

歷史及重組

概況

本集團由張主席於一九九四年在廣東省汕頭市創立。我們的創辦人張主席在中國房地產行業有超過十年的經驗。於二零零零年，我們進軍北京的物業開發市場並且在北京開展住宅及商業物業的開發。我們成功進軍北京物業開發市場後，隨即將業務擴展到對我們的物業發展具有戰略重要性的其他中國主要城市，例如瀋陽、海口、萬寧、廊坊、鄭州、汕頭、佛山及西安。我們自二十世紀九十年代後期開始運營至今，已完成八個項目及五個項目若干階段的開發，截至二零一四年三月三十一日竣工建築面積合共為2.5百萬平方米。截至二零一四年三月三十一日，我們擁有六個物業項目及五個項目的若干階段，其中開發中的總建築面積合計為1.4百萬平方米，而持作未來開發的建築面積則合計為5.0百萬平方米。本公司於二零一二年七月十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。為進行[編纂]，本公司於二零一三年六月成為本集團業務的控股公司。

本公司的歷史發展沿革

本集團的主要里程碑

本集團的重大發展及里程碑概述如下：

期間	事件	主要物業開發項目 (起始年份)	項目類別
一九九四年	成立花園集團	汕頭國瑞城(二零零七年)	多用途
自二零零零年	收購國瑞實業並進軍北京房地產市場	北京富貴園(二零零一年)	多用途
	成立原北京國瑞並於北京擴展業務	北京國瑞城(二零零四年) 京禧閣(二零一一年) 北京國瑞中心(二零一四年)	多用途 住宅 多用途
自二零零六年	收購瀋陽大東方並進軍瀋陽房地產市場	瀋陽國瑞城(二零零七年)	多用途
自二零零八年	收購海口航瑞並進軍海南省房地產市場	海關天空國瑞城(二零一零年) 萬寧國瑞城(二零一一年)	多用途 住宅
自二零零九年	成立新鄭國瑞並進軍鄭州房地產市場	鄭州國瑞城(二零一零年)	多用途
	成立廊坊國瑞並進軍廊坊房地產市場	永清國瑞城(二零一二年)	住宅
自二零一零年	成立佛山國瑞並進軍佛山房地產市場	佛山國華新都(二零一四年)	住宅
自二零一三年	收購陝西華威並進軍西安房地產市場	西安國瑞國際金融中心 (預計二零一五年)	多用途

歷史及重組

成立花園集團

張主席於一九九四年四月在廣東省汕頭市以自有資金與父親張英悅先生創立花園集團。於成立時，花園集團由張主席與張英悅先生分別擁有75%及25%權益，當時主要從事五金工具及金屬材料業務。於一九九九年，花園集團當時的股東張主席及張英悅先生，連同花園集團的新股東張章德先生（張主席的兄弟）對花園集團進行增資。其後，花園集團由張主席、張英悅先生及張章德先生分別擁有79%、12.7%及8.3%權益。同年，花園集團的業務範圍擴展至房地產投資業務。於一系列股權轉讓後，花園集團於緊接重組前由張主席及張章德先生分別擁有90%及10%權益，而張主席於花園集團註冊成立以來的所有關鍵時刻均控制花園集團75%或以上的權益。

我們於二零零零年在北京開展房地產開發業務後，自二零零三年至二零一一年期間，花園集團在汕頭開發多個物業項目，包括國瑞園、裕園、星湖雅居及雅仕園，總建築面積合共為119,748平方米。截至本[編纂]日期，花園集團為我們中國營運附屬公司的在岸控股公司之一。

進軍北京房地產市場

我們於二零零零年首次進軍北京物業開發市場。於二零零零年五月，花園集團向獨立第三方汕頭市升平建設（集團）公司收購國瑞實業（當時名為北京京都房地產開發有限公司）55%的股權。國瑞實業於二零零一年承接北京富貴園項目的開發，此項目為我們在北京的首個多用途綜合體項目。截至最後實際可行日期，國瑞實業由花園集團及龍湖花木分別擁有91%及9%的權益。有關國瑞實業的收購及股權變更的其他詳情，請參閱本節內的「收購我們的主要附屬公司」分節。有關龍湖花木的其他詳情，請參閱本節內的「龍湖花木—本公司主要附屬公司的另一第三方股東」分節。

原北京國瑞於二零零二年三月十二日註冊成立，是我們在北京進行大部份物業開發項目的主要附屬公司，在成立時由花園集團及龍湖花木分別擁有80%及20%的權益。自二零零四年開始，原北京國瑞承接北京國瑞城項目的開發，該項目於二零一二年竣工，總建築面積為881,590平方米。作為北京市二環路內的大型綜合樓宇項目，北京國瑞城項目令本集團的現金流得到改善，並帶來可觀溢利，而該項目亦使本集團累積了房地產開發方面的寶貴經驗，贏得市場讚譽，並建立起「國瑞城」品牌。原北京國瑞亦於二零一一年在北京承接京禧閣項目的開發，總建築面積為33,101平方米，而截至二零一四年三月三十一日，該項目已開發完成。此外，截至二零一四年三月三十一日，北京國瑞中心由北京國瑞開發（於分立完成後，北京國瑞繼承原北京國瑞承建之物業開發業務和項目），規劃建築面積為140,021平方米。

原北京國瑞亦在我們成立及收購其他營運附屬公司時作為投資控股公司。在重組及分立前，原北京國瑞為我們除國瑞實業及汕頭建材外所有營運附屬公司的在岸控股公司。

歷史及重組

擴展至中國其他物業市場

瀋陽

我們於二零零六年通過收購瀋陽大東方的股權進軍瀋陽的物業開發市場。有關收購及瀋陽大東方股權變動的進一步詳情，請參閱本節內的「收購我們的主要附屬公司」分節。

我們視遼寧省瀋陽市為一個極具市場發展潛力的城市。瀋陽大東方自二零零七年起承接瀋陽國瑞城項目的開發工作，該項目於最後實際可行日期仍在開發中。瀋陽國瑞城項目為多用途項目，總建築面積合共為1,714,024平方米。

海南

我們於二零零八年進軍海南省的物業開發市場。於二零零八年十二月，我們向轉讓時屬獨立第三方的海南海航地產控股有限公司收購海口航瑞55%的股權。於二零零九年四月，我們成立海南國瑞作為投資控股公司，通過其成立及持有我們於海南的營運附屬公司（即萬寧國瑞、海南同城、海南南渡江、海南海航及海口航瑞）。有關收購於海南的營運附屬公司及該等附屬公司股權變動的其他詳情，請參閱本節「收購我們的主要附屬公司」分節。

於最後實際可行日期，海南附屬公司已於海口完成海甸島國瑞花園項目，總建築面積合共為71,863平方米。我們於海口及萬寧有四個項目於二零一四年三月三十一日在開發中或持作未來開發，總建築面積合共為1,200,620平方米。

鄭州

於二零零九年十月，原北京國瑞為進軍鄭州的物業開發市場成立新鄭國瑞。新鄭國瑞於二零一零年進行鄭州國瑞城項目，該項目於最後實際可行日期仍在開發中。鄭州國瑞城項目為多用途項目，總建築面積合共為858,982平方米。

廊坊

我們於二零零九年進軍廊坊的物業開發市場。於二零零九年十一月，原北京國瑞成立廊坊國瑞作為投資控股公司，通過其成立我們於廊坊的營運附屬公司（即廊坊國盛、廊坊房地產及廊坊國興）。該等營運附屬公司於二零一二年共同承接永清國瑞城的開發工作，該項目於最後實際可行日期仍在開發中。永清國瑞城為一個住宅項目，總建築面積合計為2,136,694平方米。

汕頭

除發展多個中小型物業開發項目（包括花園集團於汕頭進行的國瑞園、裕園、星湖雅居及雅仕園等項目）外，花園集團於二零零四年與林耀泉先生及張幼惜女士共同成立汕頭建材，林耀泉先生及張幼惜女士均為張主席的聯繫人兼本集團關連人士。有關收購汕頭建材及其股權變動的其他詳情，請參閱本節「收購我們的主要附屬公司」分節。汕頭建材於二零零九年第三季度完成汕頭國瑞城項目第一期即家居裝修建材零售中心，總建築面積為

歷史及重組

62,398平方米，由我們持作投資物業。此項目第二期將由汕頭國瑞開發，預期竣工後的總建築面積為302,093平方米，包括122,470平方米住宅單位、71,078平方米SOHO公寓、25,000平方米酒店、40,000平方米購物中心及43,545平方米停車位。其住宅單位預期將由高層住宅組成。於二零一四年三月三十一日，第二期的工程尚未動工。

佛山

於二零一零年六月，原北京國瑞為進軍佛山物業開發市場成立佛山國瑞。於二零一二年十二月，佛山國瑞與當時的獨立第三方汕頭市利溢房地產投資有限公司共同成立佛山國華。於最後實際可行日期，我們通過佛山國瑞持有佛山國華55%的股權。佛山國華持有總建築面積456,375平方米的住宅項目佛山國華新都作未來開發。

西安

我們於二零一三年進軍西安物業開發市場。於二零一三年九月，我們通過簽訂購買協議，向獨立第三方陝西利科投資集團有限公司收購陝西華威100%的股權，從而取得西安若干地塊的土地使用權，用作西安國瑞國際金融中心項目的未來開發。西安國瑞國際金融中心的項目為多用途項目，總建築面積合計為285,717平方米。於最後實際可行日期，我們已完成陝西華威65%股權的轉讓。

收購我們的主要附屬公司

在本集團的發展過程中，我們已收購下列主要附屬公司。除以下所披露外，各項收購均已妥善合法地完成和交割。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，除下文披露者外，已就下述收購從相關機關取得所有必須批准，並已在工商管理總局取得及完成有關登記。

北京

於二零零零年五月十五日，通過花園集團，我們向獨立第三方汕頭市升平建設(集團)公司收購國瑞實業55%的股權，代價為人民幣16.50百萬元，此乃基於國瑞實業註冊股本釐定。於二零零六年一月二十日，通過原北京國瑞，我們進一步向獨立第三方北京市華城房地產開發公司收購國瑞實業剩餘的45%股權，代價為人民幣72.27百萬元，此乃基於國瑞實業淨資產的評估價值釐定。根據獨立估值師北京中潤京實資產評估有限公司編製的估值報告，國瑞實業淨資產的評估價值約為人民幣160.59百萬元。於二零零六年九月二十日，原北京國瑞向花園集團及龍湖花木分別轉讓了36%及餘下9%的國瑞實業股權。完成上述股權轉讓後，國瑞實業成為本公司的附屬公司，截至最後實際可行日期，由花園集團及龍湖花木分別擁有91%及9%權益。國瑞實業已開發我們在北京的北京富貴園項目。

歷史及重組

海南

於二零零八年十二月十一日，通過國瑞實業，我們向轉讓時為獨立第三方的海南海航地產控股有限公司收購海口航瑞55%的股本權益，代價為人民幣100百萬元，乃由訂約雙方公平磋商釐定。於最後實際可行日期，該等代價中合共人民幣85百萬元已於二零一零年十月繳付。尾款人民幣15百萬元有待股份轉讓協議所載若干支付條件達成後方會結清。於二零一零年一月十四日，國瑞實業將海口航瑞55%股權轉讓予海南國瑞。於二零一三年十二月二日，國瑞實業與海南海航地產控股有限公司訂立補充協議，海南海航地產控股有限公司同意向本集團轉讓海口航瑞餘下45%股本權益，總代價約人民幣45百萬元(包括上述人民幣15百萬元未清償金額)，乃由訂約方公平磋商釐定。該代價已於二零一四年四月悉數清償。於二零一四年四月五日，海口航瑞的所有內部文件(包括組織章程細則及股東名冊)已經更新，以反映45%股本權益的轉讓，惟待向工商管理總局完成登記程序(預期將於[編纂]後盡快完成)，方告作實。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，海口航瑞於二零一四年四月五日成為海南國瑞的全資附屬公司。海口航瑞將開發我們在海南省的海口西海岸國瑞項目。

於二零零九年七月二十一日，通過國瑞實業，我們分別向同為獨立第三方的閔敏女士及王樹新先生收購海南同城股權，總代價為人民幣65百萬元，乃基於訂約方公平磋商協議的市價釐定。於二零一零年一月十四日，國瑞實業向海南國瑞轉讓了其持有海南同城的全部65%股權。於二零一零年二月三日，通過海南國瑞，我們進一步向獨立第三方天津市寧發集團有限公司收購海南同城剩餘的35%股權，代價為人民幣60百萬元，乃基於訂約雙方公平磋商協議的市價釐定。完成上述股權轉讓後，海南同城成為本公司附屬公司，截至最後實際可行日期，由海南國瑞全資擁有。海南同城已開發我們在海南省的海甸島國瑞花園項目。

於二零一零年三月二十四日，通過海南國瑞，我們向海南海航地產控股有限公司的聯營公司海口新城區建設開發有限公司收購海南海航的全部股權，代價為人民幣466.87百萬元，乃基於海南海航的全部註冊資本(人民幣466.87百萬元)釐定，將於二零一五年結清。海南海航正在開發我們在海南省的海闊天空國瑞城項目。

於二零一零年六月三十日，通過海南國瑞，我們分別向同為獨立第三方的周調先生及海南榮江實業有限公司收購海南南渡江25%及75%的股權，代價分別為人民幣100百萬元及人民幣97.51百萬元，乃由訂約方公平磋商釐定。於收購完成後，海南南渡江成為本公司附屬公司，截至最後實際可行日期，由海南國瑞全資擁有。海南南渡江將開發我們在海南省的國瑞•江畔花園項目。

瀋陽

於二零零六年七月二十二日，通過原北京國瑞，我們向獨立第三方北京新鴻基盛城置業有限公司收購瀋陽大東方29%的股權，代價為人民幣76.57百萬元，乃由訂約方公平磋商釐定。於二零零七年二月，原北京國瑞對瀋陽大東方的註冊資本進一步注資20.75百萬美元。

歷史及重組

完成有關注資後，原北京國瑞持有瀋陽大東方70%股權。於二零一二年十月二十七日，原北京國瑞再向瀋陽大東方另一股東通裕國際投資有限公司收購瀋陽大東方餘下30%股權，代價為人民幣68百萬元，乃由訂約雙方公平磋商釐定。於前述注資及收購完成後，於最後實際可行日期，瀋陽大東方成為本公司的附屬公司，由新北京國瑞全資擁有。瀋陽大東方正在開發我們在瀋陽的瀋陽國瑞城項目。

汕頭

於二零零四年八月六日，通過花園集團，我們與林耀泉先生及張幼惜女士(彼等均為張主席的聯繫人及本集團的關連人士)共同成立汕頭建材。於註冊成立時，汕頭建材由花園集團、林耀泉先生及張幼惜女士分別擁有85%、5%及10%。為取得汕頭建材的全部股權，於二零零八年八月二十五日，花園集團分別向林耀泉先生及張幼惜女士進一步收購5%及10%的股權，代價分別為人民幣1.4百萬元及人民幣2.8百萬元。有關代價乃根據汕頭建材當時的註冊資本，由訂約方公平磋商釐定。於二零一二年三月二十一日，花園集團向林耀泉先生出售汕頭建材10%的股權，代價為人民幣20百萬元，乃根據汕頭建材當時的註冊資本釐定。完成上述股權變動後，截至最後實際可行日期，汕頭建材由花園集團及林耀泉先生分別擁有90%及10%。汕頭建材擁有我們汕頭國瑞城項目一期的物業。

為整合對汕頭建材的全面控制權及提高管理效率，花園集團於二零一三年六月三十日與林耀泉先生訂立股東協議，據此，林耀泉先生同意不可撤回地將其於汕頭建材任何股東大會的全部投票權永久授予花園集團，令花園集團能夠有絕對酌情權行使該等投票權。林耀泉先生亦已承諾，在未取得花園集團事先批准的情況下，不會將其於汕頭建材的股權轉讓予第三方，除非承讓人已簽署書面承諾，保證會遵守上述股東協議的全部條款及條件，同時承擔林耀泉先生於該協議項下的一切責任。

西安

於二零一三年九月二十九日，通過原北京國瑞，我們簽訂購買協議向獨立第三方陝西利科投資集團有限公司收購陝西華威100%的股權，代價為人民幣450百萬元，乃由訂約方公平磋商釐定。根據股權轉讓協議，代價將於取得建築工程施工許可證後15個營業日內全數支付。於最後實際可行日期，我們已完成陝西華威65%股權的轉讓。收購完成後，我們將通過陝西華威於西安持有該項目地塊的土地使用權，將用作西安國瑞國際金融中心項目的未來開發。於最後實際可行日期，除了取得前述土地使用權外，陝西華威並未經營重大實際業務。

註冊成立國瑞管理

國瑞管理於一九九六年十二月由汕頭市金明五金材料有限公司(「金明五金」)(一家由張主席控制的公司)及增厚投資有限公司(一家香港投資公司及一名獨立第三方)註冊成立為中外合資企業，註冊資本為人民幣40百萬元。於成立時，國瑞管理分別由金明五金及增厚投

歷史及重組

資有限公司擁有55%及45%權益。國瑞管理乃主要從事旅遊及酒店業務。於二零零七年十一月八日，增厚投資有限公司將其於國瑞管理的全部45%股權轉讓予國瑞地產開發有限公司（一家於香港註冊成立並由張主席最終擁有的公司），代價為人民幣15百萬元，乃由訂約方公平磋商釐定。於二零一三年三月十日，金明五金將其於國瑞管理的全部55%股權轉讓予國瑞地產開發有限公司，代價為人民幣22百萬元，乃根據國瑞管理註冊資本的55%釐定，其後國瑞管理成為由國瑞地產開發有限公司持有的外商獨資企業。於二零一三年五月七日，國瑞地產開發有限公司將其於國瑞管理的全部股權轉讓予我們於香港註冊成立的境外控股公司國瑞地產(香港)，代價為人民幣40百萬元，相等於國瑞管理的全部註冊資本，並已於二零一三年六月七日結清。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，已就上述轉讓取得所有必須批准，並已在工商管理總局完成有關登記。

於最後實際可行日期，國瑞管理並無進行實際業務，並作為本集團其中一家在岸控股公司。

註冊成立本公司及國瑞地產(香港)

為準備[編纂]，我們註冊成立了若干境外公司，包括作為本集團控股公司及[編纂]工具的本公司。我們進行的步驟如下：

- 於二零一二年七月十六日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限責任公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份（「美元股份」）。於本公司註冊成立時，向Offshore Incorporations (Cayman) Limited（作為初步認購人）配發及發行一股入賬列作繳足的美元股份。同日，美元股份按代價1.00美元轉讓予通和，使本公司由通和全資擁有。於二零一三年十一月二十五日，本公司的法定股本增加10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元的股份。本公司配發及發行而通和則認購3,750,000,000股入賬列作繳足的額外股份，代價為3,750,000港元。本公司其後回購了當時1股賬面值1.00美元的股份，並註銷未發行法定股本50,000美元。通和於註冊成立後的所有重要時間及於最後實際可行日期均由張主席全資擁有。
- 於二零一三年四月二十九日，國瑞地產(香港)在香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。於國瑞地產(香港)註冊成立時，向本公司（作為初步認購人）配發及發行10,000股入賬列作繳足股份。國瑞地產(香港)於註冊成立後的所有重要時間及於最後實際可行日期均由本公司全資擁有。

龍湖花木 — 本公司主要附屬公司的另一第三方股東

龍湖花木為一家於一九九九年一月二十九日在廣東省汕頭市註冊成立的有限責任公司。在成立時，龍湖花木由張主席的兄弟張章德先生及獨立第三方汕頭市花卉盆景藝術協會分別擁有90%及10%權益。龍湖花木主要從事非房地產相關業務，例如銷售花、鳥、魚及

歷史及重組

飼料。於二零零五年十月，張主席向汕頭市花卉盆景藝術協會收購龍湖花木10%股權。於二零零六年七月，張主席進一步向張章德先生收購80%股權，取得龍湖花木的過半數控制權。於二零零八年五月，張主席將其於龍湖花木的全部90%股權轉讓予張章僑先生(張主席的另一兄弟)。於二零一三年四月，張章僑先生及張章德先生將各自的龍湖花木股權轉讓於張主席的胞妹張幼惜女士。截至最後實際可行日期，龍湖花木由張幼惜女士(張主席的胞妹及本集團關連人士)全資擁有。

緊接重組前，龍湖花木分別持有原北京國瑞及國瑞實業20%及9%的股權。於最後實際可行日期，龍湖花木分別持有北京國瑞和新北京國瑞各20%的股權以及國瑞實業9%的股權。北京國瑞、新北京國瑞、國瑞實業餘下的股權由本公司的間接全資附屬公司花園集團持有。

為整合對我們主要營運附屬公司的全面控制權並提高管理效率，於二零一三年六月三十日，我們通過花園集團與龍湖花木及張幼惜女士訂立了股東協議，據此協議，龍湖花木須且張幼惜女士亦須促使龍湖花木不可撤回地永久地將其於原北京國瑞(於分立完成後，為北京國瑞和新北京國瑞)及國瑞實業全部股東大會的全部投票權授予花園集團，令花園集團有絕對酌情權行使該等投票權。龍湖花木亦已承諾不會且張幼惜女士亦須促使龍湖花木不會在未得到花園集團事前同意的情況下，將其於該公司的股權轉讓給第三方，除非受讓人簽署書面承諾同意其將遵守上述股東協議的所有條款及條件，同時承擔龍湖花木於該協議項下的一切責任。

歷史及重組

為準備[編纂]，我們進行的重組主要包括下列步驟：

- 本集團出售於若干房地產相關附屬公司的權益
- 剔除非房地產相關業務
- 分立原北京國瑞
- 國瑞管理轉讓於花園集團的股權

本集團出售於若干房地產相關附屬公司的權益

於二零一二年十二月三十一日，原北京國瑞與張主席的胞弟張章僑先生簽訂了股權轉讓協議，據此，原北京國瑞將重慶龍廈(包括其全資附屬公司重慶瑞奧)的100%股權轉讓予汕頭市國廈地產有限公司(張章僑先生擁有其90%的股權)，代價為人民幣149.55百萬元。此代價乃根據重慶龍廈截至二零一二年十二月三十一日的綜合賬目中顯示的重慶龍廈資產淨值釐定，並已於同日支付。該等轉讓已於二零一三年七月一日在工商管理總局完成有關登記。此出售完成後，我們不再擁有重慶龍廈任何股權。

於二零一二年十二月三十一日，原北京國瑞與張章僑先生簽訂了股權轉讓協議，據此，原北京國瑞將石家莊國瑞(包括其四家全資附屬公司，即石家莊物業管理、石家莊國瑞城、石家莊國廈及石家莊義興)的100%股權轉讓予汕頭市國廈地產有限公司，代價為人民幣166.59百萬元。此代價乃根據石家莊國瑞截至二零一二年十二月三十一日的綜合賬目中顯示的石家莊國瑞資產淨值釐定，並已於同日支付。該等轉讓已於二零一三年六月二十六日在工商管理總局完成有關登記。此出售完成後，我們不再擁有石家莊國瑞任何股權。

於二零一三年四月二十八日，汕頭國瑞與汕頭市國廈地產有限公司簽訂了股權轉讓協議，據此，汕頭國瑞將其全部80%的汕頭物業管理股權轉讓予汕頭市國廈地產有限公司，代價為人民幣2.4百萬元。此代價乃根據與受讓人公平磋商後就汕頭物業管理的80%註冊資本釐定，並已於二零一三年五月三十一日支付。該等轉讓已於二零一三年五月十四日在工商管理總局完成有關登記。此出售完成後，我們不再擁有汕頭物業管理的任何股權。

有關上述出售的財務影響，請參閱本[編纂]「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們於二零一一年及二零一二年的業績可能與二零一三年的業績沒有可比性」分節。

除上文披露者外，出售已妥善及合法地完成及結清。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，已就上述出售自相關機關取得一切必需的批准，並已在工商管理總局完成有關登記。

重慶龍廈於二零零四年六月二十五日註冊成立，成立時分別由張章僑先生及花園集團擁有80%及20%股權。重慶龍廈的主要業務為開發重慶國瑞城項目，有關項目於二零零四年開展。石家莊國瑞於二零零六年四月二十六日註冊成立，成立時分別由張章僑先生及花園集團擁有30%及70%股權。石家莊國瑞的主要業務為在石家莊開發石家莊國瑞城項目及石家

歷史及重組

莊國瑞園項目。重慶龍廈及石家莊國瑞在其各自註冊成立後，乃由張章僑先生負責日常營運。於一系列股權轉讓及增資之後，原北京國瑞於二零零九年十二月收購重慶龍廈及石家莊國瑞的全部股權，總代價為人民幣200百萬元，乃根據兩者的註冊資本釐定；其後，張章僑先生於二零一零年十二月獲委出任原北京國瑞的董事。自原北京國瑞收購重慶龍廈及石家莊國瑞以來，張章僑先生繼續負責該兩家公司的日常營運，且並無涉及原北京國瑞或其主要附屬公司(重慶龍廈及石家莊國瑞除外)的業務經營。汕頭物業管理於一九九九年四月十四日註冊成立，成立時分別由張主席及張妙香女士(張主席的胞妹及本集團的關連人士)擁有80%及20%股權。汕頭物業管理的主要業務是向重慶國瑞提供物業管理服務。就董事所知，除本[編纂]「業務 — 法律合規 — 以往不合規事件」一節所披露者外，於本集團出售重慶龍廈、石家莊國瑞及汕頭物業管理之前，概無關於該等公司的重大不合規事件或違反重大合同的情況。此外，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，[編纂]後本集團將不會由於重慶龍廈、石家莊國瑞及汕頭物業管理於上述出售前的不合規事件(如有)而承擔任何或然負債。下表載列截至最後實際可行日期，張章僑先生擁有、擬開發及開發中項目資料的概要：

項目	項目類型	地理位置	開發進度	實際 動工日期	實際/估計 竣工日期	竣工 建築面積 (平方米)	可出售或可出租 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)
重慶國瑞城	多用途	重慶市 大渡口區	已竣工	二零零五年	二零零七年	658,098.33	658,098.33	487,600.70	128,157.76
				四月	十月	238,167.86	238,167.86	203,862.09	12,818.10
	二期	重慶市 大渡口區	已竣工	二零零七年	二零零九年	153,868.15	153,868.15	121,510.07	31,879.32
三期	多用途	重慶市 大渡口區	已竣工	二零零九年	二零一二年	266,062.32	266,062.32	162,228.54	83,460.34
				四月	十一月				
石家莊國瑞園	住宅	石家莊市 橋東區	已竣工	二零零七年	二零一二年	432,894.77	432,779.21	419,440.54	13,338.67
石家莊國瑞城	多用途	石家莊市 長安區	開發中	二零零九年	二零一五年	總建築面積 1,406,239.14	1,406,239.14	預售建築面積 606,210.00	不適用
天津團泊	住宅	天津市 江海區	開發中	二零一四年	二零一八年	不適用	不適用	不適用	不適用

張主席與張章僑先生就本集團的未來發展戰略存在不同理解，主要包括：(1)產品定位上，張主席志切瞄準中上層客戶的特定偏好及需要，提供多種類型的住宅物業，而張章僑先生則打算專注於大眾市場的物業開發項目；(2)本集團未來擴張計劃上，張主席志切以北

歷史及重組

京及珠江三角洲地區為中心，覆蓋國內多個選定的主要經濟增長區，採納及推進全國覆蓋戰略，而張章僑先生當時則主張專注於石家莊及重慶的物業開發業務並對此增加投資；及(3)本集團企業管治架構上，張主席致力在本集團內推行現代企業管治體系，以保證本集團的管理能達到與[編纂]公司相配合的企業管治標準，而張章僑先生則提議依然將本集團視作私人公司管理，保持本集團中央集權式管理的靈活性。由於存在上述不同觀點，為準備[編纂]，張主席與張章僑先生經公平磋商後協定，張章僑先生於[編纂]後將離開本集團，且不會參與本集團的管理。由於重慶龍廈及石家莊國瑞先前由張章僑先生管理，因此該兩家公司會作為重組一部份而轉讓予張章僑先生。另外，由於汕頭物業管理一直向重慶龍廈提供物業管理服務，故亦會作為重組一部份而轉讓予張章僑先生。於往績記錄期間，除上述關於本集團未來發展戰略的分歧外，張主席與張章僑先生及／或管理層成員之間概無可對本集團營運產生影響的其他重大分歧。

於出售重慶龍廈、石家莊國瑞及汕頭物業管理後，張章僑先生已於二零一三年六月辭任原北京國瑞的董事，而截至最後實際可行日期，亦不再於本集團任何成員公司中擔任任何職位，不再持有本集團任何成員公司的任何權益。除張章僑先生及重慶龍廈、石家莊國瑞及汕頭物業管理現任僱員外，本集團概無因上述出售，導致可對本集團營運及決策程序產生重大影響的其他高級管理層人員離職。截至最後實際可行日期，自上述股權轉讓完成後，張主席並無於受張章僑先生控制的任何公司擔任任何職務，亦無於該等公司持有任何權益。重慶龍廈、石家莊國瑞及汕頭物業管理於出售前均為本集團附屬公司，並曾於過往的物業開發項目及業務營運中使用本集團品牌。該等公司與本集團其他成員之間亦共享資源及融資額。然而，該等出售完成後，本集團終止了本集團附屬公司間與重慶龍廈、石家莊國瑞、汕頭物業管理及張章僑先生所控制的其他公司間的資源共享。我們亦將於[編纂]前全數解除及結清上述公司的未償還融資額。此外，鑒於本集團為本集團所有商標的擁有人，該等商標於本集團業務營運中具有重大意義，故於出售後張章僑先生所控制的重慶龍廈、石家莊國瑞、汕頭物業管理及其他公司未經本集團事先同意不得使用我們的品牌。於最後實際可行日期，本集團無計劃在重慶及石家莊進行物業開發項目，然而，本集團並不受任何協議或安排約束，令其擴展進軍上述城市的物業市場受到規限或限制。張主席及張章僑先生一直並將繼續獨立經營各自的業務。

有關出售重慶龍廈及石家莊國瑞對我們的營運及財務數據的影響，請參閱本[編纂]「概要一覽」分節。

董事認為，經計及下列因素，我們的業務營運、財務表現及前景將不會因出售重慶龍廈及石家莊國瑞而受到重大影響：

1. 張章僑先生擁有、擬開發及開發中的所有物業項目(於本節內以表列顯示)現時位

歷史及重組

- 於重慶及石家莊，而我們於該等地區並無任何現有物業開發項目或土地儲備；
2. 截至最後實際可行日期，我們並無任何計劃於重慶、石家莊及天津進行物業開發項目，因此預期將不會在可預見未來面對張章僑先生的重大競爭；
 3. 於出售重慶龍慶及石家莊國瑞後，我們的高級管理團隊大致上維持不變，並將繼續為我們的日後擴展及長遠增長作出貢獻；及
 4. 我們並不受任何協議或安排約束，致使我們日後選擇進軍重慶、石家莊及天津的物業市場時，在該等城市的擴張受到規限或限制，屆時董事將基於張章僑先生與本集團經公平磋商建立的市場關係，適當地評估來自張章僑先生的競爭。

剔除非房地產開發相關業務

緊接重組開始前，張主席控制及管理本集團企業架構內多家從事非房地產開發相關業務的公司。該等公司包括汕頭市澄海花園酒店有限公司、德通順利、汕頭三金、通和租賃、廊坊農業、菲爾斯特及國瑞商業管理（統稱為「除房地產開發外業務」）。

為專注發展我們作為物業開發商的核心業務，我們已將除房地產開發外業務出售如下：
(i) 澄海花園酒店有限公司、德通順利、汕頭三金及廊坊農業出售予由張主席控制的金明五金；(ii) 菲爾斯特出售予菲爾斯特另一現有股東北京菲爾斯特農業發展有限責任公司；及(iii) 通和租賃出售予由張幼惜女士控制的汕頭市惠通投資有限公司。出售上述除外業務的總代價為人民幣255.2百萬元，乃根據該等除外業務的原投資成本（即該等除外公司的註冊資本）釐定。該等除外業務的出售已於二零一三年十一月十四日完成向工商管理總局登記。

歷史及重組

此外，原北京國瑞於二零一二年十二月向張主席的女兒張瑾女士出售國瑞商業管理及其附屬公司的100%股權。國瑞商業管理主要從事提供商業物業管理服務業務以及與我們核心業務(即物業開發)無關的教育及社會福利業務，例如幼兒園。為專注於本集團作為一家物業開發商的核心業務，本公司決定排除國瑞商業管理於本集團之外。於出售當時，國瑞商業管理的負債淨額為人民幣7.2百萬元，而出售代價為零。下表載列於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，國瑞商業管理的關鍵財務數據詳情：

	截至	截至
	二零一一年 十二月三十一日 止年度	二零一二年 十一月三十日 止十一個月
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
收入.....	71.83	70.36
毛利.....	14.07	21.05
溢利淨額.....	-4.50	4.14

	於	於
	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
資產總值.....	23.95	34.88
資產淨值.....	-11.24	-7.20

出售國瑞商業管理已於二零一二年十二月十三日完成向工商管理總局登記。於[編纂]完成後，國瑞商業管理將繼續向我們的若干物業提供商業物業管理服務。有關將由國瑞商業管理提供的該等商業物業管理服務的詳情，請參閱本[編纂]「關連交易 — 非豁免持續關連交易」一節。

下表載列我們於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度的財務數據詳情，反映除房地產開發外業務對我們財務業績的過往貢獻：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一一年			二零一二年*		
	除房地產 開發外業務 貢獻	減去 除房地產 開發外業務 貢獻後 的餘額	佔總額的 百分比	除房地產 開發外業務 貢獻	減去 除房地產 開發外業務 貢獻後 的餘額	佔總額的 百分比
(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	
收入.....	102.27	1,651.13	5.83	98.08	4,177.92	2.29
毛利.....	34.39	763.85	4.31	39.36	1,536.19	2.50
溢利淨額.....	-10.49	754.91	不適用	-7.94	1,281.12	不適用

	於十二月三十一日					
	二零一一年			二零一二年**		
	除房地產 開發外業務 貢獻	減去 除房地產 開發外業務 貢獻後 的餘額	佔總額的 百分比	除房地產 開發外業務 貢獻	減去 除房地產 開發外業務 貢獻後 的餘額	佔總額的 百分比
(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	
資產總值.....	249.57	20,035.23	1.23	483.41	18,309.20	2.57
資產淨值.....	4.20	4,590.57	0.09	204.61	5,480.89	3.60

歷史及重組

附註：

- * 國瑞商業管理已由本集團於二零一二年十二月出售，因此，二零一二年的收入及溢利數據僅反映國瑞商業管理截至二零一二年十一月三十日止十一個月的貢獻。
- ** 國瑞商業管理已由本集團於二零一二年十二月出售，因此，於二零一二年十二月三十一日的資產總值及資產淨值數據並不包括國瑞商業管理的貢獻。

據董事所深知，出售除房地產開發外業務並無且不會對本集團營運及財務狀況產生重大影響。

有關除房地產開發外業務的詳情，請參閱本[編纂]「與控股股東的關係」一節。

分立原北京國瑞

緊接重組及分立前，原北京國瑞一方面為我們除國瑞實業及汕頭建材外所有營運附屬公司的在岸控股公司，並且為本集團的總部；另一方面，原北京國瑞亦實際負責本公司在北京的物業開發業務及項目開發。

為理順本集團的管理結構及將本集團的管理職能與原北京國瑞的實際物業開發業務分開，我們於二零一三年四月二十一日通過股東決議的方式批准原北京國瑞的分立。遵照花園集團與龍湖花木（兩者均為原北京國瑞的股東）於二零一三年四月二十一日簽訂的公司分立協議，原北京國瑞分立成兩家公司，即在分立後成立的新實體新北京國瑞，以及存續實體北京國瑞。新北京國瑞及北京國瑞的持股結構與原北京國瑞緊接分立前的持股結構相同，即兩者分別由花園集團及龍湖花木擁有80%及20%的股權。

分立後，新北京國瑞成為我們絕大部份營運附屬公司（北京國瑞（及其附屬公司）、國瑞實業、深圳國瑞及汕頭建材除外）的在岸控股公司，並將計劃承擔本集團的管理職能。另一方面，北京國瑞成為我們營運附屬公司之一，並且繼承了原北京國瑞在北京的物業開發業務及所承接的項目，包括我們的北京國瑞中心、北京國瑞城及京禧閣。

截至最後實際可行日期並未就有關分立支付任何代價，並且已獲得所有與該分立有關的相關機構的必要批文。

向國瑞管理轉讓花園集團的股權

於重組前，花園集團由張主席及其兄弟張章德先生分別持有90%及10%權益。於二零一三年三月二十一日，張主席及張章德先生與金明五金訂立股權轉讓協議。據此，張主席及張章德先生將其各自於花園集團的全部股權轉讓予金明五金，代價分別為人民幣43.2百萬元及人民幣4.8百萬元。該等代價乃根據張主席及張章德先生各自於花園集團的投資成本釐定，即參照花園集團在轉讓時的註冊資本計算。有關轉讓已於二零一三年三月二十二日完成向工商管理總局登記。金明五金隨後於二零一三年六月二十九日與國瑞管理訂立股權轉讓協議，據此，金明五金將花園集團的全部股權轉讓予國瑞管理，代價為人民幣48百萬

歷史及重組

元，該代價乃根據轉讓時花園集團的註冊資本釐定。有關轉讓已於二零一三年七月一日完成向工商管理總局登記。

歷史及重組

附註：

- (1) 國瑞地產(香港)投資有限公司於二零一三年四月二十九日在香港成立。於最後實際可行日期，其全部已發行股本為10,000港元，核心業務為投資控股。其為本公司全資附屬公司。
- (2) 汕頭國瑞企業管理有限公司(前稱為汕頭花園賓館有限公司)於一九九六年十二月二十四日在中國廣東成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣40百萬元，核心業務包括企業管理諮詢。其為本公司間接附屬公司，由國瑞地產(香港)擁有100%權益。
- (3) 汕頭花園集團有限公司於一九九四年四月一日在中國廣東成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣48百萬元，核心業務包括房地產管理。其為本公司間接附屬公司，由國瑞管理擁有100%權益。
- (4) 深圳國瑞興業房地產有限公司於二零一三年八月二十一日在中國廣東成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣100百萬元，核心業務包括房地產開發。其為本公司間接附屬公司，由花園集團擁有100%權益。
- (5) 汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司於二零零四年八月六日在中國廣東註冊成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣200百萬元，核心業務包括物業租賃、銷售建材及家居佈置。其為本公司間接附屬公司，由花園集團及林耀泉先生(彼為張主席的聯繫人及本集團的關連人士)分別擁有90%及10%權益。
- (6) 北京國瑞興業房地產控股有限公司於二零一三年十一月五日在中國成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣52百萬元，核心業務包括投資控股，並為本公司間接附屬公司，由花園集團及龍湖花木分別擁有80%及20%權益。
- (7) 北京國瑞興業地產股份有限公司於二零零二年三月十二日在中國北京成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣11.66億元，核心業務包括房地產開發、商品房銷售、出租樓宇作商業用途及樓宇佈置。其為本公司間接附屬公司，由花園集團及龍湖花木分別擁有80%及20%權益。
- (8) 國瑞興業(北京)實業股份有限公司於一九九九年八月十七日在中國北京成立。於最後實際可行日期，其註冊資本約為人民幣458.22百萬元，核心業務包括投資及資產管理、城市綠化、機械設備銷售、分包、租賃辦公大樓及私人自有大樓。其為本公司間接附屬公司，由花園集團及龍湖花木分別擁有91%及9%權益。
- (9) 北京文昌房地產開發有限公司於二零零二年五月二十七日在中國北京成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣10百萬元，核心業務包括房地產開發及銷售建材及商品房。其為本公司間接附屬公司，由北京國瑞擁有100%權益。
- (10) 國瑞興業(北京)投資公司於二零一二年二月十三日在中國北京成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣10百萬元，核心業務包括投資。其為本公司間接附屬公司，由北京國瑞擁有100%權益。
- (11) 陝西華威世達實業有限公司於二零一一年十二月二十八日在中國陝西成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣200百萬元，除持有土地使用權外未經營實際重大業務。其為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞及陝西利科投資集團有限公司(於最後實際可行日期，由於其持有該公司10%以上的權益，故為關連人士)分別擁有65%及35%權益。
- (12) 廊坊國瑞投資有限公司於二零零九年十一月二十五日在中國河北成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣100百萬元，核心業務包括投資。其為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞擁有100%權益。
- (13) 汕頭國瑞房地產開發有限公司於二零零九年十二月三日在中國北京成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣198百萬元，核心業務包括房地產開發、銷售機械設備。其為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞擁有100%權益。
- (14) 潮安縣梅林湖開發建設有限公司於二零一三年三月十九日在中國廣東成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣10百萬元，核心業務包括項目投資及開發，以及銷售建材。其為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞及潮安縣寶山投資開發有限公司(由於其持有該公司10%以上權益，故為關連人士)分別擁有60%及40%權益。
- (15) 新鄭市國瑞房地產開發公司於二零零九年十月二十六日在中國河南成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣100百萬元，核心業務包括房地產開發。其為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞擁有100%權益。

歷史及重組

- (16) 海南國瑞房地產開發有限公司於二零零九年四月二十一日在中國海南成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣10百萬元，核心業務包括房地產投資。其為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞擁有100%權益。
- (17) 北京國瑞物業服務有限公司於二零零二年四月十二日在中國北京成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣5百萬元，核心業務包括物業管理，並為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞擁有100%權益。
- (18) 佛山市國瑞興業地產有限公司於二零一零年六月二日在中國廣東成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣10百萬元，核心業務包括房地產開發。其為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞擁有100%權益。
- (19) 瀋陽大東方置業有限公司於二零零四年三月十九日在中國遼寧成立。於最後實際可行日期，其註冊資本約為人民幣286.36百萬元，核心業務包括房地產開發及物業管理。其為本公司間接附屬公司，由新北京國瑞擁有100%權益。
- (20) 廊坊國盛投資有限公司於二零一零年十一月十二日在中國河北成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣30百萬元，核心業務包括於酒店、房地產及基建等投資。其為本公司間接附屬公司，由廊坊國瑞擁有100%權益。
- (21) 廊坊國瑞房地產開發有限公司於二零一零年四月十五日在中國河北成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣150百萬元，核心業務包括房地產開發、銷售及租賃房地產。其為本公司間接附屬公司，由廊坊國瑞擁有100%權益。
- (22) 廊坊國興房地產開發有限公司於二零一零年十一月十二日在中國河北成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣10百萬元，核心業務包括房地產開展及經營。其為本公司間接附屬公司，由廊坊國瑞擁有100%權益。
- (23) 汕頭市國華置業地產開發有限公司於二零一一年五月三十一日在中國廣東成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣20百萬元，核心業務包括房地產開發及經營。其為本公司間接附屬公司，由汕頭國瑞及謝茂林先生(由於彼持有該公司10%以上權益，故為關連人士)分別擁有75%及25%權益。
- (24) 汕頭市國瑞周厝壩房地產開發有限公司於二零一一年三月二日在中國廣東成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣20百萬元，核心業務包括房地產開發及經營。其為本公司間接附屬公司，由汕頭國瑞及紀永財先生(由於彼持有該公司10%以上權益，故為關連人士)分別擁有85%及15%權益。
- (25) 萬寧國瑞房地產開發有限公司於二零零九年七月十三日在中國海南成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣30百萬元，核心業務包括房地產開發及經營。其為本公司間接附屬公司，由海南國瑞擁有100%權益。
- (26) 海南同城實業有限公司於二零零三年八月十一日在中國海南成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣74.27百萬元，核心業務包括房地產開發及經營。其為本公司間接附屬公司，由海南國瑞擁有100%權益。
- (27) 海南南渡江實業發展有限公司於二零零三年一月三日在中國海南成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣20.03百萬元，核心業務包括房地產開發及經營、酒店管理及建築裝飾。其為本公司間接附屬公司，由海南國瑞擁有100%權益。
- (28) 海南海航國瑞投資開發有限公司於二零零九年七月六日在中國海南成立。於最後實際可行日期，其註冊資本約為人民幣466.87百萬元，核心業務包括房地產開發及經營。其為本公司間接附屬公司，由海南國瑞擁有100%權益。
- (29) 海口航瑞實業發展有限公司於二零零八年六月六日在中國海南成立。於最後實際可行日期，其註冊資本約為人民幣110.10百萬元，核心業務包括渡假村項目開發。其為本公司間接附屬公司，由海南國瑞及海南海航地產控股有限公司(由於其持有該公司10%以上權益，故為關連人士)擁有100%權益。
- (30) 海南駿和實業有限公司於二零一零年六月七日在中國海南成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣50百萬元，核心業務包括房地產發展。於二零一四年四月二日，我們與一名獨立第三方訂立一項股權轉讓及合作協議收購海南駿和100%股本權益，藉以取得海口若干地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，我們已完成轉讓海南駿和51%股本權益，而轉讓方必須於簽立股權轉讓及合作協議後六個月內轉讓餘下49%股本權益。於最後實際可行日期，海南駿和餘下49%股本權益由東莞駿豪房地產開發有限公司、丘學才及葉德宏分別擁有48.2%、0.64%及0.16%權益。

歷史及重組

- (31) 佛山市國華置業有限公司於二零一二年十二月十九日在中國廣東成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣100百萬元，核心業務包括房地產開發、銷售及投資。其為本公司間接附屬公司，由佛山國瑞及汕頭市利溢房地產投資有限公司(由於其持有該公司10%以上權益，故為關連人士)分別擁有55%及45%權益。
- (32) 佛山市國瑞南方地產開發有限公司於二零一四年四月二十五日在中國佛山成立，其核心業務包括房地產開發。於二零一四年五月二十七日，其總註冊繳足資本人民幣10百萬元經已繳足。其為本公司的間接附屬公司，由佛山國瑞全資擁有。於最後實際可行日期，佛山國瑞南方並未開展任何實際業務。
- (33) 瀋陽國瑞興業商務有限公司於二零零七年十一月三十日在中國遼寧成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣1百萬元，核心業務包括企業管理及諮詢服務。其為本公司間接附屬公司，由瀋陽大東方擁有100%權益。
- (34) 永清縣果園體育服務有限公司於二零一一年二月十五日在中國河北成立。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣1百萬元，核心業務包括銷售運動器材。其為本公司間接附屬公司，由廊坊國盛擁有100%權益。

批文

本公司已就建議[編纂]獲得全體股東的同意。請參閱本[編纂]附錄八「法定及一般資料 — A. 有關公司的其他資料 — 4 股東於二零一四年六月五日通過的書面決議案」。此外，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已確認，重組符合中國所有適用法律及法規，而我們已就重組獲得相關中國政府機構的所有必要批文。緊隨[編纂]完成後(假設並無行使超額配股權，並無計及根據[編纂]前購股權計劃已授出的購股權獲行使及根據[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權獲行使)，本集團架構將會如下：

歷史及重組

法律合規

第75號通知規定的登記流程

根據外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈的《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》(「**第75號通知**」)，境內居民自然人或境內居民法人於成立或控制任何離岸特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)，以為其擁有的中國境內公司資產或股權融資前，須向主管外匯管理局地方分局登記。根據第75號通知，境內居民自然人包括持有中國居民身份證的自然人，以及無中國公民身份但因經濟利益在中國境內習慣性居住的自然人。

張主席為本集團最終控制人及中國居民，故第75號通知適用。於二零一三年六月十九日，張主席已根據第75號通知的規定在外匯管理局分局完成所需的外匯登記。完成[編纂]後，張主席將須更新其於外匯管理局的登記。

併購規定的適用範圍

《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)監管(其中包括)外國投資者購買境內企業的股權、境內企業股權的認購以及外國投資者購買及經營境內企業的資產及業務。此外，併購規定載有有關條文，要求以[編纂]為目的而成立及受中國公司或個人控制的離岸特殊目的公司在其證券於海外證券交易所[編纂]及買賣前，取得中國證監會的批准。

我們獲中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，由於國瑞管理乃於一九九六年成立的中外合資企業，故我們[編纂]毋須取得中國證監會的批准。

目錄的適用範圍

於二零零七年十一月，商務部和發改委頒佈了經修訂的《外商投資產業指導目錄》(「**目錄**」)。目錄將外商投資企業的若干業務劃分為若干類別 — 即「鼓勵型」、「限制型」和「禁止型」。高檔賓館、別墅、高級寫字樓和國際會展中心的建設和運營被劃入外商投資限制類別。於二零一一年十二月，目錄獲進一步修訂，據此，別墅的建設和運營屬禁止外商投資類別。

我們獲中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，根據主管機構頒發的批文文件，我們目前的物業開發項目並不包括目錄規定的限制外商投資或禁止外商投資類別的高檔賓館、高級寫字樓或別墅。我們亦獲中國法律顧問告知，我們已竣工或開發中的項目或項目階段概毋須取得於目錄所述的認證或批准。我們的中國附屬公司經正式授權，在批准範圍內經營業務。

誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，中國相關法律及法規對高檔賓館、高級寫字樓及別墅並無明確定義。未來我們可能開發目錄視為高檔賓館或高級寫字樓的賓館或寫字樓。如果我們未來的物業開發項目屬限制外商投資類別，則根據目錄，只要能取

歷史及重組

得適當的政府批文，我們可以開發有關物業開發項目。根據相關規定，投資於限制型行業的總投資額為50百萬美元或以上的項目須經商務部及／或發改委審批，而投資於限制型行業的總投資額少於50百萬美元的項目須經商務部及／或發改委的省級下屬部門審批。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，只要我們辦理所有必要手續並提交全部所需備案文件，本公司取得該等批文並無可預見的重大法律障礙。

土地收購

根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，可通過協議招標或者拍賣的方式出讓土地使用權。

根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，自二零零二年七月一日起，所有經營性地必須通過招標、拍賣或者掛牌方式公開出讓。

根據國土資源部和監察部頒佈的《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，所有與購買土地使用權相關的遺留問題必須在二零零四年八月三十一日之前在全國範圍內進行界定和解決，而其後所有經營性用地供應必須嚴格按照規定採用招標拍賣掛牌方式。

我們的中國法律顧問認為，我們的項目公司在獲得相關土地使用權時，並未違反適用法律法規。