
歷史、重組及集團架構

歷史及發展

概覽

本公司於二零一四年九月十一日在開曼群島註冊成立及作為重組的一部分，成為我們附屬公司的控股公司。我們是一家中國地產開發商，專注於開發海峽西岸經濟區內城市以及經選定的一二線城市的住宅物業。福建融晟美是本集團的境內控股公司且我們已在中國成立多家中介控股及營運附屬公司。

我們的歷史及主要業務里程碑

本集團創辦人、主席、執行董事兼行政總裁歐先生於一九九五年成立莆田交通工程，開始從事基建及物業建設工程業務。於二零零零年，歐先生創立莆田市交通房地產開發有限公司（「莆田交通房地產」），開始參與物業開發業務。有關歐先生履歷的更多詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會－執行董事」一節。

由於歐先生預期業務焦點將由福建省莆田市轉至福建省福州市且對新平台有需求，故莆田交通工程及莆田交通房地產自二零零八年起已不再營運。為專注於在福建省福州市開發商業及住宅物業，歐先生於二零零三年以個人資金成立了融信集團（前稱為福建融信房地產開發有限公司），從事住宅物業開發項目。我們的首個項目為位於福建省福州市的融信•第一城。自此，本集團主要從事開發住宅物業及推廣我們的「融信」品牌。

於二零一零年，我們將物業開發業務由福建省福州市擴大至福建省漳州市。於二零一二年，我們進一步將業務擴大至福建省廈門市，然後於二零一三年，我們在上海及浙江省杭州市設立據點。

截至二零一五年十月三十一日，我們在福建省及華東的鄰近省份擁有21個房地產開發項目。同日，我們在相同地區中有12個項目乃與其他物業開發商共同控制，另有一個項目由我們與另一物業開發商經營而我們並無控制權。

歷史、重組及集團架構

以下為本集團主要業務發展里程碑的概要：

年份	里程碑事件
二零零三年	<ul style="list-style-type: none">融信集團於福建省福州市成立。我們開始於福建省福州市購地。
二零零四年	<ul style="list-style-type: none">我們開始在福建省福州市開發融信•第一城，即我們首個房地產開發項目。
二零零六年	<ul style="list-style-type: none">我們與正榮集團有限公司（「正榮集團」）的合營企業世歐房地產成立，以於福建省福州市從事開發世歐彼岸城。我們完成開發融信•第一城一期。
二零零九年	<ul style="list-style-type: none">世歐投資於福建省福州市成功投得世歐瀾山的土地出讓合同。
二零一零年	<ul style="list-style-type: none">我們將業務經營拓展至福建省漳州市，並成功投得融信•瀾園（我們於福建省漳州市的首個物業開發項目）的土地出讓合同。世歐投資於福建省福州市成功投得世歐王莊的土地出讓合同。
二零一一年	<ul style="list-style-type: none">我們首次獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予中國房地產百強企業稱號。
二零一二年	<ul style="list-style-type: none">我們將業務經營拓展至福建省廈門市，並成功投得融信•海上城（我們於福建省廈門市的首個房地產開發項目）的土地出讓合同。
二零一三年	<ul style="list-style-type: none">我們作出戰略決策，將我們的業務經營拓展至福建省以外地區並在上海及杭州（浙江省省會及最大的城市）建立業務；及成功投得融信•鉞灣（我們於上海市的首個房地產開發項目）及杭州藍孔雀一期及二期（我們於浙江省杭州市的首個房地產開發項目）的多份土地出讓合同。我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為2013中國房地產開發企業50強（第46名）。

歷史、重組及集團架構

年份	里程碑事件
二零一四年	<ul style="list-style-type: none"> 我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為2014中國房地產開發企業50強(第37名)。 我們亦獲評為2014中國最佳顧主企業。 我們成功投得杭州公館的土地出讓合同。
二零一五年	<ul style="list-style-type: none"> 我們獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為2015中國房地產開發企業50強(第33名)。 我們亦獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為2015年中國房地產開發企業福建省20強(第1名)。

我們的主要附屬公司、合營企業及聯營公司

我們一般於開發我們相信需要融資安排的新項目時成立附屬公司或合營企業。下文載列截至最後實際可行日期我們的主要中國附屬公司、合營企業及聯營公司的若干詳情：

公司名稱	成立日期／開業日期	截至最後實際 可行日期的 註冊資金	主要業務活動	物業 開發項目	截至最後實際 可行日期的股東 (股權百分比)
我們的主要附屬公司					
福建省福州市					
1 融信集團	二零零三年 九月二十三日	人民幣 30億元	建築及 物業開發	融信·第一城 融信·西班牙 融信·大衛城 ⁽¹⁾ 融信·寬域	福州羿恒 (100%)
2 福州投資	二零一一年 六月七日	人民幣 100百萬元	建築及 物業開發	融信·瀾郡 ⁽¹⁾	融信集團 (100%)

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史、重組及集團架構

	公司名稱	成立日期／開業日期	截至最後實際 可行日期的 註冊資金	主要業務活動	物業 開發項目	截至最後實際 可行日期的股東 (股權百分比)
3	福州置業	二零一二年 十二月二十四日	人民幣 166.67百萬元	建築及 物業開發	融信·白宮	融信集團 (91.00%) 世峰(福建)投資 有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾ (「世峰投資」) (9.00%)
4	平潭投資	二零一三年 一月二十八日	人民幣 196.08百萬元	建築及 物業開發	融信·(平潭) 大衛城	融信集團 (51.00%) 福建歐氏建設發 展有限公司 (「福建歐氏 建設」)(49.00%)
5	福建置業	二零一三年 九月四日	人民幣 100百萬元	建築及 物業開發	融信·後海	融信集團 (66.00%) 福建歐科投資 有限公司 (「福建歐科」) (34.00%)
6	福州雙杭投資	二零一四年 一月十三日	人民幣 100百萬元	建築及 物業開發	融信·雙杭城	融信集團 (51.00%) 深圳平安大華匯 通財富管理有限 公司 ⁽²⁾ (「平安財 富管理」) (49.00%)
7	長樂融信投資	二零一四年 六月二十四日	人民幣 100百萬元	建築及 物業開發	長樂·長島	融信集團 (100.00%)
上海市						
8	和美上海房地產	二零一三年 五月二十日	人民幣 19.61百萬元	建築及 物業開發	融信·鉑灣	融信集團 (51.00%) 福建歐氏建設 (49.00%)
浙江省杭州市						
9	杭州愷築	二零一三年 十月二十三日	人民幣 510百萬元	建築及 物業開發	融信·藍孔雀 一期 融信·藍孔雀 二期	和美上海房地產 (10.00%) 天弘資產管理 ⁽⁴⁾ (90.00%)
10	杭州愷昇	二零一四年 二月二十日	人民幣 10億元	建築及 物業開發	杭州公館	融信集團(100%)
福建省漳州市						
11	藍湖房地產	二零一一年 四月二十五日	人民幣 110百萬元	建築及 物業開發	融信·觀山海	融信集團 (51.00%) 中融國際信託有 限公司 ⁽²⁾ (「中融 國際信託」) (49.00%)
12	融信漳州 房地產	二零一零年 一月十八日	人民幣 260百萬元	建築及 物業開發	融信·瀾園 融信·未來城	融信集團(100%)

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史、重組及集團架構

	公司名稱	成立日期／開業日期	截至最後實際 可行日期的 註冊資金	主要業務活動	物業 開發項目	截至最後實際 可行日期的股東 (股權百分比)
13	和美漳州 房地產	二零一四年 一月二十八日	人民幣 50百萬元	建築及 物業開發	學院名築 漳州港B8	融信集團 (51.00%) 中融國際信託 ⁽²⁾ (49.00%)
福建省廈門市						
14	廈門房地產	二零一二年 十月十二日	人民幣 200百萬元	建築及 物業開發	融信·海上城	融信集團 (51.00%) 上海金元百利資 產管理有限公司 ⁽²⁾ (「上海金元」) (49.00%)
我們的合營企業 ⁽⁴⁾						
(i) 與正榮集團 ⁽⁵⁾ 的合營企業						
福建省福州市						
1	世歐房地產	二零零六年 一月十八日	人民幣 129.6百萬元	建築及 物業開發	世歐彼岸城 ⁽⁶⁾ 世歐上江城	融信集團 (50.00%) 正榮集團 (50.00%)
2	福州世歐投資	二零一零年 五月四日	人民幣 100百萬元	建築及 物業開發	世歐瀾山	世歐房地產 (100%)
3	福建世歐投資	二零一零年 五月二十八日	人民幣 500百萬元	建築及 物業開發	世歐王莊	世歐房地產 (100%)
4	福建世歐商業管理	二零一一年 四月二十九日	人民幣 5百萬元	商場管理	不適用	世歐房地產 (100%)
5	世歐物業管理	二零一一年 四月二十九日	人民幣 5百萬元	物業管理	不適用	世歐房地產 (100%)
(ii) 與福州濱江房地產開發有限公司(「濱江房地產」) ⁽⁷⁾ 的合營企業						
福建省福州市						
1	利博順泰 房地產	二零一二年 十月十六日	人民幣 50百萬元	建築及 物業開發	融信·陽光城 西海岸	融信集團 (50.00%) 濱江房地產 (50.00%)
(iii) 與綠地地產集團有限公司(「綠地集團」) ⁽⁸⁾ 的合營企業						
上海市						
1	上海愷泰	二零一三年 九月三日	人民幣 20.1億元	建築及 物業開發	徐涇鎮會展 中心3地塊 一期、二期、 三期、四期	福建泰坤 (50.00%) 綠地集團 (50.00%)

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史、重組及集團架構

	公司名稱	成立日期／開業日期	截至最後實際 可行日期的 註冊資金	主要業務活動	物業 開發項目	截至最後實際 可行日期的股東 (股權百分比)
2	上海愷譽	二零一四年 四月二日	人民幣 5百萬元	建築及 物業開發	閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元41-02 地塊	融信集團 (50.00%) 綠地集團 (50.00%)
3	上海愷日	二零一四年 四月二日	人民幣 5百萬元	建築及 物業開發	閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元35-01 地塊	融信集團 (50.00%) 綠地集團 (50.00%)
4	上海愷崇	二零一四年 四月二日	人民幣 10百萬元	建築及 物業開發	閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元36-01 地塊	融信集團 (25.00%) 綠地集團 (25.00%) 上海銘邦投資發 展有限公司 (「上海銘邦」) (50.00%)
5	上海愷暢	二零一四年 四月二日	人民幣 5百萬元	建築及 物業開發	閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元42-01 地塊	融信集團 (50.00%) 綠地集團 (50.00%)
6	上海愷岱	二零一三年 十月十八日	人民幣 715百萬元	建築及 物業開發	融信·法蘭西 世家一期、 二期、三期	融信集團 (50.00%) 綠地集團 (50.00%)
(iv) 與廈門海投房地產有限公司(「廈門海投房地產」) ⁽⁹⁾ 的合營企業						
福建省漳州市						
1	海融(漳州)房地產 有限公司	二零一四年 二月十一日	人民幣 60百萬元	建築及物業 管理	一品江山	融信集團 (50.00%) 廈門海投房地產 (50.00%)
我們的聯營公司						
福建省漳州市						
1.	漳州市萬科濱江置業 有限公司(「漳州萬科」)	二零一五年 六月十五日	人民幣 500百萬元	建築及 物業開發	漳州萬科城	深圳市萬科房地 產有限公司 (「深圳萬科」) (40.00%) 廈門房地產 (20.00%) 福建尚威投資 有限公司 (「福建尚威」) (20.00%) 廈門恒興置業 有限公司 (「廈門恒興」) (10.00%) 廈門寶拓資源 有限公司 (「廈門寶拓」) (5.00%) 廈門瑞傑興浩 投資有限責任 公司 (「廈門瑞傑」) (5.00%)

歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 於往績記錄期向本集團貢獻大量收益的物業項目。
- (2) 該等股權根據信託融資安排已被轉移，故根據相關信託融資協議的條款，信託公司有責任在我們償還議定金額(包括本金和固定收益回報)後將項目公司的有關股權轉回我們。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對該等項目公司有控制權，就會計目的而言，該等具有信託融資安排的項目公司被視為本公司附屬公司。進一步詳情請參閱下文「信託融資安排」一節。
- (3) 世峰投資為獨立第三方。
- (4) 有關往績記錄期內合營企業對本集團業績的貢獻詳情，請參閱「財務資料－若干合併全面收益表項目－分佔以權益法入賬的投資溢利淨額」一節。
- (5) 正榮集團為本集團的合營夥伴及關連人士，其為一間由歐宗榮先生(歐先生的胞兄)擁有91.9%及由歐國強先生(歐宗榮先生的兒子)擁有8.1%的公司。正榮集團為中國的物業開發商，專注於城市綜合大樓的開發。我們知悉正榮集團目前正在開發位於12個城市的項目，其中兩個(福州及上海)與本集團(包括世歐集團)的項目重疊。
- (6) 世歐·彼岸城是世歐集團開發的項目之一(我們持有其50%股權)。透過與我們合營夥伴達成的協議，我們於該項目持有40%應佔權益。
- (7) 濱江房地產為合營夥伴及獨立第三方。
- (8) 綠地集團為合營夥伴及獨立第三方。
- (9) 廈門海投房地產為合營夥伴及獨立第三方。

我們的公司發展

截至最後實際可行日期，本集團已在中國成立或收購多家營運附屬公司，以進行我們的業務。對本集團於往績記錄期的表現舉足輕重的本集團成員公司的主要股權變動載列如下。

融信集團

本集團的起源可追溯至歐先生於二零零三年成立融信集團。融信集團是本集團的主要中國營運附屬公司之一及於實施重組前為本集團的境內控股公司。其亦為我們在福建省福州市多個物業開發項目的項目公司。融信集團於二零零三年九月二十三日成立(當時稱為福建融信房地產開發有限公司)，註冊資本為人民幣50,000,000元，由歐先生及許麗香女士(歐先生的妻子)分別擁有98.80%及1.20%。

歷史、重組及集團架構

於二零零三年十月十九日，於歐先生以代價人民幣4,150,000元(參考融信集團當時的註冊資本釐定)將融信集團的3.80%股權轉讓予許麗香女士以及於二零零三年十月及二零零四年六月進行兩次增資後，融信集團的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣140,000,000元，並由歐先生及許麗香女士分別擁有95.00%及5.00%。

由於其後於二零零六年四月至二零零八年一月進行多次增資及股權轉讓，融信集團的註冊資本由人民幣140,000,000元增至人民幣340,000,000元，並由歐先生及許麗香女士分別擁有96.76%及3.24%。

於二零零九年七月，融信集團易名為融信(福建)投資集團有限公司。

透過信託融資安排，為籌集資本以為其未來增長及擴張提供資金，融信集團的註冊資本於二零一一年九月進一步由人民幣340,000,000元增至人民幣666,670,000元，該項增資通過五礦國際信托有限公司(「五礦國際信托」)(信託融資提供者及獨立第三方)額外注資人民幣493,600,000元完成，其中人民幣326,670,000元已計入融信集團的註冊資本。此後，融信集團由歐先生、五礦國際信托及許麗香女士分別擁有約49.35%、49.00%及1.65%。

於二零一二年九月，根據上述信託融資安排退還已轉讓股權，五礦國際信托將其於融信集團的全部股權轉讓予鼎誠投資(一家於中國成立的公司並由歐先生全資擁有)，代價為人民幣493,600,000元，乃根據五礦國際信托的初始資本投入而釐定，並於二零一二年九月十一日悉數支付。於是次股權轉讓後，融信集團由歐先生、鼎誠投資及許麗香女士分別擁有約49.35%、49.00%及1.65%。

作為重組的一部分，經過連申融信集團的股權轉讓及福州羿恒注資後，融信集團已成為福州羿恒的全資附屬公司，有關進一步詳情請參閱下文「一重組」一節。

福州投資

福州投資是我們在福建省福州市的物業開發項目融信•瀾郡的項目公司。福州投資於二零一一年六月七日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元(於其成立時悉數繳足)，為融信集團所全資擁有。在融信集團於二零一一年九月及十二月兩次增資後，福州投資的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣100,000,000元。

歷史、重組及集團架構

二零一三年四月，透過信託融資安排，為籌集資本以為其未來增長及擴張提供資金，融信集團將於福州投資的49.00%股權轉讓予深圳市尚衡東信投資企業(有限合夥)（「尚衡東信」）(信託融資提供者及獨立第三方)，名義代價為人民幣1.00元。於有關股權轉讓後，福州投資由融信集團及尚衡東信分別擁有51.00%及49.00%。

有關上文所述信託融資安排的詳情，請參閱下文「一信託融資安排」一節及本文件「財務資料—流動資金及資本來源—信託及其他借款」一節。

融信漳州房地產

融信漳州房地產為我們位於福建省漳州市的兩個物業開發項目融信•瀾園及融信•未來城的項目公司。融信漳州房地產於二零一零年一月十八日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，由孫少鋒先生(一名獨立第三方)及融信集團分別擁有51.00%及49.00%。

二零一一年一月，作為融信漳州房地產轉換為融信集團全資附屬公司的其中一個步驟，融信集團及獨立第三方林玉淡先生分別以代價人民幣49,000,000元及人民幣200,000元向孫少鋒先生收購融信漳州房地產49.00%及2.00%的股權。該等收購的代價乃基於融信漳州房地產當時的註冊資本釐定。由於該等收購，融信漳州房地產由融信集團及林玉淡先生分別擁有98.00%及2.00%。

二零一一年二月，經融信集團及林玉淡先生按其於融信漳州房地產各自的股權比例作進一步注資後，融信漳州房地產的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣260,000,000元。二零一一年四月，作為融信漳州房地產轉換為融信集團全資附屬公司的另一個步驟，融信集團向林玉淡先生收購融信漳州房地產2.00%的股權，代價為人民幣5,200,000元，乃基於融信漳州房地產當時的註冊資本釐定。於該收購後，融信漳州房地產成為融信集團的全資附屬公司。

福建泰坤

福建泰坤於二零一三年五月二日在中國成立，註冊資本為人民幣5,000,000元(於其成立時已繳足)，由獨立第三方陳毅輝先生(目前為本集團僱員)全資擁有。作為融信集團為吸引較小程度競標而以第三方名義而非融信集團名義投標相關地塊的一項策略，融信集團委託陳毅輝先生以個人資金成立福建泰坤(陳毅輝先生為融信集團利益而持有該公司股權)以參與相關土地投標。由於我們是福建省的知名物業開發商，我們相信，透過從未參與物業開

歷史、重組及集團架構

發的第三方競投地塊將引起我們競爭對手較少注意，並能防止我們的競爭對手對本集團進行研究及於投標中制訂針對本集團的策略性計劃。由於陳毅輝先生與歐先生關係密切，彼已同意訂立上述安排作為對本集團的幫助，而該安排僅維持一段短時間。彼並無根據上述安排從本集團中獲得任何經濟利益。據我們的中國法律顧問告知，福建泰坤符合上海市規劃和國土資源管理局就相關地塊所頒布土地出讓合同、土地使用權證及土地出讓條款規定的投標資格要求。據我們的中國法律顧問進一步告知，陳毅輝先生向本集團轉讓其於福建泰坤的股權不會影響福建泰坤作為有關地塊投標人的上述資格。因此，通過上述安排取得地塊符合土地招標程序以及中國的相關法律及法規。

二零一三年六月，陳毅輝先生將其於福建泰坤的全部股權轉讓予融信集團，代價為人民幣5,000,000元，此乃根據福建泰坤當時的註冊資本釐定。於上述股權轉讓後，福建泰坤由融信集團全資擁有。福建泰坤為上海愷泰的控股公司，而上海愷泰為我們與綠地集團的合營企業之一。

平潭投資

平潭投資是我們在福建省平潭綜合實驗區的物業開發項目融信•(平潭)大衛城的項目公司。平潭投資於二零一三年一月二十八日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，於其成立時全部繳足，並由融信集團全資擁有。二零一三年五月，其註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣100,000,000元。

二零一五年六月，平潭投資的註冊資本因福建歐氏建設(一家由歐宗金先生(歐先生的胞兄)以及歐國仁先生和歐國義先生(均是歐宗金先生的兒子)分別擁有39.1%及60.9%股權的公司)注資人民幣612,000,000元而從人民幣100,000,000元進一步增加至人民幣196,078,431元，作為本集團與福建歐氏建設之間的戰略合作一部分。註冊資本獲注入人民幣96,078,431元，佔經擴大繳足註冊資本的49%。結餘金額人民幣515,921,569元已計入平潭投資的資本儲備。二零一五年六月十一日完成此次資本注資後，平潭投資分別由融信集團及福建歐氏建設擁有51.00%及49.00%股權。

藍湖房地產

藍湖房地產為我們位於福建省漳州市的物業開發項目融信•觀山海的項目公司。藍湖房地產於二零一一年四月二十五日在中國成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，由楊逸謙先生、林惠南先生及覃炳輝先生(均為獨立第三方)分別擁有40.00%、30.00%及30.00%。

歷史、重組及集團架構

二零一三年三月四日，鑒於我們擬收購藍湖房地產作發展用途，融信集團向楊逸謙先生、林惠南先生及覃炳輝先生收購彼等於藍湖房地產的全部股權，總代價為人民幣173,080,000元。該代價乃基於藍湖房地產當時的註冊資本及經參與各方的公平磋商後釐定。於有關股權轉讓完成後，藍湖房地產成為融信集團的全資附屬公司。

和美上海房地產

和美上海房地產是上海物業開發項目融信•鉑灣的項目公司。和美上海房地產於二零一三年五月二十日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元（已於其成立時悉數繳足）並由融信集團全資擁有。

於二零一五年五月，和美上海房地產的註冊資金透過福建歐氏建設注資人民幣601,000,000元（作為本集團與福建歐氏建設戰略合作的一部分）而由人民幣10,000,000元增至人民幣19,607,843元。於二零一五年七月，根據融信集團與福建歐氏建設所訂立的補充策略合作協議，福建歐氏建設向和美上海房地產進一步注資人民幣435,000,000元。由於以上兩項注資，人民幣1,026,392,157元已計入和美上海房地產的資本儲備。於二零一五年五月二十九日及二零一五年七月二十七日分別完成兩項有關注資後，和美上海房地產由融信集團及福建歐氏建設分別擁有51.00%及49.00%。

我們的合營企業及聯營公司

我們已與其他物業開發商訂立各項協議，以進行房地產開發。截至二零一五年十月三十一日，我們在福建省及華東的鄰近省份擁有與其他物業開發商共同控制的12個項目，以及由我們與另一物業開發商經營而我們並無控制權的一個項目。截至最後實際可行日期，我們與正榮集團、濱江房地產、綠地集團、廈門海投房地產、深圳萬科、福建尚威、廈門

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史、重組及集團架構

恒興、廈門寶拓及廈門瑞杰等合作夥伴之間訂有安排。我們對合營企業及聯營公司營運的參與程度因情況而定。下文載列我們與合作夥伴所訂安排的若干詳情：

我們的合作夥伴	公司名稱	佔董事會多數 (我們的席位： 我們合作夥伴的席位)	日常管理
我們的合營企業			
正榮集團	世歐房地產	是(3:2)	是；我們已委任兩名僱員擔任財務部總經理及高級經理
	福州世歐投資	是(3:2)	是；我們已委任兩名僱員擔任財務部總經理及高級經理
	福建世歐投資	是(3:2)	是；我們已委任兩名僱員擔任財務部總經理及高級經理
	福建世歐商業管理	否(0:1)	否
	世歐物業管理	否(0:1)	否
濱江房地產	利博順泰房地產	否(2:3)	是；我們已委任兩名僱員負責財務部及採購成本部

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史、重組及集團架構

我們的合作夥伴	公司名稱	佔董事會多數 (我們的席位： 我們合作夥伴的席位)	日常管理
綠地集團	上海愷泰	否(2:3)	否
	上海愷譽	是(3:2)	否
	上海愷日	是(3:2)	否
	上海愷崇	否(2:3)	否
	上海愷暢	是(3:2)	否
	上海愷岱	否(2:3)	否
廈門海投房地產	海融(漳州) 房地產有限公司	否(2:3)	是；我們已委任該合營企業的兩名董事擔任總經理及副總經理，我們亦委任三名僱員擔任財務部副總經理及副主管
我們的聯營公司			
深圳萬科	漳州萬科	否(1:4)	否
福建尚威			
廈門恒興			
廈門寶拓			
廈門瑞杰			

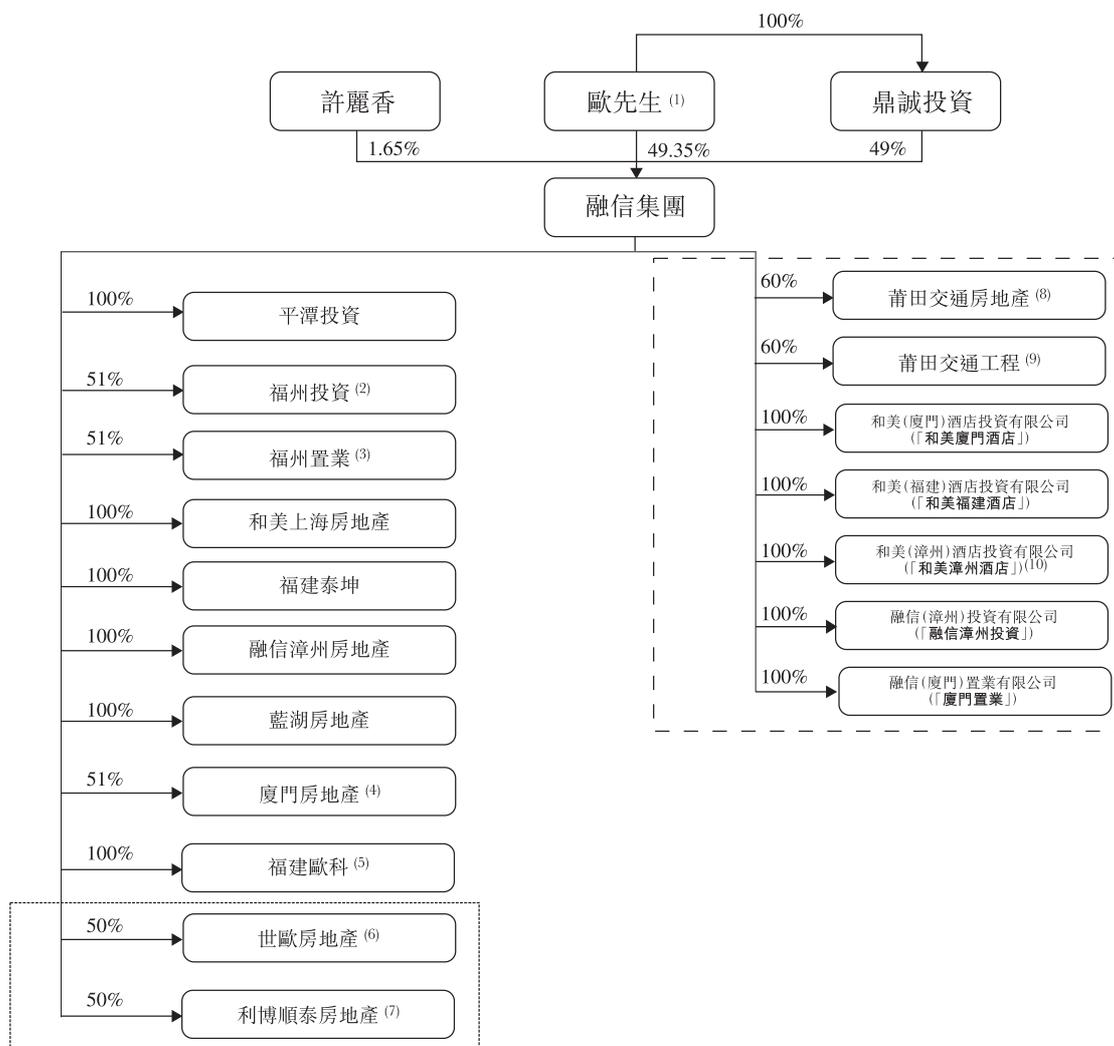
歷史、重組及集團架構

有關各合營企業及聯營公司的其他詳情，請參閱上文「歷史及發展－我們的主要附屬公司、合營企業及聯營公司」一節。

據董事所知，截至最後實際可行日期，本公司並無知悉合營企業及聯營公司不符合任何適用中國法律及法規的情況，而這可能會對本集團於該等合營企業及聯營公司的權益價值造成重大不利影響。

重組

作為我們為籌備[編纂]而進行的架構重組的一部分，我們進行重組。隨重組於二零一四年十二月十八日完成後，本公司成為我們所有附屬公司的控股公司。下圖載列本集團緊接重組前的股權架構：



歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 鼎誠投資的99%股權由歐先生直接擁有，而鼎誠投資的1%股權則由歐先生透過代名人安排實益擁有。
- (2) 餘下49%股權由尚衡東信(獨立第三方)持有。
- (3) 餘下49%股權由世峰投資(9%)(獨立第三方)及中國民生信託有限公司(「中國民生信託」)(40%)(獨立第三方)持有。
- (4) 餘下49%股權由上海金元(獨立第三方)持有。
- (5) 福建歐科的全部股權已根據一項信託融資安排轉讓予中建投信託有限責任公司(「中建投信託」)，而其將於償還信託融資安排下的協定金額後轉回予本集團。
- (6) 餘下50%股權由合營夥伴及獨立第三方正榮集團持有。
- (7) 餘下50%股權由合營夥伴及獨立第三方濱江房地產持有。
- (8) 餘下40%股權由歐先生持有。
- (9) 餘下40%股權由歐先生持有。
- (10) 和美(漳州)酒店投資有限公司已於二零一一年五月自融信漳州房地產分拆。

□ 本集團的合營企業。

□ 作為重組的一部分，本集團正在出售的公司。

(1) 出售融信集團附屬公司的股權

下列本集團附屬公司因其所經營的業務與本集團的核心業務不同或公司不再營運而被合法及正當出售。

	已出售公司	轉讓人	承讓人	轉讓日期	已出售權益	主要業務活動	代價 ⁽¹⁾
(i)	融信漳州投資	融信集團	鼎誠投資 ⁽⁴⁾	二零一三年七月十九日	100%	並無營運中 ⁽²⁾	人民幣102百萬元
(ii)	莆田市交通房地產	融信集團	鼎誠投資	二零一三年七月二十九日	60.00%	並無營運中	人民幣10.83百萬元
(iii)	莆田交通工程	融信集團	鼎誠投資	二零一三年七月二十九日	60.00%	並無營運中	人民幣30.48百萬元
(iv)	和美廈門酒店 ⁽²⁾	融信集團	鼎誠投資	二零一三年七月三十一日	97.00%	並無營運中	人民幣9.7百萬元
		融信集團	廈門吉輝貿易有限公司(「廈門吉輝」) ⁽⁵⁾	二零一三年七月三十一日	3.00%	並無營運中	人民幣300,000元
(v)	和美福建酒店 ⁽³⁾	融信集團	鼎誠投資	二零一三年七月三十一日	97.00%	並無營運中	人民幣9.7百萬元
		融信集團	廈門吉輝	二零一三年七月三十一日	3.00%	並無營運中	人民幣300,000元
(vi)	廈門置業	融信集團	和美廈門酒店	二零一三年七月三十一日	100%	並無營運中 ⁽²⁾	人民幣20百萬元

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史、重組及集團架構

	已出售公司	轉讓人	承讓人	轉讓日期	已出售權益	主要業務活動	代價 ⁽¹⁾
(vii)	和美漳州酒店 ⁽³⁾	融信集團	鼎誠投資	二零一四年五月十三日	100%	酒店經營	人民幣200百萬元
(viii)	北京置業	融信集團	廈門和楓園林有限公司 (「廈門和楓」) ⁽⁶⁾	二零一四年十二月十五日	100%	並無營運中 ⁽²⁾	人民幣10百萬元
(ix)	廣州海西	融信集團	廈門和楓	二零一四年十二月五日	100%	並無營運中 ⁽²⁾	人民幣10百萬元

附註：

- (1) 各項轉讓的代價乃經參考轉讓時相關公司的註冊資本釐定且已悉數支付並結清。
- (2) 由本集團成立的該等項目公司因土地出讓合同招標中並無中標而不再營運。
- (3) 有關本集團酒店相關業務的更多詳情(包括不計及該業務的原因)，請參閱「與控股股東的關係」一節。
- (4) 由於本公司99%股權由歐先生直接擁有及本公司1%股權由歐先生透過代名人安排實益擁有，故鼎誠投資為一家由歐先生全資擁有的公司。
- (5) 廈門吉輝為獨立第三方。
- (6) 廈門和楓為獨立第三方。

(2) 成立新的中國中介控股公司

(i) 成立福州晟業

於二零一四年九月九日，福州晟業由鼎誠投資(一家由歐先生全資擁有的公司)在中國成立，註冊資本為人民幣100百萬元。

(ii) 成立福州羿恒及福州睿豐

於二零一四年九月十二日，福州羿恒及福州睿豐由福州晟業在中國成立，註冊資本分別為人民幣100百萬元及人民幣10百萬元。

(iii) 福州羿恒增加其於融信集團的投資

於二零一四年九月十五日，融信集團的註冊資本由人民幣666.67百萬元增至人民幣30億元，額外資本由福州羿恒出資。於註冊資本增加後，融信集團由歐先生、許麗香女士、鼎誠投資及福州羿恒分別擁有10.96%、0.37%、10.89%及77.78%。

歷史、重組及集團架構

(iv) 融泰有限公司成立福建融晟美

於二零一四年十月二十八日，福建融晟美由融泰有限公司在中國成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣100百萬元。

(3) 新的中國中介控股公司收購中國附屬公司的股權

(i) 福州羿恒收購歐先生、許麗香女士與鼎誠投資於融信集團持有的全部股權

於二零一四年十二月十八日，福州羿恒向歐先生、許麗香女士與鼎誠投資收購彼等於融信集團的全部股權，代價分別為人民幣332.22百萬元、人民幣11.22百萬元及人民幣330.10百萬元，乃按融信集團於二零一四年九月三十日的資產淨值釐定。由於收購，融信集團成為福州羿恒的全資附屬公司。

(ii) 福建融晟美收購鼎誠投資於福州晟業的全部股權

於二零一四年十二月十八日，福建融晟美向鼎誠投資收購福州晟業的全部股權，代價為人民幣100百萬元，按福州晟業的註冊資本釐定。由於收購，福州晟業成為福建融晟美的全資附屬公司並因此為本集團的成員公司。

(4) 註冊成立本公司及境外附屬公司

本公司於二零一四年九月十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000,000股股份。同日，一股認購人股份已配發及發行予我們的初始認購人Sharon Pierson，而其繼而將該股股份轉讓予Dingxin。同日，99股股份已進一步配發及發行予Dingxin。本公司當時由Dingxin全資擁有。

Rongda Company Limited於二零一四年九月十一日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，其有權配發及發行不超過50,000股普通股。同日，Rongda Company Limited向本公司配發及發行100股普通股，因此Rongda Company Limited成為本公司的全資附屬公司。

融泰有限公司於二零一四年九月二十六日在香港註冊成立為有限公司。同日，融泰有限公司向Rongda Company Limited配發及發行100股普通股，而融泰有限公司成為Rongda Company Limited的全資附屬公司。

歷史、重組及集團架構

(5) 成立歐氏家族信託

歐氏家族信託於二零一四年十一月二十一日由歐先生的兒子歐國飛先生(作為財產授予人)成立，其中TMF (Cayman) Ltd.作為受託人(「受託人」)及歐先生作為保護人。

於二零一四年十二月十八日，歐國飛先生以饋贈方式將Dingxin的全部股權轉讓予Honesty Global Holdings Limited(「Honesty Global」，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由歐國飛先生全資擁有)。同日，歐國飛先生以饋贈方式向受託人轉讓Honesty Global的全部股權，而Honesty Global持有Dingxin的全部股權。

歐氏家族信託為全權信託，其受益人為歐先生及其配偶許麗香女士。根據歐氏家族信託，受託人以信託形式為歐先生及許麗香女士的利益持有Honesty Global的股權。

向本公司額外注資

於二零一五年七月三十一日，歐國飛先生向Honesty Global注資相當於約人民幣1,000,000,000元的金額。其後，Honesty Global於同日向Dingxin注資相當於約人民幣1,000,000,000元的金額，而Dingxin其後向本公司注資相同金額。

上述注資後，於二零一五年七月三十一日，Honesty Global首先按歐國飛先生的指示向TMF (Cayman) Ltd.配發及發行1股普通股，作為歐氏家族信託的信託資產。其後，於二零一五年十二月二十三日，Dingxin向Honesty Global配發及發行1股普通股及本公司則向Dingxin配發及發行900股股份。緊隨一系列注資完成後，本公司仍由Dingxin全資擁有。

信託及其他融資安排

下表載列本集團於往績記錄期訂立的第(iii)類信託融資安排或其他融資安排(據此本集團若干成員公司的股權已轉讓予信託公司)的詳情：

(1) 已到期信託融資安排

附屬公司名稱	信託公司名稱	根據信託 融資安排 轉讓的股權	轉讓日期	本集團獲得股權 回報的日期	截至最後實際 可行日期的 股權架構
(i) 廈門房地產	中建投信託	34.00%	二零一三年 一月二十二日	二零一四年 七月七日	融信集團(51.00%) 上海金元(49.00%)
(ii) 福州投資	尚衡東信	49.00%	二零一三年 四月十二日	二零一四年 十二月十日	融信集團(100%)

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史、重組及集團架構

附屬公司名稱	信託公司名稱	根據信託融資安排轉讓的股權	轉讓日期	本集團獲得股權回報的日期	截至最後實際可行日期的股權架構
(iii) 福州置業	中國民生信託	40.00%	二零一三年九月二十六日	二零一五年三月六日	融信集團(51.00%) 東方創富貳號(深圳)(40.00%) 世峰投資(9.00%)
(iv) 杭州愷築	華潤深國投信託有限公司	49.00%	二零一三年十二月二十四日	二零一五年五月八日	和美上海房地產(10.00%) 天弘資產管理(90.00%)

(2) 持續信託及其他融資安排

附屬公司名稱	信託公司名稱	根據信託或其他融資安排轉讓的股權	轉讓日期	截至最後實際可行日期的股權架構
(i) 福州雙杭投資	平安財富管理	49.00%	二零一五年八月六日	融信集團(51.00%) 平安財富管理(49.00%)
(ii) 福建歐科 ⁽¹⁾	中建投信託	100%	二零一四年一月七日	中建投信託(100%)
(iii) 杭州愷築	天弘資產管理	90.00%	二零一五年五月十四日	和美上海房地產(10.00%) 天弘資產管理(90.00%)
(iv) 和美漳州房地產	中融國際信託	49.00%	二零一四年八月二十七日	融信集團(51.00%) 中融國際信託(49.00%)
(v) 藍湖房地產	中融國際信託	49.00%	二零一四年六月十一日	融信集團(51.00%) 中融國際信託(49.00%)
(vi) 廈門房地產	上海金元	49.00%	二零一四年七月八日	融信集團(51.00%) 上海金元(49.00%)

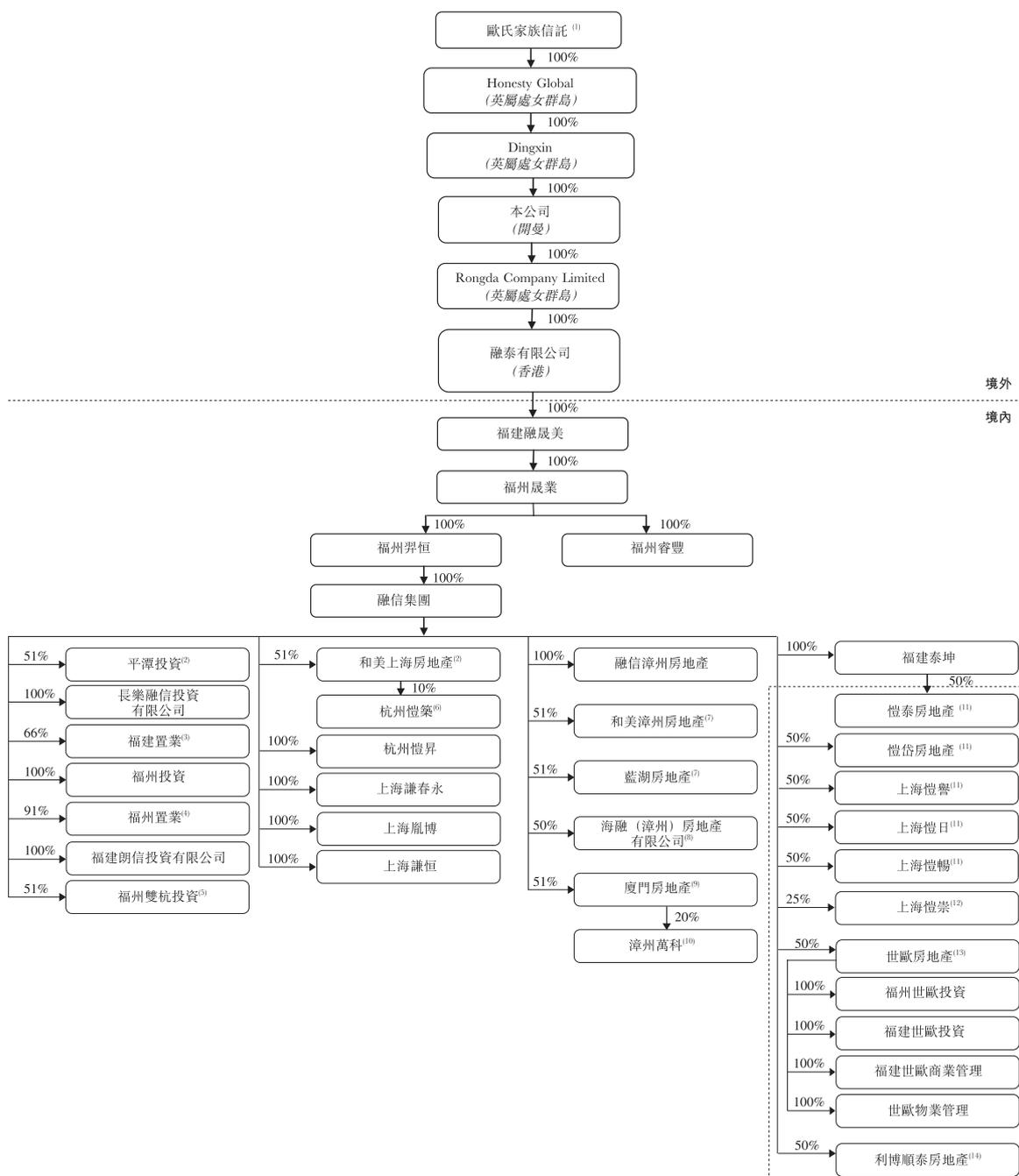
附註：

- (1) 福建歐科持有福建置業的34%股權並為本公司的附屬公司，其全部股權已根據信託融資安排轉讓予中建投信託，並將於償還信託融資安排下的協定金額後轉回。

歷史、重組及集團架構

緊隨重組後及緊接[編纂]完成前的公司架構

下圖載列緊隨重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前本集團的股權架構：



本集團的合營企業

歷史、重組及集團架構

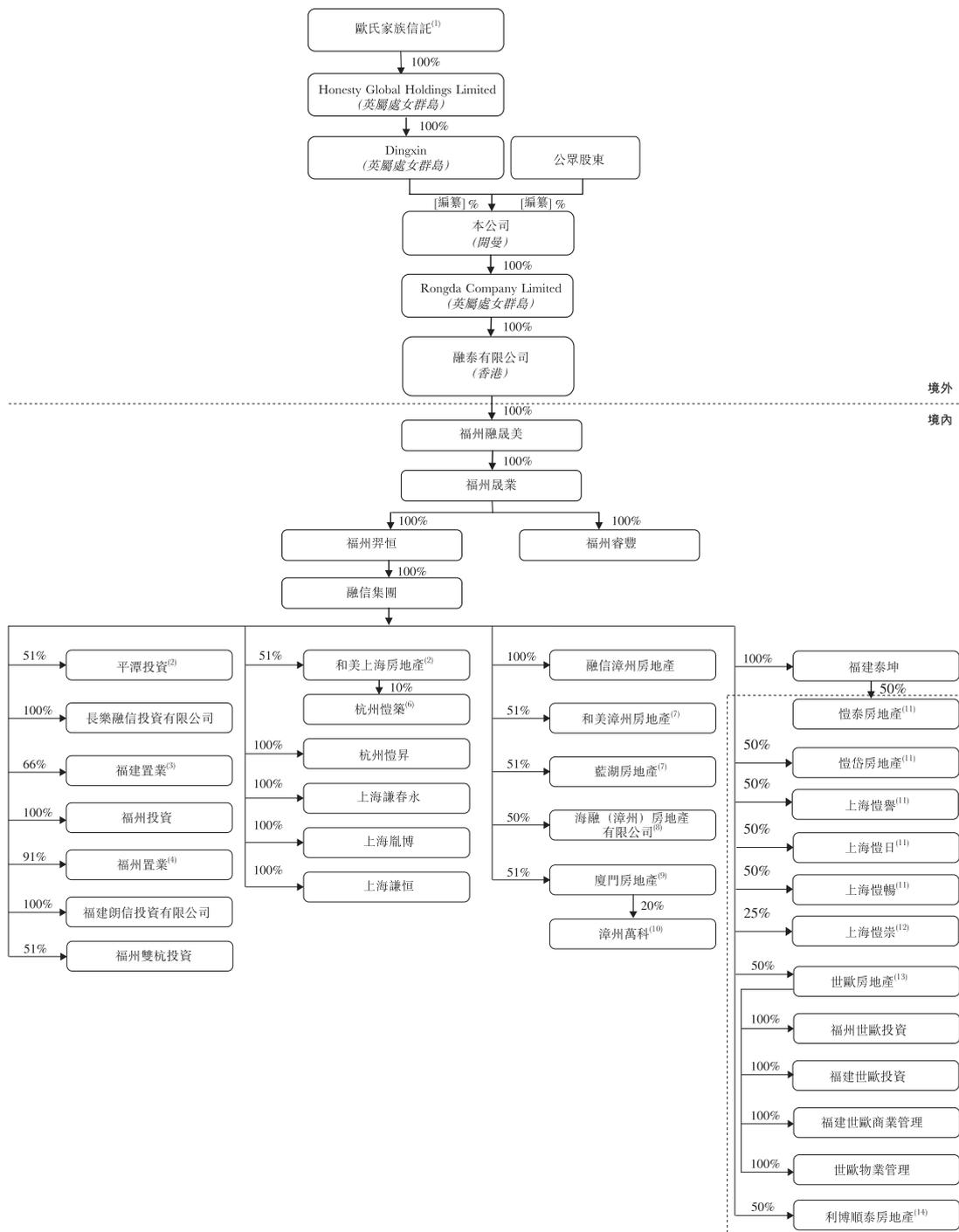
附註：

- (1) Honesty Global的唯一股東為歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.。歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，其保護人為歐先生及全權受益人為歐先生及許麗香女士。
- (2) 餘下49%的股權由福建歐氏建設持有，而福建歐氏建設為本公司的關連人士，為一家由歐宗金先生(歐先生的胞兄)及歐國仁先生和歐國義先生(均為歐宗金先生之子)分別擁有39.1%及60.9%的公司。
- (3) 餘下34%的股權由福建歐科持有，將於償還信託融資後轉回。
- (4) 餘下9%的股權由世峰投資(一名獨立第三方)持有。就會計目的而言，福州置業被視為本公司附屬公司，及我們將91%福州置業計入本集團財務報表。
- (5) 餘下49%的股權由平安財富管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉回。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對福州雙杭投資有控制權，就會計目的而言，福州雙杭投資被視為本公司附屬公司，及我們將100%福州雙杭投資計入本集團財務報表。
- (6) 餘下90%的股權由天弘資產管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉回。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對杭州愷築有控制權，就會計目的而言，杭州愷築被視為本公司附屬公司，及我們將100%杭州愷築計入本集團財務報表。
- (7) 餘下49%的股權由中融國際信託(一名獨立第三方)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉回。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對和美漳州房地產及藍湖房地產有控制權，就會計目的而言，和美漳州房地產及藍湖房地產被視為本公司附屬公司，及我們將100%和美漳州房地產及藍湖房地產計入本集團財務報表。
- (8) 餘下50%的股權由獨立第三方廈門海投房地產持有。
- (9) 餘下49%的股權由上海金元(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉回。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對廈門房地產有控制權，就會計目的而言，廈門房地產被視為本公司附屬公司，及我們將100%廈門房地產計入本集團財務報表。
- (10) 餘下80%的股權分別由獨立第三方廈門恒興、獨立第三方廈門瑞杰、獨立第三方深圳萬科、獨立第三方廈門寶拓及獨立第三方福建尚威分別持有10%、5%、40%、5%及20%。
- (11) 餘下50%的股權由獨立第三方綠地集團持有。
- (12) 餘下75%的股權由獨立第三方綠地集團(25%)及獨立第三方上海銘邦(50%)持有。
- (13) 餘下50%的股權由本公司關連人士正榮集團持有。
- (14) 餘下50%的股權由獨立第三方濱江房地產持有。

歷史、重組及集團架構

緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列緊隨[編纂]及[編纂]完成後本集團的股權架構（假設[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使）。



歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) Honesty Global的唯一股東為歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.。歐氏家族信託為由歐國飛先生(作為財產授予人)成立的全權信託，其保護人為歐先生及全權受益人為歐先生及許麗香女士。
- (2) 餘下49%的股權由福建歐氏建設持有，而福建歐氏建設為本公司的關連人士，為一家由歐宗金先生(歐先生的胞兄)及歐國仁先生和歐國義先生(均為歐宗金先生之子)分別擁有39.1%及60.9%的公司。
- (3) 餘下34%的股權由福建歐科持有，將於償還信託融資後轉回。
- (4) 餘下9%的股權由世峰投資(一名獨立第三方)持有。就會計目的而言，福州置業被視為本公司附屬公司，及我們將91%福州置業計入本集團財務報表。
- (5) 餘下49%的股權由平安財富管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉回。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對福州雙杭投資有控制權，就會計目的而言，福州雙杭投資被視為本公司附屬公司，及我們將100%福州雙杭投資計入本集團財務報表。
- (6) 餘下90%的股權由天弘資產管理(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為本公司關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉回。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對杭州愷築有控制權，就會計目的而言，杭州愷築被視為本公司附屬公司，及我們將100%杭州愷築計入本集團財務報表。
- (7) 餘下49%的股權由中融國際信託(一名獨立第三方)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉回。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對和美漳州房地產及藍湖房地產有控制權，就會計目的而言，和美漳州房地產及藍湖房地產被視為本公司附屬公司，及我們將100%和美漳州房地產及藍湖房地產計入本集團財務報表。
- (8) 餘下50%的股權由獨立第三方廈門海投房地產持有。
- (9) 餘下49%的股權由上海金元(於融資安排前為一名獨立第三方，透過持有已轉讓股權而成為關連人士)持有，將於償還融資安排項下信託融資後轉回。由於該股權純粹轉讓作為有抵押借款的抵押品及本集團仍對廈門房地產有控制權，就會計目的而言，廈門房地產被視為本公司附屬公司，及我們將100%廈門房地產計入本集團財務報表。
- (10) 餘下80%的股權分別由獨立第三方廈門恒興、獨立第三方廈門瑞杰、獨立第三方深圳萬科、獨立第三方廈門寶拓及獨立第三方福建尚威分別持有10%、5%、40%、5%及20%。
- (11) 餘下50%的股權由獨立第三方綠地集團持有。
- (12) 餘下75%的股權由獨立第三方綠地集團(25%)及獨立第三方上海銘邦(50%)持有。
- (13) 餘下50%的股權由本公司關連人士正榮集團持有。
- (14) 餘下50%的股權由獨立第三方濱江房地產持有。

歷史、重組及集團架構

中國監管規定

我們的中國法律顧問確認，已取得上文所述有關我們中國營運附屬公司股權轉讓及增加註冊資本的一切相關批准及許可，且所涉程序及步驟均按照中國相關法律及法規進行。我們的中國法律顧問亦已確認，各項收購、出售及合併已適當合法地完成並結算。

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合發佈、於二零零八年九月八日生效及於二零零九年六月修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「新併購規定」），境內公司、企業或自然人若擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，有關收購事項須經商務部審批；境內公司或自然人如通過支付收購價連同股權透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市均須獲中國證監會批准。

於二零一四年十二月十八日，福建融晟美向鼎誠投資收購福州晟業全部股權，代價為現金人民幣100百萬元。由於收購事項，福州晟業成為福建融晟美的全資附屬公司，而福建融晟美為於香港註冊成立的融泰有限公司的全資附屬公司。根據岡比亞移民局發出的確認函及福州市公安局金山分局發出有關歐國飛先生的戶籍註銷證明文件，而據歐國飛先生及我們有關香港法律的法律顧問確認，歐國飛先生已於二零一四年四月二十八日成為岡比亞永久居民，並於二零一四年九月十九日註銷其中國戶籍登記。因此，據我們的中國法律顧問告知，融泰有限公司最終實益擁有人歐國飛先生不被視為新併購規定項下的中國國內自然人。此外，上述收購事項屬於受《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》及有關外商投資企業投資的其他規定管治的外商投資企業收購內資企業的類別。因此，據我們的中國法律顧問告知，重組不須遵守新併購規定。

在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局37號文，(a)中國居民在其就進行投資或融資而直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）注入資產或股權之前，須向國家外匯管理局地方分局辦理登記；及(b)辦理初步登記後，中國居民亦須向國家外匯管理局地方分局就境外特殊目的公司的任何重大變動辦理登記，包括（其中包括）境外特殊目的公司的中國居民股

歷史、重組及集團架構

東、境外特殊目的公司名稱、經營期變更或境外特殊目的公司增減註冊資本、股權轉讓或置換及合併或分立。根據國家外匯管理局37號文，未有遵守上述登記程序或會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

我們的中國法律顧問奮迅律師事務所認為，(a)由於歐國飛先生已於二零一四年四月二十八日成為岡比亞永久居民，並於二零一四年九月十九日註銷其中國的戶籍登記，故彼並非國家外匯管理局37號文界定的中國居民；及(b)由於歐先生僅為歐氏家族信託的其中一名受益人，且並無於任何境外特殊目的公司持有股權，彼毋須遵守國家外匯管理局37號文的登記及變更手續。然而，我們不得向閣下保證，中國有關當局不會與我們的中國法律顧問持不同意見並要求歐先生或歐國飛先生根據37號文登記。

國稅函7號

國家稅務總局頒布了國稅函7號，並於二零一五年二月三日起生效。當中規定，非居民企業通過實施轉讓於境外企業的股份等不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業包括股權等資產，規避企業所得稅納稅義務的，應重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業資產。

我們的中國法律顧問奮迅律師事務所告知我們，本公司一直持有Rongda Company Limited的全部股份，而Rongda Company Limited一直持有融泰有限公司的全部股份，且本公司未曾轉讓任何中國應稅財產，因而國稅函7號並不適用。奮迅律師事務所亦告知我們，歐國飛先生轉讓於Dingxin及Honesty Global的股權（請參閱本文件「歷史、重組及集團架構－(5) 成立歐氏家族信託」一節）根據國稅函7號不會被視為「間接轉讓中國應稅財產」，因為該等轉讓的轉讓人為一位自然人而非一家企業。