

### 本公司歷史

#### 一般資料

本公司於2010年5月14日在開曼群島註冊成立，而作為重組的一部分，本公司成為我們多家附屬公司的最終控股公司。在本公司註冊成立及重組完成前，我們的業務由本公司前身公司廣東龍光(集團)及龍光地產進行。

#### 歷史及發展

本集團成立於1996年，當年我們以廣東龍光(集團)在中國汕頭的房地產發展行業首度成立，而紀先生(控股股東之一，以及身兼本公司主席和執行董事)於2000年成為其大股東。成立本集團的資金來自紀先生在成立本集團前本身的建築業務中積累的個人財產。2003年，廣東龍光(集團)(當時紀先生擁有其大部分權益，其主要從事(其中包括)物業建築)成立龍光地產以從事住宅物業發展業務。緊接重組前，紀先生及紀先生的一名聯繫人士分別擁有廣東龍光(集團)88%及12%權益，而龍光地產則分別由廣東龍光(集團)、惠州大亞灣潤銘置地有限公司(一家由紀先生的聯繫人擁有60%股權及由執行董事紀建德先生擁有40%股權的公司)及由其他14名個人組成的群體分別擁有其96.67%、1.97%及1.36%權益。於最後可行日期，廣東龍光(集團)及龍光地產的主要業務活動分別為高速公路興建營運後轉移項目和基礎設施興建後轉移項目的投資及酒店和商用物業發展。2008年，深圳優凱思由龍光地產成立，並且主要從事投資控股及提供諮詢服務。2009年，我們展開一系列境內重組，以進一步綜合我們的住宅物業發展業務。完成後，所有住宅物業發展業務均由龍光地產轉讓予深圳優凱思。此外，本公司於2011年完成收購深圳優凱思，而我們的一群主要從事住宅物業發展的中國附屬公司亦自此由深圳優凱思全資擁有。深圳優凱思自此成為我們的主要營運附屬公司，持有中國成立的多家其他項目公司。進一步詳情請參閱本招股章程內「歷史及重組—本公司企業重組」一節。

## 歷史及重組

截至最後可行日期，本集團擁有27家營運附屬公司，主要從事中國物業發展，以發展特定住宅物業項目。下表說明我們的營運附屬公司的企業資料：

附屬公司名稱	註冊成立日期	本公司擁有的 有效股權
1. 成都房地產.....	2010年10月15日	100%
2. 東莞房地產.....	2009年8月17日	100%
3. 東莞置業.....	2013年2月26日	100%
4. 東圳房地產.....	2007年2月27日	100%
5. 佛山禪城.....	2012年12月13日	100%
6. 佛山南海.....	2013年1月23日	100%
7. 佛山潤景.....	2013年6月20日	100%
8. 廣州房地產.....	2007年3月28日	100%
9. 廣州置業.....	2008年3月20日	100%
10. 海南金駿.....	2011年1月20日	100%
11. 惠州大亞灣.....	2007年10月18日	100%
12. 惠州房地產.....	2009年9月30日	100%
13. 龍光陽光 <sup>(1)</sup> .....	2012年3月30日	66%
14. 南寧金駿.....	2009年10月12日	100%
15. 南寧駿馳.....	2012年11月19日	100%
16. 南寧房地產.....	2006年4月28日	100%
17. 汕頭佳潤房地產.....	2004年8月18日	100%
18. 汕頭金鋒園.....	2008年5月30日	100%
19. 汕頭金駿.....	2013年3月26日	100%
20. 汕頭龍光房地產.....	2008年1月28日	100%
21. 汕頭置業.....	2009年12月17日	100%
22. 深圳龍光房地產.....	2003年5月29日	100%
23. 順德置業.....	2008年4月17日	100%
24. 中山金駿.....	2013年1月6日	100%
25. 中山駿馳.....	2013年5月23日	100%
26. 中山房地產.....	2007年2月25日	100%
27. 珠海房地產.....	2007年6月18日	100%

附註：

(1) 龍光陽光由順德置業及廣東南海羅南陶瓷企業集團分別擁有66%及34%權益。

### 重要里程碑

自本公司前身公司之一廣東龍光(集團)於1996年成立以來，我們已從一家主要聚焦於汕頭的物業發展商，發展成為一家業務版圖進一步遍及廣東、廣西、四川及海南各省其他城市的物業發展商。

下列各點突顯我們創下的重要發展里程碑：

1996年	我們通過廣東龍光(集團)於房地產發展行業展開業務，並且主要以中國汕頭的物業建築行業為據點成立公司
2003年	進軍深圳的物業發展行業，並發展深圳天悅龍庭項目
2004年	通過龍光地產進軍佛山的物業發展市場
2006年	進軍南寧的物業發展行業，並透過擴展業務版圖至廣東省以外的省份，開始我們的跨省份發展

---

## 歷史及重組

---

2007年	進軍廣州、惠州、珠海及中山等地的物業市場，並初步執行我們在珠江三角洲地區內的策略性發展
2009年	展開境內重組 進軍東莞的物業發展市場
2010年	擴張至成都的物業發展市場
2011年	進一步擴張至陵水的物業發展市場 完成收購深圳優凱思

### 本公司企業重組

為籌備全球發售，我們進行了重組（於2009年11月2日開始，當時本集團首次進行境內重組）。境內重組（主要涉及深圳優凱思收購我們的若干中國附屬公司）因應深圳優凱思對此等收購的資金計劃而分為兩個獨立的階段進行。

#### 1. 本公司的註冊成立

本公司於2010年5月14日在開曼群島註冊成立，擔當本集團上市實體的角色。於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。於註冊成立時，一股面值0.10港元的股份由Codan Trust Company (Cayman) Limited（即本公司的認購人）轉讓予紀女士。於轉讓後，紀女士持有一股股份，相當於本公司的全部已發行股本。於2012年11月2日，本公司按面值配發及發行合共999股股份，其中向紀女士配發及發行939股股份，以及各自向龍禧、高潤及興匯配發及發行20股股份，上述公司均是在英屬處女群島註冊成立，並由紀女士全資擁有。

根據股東於2013年11月18日的決議案，本公司的法定股本由380,000港元增加至10,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

#### 2. 深圳優凱思收購中國附屬公司

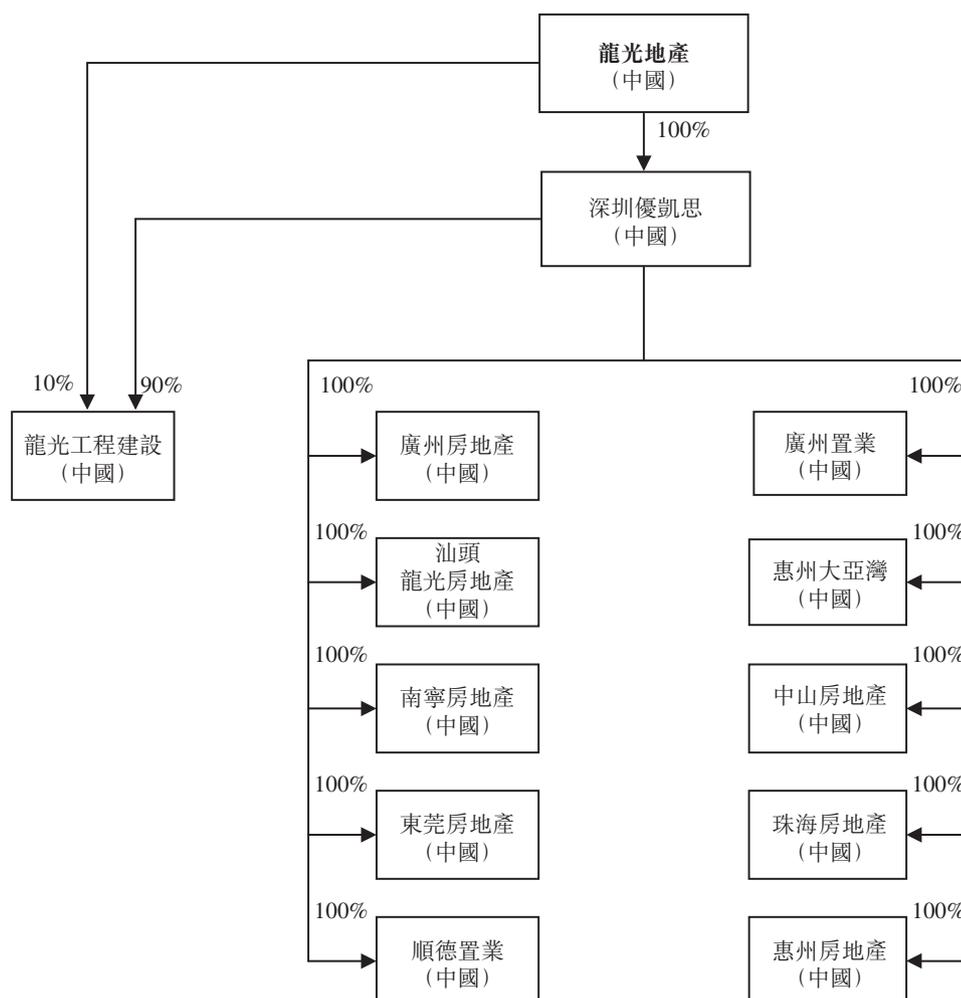
深圳優凱思於2008年4月1日在中國成立，註冊資本為人民幣1,000,000元。於其成立之日，該公司由龍光地產全資擁有。

為進行我們的境內重組，於2009年11月2日，龍光地產與深圳優凱思訂立多項股權轉讓協議。根據該等協議，龍光地產向深圳優凱思轉讓其分別於南寧房地產、中山房地產、珠海房地產、廣州房地產、廣州置業、順德置業和汕頭龍光房地產擁有的全部100%股權，以及其於龍光工程建設擁有的90%股權，代價分別為人民幣50,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣40,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣72,000,000元。於2009年11月2日，深圳龍光房地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，深圳龍光房地產同意轉讓其於東莞房地產擁有的全部100%股權，代價為人民幣50,000,000元。另外，於2009年11月3日，龍光地產與深圳優凱思訂立進一步的

## 歷史及重組

股權轉讓協議。根據該等協議，龍光地產分別以代價人民幣10,000,000元及人民幣30,000,000元向深圳優凱思轉讓其分別於惠州大亞灣和惠州房地產擁有的全部100%股權。以上所有轉讓代價的基準均參照各公司當時的註冊資本而釐定。該等轉讓各自以恰當及合法的方式完成及處理。於2009年11月9日，深圳優凱思的註冊資本透過當時的股東龍光地產進行注資由人民幣2.21億元增加至人民幣4.43億元。

於深圳優凱思作出的上述中國公司收購完成後，股權架構如下。



### 3. 收購深圳優凱思、潤銘投資及樂韻

#### 25%收購事項

鑑於中國政府自2008年以來實施了限制中國房地產市場的措施，我們的前身公司之一龍光地產當時決定透過成立深圳優凱思為外資企業以拓寬融資渠道，藉以能獲得更易取得的境外融資機會，並提供長期融資平台以滿足本集團的持續營運資金需求。由2008年下半年起，紀先生開始與其認識多年的朋友林坤雄先生（「林先生」）交流有關本集團的潛在境

---

## 歷史及重組

---

外融資渠道，因為林先生過往在香港及中國均有投資和營商經驗，而且基於他有意投資於中國房地產市場，並對本集團的前景充滿信心，他亦表示能夠協助本集團取得境外融資機會(包括引進外國投資者)。

因此，於2009年12月24日，龍光地產與金泓(當時由林先生實益擁有的公司)訂立股權轉讓協議，據此，金泓收購深圳優凱思的25%股權(「25%收購事項」)，代價為人民幣1.25億元，此乃參照獨立估值師評估的當時股權價值而釐定。有關25%收購事項的中國政府批文已於2010年1月13日獲發，有關批文由負責審批深圳優凱思股權轉讓的有關當局深圳市科技工貿信息委員會授出。25%收購事項於2010年2月4日已經完成，並已獲得更新的營業執照，證明深圳優凱思為外資企業；而25%收購事項的代價人民幣1.25億元在深圳優凱思獲得該經更新營業執照後三個月之內到期支付。於25%收購事項時，金泓當時由樂韻全資擁有，而後者當時由張學銘先生(「張先生」)全資擁有；張先生於完成收購當時在林先生的信託之下持有深圳優凱思的25%股權，而該信託安排是按照林先生的要求作出，這安排符合其過往的投資慣例。

林先生及張先生各自為獨立第三方，其與本公司、其股東、董事、高級管理層及各自的聯繫人概無其他關係(包括業務、僱傭及親屬關係)。林坤雄先生是紀先生在商界認識的，紀先生已與其相識逾十年。林先生是一位富經驗的商人，對香港及中國的不同業務均感興趣，如房地產、物流及證券投資業務。張先生是紀先生的朋友，紀先生自彼等於汕頭有聯繫時至今已與其相識逾十年。

樂韻於2009年11月12日在英屬處女群島成立，法定股本為50,000美元，每股面值1.00美元。林坤雄先生於2009年12月7日成為樂韻的唯一實益擁有人。樂韻的唯一資產是於金泓(一家於香港成立的公司，法定股本為10,000港元，每股面值1.00港元)的全部已發行股本中的權益。金泓的唯一資產是於深圳優凱思的25%權益(其根據2009年12月24日與龍光地產訂立的協議以代價人民幣1.25億元收購，並已於2010年2月4日完成)。

25%收購事項完成後，深圳優凱思由金泓擁有25%權益，由龍光地產擁有75%權益。

### 75%收購事項

深圳優凱思在完成25%收購事項時成為外資企業後，我們有意透過將深圳優凱思的餘下75%股權轉讓予由紀女士控制的離岸實體，進一步增加本集團的離岸融資渠道。然而，在

---

## 歷史及重組

---

有關時間，紀女士無暇處理有關該轉讓的事宜。為了把握外部獨立融資提供者向本集團提出的融資機會，以及避免因瞬息萬變的市況及／或政策條件而導致有延誤或情況有變，紀先生於是向張先生尋求協助，務求代紀女士進行該轉讓。

於2010年4月17日，龍光地產與潤銘訂立股權轉讓協議，據此，潤銘收購深圳優凱思的75%股權（「75%收購事項」），代價為人民幣3.75億元，此乃參照獨立估值師評估的當時股權價值而釐定。該收購當時，潤銘由潤銘投資全資擁有，而潤銘投資則由張學銘先生全資擁有的公司鴻駿隆全資擁有。張先生同意透過鴻駿隆，自2010年4月17日起在紀女士的信託之下持有潤銘投資的股份一段短時間，直至紀女士能夠處理深圳優凱思的事宜為止。於2010年9月9日，鴻駿隆按面值1.00美元將潤銘投資的一股股份（相當於其全部已發行股本）轉讓予紀女士，而紀女士則成為潤銘投資的註冊股東及實益擁有人。完成該轉讓後，鴻駿隆不再持有潤銘投資的任何權益。75%收購事項於2010年9月25日獲深圳市科技工貿信息委員會批准，而潤銘於2011年6月8日收到國家外匯管理局批准支付75%收購事項的代價。於2010年11月30日，本公司向紀女士收購潤銘投資的全部已發行股本，代價為1.00美元。完成該收購後，本公司持有潤銘投資的全部已發行股本。75%收購事項於2011年3月11日已經完成，並已獲得更新的營業執照。75%收購事項的代價以潤銘取得的離岸銀行信貸撥付。

鴻駿隆（當時由張先生全資擁有的公司）為獨立第三方，於有關時間與本公司、其股東、董事、高級管理層及各自的聯繫人概無其他關係（包括業務、僱傭及親屬關係）。

潤銘投資於2007年9月19日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，每股面值1.00美元。於其註冊成立之日，鴻駿隆持有一股股份，相當於潤銘投資的100%股權。潤銘投資的唯一資產是於潤銘（一家於香港註冊成立的公司，法定股本為10,000港元，每股面值1.00港元）的全部已發行股本中的權益。潤銘的唯一資產是於深圳優凱思的75%權益（其根據2010年4月17日與龍光地產訂立的協議以代價人民幣3.75億元收購，並已於2011年3月11日完成）。

於完成75%收購事項後，深圳優凱思由金泓（於有關時間由林先生擁有）擁有25%權益，由潤銘（當時由紀女士間接全資擁有）擁有75%權益。

### 本集團收購深圳優凱思的25%權益

林先生未能在股權轉讓協議下的到期日支付25%收購事項的代價，因為他在有關時間正值市況動盪及其他業務的資金承擔而面對現金流問題。鑑於有必要擴大本集團融資渠道及保留深圳優凱思的外資企業地位，龍光地產與林先生協定延遲支付25%收購事項的代價

---

## 歷史及重組

---

至較後日期，而不是終止25%收購事項，並將深圳優凱思轉回為一家中國國內實體。儘管龍光地產的代表當時持續與林先生跟進情況及經雙方多次進行了討論後，林先生仍然無法支付25%收購事項的代價，以及簽署多份延緩25%收購事項代價的支付日期的協議。由於不確定林先生支付25%收購事項代價的相關支付代價能力，龍光地產及本公司開始在2010年5月中旬就25%收購事項探索融資機會。與此同時，龍光地產亦開始就75%收購事項與第三方協商融資機會。紀先生與林先生於2010年底達成共識，紀女士可按代價12,000,000港元向林先生收購有關25%收購事項的股權，並代其償付代價12,000,000港元，從而避免任何進一步拖欠25%收購事項的代價，以及保持深圳優凱思的外資企業地位。

於2011年1月21日，本公司以代價12,000,000港元從林先生收購樂韻的全部已發行股本。考慮到林先生過往對本集團的協助(為本公司引進金融機構)，以及深圳優凱思股權升值，本公司與林先生經公平磋商後協定這代價，由紀女士付予當時樂韻唯一股東林先生作為他退出樂韻的代價。就林先生退出而支付的款項並不反映金泓收購深圳優凱思25%股權時的代價人民幣1.25億元(金泓於轉讓時仍未繳付該款項)。金泓其後向龍光地產支付人民幣1.25億元(以金泓取得的離岸銀行信貸撥付)。有關樂韻收購的交易已在公平磋商基礎上按正常商業條款進行。代價由紀女士以現金支付，彼透過其家族的財政支援就此向本公司作出一筆股東貸款。完成該收購後，本公司持有樂韻的全部已發行股本。

2011年4月27日，金泓收到國家外匯管理局批准支付25%收購事項的代價，以及本公司成為深圳優凱思25%權益的間接擁有人。

#### 4. 深圳優凱思收購其他中國附屬公司

於2010年7月1日，中融國際、深圳優凱思與順德置業訂立增資協議；據此，中融國際向順德置業注資人民幣5,295,000元。增資協議作為一短期項目融資安排的一部分，由深圳優凱思及中融國際訂立，內容涉及深圳優凱思向信託融資機構中融國際轉讓其所持順德置業的15%股權，以及質押順德置業的餘下85%股權。於增資完成後，順德置業由深圳優凱思擁有85%股權及中融國際擁有15%股權。信託融資安排的訂立僅為應付水悅雲天(位於佛山順德區的一項住宅物業項目)的所需資金，並擴闊集團的融資渠道。轉讓順德置業的少數股

---

## 歷史及重組

---

權，是為了讓中融國際密切監察並參與項目進度及該物業項目的業務發展。於2011年8月10日根據深圳優凱思及中融國際作出的信託融資安排償還所需金額後，中融國際與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，中融國際向深圳優凱思轉讓其於順德置業的全部15%股權，代價為人民幣5,877,450元（該代價由各方經公平磋商後協定）。於完成該項股份轉讓後，深圳優凱思成為順德置業的唯一股東，而順德置業85%股權的質押亦獲得解除。

於2010年11月1日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於南寧金駿擁有的全部100%股權，代價為人民幣50,000,000元（按照各方認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為南寧金駿的唯一股東。隨後於2013年6月28日，深圳優凱思與南寧房地產訂立股權轉讓協議；據此，深圳優凱思向南寧房地產轉讓其於南寧金駿擁有的51%股權。於完成該項股權轉讓後，南寧金駿由南寧房地產擁有51%股權及深圳優凱思擁有49%股權。

於2010年11月9日，龍鋒實業與深圳優凱思訂立股權轉讓協議（並由日期為2010年12月10日的補充協議所補充）；據此，龍鋒實業向深圳優凱思轉讓其於汕頭金鋒園擁有的全部100%股權，代價為人民幣81,504,520.08元（按照各方認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為汕頭金鋒園的唯一股東。

於2010年12月6日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於深圳傳媒策劃擁有的全部100%股權，代價為人民幣2,200,000元（按照各方認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為深圳傳媒策劃的唯一股東。深圳傳媒策劃則分別為深圳龍光房地產及深圳龍光東圳置業的唯一股東。深圳龍光東圳置業為東圳房地產的唯一股東。

於2010年12月31日，龍光地產、汕頭天達勞務與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產及汕頭天達勞務分別向深圳優凱思轉讓彼等各自於汕頭佳潤房地產擁有的全部51%及49%股權，代價分別為人民幣5,100,000元及人民幣4,900,000元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該等股權轉讓後，深圳優凱思成為汕頭佳潤房地產的唯一股東。

於2010年12月31日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於龍光工程建設擁有的1%股權，代價為人民幣800,000元（等於龍光工程建設當時的註冊資本）。於完成該項股權轉讓後，龍光工程建設由深圳優凱思擁有91%股權及龍光地產擁有9%股權。

---

## 歷史及重組

---

此外，於2010年12月31日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議（並由日期為2011年4月1日的補充協議所補充）；據此，龍光地產同意向深圳優凱思轉讓其於汕頭置業擁有的全部100%股權，代價為人民幣148,667,496.20元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為汕頭置業的唯一股東。

於2011年2月21日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於成都房地產擁有的全部100%股權，代價為人民幣10,000,000元（按照各方認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為成都房地產的唯一股東。隨後於2012年8月29日，深圳優凱思與南寧房地產訂立股權轉讓協議；據此，深圳優凱思向南寧房地產轉讓其於成都房地產擁有的51%股權，代價為人民幣5,100,000元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，成都房地產由南寧房地產擁有51%股權及深圳優凱思擁有49%股權。

於2011年4月12日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳優凱思轉讓其於海南房地產擁有的100%股權，代價為人民幣20,000,000元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為海南房地產的唯一股東。海南房地產是海南金駿的唯一股東，後者為一家於中國成立的公司，其註冊資本為人民幣30,000,000元。

於2011年11月22日，龍光地產與深圳傳媒策劃訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產向深圳傳媒策劃轉讓其於龍光世紀商業擁有的100%股權，代價為人民幣1.00億元（按照各方參照其資產淨值認許的股權公允價值評估而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳傳媒策劃成為龍光世紀商業的唯一股東。

### 5. 中國公司的成立

於2010年3月8日，深圳宸榮材料於中國成立，其註冊資本為人民幣5,000,000元。於其註冊成立之日，龍光工程建設為深圳宸榮材料的唯一股東。

於2011年3月29日，深圳裝飾工程於中國成立，其註冊資本為人民幣5,000,000元。於其註冊成立之日，龍光工程建設為深圳裝飾工程的唯一股東。

於2012年11月19日，南寧駿馳於中國成立，其註冊資本為人民幣35,000,000元。於其註冊成立之日，南寧房地產為南寧駿馳的唯一股東。

---

## 歷史及重組

---

於2012年12月13日，佛山禪城於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，深圳優凱思為佛山禪城的唯一股東。

於2013年1月6日，中山金駿於中國成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於其註冊成立之日，中山房地產為中山金駿的唯一股東。

於2013年1月10日，深圳龍光投資於中國成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於其註冊成立之日，深圳傳媒策劃為深圳龍光投資的唯一股東。

於2013年1月23日，佛山南海於中國成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於其註冊成立之日，順德置業為佛山南海的唯一股東。

於2013年2月26日，東莞置業於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，深圳龍光投資為東莞置業的唯一股東。

於2013年3月26日，汕頭金駿於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，汕頭龍光房地產為汕頭金駿的唯一股東。

於2013年5月23日，中山駿馳於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，深圳龍光投資為中山駿馳的唯一股東。

於2013年6月20日，佛山潤景於中國成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。於其註冊成立之日，深圳龍光投資為佛山潤景的唯一股東。

於2013年7月16日，佛山龍光於中國成立，其註冊資本為人民幣10,500,000元。於其註冊成立之日，深圳龍光投資為佛山龍光的唯一股東。

### 6. 投資控股公司的註冊成立

於2011年，本公司於英屬處女群島註冊成立五家公司(即樂盈、太盈、鉑盈、金裕及匯駿)，以作為其投資控股公司。

上述五家投資控股公司其後於香港註冊成立樂盈(香港)、太盈(香港)、鉑盈(香港)、金裕(香港)及匯駿(香港)，作投資用途。

此外，於2012年10月3日，我們於英屬處女群島註冊成立龍冠為一家投資控股公司，後者其後於香港註冊成立Grandview Architectural，作投資用途。

### 7. 股份配發

於2012年11月2日，紀女士申請按面值認購939股股份及本公司同日即向其配發及發行該等股份，總代價為93.9港元。同日，龍禧、高潤及興匯分別申請按面值認購20股股份及本公司同日即向彼等配發及發行該等股份，總代價為6港元。緊隨上述股份配發及發行完成後，紀女士、龍禧、高潤及興匯分別持有本公司當時已發行股本94%、2%、2%及2%。龍禧、高潤及興匯乃紀女士全資擁有的公司，而分別向龍禧、高潤及興匯配發及發行的股份，或會作為根據在上市後本公司可能考慮和採納的計劃而授予本集團僱員的股份。



### 8. 深圳優凱思進一步收購中國附屬公司

於2013年1月9日，龍光地產與深圳優凱思訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產轉讓其於廣東現代建築擁有的全部100%股權，代價為人民幣8,150,000元（按照各方認許的廣東現代建築的資產淨值，另加評估廣東現代建築之公允價值後的溢價而釐定）。於完成該項股權轉讓後，深圳優凱思成為廣東現代建築的唯一股東。

於2013年3月8日，龍光地產與順德置業訂立股權轉讓協議；據此，龍光地產轉讓其於龍光陽光擁有的全部66%股權，代價為人民幣6,930,000元（按照各方認許的龍光陽光的資產淨值，另加評估龍光陽光之公允價值後的溢價而釐定）。於完成該項股權轉讓後，龍光陽光由順德置業擁有66%股權，餘下的34%股權由獨立第三方擁有。

### 9. 紀女士的聲明

誠如本集團於重組完成後的股權架構所示，紀女士（我們的非執行董事兼控股股東之一）是本集團的最終股東。作為紀先生有關目前由本集團經營的業務的繼任計劃下一個環節，以及鑑於紀女士於房地產業務的經驗相對較淺，故紀女士作出一項聲明，當中聲明儘管其擁有本公司股權，但其對本集團所有重大事務的最終控制權現授予其父親紀先生（亦為控股股東之一），而且紀女士在過往及未來會就管理本集團繼續按紀先生的指示行事，惟紀先生發出的任何指示不得與紀女士作為董事的受信責任構成衝突。此等重大事務包括但不限於宣派股息、審批年度預算、審批賬目及委任核數師。

此外，鑑於紀先生是我們的主席兼執行董事，他亦對本公司有受信責任，須以本公司的最佳利益行事。如果紀先生向紀女士發出任何對她作為董事的受信責任有衝突的指示，則該等指示對紀先生自己作為董事的受信責任或會有衝突。因此，公司認為，大家將會極難見到紀先生向紀女士發出任何對她作為董事的受信責任有衝突的指示。

因此，共同間接擁有全球發售完成後我們的已發行股本約85%的控股股東符合上市規則第8.05(1)(c)條的擁有權和控制權維持不變的規定。

### 10. 家族信託的成立

於2013年4月16日，紀女士在英屬處女群島註冊成立英屬處女群島控股公司Junxi Investments Limited。於註冊成立當日，紀女士持有英屬處女群島控股公司一股股份，等於英屬處女群島控股公司100%股權。

於2013年5月15日，紀女士透過在根西島註冊成立的公司Kei Family United Limited（「信託公司」），成立了一項信託（「家族信託」）。於2013年5月15日，信託公司收購英屬處女群島

---

## 歷史及重組

---

控股公司的全部權益。信託公司是一家由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自擁有50%股權的公司，而彼等代表於根西島註冊成立的公司Credit Suisse Trust Limited（為家族信託的受託人）（「受託人」）持有信託公司的股份。家族信託的受益人包括紀女士及其家庭成員（不包括紀先生）。

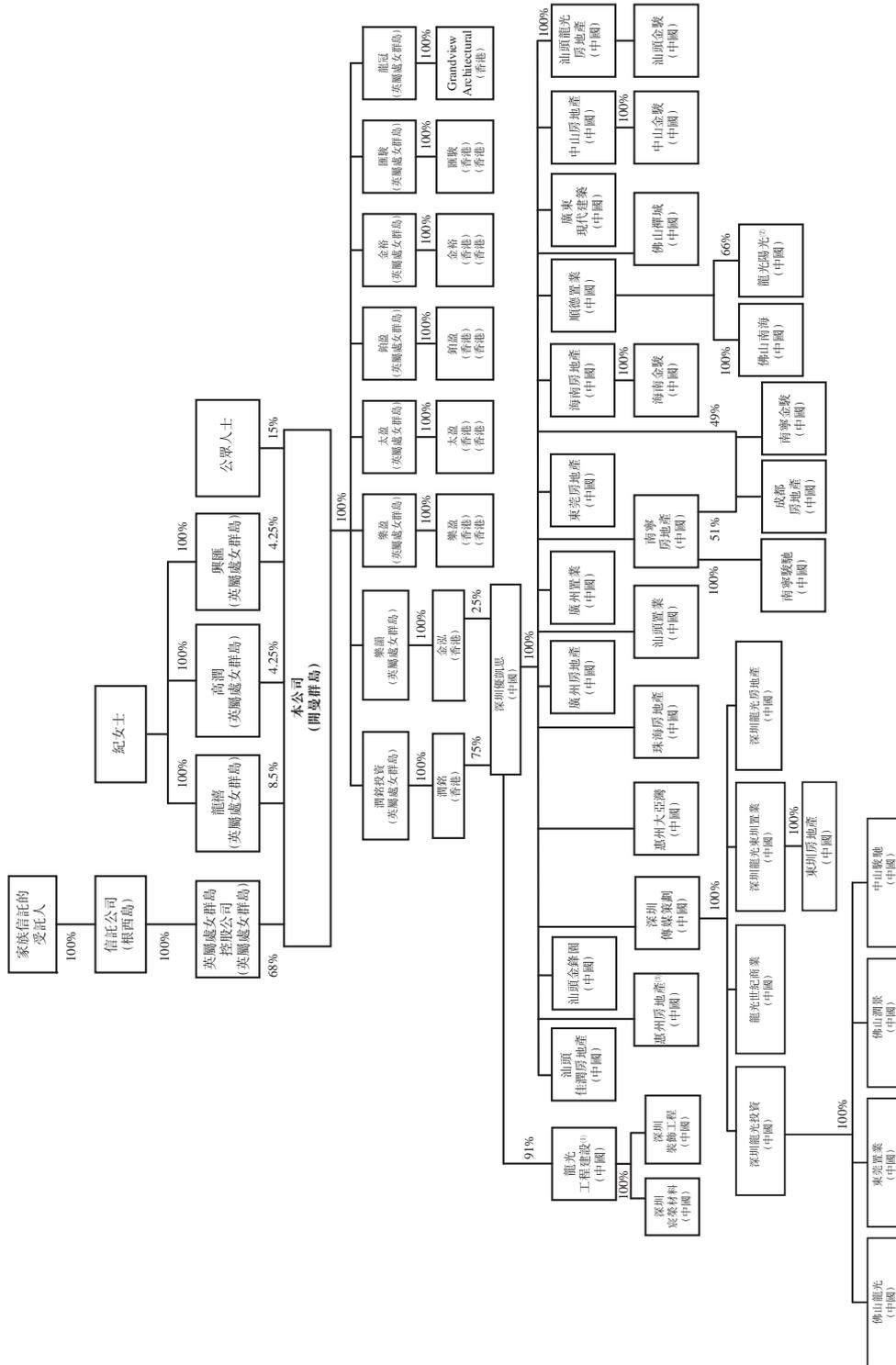
### 11. 向龍禧、高潤、興滙及英屬處女群島控股公司進一步轉讓股份

於2013年10月31日，為根據在上市後本公司可能考慮和採納的計劃而授予本集團僱員股份，紀女士進一步分別以零代價向龍禧、高潤及興滙轉讓80股、30股及30股股份。緊隨該等轉讓後，紀女士、龍禧、高潤及興滙分別持有本公司當時已發行股本80%、10%、5%及5%。

在上述行動後，於2013年10月31日，英屬處女群島控股公司以零代價向紀女士收購本公司80%的權益。緊隨該收購後，英屬處女群島控股公司、龍禧、高潤及興滙分別持有本公司當時已發行股本的80%、10%、5%及5%。

## 歷史及重組

我們於緊隨全球發售和資本化發行完成後(假設未行使超額配股權)的股權架構如下。



附註：

- (1) 龍光工程建設由深圳優凱思擁有91%股權及由龍光地產擁有9%股權。
- (2) 龍光陽光由順德置業擁有66%股權及由廣東南海羅南陶瓷企業集團擁有34%股權。
- (3) 於2013年8月29日，深圳優凱思與南寧房地產轉讓深圳優凱思持有的惠州房地產51%股權轉讓完成後，惠州房地產仍為本集團的全資附屬公司。

### 合規

#### **第75號通知下的登記程序**

根據國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈並於2005年11月1日生效的國家外匯管理局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(「第75號通知」)，國內居住的自然人或國內居住的法人，均須於利用其擁有的中國國內公司資產或股權權益成立或控制任何境外特殊目的公司集資前，向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。根據第75號通知，國內居住的自然人包括該等持有中國公民身份的個人及該等無中國公民身份但為經濟利益而慣常居於中國的個人。

紀女士(本公司非執行董事，龍禧、高潤及興匯各自的唯一股東以及家族信託的託管人)於取得本公司最終控股權益前，為聖基茨和尼維斯聯邦的公民。其後於2012年11月，紀女士獲得有效的香港永久身份證及居留權。按我們的中國法律顧問的意見，紀女士毋須辦理第75號通知所規定的登記手續。

#### **併購規定的應用**

根據中國六個監管機構於2006年8月8日頒佈並於2006年9月8日生效的關於外國投資者併購境內企業的規定(「併購規定」)(於2009年6月22日經修訂)，併購規定所指的「外國投資者併購境內企業」，是指若外國投資者購買中國非外商投資企業(境內公司)股東的股權或增加境內公司資本，使該境內公司變更及重新設立為外商投資企業(「股權併購」)；或若外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且經營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業且經營該資產(「資產併購」)，則該股權併購及資產併購須根據併購規定獲審批機關批准。

此外，併購規定亦規定，若外國投資者購買國內外商投資企業的股權或認購國內外商投資企業的已增加資本，則其須受限於現行法律、外商投資企業的行政規例及有關變更外商投資企業的投資者股權的相關條文。

在頒佈併購規定後，金泓(一家於香港註冊成立的公司)於2010年2月4日完成25%收購事項，其屬於股權併購的範圍，故此須遵守併購規定所載的相關批准及登記規定。經中國法律顧問確認，我們已根據中國適用法律及法規取得有關25%收購事項的所有必需批文、

---

## 歷史及重組

---

許可證及執照，以及25%收購事項已根據併購規定獲主管政府機關正式批准，並在所有重大方面遵守併購規定，原因如下：

- 根據中國上市集團成員公司的聲明，金泓、林先生（當時的實益擁有人）及張先生（當時的合法擁有人）各自在25%收購事項呈報主管政府機關批准時為獨立第三方，而且金泓在有關時間與紀先生並無其他關係；
- 相關股權轉讓協議由金泓與龍光地產於2009年12月24日簽訂，聲明在發出反映25%收購事項的深圳優凱思已更新營業執照的日期起，龍光地產便不再持有深圳優凱思25%的股權，而金泓則成為當時深圳優凱思25%的股權的持有人；
- 於2010年1月13日，深圳市科技工貿信息委員會已發出關於透過股權收購成立深圳優凱思為合資企業的批覆（深科工貿信資字[2010]0115號）；及
- 深圳優凱思的經修改營業執照由深圳市市場監督管理局於2010年2月4日發出，該營業執照記載深圳優凱思的性質當時為有限責任公司（台港澳與境內合資），而深圳優凱思當時已被視為外資企業，儘管25%收購事項的代價尚未支付。

鑑於上述各項，中國法律顧問認為25%收購事項在所有重大方面遵守併購規定，而且屬外資企業的深圳優凱思的任何隨後轉讓概毋須受併購規定規限。此外，金泓實益權益的任何隨後轉讓將不會影響深圳優凱思作為外資企業的地位，亦毋須作出知會中國政府有關轉讓實益權益的通知／備案。

潤銘（一家於香港註冊成立的公司）於2011年3月11日完成75%收購事項。於完成75%收購事項時，深圳優凱思是一家外商投資企業。因此，75%收購事項並不屬於併購規定範圍，反而屬於外商投資企業投資者股權變更的若干規定[1997]外經發第267號規管範圍。所以，本公司的中國法律顧問認為併購規定並不適用。

此外，深圳市科技工貿信息委員會已發出有關深圳優凱思的投資者股權變更及組織章程細則修訂的相關批文（深科工貿信資字[2010]2795號），據此已就下列各項取得批准：

- 75%收購事項；
- 深圳優凱思的性質在完成股權轉讓後轉為外商投資企業；及
- 深圳優凱思的組織章程細則已經修訂，反映深圳優凱思當時為外商投資合資企業一事已獲批准。

---

## 歷史及重組

---

鑑於上述各項，中國法律顧問認為75%收購事項已獲中國主管審批機關正式批准、在所有重大方面遵守相關中國法律及法規，以及並無違反併購規定。

按我們的中國法律顧問及包銷商的中國法律顧問通商律師事務所意見，深圳市科技工貿信息委員會是於深圳優凱思的重組過程中審批其股權轉讓(包括25%收購事項)的適當機關。此外，包銷商的中國法律顧問通商律師事務所已安排會見並參與會晤廣東省對外貿易經濟合作廳外資管理處(「廣東外經貿廳」)的處長，該部門是較高級別的監管機關，並且可以對深圳市科技工貿信息委員會實施業務指導。據此，廣東外經貿廳處長已確認及認同兩家中國法律顧問的意見，表示深圳市科技工貿信息委員會是審批深圳優凱思股權轉讓的主管當局，而深圳市科技工貿信息委員會有權批准深圳優凱思重組，毋須再經廣東省級其他監管機關或中國商務部審批。按廣東外經貿廳處長解釋，只要25%收購事項的買方並非中國居民或是與深圳優凱思及其實際控制人無關聯關係的個人，則批准25%收購事項的有效性將不會受影響，而批准25%收購事項的有效性也不會因股權買方最終未能支付轉讓對價而受到影響。此外，基於紀女士於75%收購事項完成時並非中國境內居民，廣東外經貿廳處長亦確認，批准75%收購事項的有效性將不會受到影響，而且審批過程以及對深圳優凱思重組中的股權轉讓所授的批准，按中國法律、規則及法規屬合法和有效。基於以上所述，我們的中國法律顧問及包銷商的中國法律顧問通商律師事務所認為，於25%收購事項及75%收購事項均符合相關中國法律、規則及法規，而且並無規避任何中國法律、規則及法規。

就深圳優凱思旗下附屬公司的境內重組的合法性及有效性而言，考慮到該等附屬公司為外商再投資企業或外商再投資企業的附屬公司，根據商務部前身與國家工商行政管理總局於2000年6月25日聯合頒佈並於2000年9月1日生效的關於外商投資企業境內投資的暫行規定，外商投資企業在限制類領域設立公司的，應向再投資公司所在地省級主管審批機關提出申請。鑑於本集團的所有境內附屬公司並無經營屬於限制類的任何業務，因此，深圳優凱思旗下所有附屬公司的境內重組毋須獲得相關省級主管審批機關的批准。故此，中國法律顧問認為深圳優凱思旗下附屬公司的境內上市前重組已遵守相關中國法律及法規，以及並無違反併購規定。

就包括在本集團境外實體間的上市前重組之境外重組的合法性及有效性而言，由於

---

## 歷史及重組

---

該重組是直接由境外實體間在中國境外進行，因此，中國法律顧問認為該境外重組毋須受到併購規定等中國法律規限。

總括而言，中國法律顧問認為本公司已根據中國適用的法律及法規就其上市取得有關重組的所有必需批文、許可證及執照，上市前重組在所有重大方面均沒有違反併購規定，以及其不被視為規避併購規定。

獨家保薦人已就深圳優凱思的重組進行盡職審查，當中包括(但不限於)以下步驟：

- (i) 與本公司的中國法律顧問及包銷商的中國法律顧問討論，藉以了解彼等對重組的合法性所作的法律分析，以及審閱彼等各自的中國法律意見；
- (ii) 與批准深圳優凱思股權轉讓的相關中國政府機關代表會面及討論深圳優凱思的重組事宜；
- (iii) 審閱與重組過程中深圳優凱思股權轉讓有關的審批文件及相關交易文件；
- (iv) 就林先生及張先生參與25%收購事項及75%收購事項的背景，以及彼等與本集團及其控股股東的獨立性進行獨立背景調查，以及與彼等進行盡職審查會談；
- (v) 與為本集團提供離岸銀行信貸予潤銘及金泓以收購深圳優凱思的股權的銀行機構代表會面，以及審閱相關貸款信貸文件；及
- (vi) 與參與重組的本集團管理層進行多輪討論，藉以了解深圳優凱思的重組的背景、理由、事實及合法性。

### **第50號通知的應用**

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局共同頒發商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知(「第50號通知」)，規定於第50號通知頒發日期後新獲批准及成立的外商投資房地產公司，必須符合商務部的若干登記要求。此外，第50號通知亦規定，擁有新增物業項目或物業業務的外商投資房地產公司，亦須遵守相關批准規定。

根據中國法律顧問的意見，本集團目前有一家公司為外商投資實體，即深圳優凱思。然而，深圳優凱思並無從事物業業務，而本集團旗下其他公司並非外商投資房地產公司，因此中國法律顧問認為第50號通知並不適用。

### 綜述

本集團為配合其總部於2008年遷移至深圳而作出相應的架構及重組方面的行動。1996年至2008年間，本集團的物業發展業務以中國汕頭為總部。為了進一步發展本集團的物業發展業務，以及充分利用深圳較為發達的經濟和市場環境，我們決定於2008年將本集團總部由汕頭遷移至深圳。為了盡量減低地方政府對於該跨區域搬遷的任何潛在干擾，本集團透過在深圳設立一家作為新總部的公司，從而達到遷移的目的。因此，我們於2008年4月1日設立深圳優凱思。

我們的中國法律顧問海問律師事務所認為，本集團在架構及重組方面的行動由本集團的商業考慮推動。因此，概無任何情況被視為一家外商投資房地產開發企業規避相關中國法律及法規(包括第50號通知)。

此外，中國法律顧問告知，本集團的重組已經獲得必要的中國政府機關(包括商務部、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局各自的當地主管部門)批准及／或確認。因此，中國法律顧問認為本招股章程「歷史及重組」一節所提述的該等轉讓各自以恰當及合法的方式完成及處理。