

### 我們的起源及歷史

我們的歷史可追溯至1995年6月，於彼時，我們的創始人王先生從獨立第三方收購我們的主要營運附屬公司之一的廊坊市城區房地產97%股權，代價為人民幣4.86百萬元。有關代價來自王先生的個人財務資源。廊坊市城區房地產主要從事物業開發及提供售後服務。

於2005年8月3日，為迎合中國城市化進程中具城市功能的產業市鎮項目的快速發展，王先生連同廊坊開發區永升房地產開發有限公司(一間由王先生的胞弟王建海先生擁有及控制的公司)，成立廊坊盛世建設，總註冊資本為人民幣20.0百萬元。該註冊資本來自王先生的個人財務資源。廊坊盛世建設於其成立時由王先生及廊坊開發區永升房地產開發有限公司分別擁有80%及20%。廊坊盛世建設主要從事產業市鎮項目規劃、設計及開發。

於2007年6月，盛世國際及兆帝(當時分別由獨立第三方孫曉冰先生控制)成立廊坊宏泰展耀及唐山展耀、廊坊宏泰卓優及廊坊永協物業，該等公司均為外商獨資企業。廊坊市城區房地產於2007年11月28日轉讓予唐山展耀。於2008年2月1日，趙女士(其持有聖克里斯多福與尼維斯護照及為誠昌的實益擁有人)透過誠昌收購盛世國際(唐山展耀的唯一股東)收購廊坊市城區房地產。有關進一步詳情請參閱下文「—主要收購事項及境外附屬公司的發展」。於2011年12月21日，趙女士透過廊坊宏泰卓優進一步收購廊坊盛世建設。有關進一步詳情請參閱下文「—我們的中國附屬公司的主要收購、出售及合併事項」。有關王先生及趙女士的背景資料的詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」。

### 主要里程碑

下表載列我們業務發展的主要成就及里程碑：

年份	里程碑／事件
1995年	王先生(我們的創始人)於6月收購廊坊市城區房地產97%股權。
2005年	我們於8月創立廊坊盛世建設，並於11月開始開發及建設龍河高新區。
2006年	我們於12月展開富士康廊坊資訊產業製造基地項目。
2007年	我們於4月展開建設頤和佳苑社區。
2008年	CDH及OCBC於2月對本公司進行投資。

## 歷史、發展及重組

年份	里程碑／事件
2009年	我們分別於4月和6月開始開發頤和佳苑二期及名人國際。
2010年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們分別於4月、9月及10月展開中國建築第二工程局有限公司項目、廊坊普洛斯倉儲有限公司項目及紅星美凱龍全球家居生活廣場項目。</li><li>• 龍河高新區於1月獲世界銀行協會、亞洲金融研究中心、中國金融生態城市發展促進會、中國城市投資發展協會及今日財富報社共同評為「中國最具投資價值金融生態開發區」。</li></ul>
2012年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們於3月開始建設龍河高新區人才家園(公租房)。</li></ul>
2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們於1月與河北省廊坊市安次區地方政府訂立合作協議，開始建設休閒度假基地。</li><li>• 我們於5月開始建設高層次人才創業園。</li><li>• 我們於7月與滁州人民政府訂立戰略投資協議以開發滁州示範園區。</li><li>• 我們於12月獲深圳住交會頒發「CIHAF2013中國城鎮化建設突出貢獻大獎」。</li></ul>
2014年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 龍河高新區於1月獲全國開發區招商促進會、中國城市投資發展協會、中國企業投資發展促進會、中國品牌建設協會及品牌資訊報社共同評為「智慧·創新2013中國新型城鎮化發展示範開發區」。</li><li>• CCBI Investments於2月透過其全資附屬公司Chance Talent對本公司進行投資。</li></ul>

我們的附屬公司

我們的中國附屬公司

於最後實際可行日期，本集團已成立或收購17間中國附屬公司。成立或收購中國附屬公司的主要目的乃為本集團進行不同產業市鎮建設及開發項目以及保養服務。

下表載列於最後實際可行日期我們的中國附屬公司的公司資料：

編號	附屬公司名稱	註冊成立日期	主要業務	本公司擁有的 實際股權
1.	廊坊市城區房地產	1995年5月22日	物業開發及提供售後服務	100.0%
2.	廊坊盛世建設	2005年8月3日	產業市鎮項目規劃、設計及開發	100.0%
3.	廊坊宏泰展耀 <sup>(1)</sup>	2007年6月5日	物業開發	100.0%
4.	廊坊宏泰卓優 <sup>(2)</sup>	2007年6月5日	物業開發	100.0%
5.	廊坊永協物業 <sup>(3)</sup>	2007年6月5日	諮詢及保養服務	100.0%
6.	唐山展耀 <sup>(4)</sup>	2007年6月25日	物業開發	100.0%
7.	廊坊宏盛	2007年8月14日	物業開發	100.0%
8.	廊坊鴻昊投資	2008年7月7日	基礎設施投資	51.60% <sup>(5)</sup>
9.	廊坊永侖	2009年7月14日	物業開發及銷售	100.0%
10.	廊坊高迪	2010年1月5日	數碼產品的製造及銷售 <sup>(6)</sup>	100.0%
11.	承德永侖	2010年2月8日	物業開發	100.0%
12.	廊坊首開盛世投資	2011年8月4日	基礎設施投資	62.96% <sup>(7)</sup>
13.	廊坊嘉民盛世園區服務	2012年4月12日	基礎設施維修服務 <sup>(8)</sup>	100.0%
14.	廊坊盈凱科技	2013年3月29日	諮詢及保養服務以及廠房租賃服務	100.0%
15.	滁州宏泰展耀	2013年8月26日	業務諮詢服務	100.0%
16.	廊坊宏泰園區	2013年10月8日	基礎設施維修服務	100.0%
17.	北京宏泰展耀投資	2014年4月29日	項目投資、租賃、諮詢及資產管理	100.0%

附註：

- (1) 廊坊宏泰展耀為盛世國際成立的外商獨資企業。
- (2) 廊坊宏泰卓優為兆帝成立的外商獨資企業。
- (3) 廊坊永協物業為兆帝成立的外商獨資企業。
- (4) 唐山展耀為盛世國際成立的外商獨資企業。
- (5) 廊坊鴻吳投資餘下的48.4%股權由保定恒誠股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定恒誠基金**」)及保定恒實股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定恒實基金**」)按相等份額持有(即各持24.2%)，以確保彼等各自於2013年4月於廊坊鴻吳投資的投資。除作為我們附屬公司廊坊鴻吳投資的主要股東外，彼等獨立於本公司及／或我們的關連人士且與彼等概無關連。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻吳投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人訂立的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於有關投資日期起計24或36個月內，於保定恒誠基金或保定恒實基金接獲彼等各自的投資額連溢價後，收購保定恒誠基金及保定恒實基金於廊坊鴻吳投資的48.4%股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻吳投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻吳投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。
- (6) 我們擬於龍河高新區的龍河高迪數碼電子技術項目投資。
- (7) 廊坊首開盛世投資其餘37.04%股權由保定泰安股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰安基金**」)及保定泰成股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰成基金**」)按相等份額持有(即各持18.52%)，以確保彼等各自於2014年7月於廊坊首開盛世投資之投資。除作為我們的附屬公司廊坊首開盛世投資的主要股東外，保定泰安基金及保定泰成基金獨立於本公司及／或我們的關連人士並與彼等概無關連。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊首開盛世投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司以及保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇股權投資基金中心(有限合夥)(「**保定泰宇基金**」)之發起人訂立日期為2014年6月26日的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的股權收購協議，及(iii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的增資協議，預期廊坊首開盛世投資的註冊資本透過由保定泰宇基金注資人民幣40.0百萬元的方式將增加至人民幣202.0百萬元，惟須待達成條件(a)廊坊首開盛世投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣162.0百萬元，其中保定泰安基金以及保定泰成基金各自注資人民幣30.0百萬元，及(b)廊坊盛世建設提供足夠土地使用權作為抵押品後，方可作實。於完成增資後，廊坊首開盛世投資將由廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金分別持有50.50%、14.85%、14.85%及19.80%。
- (8) 我們未來擬於廊坊嘉民盛世園區服務的廣陽科技園開發若干項目。

## 歷史、發展及重組

### 我們的中國附屬公司的主要收購、出售及合併事項

下表載列我們的中國附屬公司完成的主要收購、出售及合併事項：

交易日期及資料	訂約方	代價金額 及基準	代價償付 方式及日期	交易理由
<b>廊坊盛世建設</b>				
於2005年12月，天津市市政建設開發有限公司(「天津市市政建設」)收購廊坊市宏泰建設有限公司(現稱廊坊市新郡建設有限公司)及王先生於廊坊盛世建設26%及4%的股權。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：王先生及王先生的胞弟王建海先生於收購時最終控制的廊坊市宏泰建設有限公司</li> <li>• 買方：天津市市政建設(獨立第三方)</li> </ul>	<p>人民幣16.2百萬元</p> <p>代價乃按廊坊盛世建設當時的註冊資本釐定。</p>	於2005年以現金償付	鑒於天津市市政建設市場定位於建築行業，我們當時委聘天津市市政建設為廊坊盛世建設的股東。
於2008年8月，廊坊市宏泰建設有限公司及王先生分別收購天津市市政建設於廊坊盛世建設10%及20%的股權。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：天津市市政建設(獨立第三方)</li> <li>• 買方：王先生及廊坊市宏泰建設有限公司<sup>(2)</sup></li> </ul>	<p>約人民幣34.7百萬元</p> <p>代價乃透過掛牌銷售流程而釐定。</p>	於2008年以現金償付	天津市市政建設減少其於其他公司的控股投資，因此，終止與我們的控股合作。
於2011年12月，廊坊宏泰卓優分別收購廊坊市宏泰建設有限公司及王先生於廊坊盛世建設20.0%及80.0%的股權。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：王先生及廊坊市宏泰建設有限公司<sup>(2)</sup></li> <li>• 買方：廊坊宏泰卓優</li> </ul>	<p>人民幣150.00百萬元</p> <p>代價乃按廊坊盛世建設當時的註冊資本釐定。</p>	於2013年以抵銷債項償付	廊坊宏泰卓優由兆帝於2007年6月25日成立，為一間外商獨資企業。由於收購事項，廊坊盛世建設及其附屬公司被注入本集團。

## 歷史、發展及重組

交易日期及資料	訂約方	代價金額 及基準	代價償付 方式及日期	交易理由
<b>廊坊市城區房地產</b>				
於2001年9月，王先生與廊坊市宏偉建設集團有限公司分別出售彼等於廊坊市城區房地產的1.0%及46.5%股權予廊坊開發區宏泰物業發展有限公司 <sup>(1)</sup> 。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：王先生與廊坊市宏偉建設集團有限公司(獨立第三方)</li> <li>• 買方：廊坊開發區宏泰物業發展有限公司，一間由王先生於出售時最終控制的公司</li> </ul>	<p>人民幣4.75百萬元</p> <p>代價乃按廊坊市城區房地產當時的註冊資本釐定。</p>	於2001年以現金償付	精簡我們的企業架構
於2007年11月，唐山展耀分別收購廊坊宏泰實業集團有限公司 <sup>(1)</sup> (前稱廊坊開發區宏泰物業發展有限公司(「 <b>廊坊宏泰實業集團</b> 」))及趙樹平先生於廊坊市城區房地產97.0%及3.0%的股權。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：廊坊宏泰實業集團及本公司僱員趙樹平先生</li> <li>• 買方：唐山展耀</li> </ul>	<p>約人民幣50.43百萬元</p> <p>代價乃按獨立第三方進行的資產評估釐定。</p>	部份於2013年以抵銷債項償付及部份於2014年以現金償付	精簡我們的企業架構
於2008年3月，廊坊宏泰展耀收購唐山展耀於廊坊市城區房地產的全部股權。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：唐山展耀</li> <li>• 買方：廊坊宏泰展耀</li> </ul>	<p>人民幣20.00百萬元</p> <p>代價乃按廊坊市城區房地產當時的註冊資本釐定。</p>	於2013年以抵銷債項償付	<p>精簡我們的企業架構</p> <p>由於收購事項，廊坊市城區房地產成為廊坊宏泰展耀的全資附屬公司。</p>
於2008年5月，廊坊市城區房地產與廊坊市新天地房地產開發有限公司合併。	廊坊市新天地房地產開發有限公司，於合併時由廊坊宏泰展耀全資擁有。	不適用	不適用	<p>擴展業務規模</p> <p>合併完成後，廊坊市新天地房地產開發有限公司被解散。</p>

## 歷史、發展及重組

交易日期及資料	訂約方	代價金額 及基準	代價償付 方式及日期	交易理由
於2011年5月，廊坊市城區房地產與廊坊開發區北京外企聯誼中心有限公司合併。	廊坊開發區北京外企聯誼中心有限公司，於合併時由廊坊市城區房地產全資擁有。	不適用	不適用	擴展業務規模  合併完成後，廊坊開發區北京外企聯誼中心有限公司被解散。
於2013年4月，廊坊市城區房地產與廊坊市宏泰展耀投資有限公司 <sup>(1)</sup> (前稱廊坊宏泰實業集團)合併。	廊坊宏泰展耀投資有限公司，於合併時為廊坊宏泰展耀的全資附屬公司。	不適用	不適用	擴展業務規模  合併完成後，廊坊市宏泰展耀投資有限公司被解散。
<b>廊坊宏泰實業集團<sup>(3)</sup></b>				
於2007年11月，唐山展耀分別收購王先生及陳鳳國先生於廊坊宏泰實業集團的97.0%及3.0%股權。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：王先生及陳鳳國先生(獨立第三方)</li> <li>• 買方：唐山展耀</li> </ul>	<p>約人民幣67.88百萬元</p> <p>該代價乃根據獨立第三方的資產評估而釐定。</p>	<p>部份於2013以抵銷債項償付及部份於2014年以現金償付</p>	精簡我們的企業架構
<b>廊坊市新天地房地產開發有限公司<sup>(3)</sup></b>				
於2007年11月，唐山展耀收購王先生於廊坊市新天地房地產開發有限公司的全部股權。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：王先生</li> <li>• 買方：唐山展耀</li> </ul>	<p>約人民幣19.59百萬元</p> <p>該代價乃根據獨立第三方的資產評估而釐定。</p>	<p>部份於2013以抵銷債項償付及部份於2014年以現金償付</p>	精簡我們的企業架構

## 歷史、發展及重組

交易日期及資料	訂約方	代價金額 及基準	代價償付 方式及日期	交易理由
<b>廊坊鴻昊投資</b>				
於2013年4月，廊坊鴻昊投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣620.0百萬元，注資總額為人民幣310.0百萬元，其中保定恒誠基金注資人民幣150.0百萬元、保定恒實基金注資人民幣150.0百萬元以及廊坊盛世建設注資人民幣10.0百萬元。	<b>注資的新股東<sup>(4)</sup>：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 保定恒誠基金(獨立第三方)</li> <li>• 保定恒實基金(獨立第三方)</li> </ul>	<b>註冊資本增加金額：</b> 人民幣310.00百萬元  代價乃按廊坊鴻昊投資當時的註冊資本釐定。	於2013年以現金償付	獲取保定恒誠基金及保定恒實基金的投資
<b>廊坊嘉民盛世園區服務</b>				
於2014年3月，廊坊盛世建設收購Goodman China Limited於廊坊嘉民盛世園區服務的50%股權。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 賣方：Goodman China Limited(獨立第三方)</li> <li>• 買方：廊坊盛世建設</li> </ul>	15.00百萬美元  代價乃按廊坊嘉民盛世園區服務當時的註冊資本釐定	於2014年5月以現金償付	終止與Goodman China Limited的合作 <sup>(5)</sup>
<b>廊坊首開盛世投資</b>				
於2014年7月，廊坊首開盛世投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣162.0百萬元，注資總額為人民幣60.0百萬元，其中保定泰安基金注資人民幣30.0百萬元以及保定泰成基金注資人民幣30.0百萬元。	<b>注資的新股東<sup>(6)</sup>：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 保定泰安基金(獨立第三方)</li> <li>• 保定泰成基金(獨立第三方)</li> </ul>	<b>註冊資本增加金額：</b> 人民幣60.0百萬元  代價乃按新股東相互協定釐定。	於2014年6月以現金償付	獲取保定泰安基金及保定泰成基金的投資

### 附註：

- (1) 廊坊開發區宏泰物業發展有限公司改名為廊坊宏泰實業集團有限公司並再次改名為廊坊市宏泰展耀投資有限公司。廊坊市宏泰展耀投資有限公司於2013年4月與廊坊市城區房地產合併並隨後被解散。
- (2) 於收購時，廊坊市宏泰建設有限公司為王先生的受託人並代表王先生持有廊坊盛世建設20.0%股權。王先生保留廊坊盛世建設委託股權所附帶的一切權利及責任。鑒於廊坊市宏泰建設有限公司於房地產市場擁有豐富經驗且其物業開發證書等級較高，我們當時委聘廊坊市宏泰建設有限公司作為廊坊盛世建設的股東。誠如中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，該委託協議根據相關中國法律及法規屬合法有效。



## 歷史、發展及重組

- (3) 於2008年5月及2013年4月，廊坊市城區房地產分別與廊坊市新天地房地產開發有限公司及廊坊宏泰實業集團合併。於合併完成後，廊坊市新天地房地產開發有限公司及廊坊宏泰實業集團被解散。
- (4) 保定恒誠基金及保定恒實基金於2013年4月按相同比例持有廊坊鴻吳投資48.4%股權，即各自持有24.2%，以確保彼等各自於廊坊鴻吳投資的投資(各為人民幣150.0百萬元)。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻吳投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人訂立的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於有關投資日期起計24或36個月內，於保定恒誠基金或保定恒實基金接獲彼等各自的投資額連溢價後，收購保定恒誠基金及保定恒實基金於廊坊鴻吳投資的48.4%股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻吳投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻吳投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。
- (5) 廊坊嘉民盛世園區服務為廊坊盛世建設及Goodman China Limited於2012年4月12日成立的合資企業。於2014年3月，我們收購Goodman China Limited於廊坊嘉民盛世園區服務的50%股權，以終止與Goodman China Limited的合作。於該收購完成後，廊坊嘉民盛世園區服務已成為我們的全資附屬公司。現時，廊坊嘉民盛世園區服務並無從事任何業務。我們未來擬透過廊坊嘉民盛世園區服務於廣陽科技園開發若干項目。
- (6) 保定泰安基金及保定泰成基金於2014年7月按相同比例持有廊坊首開盛世投資37.04%股權，即各自持有18.52%，以確保彼等各自於廊坊首開盛世投資的投資(各為人民幣150.0百萬元)。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊首開盛世投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金的發起人訂立日期為2014年6月26日的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的股權收購協議，及(iii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的增資協議，(A)預期廊坊首開盛世投資的註冊資本透過由保定泰宇基金注資人民幣40.0百萬元的方式將增加至人民幣202.0百萬元，惟須待達成條件(a)廊坊首開盛世投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣162.0百萬元，其中保定泰安基金以及保定泰成基金各自注資人民幣30.0百萬元，及(b)廊坊盛世建設提供足夠土地使用權作為抵押品後，方可作實，及(B)於保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金接獲彼等各自的投資額連溢價後，廊坊盛世建設將收購廊坊首開盛世投資的49.5%股權(或倘廊坊首開盛世投資的註冊資本尚未增加至人民幣202.0百萬元，則收購37.04%股權)。根據由廊坊盛世建設、廊坊首開盛世投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金無權分佔及承擔廊坊首開盛世投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，(i)我們已於最後實際可行日期就上文所披露的所有收購、出售及併購事項自相關機關取得必要批文及／或登記，及(ii)上文所披露的所有收購、出售及併購事項已根據適用中國法律及法規完成。

### 主要收購事項及境外附屬公司的發展

#### 誠昌控股有限公司

誠昌為於2007年4月12日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其法定股本為50,000美元，分拆50,000股每股面值1.00美元的普通股。於其註冊成立後，將向利東發行100股每股面值1.00美元的普通股。

於2008年2月1日，為便於與CDH及OCBC進行交易以分別認購CDH優先股(定義見下文)及OCBC優先股(定義見下文)，誠昌進行股份分拆，以便誠昌獲授權分兩類發行500,000,000股股份，包括300,000,000股每股面值0.0001美元的普通股以及200,000,000股每股面值0.0001美元的A類優先股(「A類優先股」)。同日，67,222,222股普通股按每股面值0.0001美元配發及發行予利東並隨後由利東以CDH及OCBC為受益人按彼等各自於2008年股份按揭(定義見下文)下的投資金額比例質押。有關更多詳情，請參閱本節下文「CDH及OCBC的過往投資」。於2014年2月12日，為便於與我們的首次公開發售前投資者的交易，2,777,778股普通股按每股面值0.0001美元進一步配發及發行予利東，因此，發行予利東的股本總額達70,000,000股股份。於2014年2月21日，作為重組的一部份，本公司與利東進行股份置換，而利東於誠昌的全部已發行股本轉讓予本公司，代價為本公司發行10,000股股份予利東。有關詳情請參閱本節下文「重組－收購誠昌及發行股份予利東」。因此，誠昌成為本公司的全資附屬公司。誠昌為一間投資控股公司。

於2008年2月1日，CDH及OCBC按每股面值0.0001美元分別自誠昌認購45,000,000股及10,000,000股A類優先股。由於CDH及OCBC的過往投資(定義見下文)於2011年重組，故由CDH及OCBC持有的55,000,000股A類優先股於2011年被註銷。詳情請參閱下文「－CDH及OCBC的過往投資」。

於2014年8月6日，誠昌及本公司均同意誠昌將資本化及透過發行額外100股股份予本公司以償還本公司提供予誠昌免息股東貸款38,270,000美元，有關發行將於全球發售完成日期同日完成。有關更多詳情，請參閱下文「貸款資本化、資本化發行及全球發售」分節。

#### 中國宏泰國際控股有限公司

中國宏泰國際為於2011年11月8日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其法定股本為50,000美元，分拆50,000股每股面值1.00美元的普通股。於其註冊成立後，其向趙穎女士發行1股每股面值1.00美元的普通股。於2013年6月25日，趙穎女士以零代價轉讓其於中國宏泰國際的全部已發行股本予誠昌。於2014年2月12日，9,999股股份(入賬列作繳足)按每股面值1.00美元配發及發行予誠昌。故此，中國宏泰國際的10,000股股份於2014年2月12日按每股面值1.00美元發行予誠昌。中國宏泰國際為一間投資控股公司及誠昌的全資附屬公司。

---

## 歷史、發展及重組

---

於2014年8月6日，中國宏泰國際及誠昌同意，中國宏泰國際將資本化及透過發行額外100股股份予誠昌以償還誠昌提供予中國宏泰國際免息股東貸款38,270,000美元，有關發行將於全球發售完成日期當日完成。有關更多詳情，請參閱下文「－貸款資本化、資本化發行及全球發售」分節。

### **盛世國際(香港)發展有限公司**

盛世國際為一間於2006年1月16日根據香港法例註冊成立的有限公司，其法定股本為10,000港元，分拆為10,000股每股面值1.00港元的普通股。於其註冊成立後，其向王先生配發及發行10,000股每股面值1.00港元的股份。

於2007年5月10日，為便於成立境外架構以於境外籌集資金，王先生轉讓其於盛世國際的全部已發行股本予孫曉冰先生(其為獨立第三方及亦與王先生相熟)，代價為10,000港元。於2007年5月22日，孫曉冰先生轉讓其於盛世國際的全部已發行股本予利東當時的全資附屬公司誠昌(其全部已發行股本由孫曉冰先生於當時持有並其後於2008年1月31日轉讓予趙穎女士)，代價為10,000港元。於2007年8月24日，誠昌以名義價格10,000港元將其於盛世國際的全部已發行股本轉讓予CDH，作為CDH提供2007年CDH貸款(定義見下文)的先決條件。於2008年2月1日，盛世國際以10,000港元的代價(乃根據盛世國際當時的已發行股本釐定)轉讓予誠昌，因此，趙女士透過利東及誠昌成為盛世國際的實益擁有人。有關詳情見本節下文「－CDH及OCBC的過往投資」。

於2013年6月25日，誠昌以零代價將其於盛世國際的全部已發行股本轉讓予中國宏泰國際。故此，盛世國際成為中國宏泰國際的全資附屬公司。盛世國際為一間投資控股公司及中國宏泰國際的全資附屬公司。

### **兆帝有限公司**

兆帝為一間於2007年4月19日根據香港法例註冊成立的有限公司，其法定股本為10,000港元，分拆為10,000股每股面值1.00港元的普通股。於其註冊成立後，其向GSL07 Limited(作為初始認購人)配發及發行一股每股面值1.00港元的股份。

於2007年5月10日，GSL07 Limited(作為初始認購人)以名義代價1.00港元將其於兆帝的全部已發行股本轉讓予孫曉冰先生。同日，其按每股面值1.00港元配發及發行9,999股普通股(入賬列作繳足)予孫曉冰先生。於2007年5月22日，孫曉冰先生將其於兆帝的全部已發行股本轉讓予利東當時的全資附屬公司誠昌(其全部已發行股本於當時由孫曉冰先生持有並其後於2008年1月31日轉讓予趙穎女士)，代價為10,000港元。

為取得CDH融資及OCBC融資項下的CDH及OCBC權益，誠昌於2011年10月26日以CDH及OCBC為受益人分別抵押其於兆帝的8,693股及1,307股普通股。CDH股份抵押於2013年被解除及OCBC股份抵押於2014年被解除。詳情請參閱本節「—CDH及OCBC的過往投資」。

於2013年6月25日，誠昌以零代價轉讓全部於兆帝之已發行股本予中國宏泰國際。因此，兆帝成為中國宏泰國際之全資附屬公司。於2014年8月6日，兆帝透過增發10,000股每股面值1.00港元的股份（其於所有方面與兆帝的現有股份享有同等權益），將其法定股本從10,000港元（分為10,000股每股面值1.00港元的股份）增加至20,000港元（分為20,000股每股面值1.00港元的股份）。兆帝為中國宏泰國際之投資控股公司及全資附屬公司。

於2014年8月6日，兆帝及中國宏泰國際均同意兆帝將資本化及透過發行額外100股股份予中國宏泰國際以償還中國宏泰國際提供予兆帝的免息股東貸款38,270,000美元，有關發行將於全球發售完成日期同日完成。有關更多詳情，請參閱下文「—貸款資本化、資本化發行及全球發售」分節。

### CDH及OCBC的過往投資

憑藉我們對物業開發業務的了解及本集團在王先生領導下的增長潛力，CDH於2007年接洽王先生並表達透過境外投資控股公司於我們的業務投資的意願。為便於投資，孫曉冰先生（其為獨立第三方並與王先生相熟）同意協助成立投資架構。因此，於2007年5月10日，王先生轉讓其於盛世國際的全部已發行股本予孫曉冰先生，而盛世國際隨後於2007年6月成立廊坊宏泰展耀及唐山展耀。

於2007年8月，CDH向盛世國際提供21.5百萬美元的貸款，協定回報為每年25%，由2007年9月11日起計，為期三年（「**2007年CDH貸款**」）。作為CDH提供2007年CDH貸款的代價，(a)誠昌按名義價格10,000港元轉讓其於盛世國際的全部10,000股普通股予CDH；及(b)於就2007年CDH貸款提供的其他證券中，王先生當時最終控制的中國公司廊坊宏泰實業集團向盛世國際的全資中國附屬公司唐山展耀授予免息貸款人民幣50百萬元。為自CDH及OCBC取得更多投資以擴充其業務，盛世國際透過唐山展耀收購(i)王先生及趙樹平先生於廊坊宏泰實業集團有限公司的全部股權；(ii)廊坊宏泰實業集團有限公司及趙樹平先生於2007年11月分別於廊坊市城區房地產的全部股權；及(iii)王先生於廊坊市新天地房地產開發有限公司的全部股權，總代價為約人民幣108,380,500元。有關更多詳情，請參閱本節上文「—我們的中國附屬公司的主要收購、出售及合併事項」一節。

由於王先生的配偶趙穎女士已於2008年1月自聖克里斯多福與尼維斯取得護照。於2008年1月31日，趙女士透過按根據利東的名義股本的價值釐定的代價10美元自

## 歷史、發展及重組

孫曉冰先生收購利東而收購誠昌的全部已發行股本。於2008年2月1日，趙女士透過誠昌按名義代價10,000港元自CDH收購盛世國際而收購廊坊市城區房地產。

於2008年2月1日，CDH及OCBC分別向誠昌認購45,000,000股A類優先股（「**CDH優先股**」）及10,000,000股A類優先股（「**OCBC優先股**」），總代價為55.0百萬美元。為取得CDH就CDH優先股及2007年CDH貸款及OCBC就OCBC優先股作出的投資以及就2007年CDH貸款調整抵押品組合（統稱「**CDH及OCBC過往投資**」），誠昌的所有已發行股份於2008年2月1日以CDH及OCBC為受益人按彼等各自的投資金額比例予以質押（統稱「**2008年股份按揭**」）。鑒於2008年股份按揭及向CDH提供的其他抵押品，CDH認為，其無須繼續持有盛世國際股份，因此，同日，CDH以名義價格10,000港元轉讓其於盛世國際持有的10,000股普通股予誠昌（其當時由趙穎女士實益擁有）。

於2011年7月，CDH、OCBC、誠昌及盛世國際進行CDH及OCBC過往投資的重組，據此，CDH及OCBC過往投資已終止並由(i)複合年利率為10%的新融資貸款91,108,700美元（「**CDH融資**」）；(ii)複合年利率為10%的OCBC新融資貸款13,951,600美元（「**OCBC融資**」）；(iii)授予CDH以於發行日期起計五年內隨時認購誠昌股本中的普通股總價值不超過40,909,090.91美元的股份數目上限的認股權證（「**2011年CDH認股權證**」）；及(iv)授予OCBC以認購誠昌股本中的普通股總價值不超過9,090,909.09美元的股份數目上限的認股權證（「**2011年OCBC認股權證**」，連同上文第(i)、(ii)及(iii)項，統稱「**CDH及OCBC新投資**」）全部替代。

該等CDH及OCBC新投資乃以(a) 2008年股份按揭（經以CDH及OCBC為受益人就CDH及OCBC新投資修訂及修改），(b)誠昌就其於兆帝的8,693股普通股以CDH為受益人設立的按揭，(c)趙女士就其於利東的九股普通股以CDH為受益人設立的按揭，(d)誠昌就其於盛世國際的8,693股普通股以CDH為受益人設立的按揭，(e)誠昌就其於兆帝的1,307股普通股以OCBC為受益人設立的按揭，(f)趙女士就其於利東的一股普通股以OCBC為受益人設立的按揭，(g)誠昌就其於盛世國際的1,307股普通股以OCBC為受益人設立的按揭，及(h)由（其中包括）利東、盛世國際、兆帝、王先生、趙女士及王薇女士向CDH及OCBC提供的擔保為擔保。王薇女士為王先生及趙女士之女兒。

鑒於2011年的投資重組安排，本集團於CDH及OCBC過往投資項下的責任及負債已於2011年悉數償清。

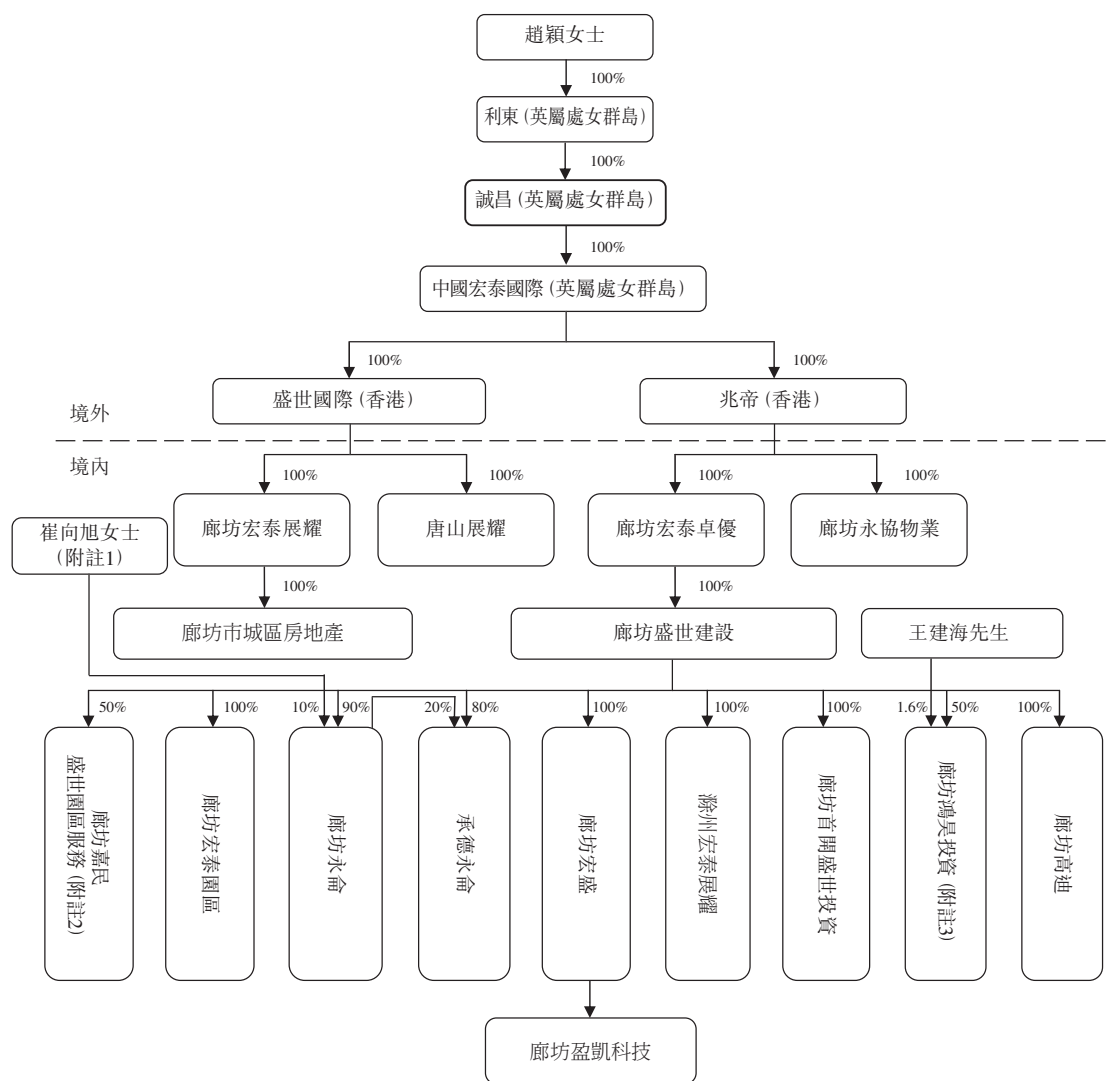
由於我們於2013年6月悉數償還結欠的CDH融資及OCBC融資，2011年CDH認股權證及2011年OCBC認股權證已於2013年6月終止且CDH及OCBC（視乎情況而定）已於2014年2月免除及解除所有相關股份按揭及擔保。

## 歷史、發展及重組

我們已悉數償還結欠CDH及OCBC的尚未償還款項且不再受貸款、按揭、擔保及與CDH及OCBC就彼等各自於本集團的投資訂立的任何其他安排項下的任何義務及責任所規限。CDH及OCBC其後不再於本集團擁有任何權益。

### 重組

下圖載列緊接重組前本集團的公司及股權架構：



附註：

- (1) 崔向旭女士(我們的僱員)以廊坊盛世建設的受託人身份代為持有廊坊永命的10.0%股權。根據崔向旭女士與廊坊盛世建設於2009年6月15日訂立的信託協議(「**廊坊永命信託協議**」)，崔向旭女士以廊坊盛世建設的受託人身份代為持有當時廊坊永命的註冊資本人民幣1.0百萬元，有效期自協議日期起至於廊坊盛世建設提出要求時屆滿。根據廊坊永命信託協

## 歷史、發展及重組

議，廊坊盛世建設保留廊坊永倫的信託股權所附帶之所有權利及義務。鑒於崔女士在事業務談判的參與及為加快決策的進程，故認為當時以崔女士當時作為廊坊永倫的股東的身份聘任更具效率。為精簡我們公司架構，廊坊永倫信託協議於2014年2月20日終止。誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊永倫信託協議根據中國相關法律法規屬合法有效。

- (2) 廊坊嘉民盛世園區服務餘下50.0%的股權由獨立第三方Goodman China Limited持有。
- (3) 王建海先生以受託人的身份代為廊坊盛世建設持有廊坊鴻吳投資1.6%的股權。王建海先生為王先生的胞弟。根據王建海先生與廊坊盛世建設於2008年6月19日訂立的信託協議（「**廊坊鴻吳投資信託協議**」），王建海先生以廊坊盛世建設的受託人的身份代為持有當時廊坊鴻吳投資當時的註冊資本人民幣10.0百萬元，有效期自協議日期起至於廊坊盛世建設提出要求時屆滿。根據廊坊鴻吳投資信託協議，廊坊盛世建設保留廊坊鴻吳投資的信託股權所附帶之所有權利及義務。鑒於王建海先生於房地產行業的個人資源，故認為以其當時為廊坊鴻吳投資之股東身份聘任王建海先生能更有效加快業務談判及決策進程。於2014年2月20日，為精簡公司架構，我們將於廊坊鴻吳投資的1.6%股權轉讓予廊坊市城區房地產。誠如我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，廊坊鴻吳投資信託協議根據中國相關法律法規屬合法有效。保定恒誠基金及保定恒實基金於2013年4月按相同比例持有廊坊鴻吳投資餘下48.4%股權，即各自持有24.2%，以確保彼等各自於廊坊鴻吳投資的投資。保定恒誠基金及保定恒實基金為獨立第三方。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻吳投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人訂立的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於有關投資日期起計24或36個月內，於保定恒誠基金或保定恒實基金接獲彼等各自的投資連溢價後，收購保定恒誠基金及保定恒實基金於廊坊鴻吳投資的48.4%股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻吳投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻吳投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

為籌備全球發售，我們開始展開一連串重組步驟，以就上市建立及精簡我們的企業架構並推動我們的增長及擴展策略。重組（「**重組**」）涉及的主要步驟概述如下。

### 本公司註冊成立

於2014年2月13日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於2014年2月13日，1股股份獲配發及發行予初始認購人及獨立第三方Sharon Pierson，並於其後轉讓予利東。同日，本公司以面值配發及發行額外9,999股入賬列作繳足的股份予利東。本公司為一間投資控股公司。

### 收購誠昌及發行股份予利東

於2014年2月21日，本公司向利東收購誠昌所有已發行股本，代價為本公司向趙女士全資擁有的控股股東利東配發及發行10,000股入賬列作繳足的股份。代價乃根據於收購時誠昌的名義股本的面值而釐定。由於收購，誠昌成為本公司的全資附屬公司及利東成為我們的控股股東。

### 首次公開發售前投資者的投資

我們的控股股東於2014年2月透過發行可轉換債券為本集團引入Chance Talent作為首次公開發售前投資者。Chance Talent享有下表所載的若干特別權利，所有權利將於上市後終止。Chance Talent所作投資的主要詳情概述如下：

投資者背景：	Chance Talent為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為CCBI Investments的全資附屬公司。CCBI Investments為一間於開曼群島註冊成立的投資公司。CCBI Investments的最終實益擁有人為聯交所主板及上海證券交易所上市公司中國建設銀行股份有限公司(股份代號及證券代碼分別為939及601939)。
	於投資於本集團前，Chance Talent及其實益擁有人為獨立第三方。
投資性質：	利東已向Chance Talent發出40,000,000美元，8%有抵押的2017年到期可轉換債券。於轉換可轉換債券時，可轉換債券可轉換為由利東擁有並將轉交予Chance Talent的股份。
認購協議日期：	2014年2月24日
認購協議各訂約方：	利東(作為可轉換債券的發行人)、Chance Talent(作為投資者)、王先生及趙女士(作為利東的擔保人)。
代價：	40,000,000美元
付款日期：	2014年2月26日
釐定代價的基準：	由利東、王建軍先生、趙穎女士與Chance Talent(彼等為相關協議的訂約方)公平磋商，並參考經訂約方評估的我們的業務的估值及增長潛力釐定。



強制轉換： Chance Talent應在不遲於任何預計上市完成前三個營業日向利東發出轉換通知書。有關轉換將須於緊隨全球發售完成前發生。

於轉換可轉換債券時 按以下公式釐定：  
可轉換的股份數目：
$$A \times (1+B) / C$$

當中：

A = 可轉換債券的未償還本金額

B = 所轉換的可轉換債券未償還本金額的固定投資回報。投資回報數字視乎上市時間而有所不同。(i)倘上市於自發行日期起12個月內發生；(ii)倘上市於自發行日期起13至24個月內發生；及(iii)倘上市於自發行日期起25至36個月內發生，有關投資回報分別為25%、42.86%及66.7%。

C = 發售價

利東向Chance Talent轉換及轉讓的股份的最終數目將於本公司於2014年8月22日刊發的配發結果公佈中披露

違約後轉換： 倘(a)利東未有於訂作贖回之日期就要求贖回之任何可轉換債券支付全部款項；(b)任何可轉換債券因發生任何重大違約事件或非重大違約事件而已於2017年2月26日之前到期及應付；或(c)利東並無根據可轉換債券條款於2017年2月26日贖回任何可轉換債券，則有關可轉換債券所附帶之轉換權將恢復效力及／或將繼續可予行使，直至於有關可轉換債券之全部應付款額已由該等可轉換債券持有人正式收取當日(包括該日)(於證明該等可轉換債券的證書已存放作轉換的地點)之營業時間結束為止。

---

## 歷史、發展及重組

---

- 每股投資成本： 假設上市將於發行日期起計12個月內進行，根據所述發售價範圍下限每股股份2.75港元計算為2.20港元，而根據所述發售價範圍上限每股股份3.75港元計算則為3.00港元，兩者的折讓同為20%。
- 所得款項用途： (i)不超過35,000,000美元的款項將由兆帝與盛世國際償還若干境外貸款；(ii)餘下的所得款項將用作本集團一般公司業務活動的營運資金。利東於2014年2月26日獲得Chance Talent所得款項，並其後以股東貸款的方式將全部所得款項(扣除成本及開支)注入本集團。於最後實際可行日期，所得款項已按上述方式應用及動用。
- 上市後於本公司的股權： 6.46%至8.81%，假設上市於發行日期起計12個月內進行且超額配股權未獲行使。
- 對本集團的策略性利益： 鞏固我們的資本及股東基礎，提升企業管治常規。
- 特別權利：
- (1) 投資者董事：只要Chance Talent持有任何尚未行使的可轉換債券，Chance Talent將有權向利東提名一名董事，其將有權出席本集團各成員公司的所有董事會會議，並接收本集團各成員公司的董事有權接收的所有董事會會議通告及文件。
  - (2) 負面承諾：只要Chance Talent持有任何尚未行使的可轉換債券，在未取得Chance Talent事先書面批准的情況下，利東或本集團任何成員公司不得進行任何重大收購、出售、轉讓其任何重大資產或全部或重要部分業務或就此設置產權負擔(於該公司的日常業務過程除外)。

- (3) 知情權：Chance Talent將有權(其中包括)收取利東與本集團的每月及每季度的未經審核賬目及年度經審核資產負債表、收益表以及現金流量表(「知情權」)。
- (4) 廊坊市城區房地產的保留事項：在取得Chance Talent事先書面同意前，廊坊市城區房地產不得就其結欠兆帝(或兆帝的任何附屬公司)的任何未償還集團內部負債、貸款或公司間結欠(於2014年2月24日的本金總額約人民幣10億元)償還款項、提前還款、削減負債或進行具有相似影響的任何其他行動或交易。
- (5) 有關抵押的承諾：(a)倘本公司並無於2014年5月26日或之前向香港聯交所提交上市申請(連同香港聯交所確認收到相關上市申請表格及上市費用的正式書面確認書)或(b)(倘(a)段不適用)上市未能於2014年10月31日或之前正式完成，利東、王建軍先生及趙穎女士促使盛世國際(i)自適用最後限期日期起計一個營業日內向Chance Talent(或Chance Talent提名的任何人士)交付或安排交付盛世國際就有關抵押盛世國際於廊坊宏泰展耀及唐山展耀的股權作出的股份抵押及任何附屬文件，及(ii)自適用最後限期日期起計三個月內，根據廊坊宏泰展耀股份抵押及唐山展耀股份抵押相關條款，完成載於廊坊宏泰展耀股份抵押及唐山展耀股份抵押的各相關完善及註冊規定的事宜。

- (6) 最有利條款：在取得Chance Talent事先書面同意前，利東、王建軍先生及趙穎女士各自不得且須促使本集團成員公司及王建軍先生及趙穎女士的聯屬公司或由其控制的實體（不時成為本集團股東或取得本集團任何成員公司任何權益者）（各為「擔保人聯屬人士」）概不會進行任何交易，當中涉及真誠第三方透過可兌換或可轉換為利東或本集團任何成員公司股份的負債、權益及／或任何其他類別證券，向利東、本集團任何成員公司及／或任何擔保人聯屬人士提供融資，而(a)由Chance Talent釐訂之條款，較認購協議、可轉換債券或可參閱訂購協議或可轉換債券所述的任何文件之條款及條件更佳；或(b)將導致Chance Talent按比例於抵押品之權利於當時不再具有第一太平戴維斯或經Chance Talent及利東互相協定的任何其他估值師以書面釐定之價值，即最少為可轉換債券當時未償還本金額的五倍。Chance Talent享有的上述所有特別權利將於上市後終止。

禁售：

相關協議的條款並無對Chance Talent於上市時持有的股份施加任何禁售責任。Chance Talent分別承諾其持有的所有股份不會於上市日期起計6個月內出售。有關詳請，見「包銷—其他承諾」一節。

公眾持股量：

上市時，Chance Talent於本公司的持股量將少於10%，在此情況下，Chance Talent持有的股份將視作公眾持股量的一部分。

### 可轉換債券的其他主要條款

可轉換債券的其他主要條款載列如下：

地位：可轉換債券構成利東的直接、非後償、無條件及有抵押責任，且各自於任何時間均互相享有同等地位，互相之間並無任何特別權利或優先地位。

擔保：利東於可轉換債券下的履約責任由王建軍先生及趙穎女士作擔保。

股份抵押：

- (i) 利東已發行股本總額的25%由趙穎女士抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保；
- (ii) 本公司已發行股本總額的25%由利東抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保；
- (iii) 誠昌全部已發行股本的25%由本公司抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保；
- (iv) 中國宏泰國際全部已發行股本的25%由誠昌抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保；及
- (v) 中國宏泰國際於盛世國際持有的全部股份由中國宏泰國際抵押，以為利東於可轉換債券下的履約責任擔保。

到期日：2017年2月26日

利率：年利率8厘

支付利息：於可轉換債券年期內每年2月26日及8月26日每半年支付一次

權利：可轉換債券於轉換為股份前並無就股份享受投票或其他股東權利

轉讓性：可轉換債券可予轉讓

財務契諾：

- (1) 利東及本集團於其正常業務過程中自其關連方應收的任何款項不得超過利東及本集團於任何相關期間(定義見下文)向該等關連方應付的金額；
- (2) 利東及本集團總資產(載列於利東及本集團未經審核合併季度財務報表)扣除自利東及本集團已預售物業的買家收取的預付款項淨額不得超過人民幣7,000,000,000元，惟倘總資產對淨資產(各載列於利東及本集團未經審核合併季度財務報表)於各相關期間結束時的比率低於5：1時，該數字將不適用；
- (3) 利東及本集團的流動資產對利東及本集團的流動負債(各載列於利東及本集團未經審核合併季度財務報表)於各相關期間結束時之比率不得低於1；
- (4) 於各相關期間結束時，利東及本集團的淨資產(各載列於利東及本集團未經審核合併季度財務報表)將不低於人民幣800,000,000元；
- (5) 於各相關期間結束時，利東及本集團合併淨債務總額比利東及本集團合併有形淨值之比率不得高於8.5：1；
- (6) 於各相關期間結束後30個營業日內，利東須向可轉換債券持有人交付一份相關未經審核季度財務報表；及

- (7) 利東知悉發生違反上文第(1)至(5)段所載之任何契諾或任何非重大違約事件(定義見下文)或重大違約事件(定義見下文)或潛在非重大違約事件或潛在重大違約事件出現後，須儘快且無論如何於30個營業日內，由董事簽署載列違約事件詳情的證明及利東就此而建議持取的行動。「**相關期間**」指(i)截至利東及本集團財政年度最後一日止三個月內各期間，(ii)截至利東及本集團第一個財政季度最後一日止三個月內各期間，(iii)截至利東及本集團上半年財政年度最後一日止三個月內各期間，及(iv)截至利東及本集團第三個財政季度最後一日止三個月內各期間。

上文第(1)至(7)段統稱為「**財務契諾**」。

到期贖回：

除非先前已根據協議被贖回、購買或註銷以及除協議另有規定者外，利東將以相當於尚未贖回可轉換債券本金總額加2014年2月26日起至2017年2月26日的可轉換債券應計利息及相等於就尚未償還本金額按13%的內部回報率收取的款項贖回該等可轉換債券。

因違約而贖回：

倘發生重大違約事件或非重大違約事件，Chance Talent可於其後任何時間向利東發出違約通知書，要求贖回全部或部份未轉換的未行使可轉換債券。利東因重大違約事項而應付的贖回價將為可轉換債券的相關款項的本金總額另加2014年2月26日起至利東悉數支付贖回價的未償還款項的應計利息及就相關可轉換債券款項按20%的內部回報率收取的款項。利東因非重大違約事項而應付的贖回價將為可轉換債券的相關款項的本金總額另加2014年2月26日起至利東悉數支付贖回價的未償還款項的應計利息及就相關可轉換債券款項按13%的內部回報率收取的款項。

就可轉換債券而言，「重大違約事件」指下列任何事件：

- (a) 控制權變動：在未獲得Chance Talent的書面同意前，利東或本集團任何成員公司控制權有變；或
- (b) 出售業務或資產：在未獲得Chance Talent的書面同意前，本集團任何成員公司按公平條款將其任何業務或資產的全部或主要部份出售、銷售、出讓或轉讓予真誠的第三方買家；或
- (c) 業務變動：在未獲得Chance Talent的書面同意前，本集團業務性質發生變動，或本集團任何成員公司與本集團外的任何其他人士進行兼併或合併；或
- (d) 不付款：利東並未於付款到期日後十個營業日內支付可轉換債券的任何本金額或並未於付款到期日後五個營業日內支付可轉換債券的任何利息；或
- (e) 違反契諾：利東未能履行財務契諾及資訊權所載之任何契諾；或
- (f) 違反其他條款或義務：利東未能履行或遵守其須遵守的可轉換債券及認購協議的任何其他條款(除財務契諾及資訊權所載之契諾外)，或就可轉換債券及認購協議項下或與此有關的其他責任(包括作出真誠及準確的保證)，或抵押文件項下的義務人未能履行或遵守抵押文件的任何條款，而有關違約(i)未能糾正；或(ii)可轉換債券持有人認為違規可糾正，但於可轉換債券持有人向利東發出書面通知的14日(或可轉換債券持有人可能同意的該等較長期間)內仍未糾正；或
- (g) 利東或本集團任何成員公司的交叉違約：
  - (i) 利東或本集團任何成員公司的任何債務未能於到期日或(視情況而定)原定任何一般適用的寬限期內償還；
  - (ii) 除因利東或(視情況而定)相關附屬公司或(惟須並未發生任何形式的違約事件)該等債務的任何債權人的選擇權外，任何該等債務到期(或可被宣稱到期)而須於原定到期日前還款；或
  - (iii) 利東、本集團任何成員公司、王建軍先生或趙穎女士於到期日未能支付其就任何債務作出的任何擔保項下的任何應付款項；或



- (h) 未執行判決：就支付任何金額(或其他流通貨幣的等值物，不論單獨或全額)向利東、本集團任何成員公司、王建軍先生或趙穎女士提出的一項或多項判決或判令於該日期(倘為較後的日期，則為當中詳述的支付日期)後30日內持續未執行或未解除；或
- (i) 執行抵押：抵押方接管利東或本集團任何成員公司的部份或全部業務、資產或收益或王建軍先生或趙穎女士的資產的任何部份或就此委任財產接收人、財產接受管理人或類似職員；或
- (j) 資不抵債等：(i)利東、本集團任何成員公司、王建軍先生或趙穎女士資不抵債或(視情況而定)破產或無力支付到期的債務；(ii)就利東或本集團任何成員公司或利東或本集團任何成員公司的全部或部份業務、資產或收益委任破產管理人或清盤人(或提出該等委任的申請)；(iii)利東、本集團任何成員公司、王建軍先生或趙穎女士採取任何行動對其任何責任作出重新調整或延期；或其債權人或為其利益作出一般債務轉讓或安排或債務重組；或就其任何債務或為任何債務作出的任何擔保宣布延緩履行；或(iv)利東或本集團任何成員公司終止或威脅停止進行其全部或任何主要部份業務；或
- (k) 抵押：(i)於任何時間內，任何抵押屬違法或成為違法或並不合法或不再合法、有效或具約束力或可執行或不再有效；或(ii)於任何時間內，抵押代理不再於抵押品中擁有第一優先抵押權；或(iii)抵押不再具備可轉換債券當時未償還的本金額的五倍的價值，並於可轉換債券持有人向利東、王建軍先生及趙穎女士發出書面通知的14日(或可轉換債券持有人可能同意的該等較長期間)內仍未糾正；或
- (l) 清盤等：就利東或其任何附屬公司清盤、破產或解散而發出頒令或通過有效決議案；或
- (m) 類似事件：發生任何根據英屬處女群島、香港或中國法例對利東、其任何附屬公司、王建軍先生或趙穎女士存在上文第(h)(未執行判決)段至(l)(清盤等)段所述類似的影響的事件；或
- (n) 未採取行動等：為(i)令利東能夠合法訂立可轉換債券及行使其於可轉換債券的權利以及履行及遵守其項下的責任；(ii)確保該等責任屬合法、有效、具約束力及可執行；及(iii)令可轉換債券及抵押文件能獲英屬處女群島、香港及中國法院接納為憑據而須於任何時間作出、達成或完成的任何行動、條件或事宜並無作出、達成或完成；或

- (o) 擔保並未生效：債券之擔保並未(或任何一名擔保人亦聲稱並未)全面生效及有效。

就可轉換債券而言，「非重大違約事件」指下列任何事件：

- (a) 不合法：利東、王建軍先生或趙穎女士履行或遵守其於可轉換債券或抵押文件中的任何責任屬違法或成為不合法；或
- (b) 政府介入：(i)利東或其任何附屬公司的業務、資產或收益的全部或任何主要部份或王建軍先生或趙穎女士的資產被根據任何國家、區域或地區政府的授權行事人士充公、扣查或以其他方式據有，或(ii)利東或其任何附屬公司或王建軍先生或趙穎女士被任何該等人士禁止對其業務、資產及收益之全部或任何主要部份行使正常控制權，或王建軍先生或趙穎女士被任何該等人士禁止對其資產之全部或任何主要部份行使正常控制；或
- (c) 王建軍先生或趙穎女士逝世：王建軍先生或趙穎女士逝世。

Chance Talent已確認，截至最後實際可行日期，並無發生觸發可轉換債券項下的贖回權利的事件，因此並無作出或預期將作出贖回。

### 聯席保薦人確認

聯席保薦人並無獲悉，任何首次公開發售前投資的條款違反指引函件HKEx-GL43-12及HKEx-GL44-12的規定；而彼等認為上述首次公開發售前投資已遵守由上市委員會於2010年10月13日公布的首次公開發售前臨時指引(已修訂)以及指引函件HKEx-GL43-12及HKEx-GL44-12的規定。

### 中國政府批准

#### 併購規定

於2006年8月8日，包括商務部、中國證監會及國家外匯管理局在內的六部委聯合頒布《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日經商務部修訂。

根據併購規定第二條，「外國投資者併購境內企業」根據併購規定應指，外國投資者通過購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更為外商投資企業(「併購股權」)；或，外國投資者設立外商投資企

業，並以協議形式購買及營運境內企業資產，或外國投資者以協議形式購買境內企業資產，並投資該等資產以設立外商投資企業且營運該等資產（「併購資產」）。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

本集團旗下四間外商獨資企業（即唐山展耀、廊坊宏泰卓優、廊坊宏泰展耀及廊坊永協物業）分別由盛世國際及兆帝直接成立，盛世國際及兆帝均為於香港註冊成立之公司。如中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，由於該四間外商獨資企業之成立並不涉及併購規定第2條所列明之任何外商投資者收購境內非外商投資企業之股權或外商投資者透過外商投資企業收購國內企業之資產，故上述外商獨資企業之成立適用於《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國公司法》，而非併購規定。

我們的中國法律顧問進一步告知，唐山展耀收購廊坊市城區房地產100%股權構成外商投資企業於中國收購境內公司，須遵守併購規定第52條下《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》（下文稱作「重新投資規定」）。進行相關收購事項時，由於唐山展耀的最終控股股東為毋須遵守併購規定第11條之CDH（一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司），故併購規定並不適用於該收購事項。類似地，廊坊宏泰卓優收購廊坊盛世建設100%股權構成外商投資企業於中國收購境內公司，須遵守併購規定第52條下之重新投資規定。進行相關收購事項時，由於廊坊宏泰卓優之最終控股股東為毋須遵守併購規定第11條之外籍自然人趙穎女士（聖克里斯多福與尼維斯護照持有人），故併購規定第11條並不適用於該收購事項。

根據併購規定，由於我們的最終股東趙穎女士（其已取得聖克里斯多福與尼維斯的護照）不被視為為中國「境內個人」，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，該併購規定不適用於上市及我們無須就上市取得中國證監會批准。我們就已於境內重組上市遵守適用中國法律及法規並已自中國政府機構取得必要批准及／或登記。

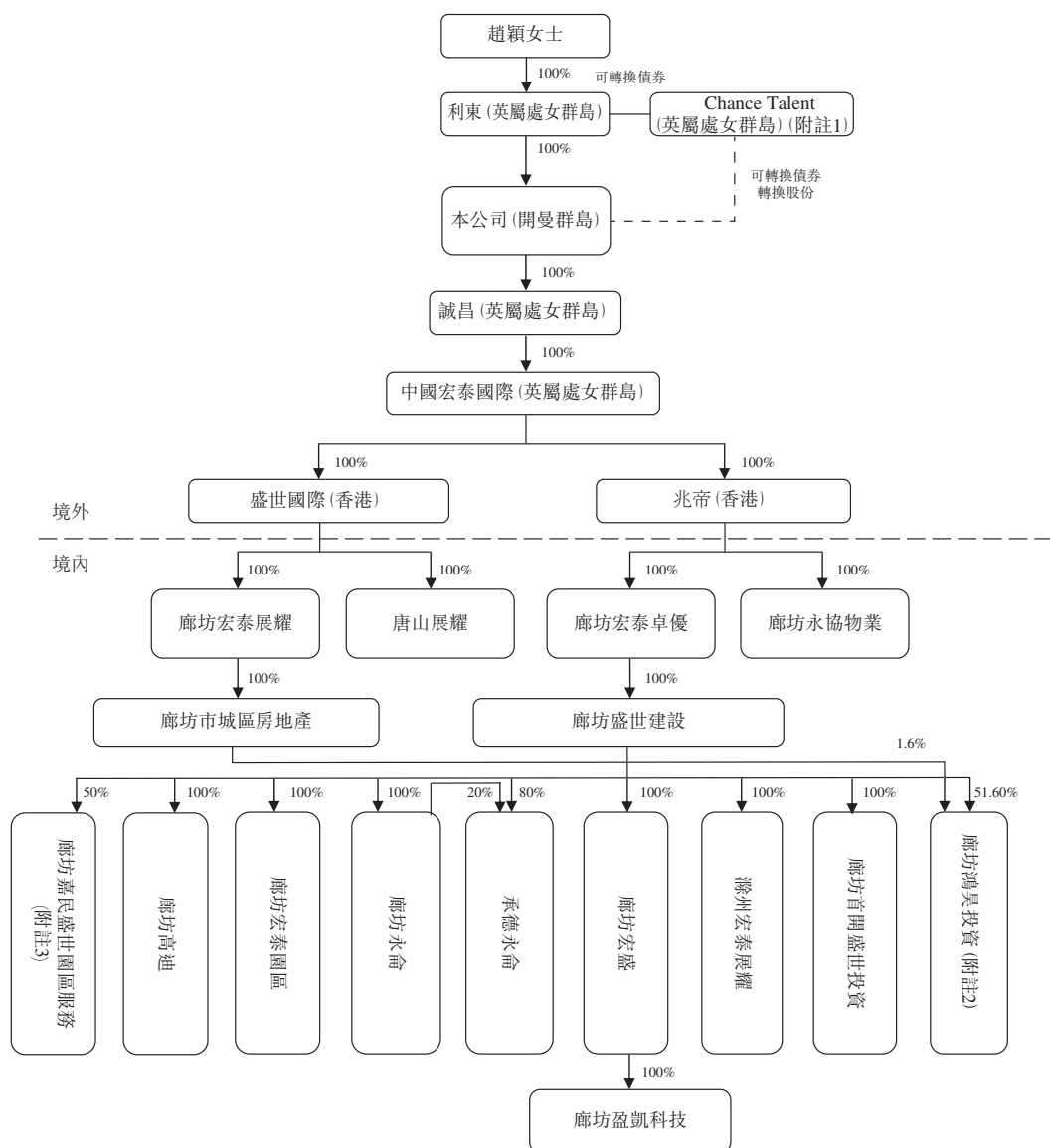
### 國家外匯管理局登記手續

根據國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)於2005年10月21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**」)，據此，成立或接管境外特殊目的公司的控制權的中國居民須向地方外匯管理局辦理外匯登記手續。當擁有境內企業的境內居民將資產或股權注入境外特殊目的公司，或於將該等資產或股本注入該特殊目的公司後進行境外股權融資時，境內居民須修訂有關外匯的境外投資登記，以反映其所持有的特殊目的公司的淨資產及股益。第75號通知已於2014年7月14日被《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》撤銷。根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月14日生效的第37號通知，居於中國境內的中國居民(「**中國居民**」)須在其就進行境外投資或融資而直接設立或控制的境外特殊目的公司注入資產或股權之前，向當地國家外匯管理局分局辦理登記手續。

根據對國家外匯管理局河北分局的諮詢，就第75號通知而言，由於趙穎女士於間接收購本公司境內資產時，已獲得聖克里斯多福與尼維斯之護照，因此彼未被視作中國「**境內居民**」。此外，就第37號通知而言，由於趙穎女士於間接收購本公司境內資產時，已獲得聖克里斯多福與尼維斯之護照，因此彼未被視作中國居民。根據適用的中國法律及法規，我們的法律顧問競天公誠律師事務所認為根據第75號通知或第37號通知，趙女士並無須作出任何國家外匯管理局登記。

## 歷史、發展及重組

緊隨完成上述重組及首次不公开发售前投資後，本集團的公司及股權架構如下：



附註：

- (1) 根據日期為2014年2月24日的認購協議，Chance Talent已於2014年2月26日認購由利東發行的可轉換債券。於全球發售完成後，所有當時未贖回可轉換債券將於緊接上市前轉換為將自利東轉讓予Chance Talent的股份。進一步詳情，請參閱「一首次公开发售前投資者的投資」。
- (2) 於2013年4月，廊坊鴻昊投資餘下48.4%股權由獨立第三方保定恒誠基金及保定恒實基金按相同比例持有，即各持24.2%，以確保彼等各自於廊坊鴻昊投資的投資。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司，保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人，之間的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於投資日期後24至或36個月內，於保定恒誠基金或

---

## 歷史、發展及重組

---

保定恒實基金收到彼等各自的投資金額連溢價後，自保定恒誠基金及保定恒實基金收購廊坊鴻昊投資48.4%的股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻昊投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。

- (3) 廊坊嘉民盛世園區服務餘下50.0%股權由獨立第三方Goodman China Limited持有。

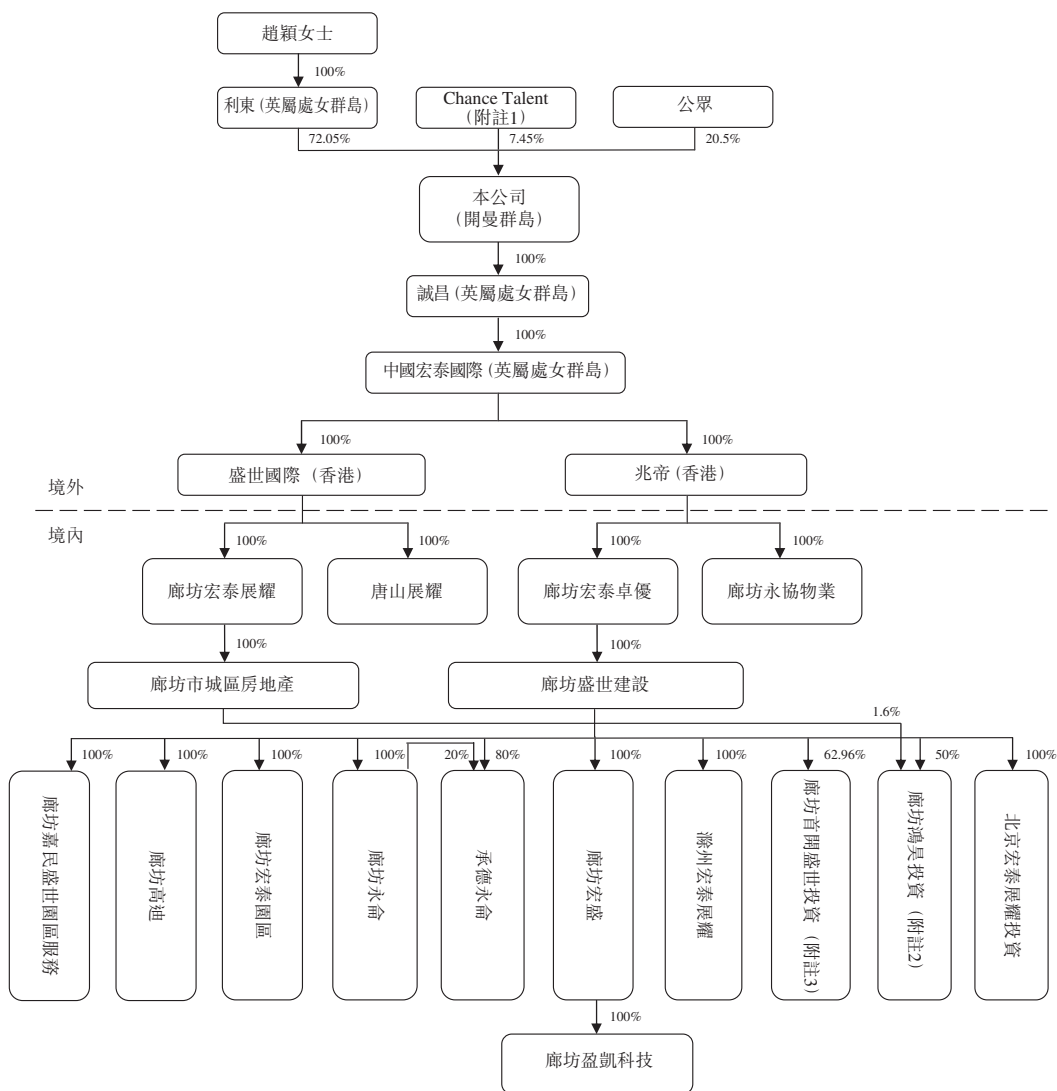
### 貸款資本化、資本化發行及全球發售

於2014年8月6日，利東、本公司、誠昌、中國宏泰國際及兆帝就利東透過本公司、誠昌及中國宏泰國際向兆帝授出的金額為38,270,000美元的免息貸款訂立貸款資本化協議，據此(i)兆帝就有關中國宏泰國際向兆帝授出的金額為38,270,000美元的免息股東貸款的負債及責任將透過兆帝向中國宏泰國際發行100股新股份將有關貸款資本化的方式悉數履行；(ii)中國宏泰國際就有關誠昌向中國宏泰國際授出的金額為38,270,000美元的免息股東貸款的負債及責任將透過中國宏泰國際向誠昌發行100股新股份將有關貸款資本化的方式悉數履行；(iii)誠昌就本公司向誠昌提供的金額為38,270,000美元的免息股東貸款的負債及責任將透過誠昌向本公司發行100股新股份將有關貸款資本化的方式悉數履行；及(iv)其後，本公司就有關利東向本公司提供的金額為38,270,000美元的免息股東貸款的負債及責任將透過本公司向利東配發及發行100股股份將有關貸款資本化的方式悉數履行。貸款資本化協議項下有關各方的責任將於完成全球發售的同日完成。

待本公司的股份溢價賬因全球發售而獲進賬後，本公司會將全部或部分(視乎情況而定)股份溢價賬結餘撥充資本，並利用該款項按面值繳足合共1,271,979,900股股份的股款，以供配發及發行予利東。

## 歷史、發展及重組

下圖載列於貸款資本化、資本化發行及全球發售完成後(惟假設超額配股權未獲行使，且發售價每股3.25港元，即指標發售價範圍的中位數)的本集團公司及股權架構：



---

## 歷史、發展及重組

---

附註：

- (1) 於上市後，由Chance Talent持有的本公司股份將被視作公眾持股量的一部分。
- (2) 於2013年4月，廊坊鴻昊投資餘下48.4%股權由獨立第三方保定恒誠基金及保定恒實基金按相同比例持有，即各持24.2%，以確保彼等各自於廊坊鴻昊投資的投資。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司、保定恒誠基金及保定恒實基金的發起人訂立的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設與保定恒誠基金訂立的協議，及(iii)廊坊盛世建設與保定恒實基金訂立的協議，廊坊盛世建設須於有關投資日期起計24或36個月內，於保定恒誠基金或保定恒實基金接獲彼等各自的投資連溢價後，收購保定恒誠基金及保定恒實基金於廊坊鴻昊投資的48.4%股權。根據由廊坊盛世建設、廊坊鴻昊投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司簽署的確認信，保定恒誠基金及保定恒實基金無權分佔及承擔廊坊鴻昊投資的溢利及虧損，但可收取固定投資回報。
- (3) 廊坊首開盛世投資其餘37.04%股權由保定泰安基金及保定泰成基金持有按相等份額(即各持18.52%)，以確保彼等各自於2014年7月於廊坊首開盛世投資之投資，除作為我們的附屬公司廊坊首開盛世投資的主要股東外，保定泰安基金及保定泰成基金獨立於本公司及/或我們的關連人士並與彼等概無關連。根據(i)廊坊盛世建設、廊坊首開盛世投資及瑞陽(天津)股權投資基金管理有限公司以及保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇保定泰宇基金之發起人訂立日期為2014年6月26日的投資框架協議，(ii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的股權收購協議，及(iii)廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金訂立日期為2014年6月26日的增資協議，預期廊坊首開盛世投資的註冊資本透過由保定泰宇基金注資人民幣40.0百萬元的方式將進一步增加至人民幣202.0百萬元，惟須待達成條件(a)廊坊首開盛世投資以注資方式將註冊資本增加至人民幣162.0百萬元，其中保定泰安基金以及保定泰成基金各自注資人民幣30.0百萬元，及(b)廊坊盛世建設提供足夠土地使用權作為抵押品後，方可作實。於完成增資後，廊坊首開盛世投資將由廊坊盛世建設、保定泰安基金、保定泰成基金及保定泰宇基金分別持有50.50%、14.85%、14.85%及19.80%。