豪德光彩貿易廣場	山東省濱州市	第一期已完工	獨立交易展示區	362公里	233,815.02	-
14	萊蕪豪德現代商貿物流城開發有限公司	萊蕪豪德貿易廣場	山東省萊蕪市	第一期已完工	獨立交易展示區	205公里	128,047.38	-
<b>其他項目 (目前由其他王氏家族成員承建並於家族分配後開發的項目)<sup>(5)</sup></b>								
1	平度豪德財富商貿物流城開發有限公司	平度商貿物流中心	山東省平度市	第一期在建	商品會議、倉儲物流、休閒、娛樂、辦公	180公里	1,400,000	-
2	渠縣長德商貿物流開發有限公司	渠縣長德商貿城	四川省渠縣	第一期在建	家裝建材、展覽中心、購物中心、汽車展覽中心、電器店、農產品交易、酒店	304公里	-	-
3	琿春長德國際商貿物流開發有限公司	琿春長德國際商貿城	吉林省琿春市	第一期在建	專業市場開發、商業貿易 (包括對外貿易)、物流、產品展覽、電子商務、娛樂、旅遊及購物、住宅	不適用 <sup>(4)</sup>	520,000	-
4	漳浦長德商貿物流開發有限公司	漳浦長德商貿城	福建省漳浦縣	第一期在建	商品貿易、倉儲、分銷、信息服務、金融服務、質量檢驗、結算匯總、商業辦公、住宅	不適用 <sup>(4)</sup>	350,000	-

附註：

- (1) 此處並未提供有關除外的豪德項目及其他項目尚未交付的可銷售建築面積的資料，是由於本公司並不知悉有關資料，且有關資料不可公開查閱。
- (2) 不適用於本集團的項目。
- (3) 因物業尚待開發，故現階段並無資料。
- (4) 本集團並未於該省設有任何商貿物流中心項目。
- (5) 家族分配後除外的豪德項目的資料及其他項目的資料是基於本公司能夠獲取的公開資料。

除上述資料外，本公司認為本招股書並未錄入家族分配後期間除外的豪德項目的財務業績是合理及恰當的，因為(i)除外的豪德項目自家族分配以來由其他王氏家族成員控制、管理和運營；(ii)其他王氏家族成員並無義務向本集團提供財務資料或同意在本集團將要發行的任何公開資料中披露這些資料；及(iii)有關資料（即便由其他王氏家族成員提供）並未且不可能由本公司獨立核實，該等有關資料可能不完整或經挑選，而其披露可能引致投資者誤解。

除寧鄉商貿物流中心及濟寧商貿物流中心以及除外的豪德項目外，餘下有三個豪德項目（「餘下豪德項目」）。由於持有餘下豪德項目的項目公司已經註銷，這些項目既沒有根據家族分配而分配予我們的最終控股股東，亦無分配予其他王氏家族成員。這些項目公司已註銷，原因是有關項目第一期完工及其所有單元售罄後，這些項目的高級管理人員團隊評估並決定不再對餘下豪德項目作進一步開發。註銷是自願進行的，而並非由債權人或其他利益相關者提出的清算或解散程序導致。

此外，作為家族分配的一部分，其他王氏家族成員同意並確認(i)其不會且將來亦不會對由我們的最終控股股東於本公司及本集團的任何成員公司所持有的股權有任何分歧或爭議；(ii)其不會且將來亦不會於由本集團持有的任何現有或未來項目中持有任何權益；及(iii)其不會且將來亦不會對本集團的任何資產、權益及業務運營提出任何權屬主張（「其他王氏家族成員的確認」）。除家族分配外，我們的最終控股股東與其他王氏家族成員之間並未就開發及運營商貿物流中心項目簽訂任何其他協議。

本公司中國法律顧問環球律師事務所告知：(a)寧鄉商貿物流中心及濟寧商貿物流中心的權益已根據適用中國法律法規正式轉讓予本公司的全資子公司毅德置業（贛州），並於相關主管部門登記；(b)於2013年1月29日，所有除外的豪德項目的權益已正式轉讓予其他王氏家族成員及／或他們的指定人士，並於相關主管部門登記；(c)其他王氏家族成員的確認是合法及在中國法律法規項下是可予執行的；及(d)對於這些在決定進行家族分配前（即2010年10月之前）仍處於開發階段的除外的豪德項目而言，於家族分配前，該等項目概不涉及任何重大違規。

### **於家族分配後獨立於其他王氏家族成員的情況**

於家族分配前，我們的最終控股股東和其他王氏家族成員共同開發豪德項目。自1995年至2010年期間，各豪德項目均由根據中國法律成立的指定項目公司負責開發。該等項目公司一般由王氏家族集團（包括我們的最終控股股東及其他王氏家族成員）內

的相關成員通過不同組合方式成立，各個項目最初的資金來自王氏家族集團相關成員在指定項目公司注入的實收資本。此外，各個豪德項目由王氏家族集團（包括我們的最終控股股東）不同成員組成的董事及高級管理人員管理團隊管理運營。於家族分配前，為保證豪德項目的有效管理和運營，各豪德項目之間會盡可能共用部分人員（如項目設計部及營銷管理中心經理）。然而，由於除外的豪德項目及已分配予本集團的項目（「已分配項目」）的施工期各不相同，有關人員並非同時參與除外的豪德項目及已分配項目。為免生疑問，共用人員並無包括豪德項目之間的任何財務或營運資源（包括辦公室、辦公設備、貸款、財務系統等）。

然而，緊隨家族分配後，除外的豪德項目已經並將繼續在財務、運營及管理層面獨立於本集團運作。除了除外的豪德項目外，本集團及我們的最終控股股東概不曾參與現由其他王氏家族成員承接的任何其他中國商貿物流中心項目（「其他項目」）的開發。根據公開可得資料，本公司獲悉，家族分配後及直至最近日期尚開發了四個其他項目。自家族分配以來，我們的最終控股股東與其他王氏家族成員之間不再為開發豪德項目而共用任何管理資源，且本集團與其他王氏家族成員概無就除外的豪德項目、其他項目及／或本集團持有的項目進行任何交易。基於此，本集團及其他王氏家族成員在中國商貿物流中心開發業務方面在現時和將來都會以兩個獨立的實體存在。

此外，我們的董事決定，為進一步鞏固本集團的核心業務並讓本集團的業務與其他王氏家族成員的業務區別開來，我們應以「毅德」作為開發及運營我們商貿物流中心項目的品牌。因此，我們所有新的商貿物流中心項目均以「毅德」品牌開發。

鑒於(i)其他王氏家族成員的確認所給予的確認及承諾；及(ii)自家族分配起，我們的最終控股股東及其他王氏家族成員已經並將繼續獨立於彼此在中國發展商貿物流中心業務，我們的董事認為，任何其他王氏家族成員對本集團在中國的商貿物流中心開發業務造成的競爭，實質上與同業的任何獨立第三方開發商可能帶來的競爭並無差異。

除上述外，本公司認為本集團持有的項目與其他王氏家族成員持有的除外的豪德項目及其他項目在地理位置、目標客戶或開發情況方面並無任何競爭因為：(1)儘管本集團與其他王氏家族成員在江西省及山東省均有商貿物流中心項目，但本集團的項

目與其他王氏家族成員開發的項目位於同省不同城市，且彼此之間的地理位置相距甚遠。此外，家族分配前，江西省及山東省的除外的豪德項目均已竣工或至少已完成第一期，而我們在這兩個省的項目正處於第一期開發或仍處於開發初期階段。(2)另外，根據公開可得資料，本公司獲悉，四個其他項目中有兩個項目分別位於山東省及四川省，地理位置上與本集團目前在這兩個省的項目相距甚遠，餘下兩個其他項目則與我們現有項目位於不同省份。(3)此外，本集團獨立交易展示區單元的目標客戶是中小型企業，他們的業務規模較小且側重於地方業務營運。鑒於本集團及其他王氏家族成員持有的商貿物流中心項目均位於不同省份或同省份但相距甚遠的城市，本集團及其他王氏家族成員持有的商貿物流中心項目實際上是側重不同地域的不同客戶群。

除上述外，我們已制定恰當的企業管治措施以管理任何潛在利益衝突，以及根據不競爭契約的條款保障本集團的利益不受控股股東損害。有關可能存在利益衝突的情況下，對利益相關董事適用的安排，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－管理獨立」一節，而有關於任何潛在利益衝突交易的詳細管治措施，請參閱「與控股股東的關係－企業管治措施」一節。因此，我們的董事認為，無須實施進一步企業管治措施來管理我們最終控股股東與其他王氏家族成員之間的現有及潛在競爭及利益衝突。

### **為上市建立企業平台**

於家族分配後，本公司是根據開曼群島法例於2010年10月19日註冊成立為獲豁免有限公司。於成立之際，本公司是由至毅全資擁有，至毅當時是由王再興先生持有80%權益及由王全光先生持有20%權益。於2011年7月5日，弘毅投資通過其全資子公司悅峰投資本公司。有關該投資的詳情載於本節下文「我們的企業發展－1. 弘毅投資於本公司投資」一段。

在籌備上市的過程中，我們的最終控股股東亦採取其他措施搭建適當的企業平台。經考慮王氏家族集團的起源及其房地產開發業務是從贛州開始，以及毅德置業（贛州）為毅德香港於2002年成立的外商獨資企業（「外商獨資企業」）（因此毋須遵守



商務部《關於外國投資者併購境內企業的規定》的限制)，在不成立新的外商獨資企業的情況下，使用毅德置業（贛州）作為上市平台的一部分，以及作為擬上市集團旗下其他中國子公司的主要境內控股公司是屬恰當。

因此，於2010年12月7日，本公司從香港豪德集團有限公司、王再興先生及王全光先生手中收購了毅德香港的全部股權，總對價為100,000港元（經參考毅德香港當時的註冊資本而釐定），故毅德香港成為我們的直接控股公司。其後，毅德置業（贛州）（由毅德香港全資擁有）亦成為本公司的全資子公司。

於此收購前，毅德置業（贛州）是一家項目公司，在(i)2005年開發水岸新天，位於贛州章貢區的住宅綜合體及(ii)2008年開發豪德•銀座，位於贛州章貢區的高檔住宅、商業及寫字樓項目。於本公司收購毅德置業（贛州）後，水岸新天及豪德•銀座（毅德置業（贛州）僅有的兩個住宅項目）的權益亦注入本集團。該兩個項目的開發由毅德置業（贛州）當時的總經理王全光先生（我們的最終控股股東之一）管理。儘管水岸新天及豪德•銀座曾經為住宅及／或商業物業開發項目，但是我們的董事確認，本集團自過往記錄期間開始起已專注於在中國開發商貿物流中心項目，寧鄉商貿物流中心及濟寧商貿物流中心於2010年動工以及多個新商貿物流中心項目（包括玉林商貿物流中心、綿陽商貿物流中心、贛州商貿物流中心及梧州商貿物流中心）的開發即是最好的證明，且並無開發其他非商貿物流中心項目。

濟寧毅德現代實業有限公司與寧鄉毅德光彩貿易廣場開發有限公司是由毅德置業（贛州）分別於2011年3月29日及2011年5月18日收購，對價分別為人民幣30百萬元及人民幣60百萬元。於該兩項收購完成後，我們所有的中國子公司（隨後成立的除外）均注入本集團。有關本集團子公司的詳情載於本節下文「本集團成員公司」一段。

## 我們的里程碑

本集團的主要業務里程碑及重大發展事項如下：

年份	事項
1995年.....	我們的董事會主席王再興先生開始在贛州開發第一個商貿物流中心項目
2009年.....	我們簽訂寧鄉商貿物流中心和濟寧商貿物流中心的投資框架協議
2010年.....	本公司於2010年成立 我們首次取得寧鄉商貿物流中心和濟寧商貿物流中心的土地使用權 我們簽訂玉林商貿物流中心和綿陽商貿物流中心的投資框架協議 我們開始建設寧鄉商貿物流中心和濟寧商貿物流中心
2011年.....	我們簽訂贛州商貿物流中心的投資框架協議 弘毅投資合共向本公司投資80百萬美元，是我們的首次公開售股前投資者之一
2012年.....	我們簽訂梧州商貿物流中心、荷澤商貿物流中心和興寧商貿物流中心的投資框架協議 Ping An Hawking Fund、科瑞和Zhenshuo成為我們的2012年首次公開售股前投資者 我們取得玉林商貿物流中心、綿陽商貿物流中心和贛州商貿物流中心的土地使用權
2013年.....	我們取得梧州商貿物流中心、荷澤商貿物流中心和興寧商貿物流中心的土地使用權 我們簽訂蘭州商貿物流中心和煙台商貿物流中心的投資框架協議

## 我們的企業發展

### 1. 弘毅投資於本公司投資

於2011年6月18日，本公司、至毅及王再興先生和其他人士與弘毅投資的全資子公司悅峰簽訂購股協議（「弘毅購股協議」），據此，本公司向悅峰發行12,500股每股面值1.00美元的優先股，相當於本公司此次增發後已發行股本的20%（假設完全轉為普通股），對價為80百萬美元（「弘毅投資認購價」），並於2011年7月11日結算。該對價參考

了當時各項目公司的公允值、各項目公司的發展階段及其發展潛力和前景後按公平原則釐定。於該項投資（「弘毅投資事項」）完成後，弘毅投資通過悅峰於2011年7月5日成為本公司的股東。

有關弘毅投資事項的詳情載於本節下文「首次公開售股前投資」一段。

## 2. 至毅股權的變動

於2011年8月8日及2011年9月21日，王全光先生、王健利先生、王德文先生、王德盛先生、王德開先生、黃德宏先生及王雙德先生按名義對價收購至毅股份。於2011年9月21日，這些股東及他們各自於至毅的持股如下：

股東姓名	於至毅 持股數目	佔至毅 股權百分比
王再興 .....	5,920	59.2%
王全光 .....	300	3.0%
王健利 .....	818	8.2%
王德文 .....	1,120	11.2%
王德盛 .....	526	5.3%
王德開 .....	640	6.4%
黃德宏 .....	526	5.3%
王雙德 .....	150	1.5%
	<u>10,000</u>	<u>100.0%</u>

## 3. 轉讓我們的股份予頂昇及Perfect Partner

於2012年6月28日，根據日期為2012年6月25日的董事會決議案，至毅按名義對價轉讓其6,250股每股面值1.00美元的股份予頂昇，頂昇是由王再興先生的兒子王劍先生全資擁有的。王劍先生通過頂昇持有的股權於上市後將不會被計作公眾流通股，王劍先生將被視為控股股東之一。

我們的董事會主席王再興先生與吳波先生相識於2007年。2010年前後，當得知王先生計劃將商貿物流中心開發業務整合上市後，吳先生表示有興趣直接投資本集團。2010年7月15日，王先生與吳先生簽訂協議，據此，吳先生同意購買為上市而成立的公司約1.25%的股權，總對價為人民幣2.5百萬元。相關對價是按公平原則達成，並由吳

## 歷史及企業架構

先生於2010年7月悉數結清。由於吳先生當時打算改變其中國居民身份，經雙方協商，同意將合共625股每股面值1.00美元的股份由王先生（通過至毅）以信託方式代吳先生持有直至其更換辦妥。隨後，吳先生決定不改變居民身份，並於2012年6月25日指示王先生將625股每股面值1.00美元的股份由至毅轉讓至Perfect Partner（吳先生全資擁有的公司）。吳先生在擔任我們的首席財務官前收購625股每股面值1.00美元的股份是對本公司的股權投資。由於吳先生（我們的關鍵管理人員）為關連人士，在其作為關連人士的期間，其所持有的股份將不計作本公司公眾流通股的一部分。

於2012年6月28日，在我們重組前，本公司的股權結構如下：

實益擁有人	法定所有人	每股面值1.00 美元的股份/ 優先股數目	按全面攤薄 基準計佔 本公司股權 的百分比 <sup>(1)</sup>
我們的最終控股股東.....	至毅	43,125	69%
弘毅投資.....	悅峰	12,500	20%
王劍先生.....	頂昇	6,250	10%
吳波先生.....	Perfect Partner	625	1%
		<u>62,500</u>	<u>100%</u>

附註：

(1) 假設優先股轉換成股份的比例為1:1。

#### 4. 收購贛州物流園的79%權益

2011年12月前後，本公司受贛州市政府邀請，參與擬在贛州地區開發的一個商貿物流中心項目。通過贛州市政府，我們首先被引薦給中國新城農村控股有限公司（「中國新城農村」），該公司為獨立第三方，於英屬處女群島註冊成立，其股份在紐交所上市，並主要在中國從事開發及運營綜合性農業物流平台。於完成我們的初步盡職審查後，我們認識到該項目的潛力，並決定與中國新城農村一起投資。當時，雙方同意中國新城農村將通過其全資子公司深圳東北城商貿有限公司（「深圳東北城」）持有該項目的控股權並擔任管理角色，而本集團將通過毅德香港作為少數股東參與該項目。因此，於2012年2月6日，雙方向贛州開發區商務局遞交了關於成立贛州物流園的申請，就此深圳東北城和毅德香港同意分別於該物流園持有99%和1%的股權。約一個月（「申請期間」）後，贛州物流園於2012年3月5日正式成立。

於申請期間，中國新城農村通知本公司，由於投資計劃有變，其決定在項目中擔任少數股東角色。與此同時，我們亦完成對該項目的全面盡職審查，認為成為贛州物流園控股股東符合本公司的利益。於此情況下，我們通過進一步與中國新城農村協商，最終雙方一致同意由中國新城農村轉讓其於贛州物流園79%權益予毅德置業（贛州）。2012年3月14日，毅德置業（贛州）與深圳東北城簽訂股權轉讓協議，據此毅德置業（贛州）從深圳東北城收購贛州物流園79%的股權，對價為人民幣632百萬元。有關對價是經參考贛州物流園的註冊資本按公平原則釐定，並經雙方同意為其當時的公允價值。我們已於2012年3月20日就此次轉讓取得贛州開發區商務局的批准。於此次轉讓完成後，毅德置業（贛州）、深圳東北城及毅德香港分別持有贛州物流園79%、20%及1%的股權。於申請期間內簽訂的贛州物流園公司章程，其規定，中國新城農村有權委任贛州物流園四名董事中的一名，本集團有權委任餘下的三名董事會成員。因此，贛州物流園自於2012年3月5日成立以來已列作本公司的子公司。

由於中國新城農村獨立於本集團，有關其變更投資計劃的原因，本集團無法直接得知，中國新城農村亦無解釋詳細原因。據本公司深知，有關變更是中國新城農村內部作出的決定，而並非項目本身發現不利問題所導致。

### 5. 轉讓贛縣豪德公路建設60%的股權

根據毅德香港與獨立第三方贛縣梅林大橋開發有限公司（「贛縣梅林」）於2002年4月6日簽訂的合資協議，贛縣豪德公路建設有限公司（「贛縣豪德公路建設」）於2002年5月15日成立，由毅德香港及贛縣梅林分別持有60%及40%股權。贛縣豪德公路建設主要從事橋梁開發及贛州梅林大橋收費的業務。由於贛縣豪德公路建設的業務與我們的業務並不匹配，於2011年9月30日，毅德香港轉讓其於贛縣豪德公路建設的全部股權予永通投資有限公司（「永通」）。對價4.65百萬美元是經參照贛縣豪德公路建設的公允價值後按公平原則釐定。於2012年6月28日完成轉讓後，毅德香港不再持有贛縣豪德公路建設的任何股權。轉讓之時，由於永通由我們兩名最終控股股東王再興先生及王全光先生全資擁有，且他們二位是永通僅有的董事，故永通為本集團的關聯方。為籌備上市，王再興先生及王全光先生需要從非本集團旗下公司撤資，於是，將他們持有的永通的全部股權轉讓給一名獨立第三方，並於2012年10月辭任董事，自此，永通不再為本集團關聯方。

### 本集團成員公司

於我們重組前，本公司擁有1家直接全資子公司、13家間接全資子公司及1家間接非全資子公司。

#### 毅德香港

毅德香港由王再興先生及王全光先生（我們的兩名最終控股股東）於2002年1月18日作為投資機構成立。成立時，毅德香港由王再興先生及王全光先生分別持有52%及48%股權。經多次股權轉讓後，自2008年6月23日起，毅德香港由王再興先生、王全光先生及香港豪德集團有限公司分別持有45%、45%及10%股權，直至其被轉讓至本公司。

香港豪德集團有限公司於1993年8月26日作為投資機構在香港成立。成立時，王長利先生（其他王氏家族成員之一）及Chan Lik（獨立第三方）各自擁有香港豪德集團有限公司50%的股權。經多次股權轉讓後，於本公司收購毅德香港時，香港豪德集團有限公司由王長利先生、王全光先生及王再興先生分別持有30%、20%及50%股權。

毅德香港的法定股本為10,000,000港元，拆分為10,000,000股每股面值1.00港元的股份，在重組前，毅德香港為本公司的直接全資子公司，以及毅德置業（贛州）及濟寧毅德現代物流的控股公司。

#### 毅德置業（贛州）

毅德置業（贛州）為毅德香港於2002年7月16日在中國成立的外商獨資企業。其註冊成立時，註冊資本的初始金額為6,050,000美元，並已繳足。重組前，毅德置業（贛州）為我們所有中國子公司（濟寧毅德現代物流除外）的控股公司。有關緊接本公司收購毅德置業（贛州）前其持有兩個項目的詳情，請參閱「我們的歷史與發展－為上市建立企業平台」分節。

#### 濟寧毅德現代物流

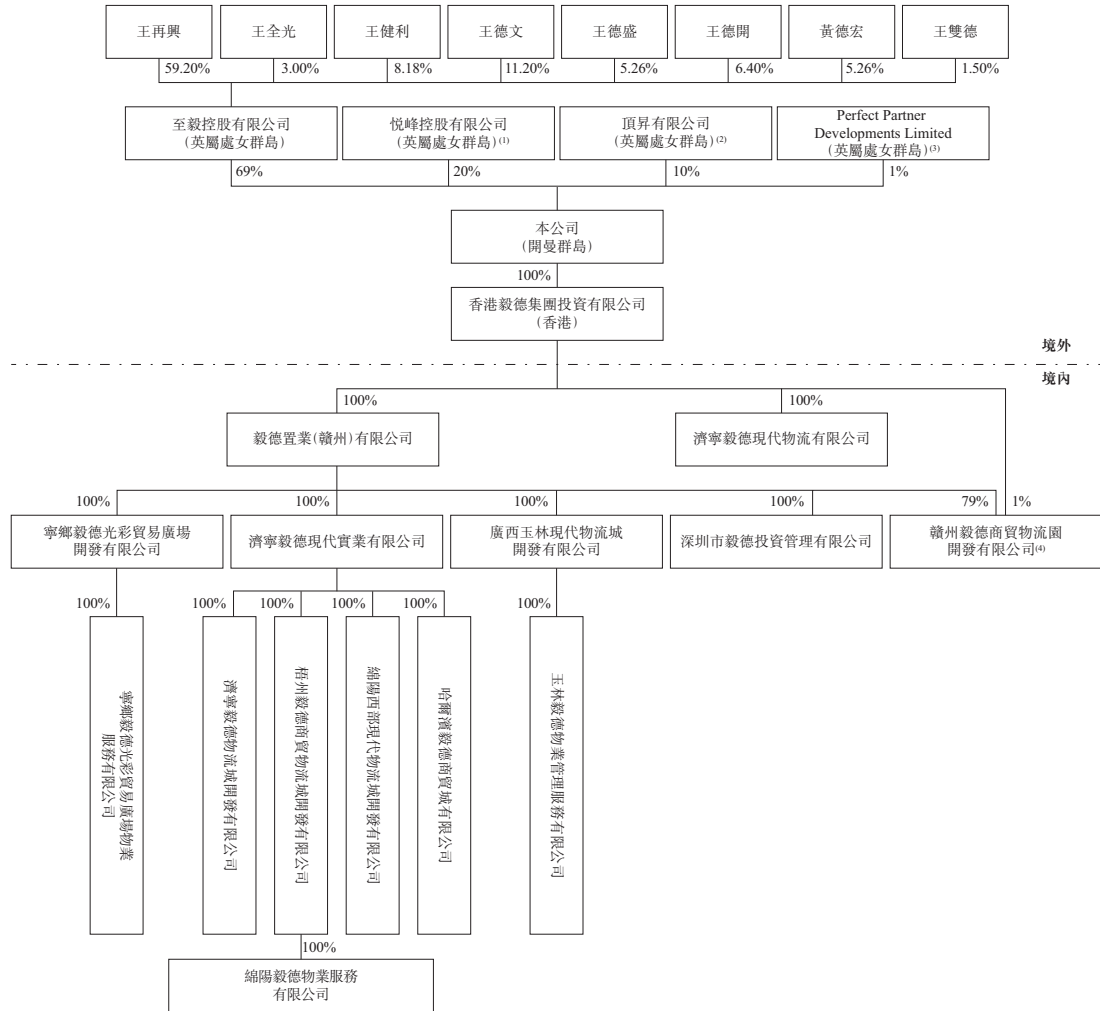
濟寧毅德現代物流是於2011年9月2日在中國註冊成立的有限公司。其註冊成立時的初始註冊資金額為30,000,000美元，並已悉數繳足。

有關其他中國子公司的詳情分別載於本招股書「法定及一般資料－A. 有關本集團的其他資料－2. 子公司」一節。

## 歷史及企業架構

### 重組

自2012年9月起，我們進行重組以籌備上市。下圖顯示於緊接我們重組前，本集團的股權架構及企業架構（假設由悅峰持有每股面值1.00美元的所有優先股均按一股換一股基準轉換為每股面值1.00美元股份）：



**附註：**

- (1) 悅峰 (英屬處女群島) 是由弘毅投資全資擁有。
- (2) 頂昇 (英屬處女群島) 是由王劍先生全資擁有。
- (3) Perfect Partner (英屬處女群島) 是由吳波先生全資擁有。
- (4) 贛州物流園是由深圳東北城擁有20%權益，而深圳東北城則由獨立第三方中國新城農村全資擁有。

我們的重組包括以下步驟：

**(1) 2012年首次公開售股前投資及本公司法定股本的增資**

根據2012年首次公開售股前投資協議，為向2012年首次公開售股前投資者發行及配發股份，本公司股東分別於2012年11月22日及2012年12月21日通過兩份書面決議，通過增加5,203股每股面值1.00美元的股份，以將本公司法定股本從62,500美元（分為50,000股每股面值1.00美元的股份及12,500股每股優先股面值1.00美元的優先股）增加至67,703美元（分為55,203股每股面值1.00美元的股份及12,500股每股優先股面值1.00美元的優先股）。

根據本公司、至毅、我們的最終控股股東及頂昇（作為抵押人）與Ping An Hawking Fund於2012年11月8日簽訂的投資協議（「**Ping An Hawking Fund投資協議**」），及根據於2012年12月5日與Ping An Hawking Fund簽訂的補充投資協議（「**補充 Ping An Hawking Fund投資協議**」），Ping An Hawking Fund認購合計2,031股每股面值1.00美元的股份，總對價為178百萬港元（「**Ping An Hawking Fund認購價**」）。對應2,031股股份的對價均已繳足。

根據本公司、至毅及我們的最終控股股東於2012年12月10日(i)與科瑞簽訂了投資協議（「**科瑞投資協議**」），據此，科瑞認購2,156股每股面值1.00美元的股份，對價為188.976百萬港元及(ii)與Zhenshuo簽訂了投資協議（「**Zhenshuo投資協議**」），據此，Zhenshuo認購1,016股每股面值1.00美元的股份，對價為89百萬港元。科瑞及Zhenshuo認購的所有股份對價均已繳足。

在2012年首次公開售股前投資完成之後，Ping An Hawking Funds、科瑞及Zhenshuo分別持有本公司當時已發行股本（假設由悅峰持有每股面值1.00美元的所有優先股均按一股換一股基準轉換為每股面值1.00美元股份）的3.000%、3.185%及1.501%。

有關2012年首次公開售股前投資的詳情載於本節下文「首次公開售股前投資」一段。

**(2) 轉讓於哈爾濱毅德商貿城公司的所有股權**

2011年10月，本集團及華南城控股有限公司（一家在香港聯交所主板上市的公司（股份代號：1668））（「**華南城**」）受哈爾濱市政府邀請在哈爾濱開發一個商貿物流中心項目。基於盡職審查及對該業務潛力的評估，本集團決定把握這次投資機會，遂與華



南城及哈爾濱市政府簽訂了關於在哈爾濱開發商貿物流中心的諒解備忘錄。為此開發項目，哈爾濱毅德商貿城公司於2011年12月成立，該公司為濟寧毅德現代實業的直接全資子公司。

作為我們業務策略的一部分，我們持續評估並監控我們在本集團不同項目間財務及管理資源的部署及分配，包括不時出現的可行新項目機會。根據該等評估，我們的董事於2012年11月認為，本集團可重新分配資源至可為本集團帶來更高潛在回報的其他中國城市的發展商機。因此，為確保有效運用我們的時間和資源，我們的董事戰略性地決定出售於哈爾濱商貿物流中心的股權。

當時，我們認為將哈爾濱毅德商貿城公司出售給哈爾濱現有開發商哈爾濱華南城有限公司（「**哈爾濱華南城**」）（華南城的全資子公司），而並非物色新進入該地區的第三方買家的決定在商業原則是屬於合理的。2012年11月30日，濟寧毅德現代實業與哈爾濱華南城簽訂股權轉讓協議，據此，濟寧毅德現代實業以對價人民幣500百萬元轉讓其於哈爾濱毅德商貿城公司的全部股權。有關對價是按公平原則參考哈爾濱商貿物流中心當時的公允值及其發展前景釐定，並於2013年1月17日清償。轉讓完成後，濟寧毅德現代實業不再持有哈爾濱毅德商貿城公司的任何股權。

緊接轉讓前，哈爾濱毅德商貿城公司擁有總佔地面積約33,480平方米的土地使用權，並與國土資源局就總佔地面積約236,870平方米的項目用地簽訂土地出讓合同，前述土地可開發為估計總建築面積約911,000平方米的物流商貿中心。當時，哈爾濱毅德商貿城公司已開始工地初期地基施工。我們的董事認為，該轉讓獲得了合理的利潤，且不會對本集團的業務發展及運營造成重大不利影響。

作為轉讓的一部分，我們的兩名最終控股股東王再興先生及王德文先生於2012年11月30日以哈爾濱華南城為受益人簽訂了一份無限期不競爭承諾（「**哈爾濱不競爭承諾**」），據此，他們無條件及不可撤銷地向哈爾濱華南城承諾，自哈爾濱不競爭承諾日期起，除非經哈爾濱華南城事先同意，否則他們自身不得且不得通過他人直接或間接在哈爾濱從事任何商業批發／貿易中心、物流及倉儲業務的投資、控制、管理或運營。倘違反哈爾濱不競爭承諾，王再興先生及／或王德文先生須停止有關違約行為，並就所有有關損失及損害向哈爾濱華南城作出賠償。

考慮到(i)由於在哈爾濱開發商貿物流中心項目將投入大量資源，華南城盡量減少其在哈爾濱可能面臨的競爭屬合理及(ii)鑒於華南城在哈爾濱市場已經取得較為領先的

地位，在可預見的未來通過開發其他新的商貿物流中心重新進入哈爾濱的可能性相對低，王再興先生及王德文先生認為簽訂哈爾濱不競爭承諾在商業上屬明智之舉。

由於本公司並非哈爾濱不競爭承諾的訂約方之一，故本集團不受哈爾濱不競爭承諾所約束。在任何情況下，我們的董事均須根據適用法律及上市規則框架下採取與其信託義務一致的行動。因此，我們已設立策略審查委員會（「委員會」），作為額外企業管治措施以評估本集團於哈爾濱可得的任何潛在投資機遇。委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。委員會注意到哈爾濱不競爭承諾針對王再興先生及王德文先生的限制，以及他們的責任包括審查及評估提呈予本公司有關在哈爾濱的任何投資機遇，至少每隔六個月進行一次，並就有關機遇制訂措施。為免生疑問，王再興先生及王德文先生概不會參與委員會進行的任何審查、評估或決策。委員會的審查結果及調查結果（如有）將披露於本公司上市後的年度及中期報告。

我們的最終控股股東王再興先生及王德文先生曾自2009年11月8日起擔任西安華南城有限公司（「西安華南城」）董事，但已於2012年11月19日辭任董事職務。該公司於2009年11月12日在中國註冊成立，主要從事開發及管理綜合商貿物流中心，並為華南城的非全資子公司。我們的高級管理人員黃文濱先生及趙彥德先生曾為西安華南城的高級管理人員，馬禕先生曾任華南國際工業原料城（深圳）有限公司（華南城全資子公司）高級管理人員。請參閱「董事及高級管理層－高級管理層」。自從他們各自辭任日期起，王再興先生、王德文先生、黃先生、趙先生及馬先生概無於華南城或其任何聯繫人擔任任何職位或職務或擁有任何股權，故不會對本集團造成任何利益衝突或其他衝突。

除上述情況外，於過往記錄期間及直至最近日期，我們的最終控股股東、董事或高級管理人員概無於華南城或其任何聯繫人擔任任何職位或職務或擁有任何股權。此外，除轉讓哈爾濱毅德商貿城公司的全部股權予哈爾濱華南城外，本集團與華南城於過往記錄期間及直至最近日期概無進行任何交易，且本公司目前並無計劃在日後與華南城進行任何交易。

**(3) 收購贛州物流園的20%股權**

2012年年底，為進一步落實其投資計劃的轉變，中國新城農村同意轉讓其於贛州物流園餘下20%的股權予本公司。根據毅德置業（贛州）與深圳東北城於2012年12月25日簽訂的股權轉讓協議，深圳東北城轉讓其於贛州物流園餘下20%的股權予毅德置業（贛州），對價為人民幣150百萬元，並已於2013年1月17日清償。在協商時，贛州物流園已取得贛州商貿物流中心（總佔地面積為1,475,298平方米）的土地使用權及部分施工許可證，並已動工興建其第一期的部分建築。由於項目已經動工，雙方同意贛州商貿物流中心當時的估值已增加。經考慮贛州商貿物流中心估值增加以及深圳東北城持有的餘下權益僅為少數股權等眾多因素，雙方經公平磋商後最終釐定對價為人民幣150百萬元。我們已就該轉讓取得贛州開發區商務局的批准，並且於2013年1月12日取得批准證書。在轉讓完成後，毅德置業（贛州）及毅德香港分別持有贛州物流園99%及1%的股權。

**(4) 收購贛州物流園的1%股權**

為進一步精簡企業架構，我們決定轉讓毅德香港於贛州物流園1%的股權予毅德置業（贛州）。根據毅德置業（贛州）與毅德香港於2013年3月1日簽訂的一份股權轉讓協議，毅德香港以零對價轉讓其於贛州物流園的全部股權予毅德置業（贛州）。我們已於2013年3月6日就該轉讓取得贛州開發區商務局的批准。在轉讓完成後，贛州物流園已成為毅德置業（贛州）的直接全資子公司。

**(5) 成立新子公司**

於2012年9月19日至最近日期止期間，本公司成立以下新子公司，以促進本集團的業務發展：

- (a) 荷澤毅德商貿物流城有限公司是於2012年9月28日成立，作為濟寧毅德現代實業的直接全資子公司；
- (b) 濟寧毅德商業運營管理有限公司是於2012年11月12日成立，作為濟寧毅德現代實業的直接全資子公司；

- (c) 興寧毅德是於2012年12月27日成立，並由濟寧毅德現代實業直接控制。濟寧毅德現代實業持有興寧毅德的80%股權，深圳市佳德置業有限公司與深圳市億華投資管理有限公司（兩者均為獨立第三方）則分別持有興寧毅德15%及5%的股權；
  - (d) 煙台毅德現代物流是於2012年12月28日成立，作為毅德香港的直接全資子公司。由於煙台毅德現代物流的經批准經營範圍並無包括物業開發，因此不適合本集團的發展，毅德香港決定根據日期為2013年3月15日的股東決議案自願清算煙台毅德現代物流。有關註銷程序已於2013年8月14日完成；
  - (e) 贛州毅德物業服務有限公司是於2013年3月6日成立，作為贛州物流園的直接全資子公司；
  - (f) 香港毅德控股有限公司是於2013年3月25日成立，作為本公司的直接全資子公司；
  - (g) 為促進及進一步發展本公司在煙台的房地產開發業務，煙台毅德是於2013年3月26日成立，作為毅德香港的直接全資子公司；
  - (h) 蘭州毅德商貿城有限公司是於2013年5月20日成立，為濟寧毅德現代實業的直接全資子公司；及
  - (i) 贛州毅德商業營運管理有限公司是於2013年5月30日成立，為毅德香港的直接全資子公司。
- (6) 按以下方式進一步增加本公司法定股本：**(i)發行股份及優先股；(ii)回購所有當時已發行每股面值1.00美元的現有股份及所有當時已發行每股面值1.00美元的現有優先股及(iii)註銷當時已授權但未發行每股面值1.00美元的現有股份及當時已授權但未發行每股面值1.00美元的現有優先股**

根據本公司股東於2013年4月29日的決議案，我們的股東批准：**(i)通過額外增設6,522,960,000股股份及1,477,040,000股優先股，將本公司法定股本增加至總額67,703美元（分為55,203股每股面值1.00美元的現有股份及12,500股每股面值1.00美元的現有優先股）及80,000,000港元（分為6,522,960,000股股份及1,477,040,000股優先股）；(ii)就所持當時每股面值1.00美元的現有股份，向當時現有股份持有人發行775股每股面值1.00美元的股份；(iii)就當時所持每股面值1.00美元的現有優先股，向當時現有優先股**

## 歷史及企業架構

持有人發行775股每股面值1.00美元的優先股；(iv)購回上文(ii)及(iii)分別所述所有當時已發行每股面值1.00美元的現有股份及每股面值1.00美元的現有優先股，以換取發行股份及優先股及(v)緊隨回購後，註銷當時已授權但未發行每股面值1.00美元的現有股份及當時已授權但未發行每股面值1.00美元的優先股。

上述各步驟完成後（及假設由悅峰持有的所有優先股均按一股換一股基準轉換為股份），本公司的股權架構如下：

股東名稱	股份數目	按全面攤薄 基準計佔本公司 股權概約百分比
至毅	33,421,875	63.697%
悅峰	9,687,500	18.463%
頂昇	4,843,750	9.231%
Ping An Hawking Fund	1,574,025	3.000%
科瑞	1,670,900	3.185%
Zhenshuo	787,400	1.501%
Perfect Partner	484,375	0.923%
	<u>52,469,825</u>	<u>100%</u>

### (7) 收購贛州久治51%的股權

為進一步發展物業管理業務，我們的子公司毅德置業（贛州）決定向方荔女士（獨立第三方）收購贛州久治51%的股權，贛州久治主要從事物業管理服務業務。根據毅德置業（贛州）與方女士於2013年6月10日簽訂的一份股權轉讓協議，方女士同意轉讓其於贛州久治51%的股權予毅德置業（贛州），對價為人民幣2,652,000元，該等對價已於2013年6月28日付清。此次轉讓於2013年6月30日完成後，贛州久治由毅德置業（贛州）、方女士及鍾誠先生（獨立第三方）分別擁有51%、45.2%及3.8%。有關變更已於2013年7月4日在贛州市工商行政管理局登記。

首次公開售股前投資

下表載列我們首次公開售股前投資的主要條款及詳情

首次公開售股前投資者名稱	投資日期 (日/月/年)	已付對價	對價結算日期 (日/月/年)	於首次公開售股前投資日期 的份數	於首次公開售股前投資日期 每股成本	緊隨資本化發行後 的份數	緊隨資本化發行後 每股成本	最高發售價折讓	首次公開售股前投資者 於本公司股權的 概約百分比 <sup>(1)</sup>	對價釐定基準	首次公開售股前 投資所得款項用途 <sup>(2)</sup>
悅峰	18/06/2011	80,000,000美元	11/07/2011	12,500	6,400美元	600,000,000	0.13美元	58.85%	18.463%	有關對價是由各訂約方計及項目公司當時的估計價值經公平磋商後釐定	將用作新項目成本，及償清現有項目的開支
Ping An Hawking Fund	08/11/2012	178,000,000港元	09/11/2012	2,031	87,642港元	97,488,000	1.83港元	25.31%	3.000%	有關對價是由各訂約方計及本公司當時的估計價值經公平磋商後釐定	將用作新項目成本，及償清現有項目的開支
科瑞	10/12/2012	188,976,000港元	21/12/2012	2,156	87,651港元	103,488,000	1.83港元	25.31%	3.185%	有關對價是由各訂約方計及本公司當時的估計價值經公平磋商後釐定	將用作新項目成本，及償清現有項目的開支
Zhenshuo	10/12/2012	89,000,000港元	13/12/2012	1,016	87,598港元	48,768,000	1.82港元	25.71%	1.501%	有關對價是由各訂約方計及本公司當時的估計價值經公平磋商後釐定	將用作新項目成本，及償清現有項目的開支

附註：

- (1) 僅供說明之用，百分比是指緊接資本化發行及全球發售前，各首次公開售股前投資者的持股比例。
- (2) 截至最近日期，首次公開售股前收到的投資款項已全部使用。

(i) 授予悅峰的特別權利

除首次公開售股前投資協議外，本公司、至毅、頂昇、Perfect Partner、我們的最終控股股東與首次公開售股前投資者於2013年4月29日簽訂了一份經修訂及重列股東協議（「經修訂及重列股東協議」），據此，（其中包括）作為優先股持有人的悅峰獲授若干特別權利，包括以下所載權利。簽訂經修訂及重列股東協議的目的僅為反映2012年首次公開售股前投資者根據若干份2012年首次公開售股前投資協議（該等協議先後於2012年11月9日、2012年12月13日及2012年12月21日簽署）而取得的權利，故此協議並不會於2012年12月21日以後賦予本公司任何股東（包括首次公開售股前投資者）新權利或令其承擔責任。因此，簽訂經修訂及重列股東協議符合聯交所有關首次公開售股前投資的臨時指引的有關規定。

### **董事會代表權及否決權**

悦峰有權向董事會提名一名董事。我們的非執行董事及悦峰的被提名人袁兵先生是獲弘毅投資提名並於2011年7月8日獲委任為董事。此外，有關本集團業務的若干事項，如從事任何業務（非本集團的核心業務）、對我們業務計劃或財務預算的重大修訂、修改或修訂本公司的組織文件、本集團任何成員公司啟動清盤程序，均須事先徵得由悦峰提名的董事批准。

### **知情權及查閱權**

悦峰有權查閱本公司的賬簿及記錄，及要求查閱本公司財務報表。本公司亦有義務告知悦峰可能對本集團的業務、資產、負債及／或股權產生重大影響的任何事件。

### **優先購買權及附帶權利**

倘於合資格首次公開售股（定義見下文）完成前，且在悦峰仍持有優先股期間，至毅、頂昇或Perfect Partner之中任何一方擬出售或轉讓其任何股份，在同等條款下，悦峰具有優先購買權以購買全部或部分股份。倘悦峰決定不行使其優先購買權，其應具有附帶權利以按同等條款參與該等出售或轉讓。

倘於合資格首次公開售股（定義見下文）完成前，任何2012年首次公開售股前投資者擬出售或轉讓其任何股份，在同等條款下，悦峰具有優先購買權以購買全部或部分股份。

「合資格首次公開售股」指本公司股份於合資格的國際認可證券交易所首次公開發售，及本公司的市值於緊隨全球發售後不低於人民幣80億元。

### **股息權**

悦峰有權於宣派或派付任何股份股息前，優先從合法可動用的資金收取股息。該等股息應於董事會宣派起開始計息，及任何已宣派但未支付的股息應按累積及非複利率方式計算。

### 轉換優先股

每股優先股可由悅峰選擇隨時轉換成相關數目的繳足及非課稅股份，計算方法如下：

$$A = B/C$$

倘：

*A* = 由每股優先股轉換的股份數目

*B* = 每股優先股的認購價

*C* = 換股價（該價格將根據細則在發生任何公司重組、特定發行、本公司股本中普通股重新歸類或資本重組、分派股息、分拆或其他分派的情形下予以調整。上述情況下，優先股的適用換股價將根據經修訂及重列股東協議按有關機制調整。）

任何情況下，優先股的換股價調整將不會與發售價或本公司上市後的市值掛鉤，並將遵守聯交所頒布的原則及規定。於最近日期，我們預測優先股將於上市後按一兌一的基準轉換為股份。

### 認沽期權

倘本公司未能於2014年7月前完成合資格首次公開售股，則悅峰有權在此後隨時要求本公司或至毅按贖回價（該贖回價等於每股優先股按比例購買價格再加上能使悅峰達致年回報率12%的金額）贖回全部或部分這些未發行優先股。有關優先股的會計處理詳情載於本招股書附錄一會計師報告附註25。

### 自動轉換特點

優先股將於緊隨以下時間之較早者，按一兌一基準（在上文「轉換優先股」分節所載的若干情況可予調整）贖回該等優先股及發行繳足股份的方式自動轉換：(i)合資格首次公開售股完成時、(ii)緊接本公司被另一間公司併購或以其他形式合併（於此情況下，續存實體在國際認可證券交易所上市而本公司並非續存實體）之前或(iii)悅峰以書面同意或協議指定的日期。



### 清算優先權

有關清算或清盤或以任何其他方式（贖回優先股除外）的資本回報，在向股份持有人支付款項之前，悅峰最先有權收取的最高金額為優先股已付購買對價的總額，及隨後按股份持有人比例（根據優先股轉換成股份的數目）參與本公司任何剩餘資產的分派（於緊接該分派前）。

### (ii) 授予Ping An Hawking Fund、科瑞及Zhenshuo的特別權利

根據2012年首次公開售股前投資協議，2012年首次公開售股前投資者具若干特別權利及義務，現載列如下。

#### 未發生合資格首次公開售股情況下的權利

##### (a) Ping An Hawking Fund的利息權

倘本公司自2012年11月9日（即Ping An Hawking Fund投資協議完成日期（「**Ping An Hawking Fund投資協議完成日期**」））起一年內並未完成合資格首次公開售股，則Ping An Hawking Fund有權根據Ping An Hawking Fund投資協議向本公司收取按認購價14%年利率計算金額為24,920,000港元的年度利息（「**Ping An Hawking Fund利息**」）。

##### (b) 回購

倘本公司自Ping An Hawking Fund投資協議完成日期起一年直至2014年7月期間內並未完成合資格首次公開售股，則Ping An Hawking Fund有權要求至毅（在不侵害悅峰的權利前提下）在收到Ping An Hawking Fund的書面通知後一個月內，回購其持有的任何或所有本公司股份（「**Ping An Hawking Fund回購股份**」）。將就Ping An Hawking Fund回購股份而支付的價格是Ping An Hawking Fund認購價加上按Ping An Hawking Fund認購價14%年利率計算的利息（經扣除Ping An Hawking Fund利息）。

倘本公司於自科瑞投資協議及Zhenshuo投資協議生效日期起直至2014年7月期間內並未完成合資格首次公開售股，則科瑞及Zhenshuo有權要求至毅（在不侵害悅峰的權利的前提下）在分別收到科瑞及Zhenshuo的書面通知後一個月內，回購他們所持有的任何或所有我們的股份（「**科瑞及Zhenshuo回購股份**」）。將就科瑞及Zhenshuo回購股份支付的價格是他們各自的認購價加上他們各自認購價按14%年利率計算的利息。

### 優先購買權及附帶權利

於合資格首次公開售股前，倘至毅直接或間接轉讓其所擁有的股份予任何第三方，2012年首次公開售股前投資者有權（在不侵害悅峰的權利的前提下）：(i)行使優先購買權以購買至毅所擁有的全部或部分股份或(ii)行使附帶權利以根據至毅向第三方提出的相同條款及條件，並按他們各自的股權比例參與至毅向第三方轉讓其擁有的股份。

首次公開售股前投資者的所有特別權利將根據首次公開售股前投資協議以及經修訂及重列股東協議於上市後終止。

### 我們的首次公開售股前投資者背景

弘毅投資是一家專注於大中華地區的投資的領先私募股權基金。由於其在企業融資、企業管治及投資管理的深厚經驗以及其對我們的業務國際化戰略及長期支持，我們相信，我們將受益於我們的戰略投資者弘毅投資的投資。

Ping An Hawking Fund是於2012年8月24日根據開曼群島法例註冊的有限合夥公司。Ping An Hawking Fund的合夥人權益包括(i)於2012年1月5日根據開曼群島法例成立的Hawking (Asia) Capital Management Limited（普通合夥）；(ii)於2012年2月13日根據英屬處女群島法例成立的Green Idea Global Limited（有限合夥）；及(iii)於2012年1月9日根據英屬處女群島法例成立的Novel Castle Limited（有限合夥）。Hawking (Asia) Capital Management Limited、Green Idea Global Limited及Novel Castle Limited均為投資控股公司，並均為獨立第三方。

科瑞是於2010年12月23日根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，並為一家投資控股公司。科瑞是由偉俊國際有限公司全資擁有。偉俊國際有限公司為一家根據香港法例註冊成立的投資控股公司並由南昌恒世投資管理有限公司（由中國公民、私人投資者及獨立第三方鄭躍文先生全資擁有，主要從事投資管理業務）直接全資擁有。

Zhenshuo是於2002年5月27日根據開曼群島法例註冊成立的公司，並為一家投資控股公司。Zhenshuo由一家根據香港法例註冊成立的投資控股公司－溢升國際有限公司全資擁有。溢升國際有限公司由南昌泰勒科技有限公司（由中國公民、私人投資者及獨立第三方黃紹武先生全資擁有，主要從事電腦軟硬件開發業務）直接全資擁有。

首次公開售股前投資的主要戰略利益是為我們的項目發展及收益增長提供額外資金。

於2013年10月8日，所有首次公開售股前投資者豁免遵守本公司的市值於緊隨全球發售完成後不得低於人民幣80億元的規定，因此，全球發售就所有首次公開售股前投資者而言將構成合資格首次公開售股。

聯席保薦人指出，他們認為首次公開售股前投資符合上市委員會頒布的「有關首次公開售股前投資的臨時指引」，是由於首次公開售股前投資的對價已分別於2011年7月11日、2012年11月9日、2012年12月13日及2012年12月21日支付，為就上市向聯交所上市科首次呈交上市申請表格日期前超過28個整日。

緊隨資本化發行及全球發售（假設超額配股權未獲行使及根據首次公開售股前購股權計劃授出的任何購股權概無獲行使）完成後，悅峰、Ping An Hawking Fund、科瑞及Zhenshuo將分別持有600,000,000股股份、97,488,000股股份、103,488,000股股份及48,768,000股股份。由於各2012年首次公開售股前投資者（他們各自的首次公開售股前投資除外）相互獨立，並獨立於本公司及其關連人士。就上市規則第8.08(1)條的目的而言，由各2012年首次公開售股前投資者所持有的股份被視為公眾流通股的一部分。

### 禁售承諾

各首次公開售股前投資者已同意，於上市日期後的六個月期間，其將不會出售任何股份，惟個別情況除外。

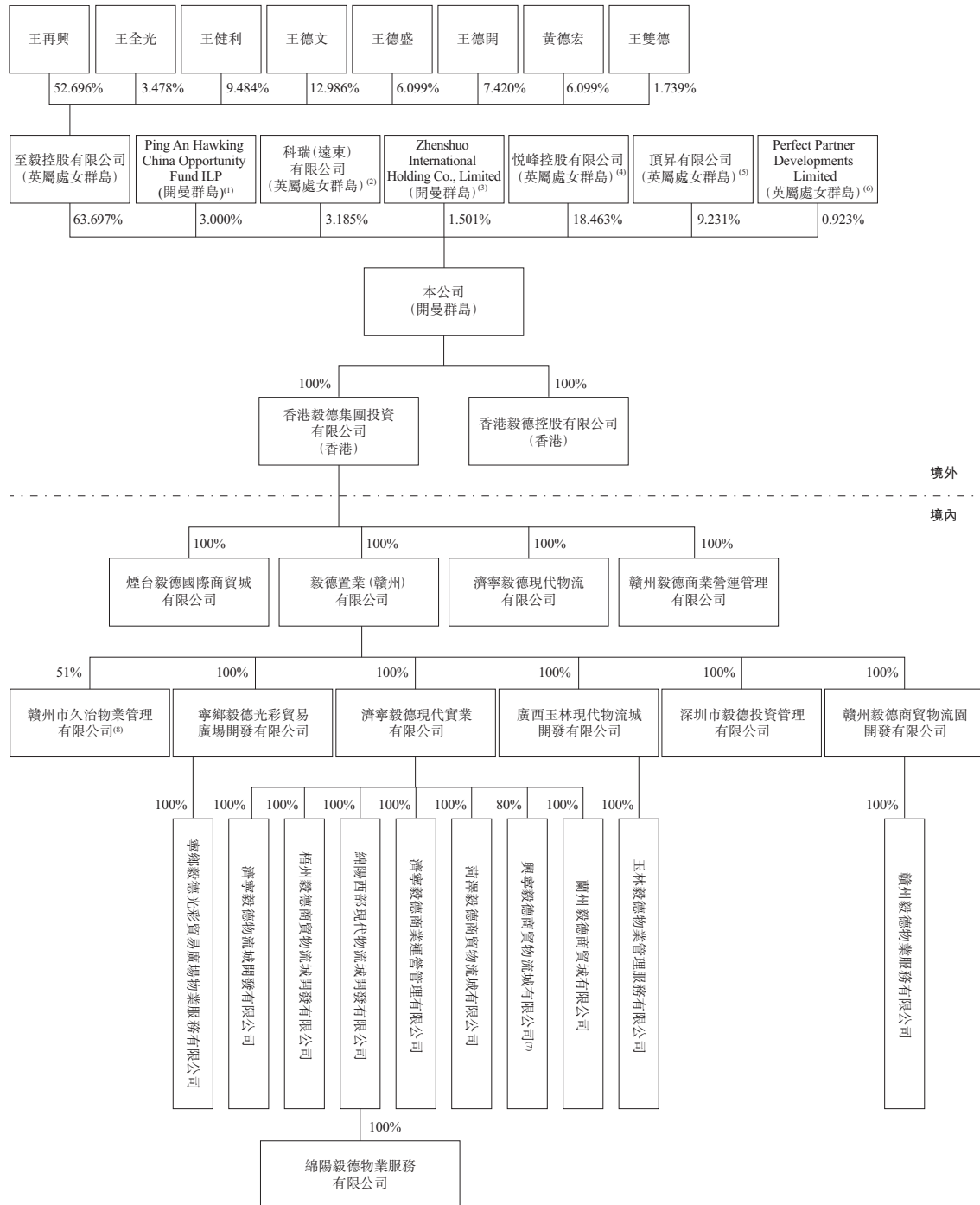
### 遵守相關中國法律法規

誠如我們的中國法律顧問於最近日期所告知，我們各中國子公司的設立及其權益的每次變動均已根據適用的中國法律法規取得所有必要的批文。

## 歷史及企業架構

### 重組完成

於緊隨我們重組完成後但於資本化發行及全球發售（假設由悅峰持有的所有優先股均按一股換一股基準轉換為股份）之前，本集團的企業架構載列如下：



附註：

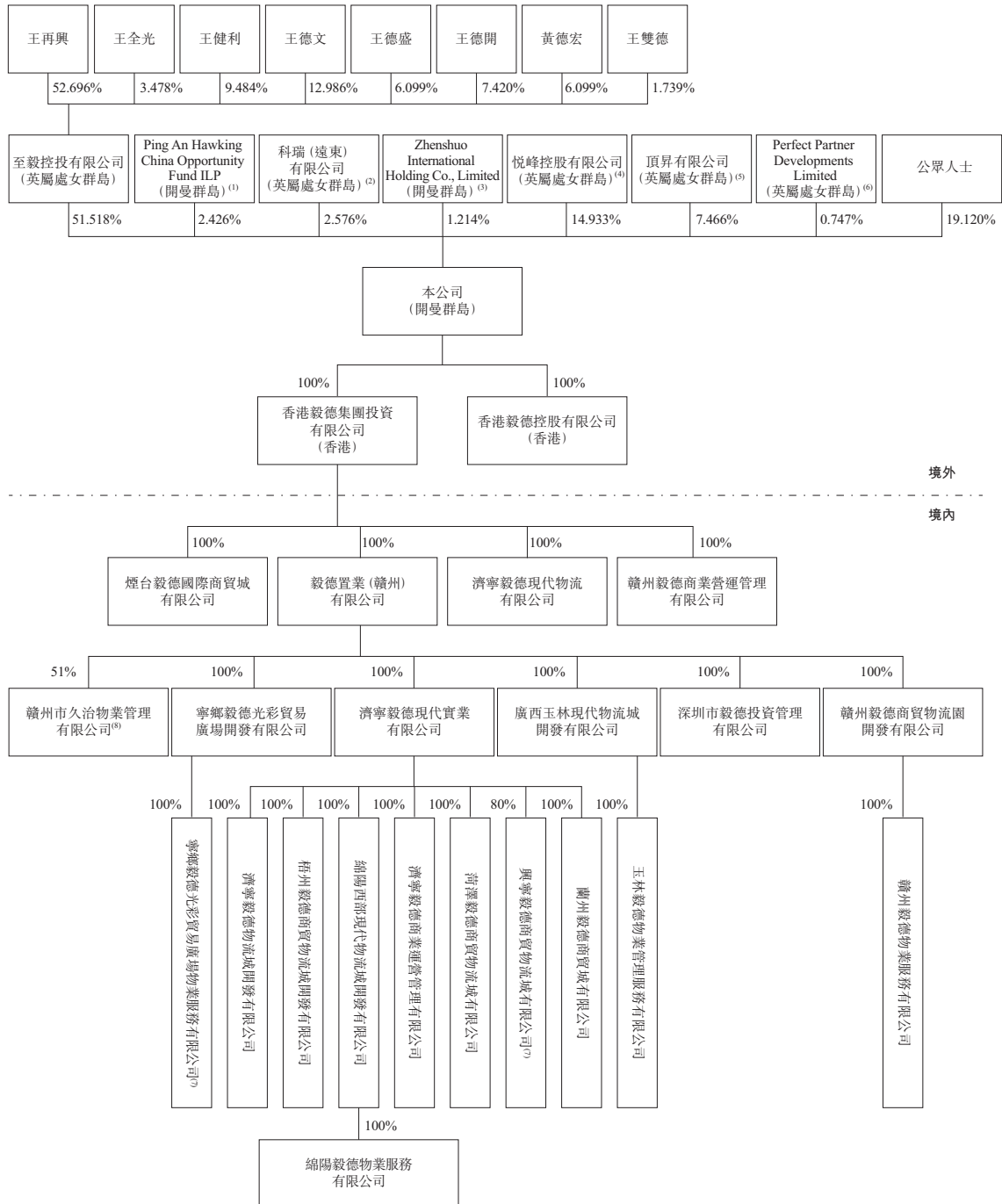
- (1) Ping An Hawking Fund是由Hawking (Asia) Capital Management Limited (普通合夥) 出資1.00美元、Green Idea Global Limited (有限合夥) 出資130,000,000港元及Novel Castle Limited (有限合夥) 出資48,000,000港元而合夥組成。Hawking (Asia) Capital Management Limited、Green Idea Global Limited及Novel Castle Limited均為投資控股公司，並均為獨立第三方。
- (2) 科瑞是由偉俊國際有限公司全資擁有。偉俊國際有限公司由南昌恒世投資管理有限公司(由獨立第三方鄭躍文先生全資擁有)全資擁有。
- (3) Zhenshuo是由溢升國際有限公司全資擁有。溢升國際有限公司由南昌泰勒科技有限公司(由獨立第三方黃紹武先生全資擁有)全資擁有。
- (4) 悅峰是由弘毅投資全資擁有。
- (5) 頂昇是由王劍先生全資擁有。
- (6) Perfect Partner是由吳波先生全資擁有。
- (7) 興寧毅德是分別由濟寧毅德現代實業擁有80%、獨立第三方深圳市佳德置業有限公司擁有15%及獨立第三方深圳市億華投資管理有限公司擁有5%。
- (8) 贛州久治由毅德置業(贛州)、方荔女士(獨立第三方)及鍾誠先生(獨立第三方)分別擁有51%、45.2%及3.8%。

### 資本化發行

待因根據全球發售而發行發售股份令本公司股本溢價賬取得進賬後，我們的董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額約32.0百萬港元資本化，具體方法是在緊接上市前，用該筆款項按面值悉數繳足合共3,197,274,175股股份，以按比例配發及發行予於上市日期前一個營業日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

## 歷史及企業架構

於緊隨資本化發行及全球發售（假設超額配股權未獲行使及根據首次公開售股前購股權計劃授出的任何購股權概無獲行使）完成後，本集團的企業及股權架構載列如下：



附註：

- (1) Ping An Hawking Fund是由Hawking (Asia) Capital Management Limited (普通合夥) 出資1.00美元、Green Idea Global Limited (有限合夥) 出資130,000,000港元及Novel Castle Limited (有限合夥) 出資48,000,000港元而合夥組成。Hawking (Asia) Capital Management Limited、Green Idea Global Limited及Novel Castle Limited均為投資控股公司，並均為獨立第三方。

---

## 歷史及企業架構

---

- (2) 科瑞是由偉俊國際有限公司全資擁有。偉俊國際有限公司由南昌恒世投資管理有限公司（由獨立第三方鄭躍文先生全資擁有）全資擁有。
- (3) Zhenshuo是由溢升國際有限公司全資擁有。溢升國際有限公司由南昌泰勒科技有限公司（由獨立第三方黃紹武先生全資擁有）全資擁有。
- (4) 悅峰是由弘毅投資全資擁有。
- (5) 頂昇是由王劍先生全資擁有。
- (6) Perfect Partner是由吳波先生全資擁有。
- (7) 興寧毅德是分別由濟寧毅德現代實業擁有80%、獨立第三方深圳市佳德置業有限公司擁有15%及獨立第三方深圳市億華投資管理有限公司擁有5%。
- (8) 贛州久治由毅德置業（贛州）、方荔女士（獨立第三方）及鍾誠先生（獨立第三方）分別擁有51%、45.2%及3.8%。