

歷史、重組及集團架構

業務發展

概覽

我們的歷史可追溯至2003年，當時，沈先生調動其個人財務資源，在江蘇省與其配偶王新妹、妹夫趙建忠及一群獨立個人投資者共同創立本集團首間物業開發項目公司揚州廣源。有關揚州廣源成立歷史的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—公司發展—我們的中國附屬公司—揚州廣源」一節。在進軍中國房地產行業之前，沈先生首先在製造行業創業，於1981年前後在浙江省成立製造及銷售鞋履的工廠及隨後成立相關原材料貿易的公司，並於1995年，沈先生進軍房地產行業，調動從製造及貿易業務累積的資本在家鄉浙江省嘉興市開展物業開發業務，成立其首家物業開發項目公司佳源創盛。此後，我們擴充至江蘇省其他地方，即泰州、宿遷、常州及南京。在我們發展業務之初，我們集中開發力度在開發住宅綜合體之上。自2010年起，我們制定「大城市、小城鎮」的戰略，作為我們的核心開發戰略。我們根據此項戰略，在具有潛力發展為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐但缺乏成熟商業基建的選定中心鎮開發綜合商業綜合體項目。

自2003年投入營運以來，我們於2015年11月30日已完成八個項目，以及七個項目其中若干部分的開發，總建築面積約2.6百萬平方米。於2015年11月30日，我們有九個進行中的物業開發項目及兩個尚未動工的項目，包括(i)開發中物業約2.0百萬平方米；及(ii)持作未來開發物業約2.3百萬平方米。

本集團的重要里程碑事件

下表闡述在本集團及我們的發展中重要的里程碑事件：

年份	重要事件	主要物業開發項目 (動工年份)	開發類型
2003	成立揚州廣源	— 世紀花園(2005年) — 世紀豪園(2006年)	— 住宅綜合體 — 住宅綜合體
2007	成立泰州佳源	— 東方不夜城(2009年) — 東方巴黎城(2009年)	— 住宅綜合體 — 住宅綜合體

歷史、重組及集團架構

年份	重要事件	主要物業開發項目 (動工年份)	開發類型
	成立揚州恒源	— 世紀景園(2009年)	— 住宅綜合體
2008	成立揚州明源	— 揚州公園一號(2010年)	— 住宅綜合體
2009	成立宿遷佳源	— 名人國際花園(2010年) — 宿遷公園一號(2011年) — 巴黎都市(2011年)	— 住宅綜合體 — 住宅綜合體 — 住宅綜合體
	成立泰興廣源	— 威尼斯城(2011年) — 羌溪花苑(2012年) — 新天地(2012年)	— 住宅綜合體 — 住宅綜合體 — 綜合商業綜合體
2010	成立泰州明源	— 鵲仙島一號(2011年)	— 住宅綜合體
2012	成立泰興恒源	— 黃橋佳源中心廣場 第一期(2013年)	— 綜合商業綜合體
	成立泗陽豐源	— 羅馬都市(2012年)	— 住宅綜合體
2013	成立常州金源	— 雪堰佳源中心廣場 (2014年)	— 綜合商業綜合體
	透過收購國祥及南京 嘉豐收購南京新浩寧	— 紫金華府(2014年)	— 住宅綜合體

歷史、重組及集團架構

公司發展

本公司及附屬公司的公司歷史詳述如下。

本公司

本公司於2015年5月5日根據開曼群島法律註冊成立，並為我們附屬公司的控股公司。自其成立日期起及於最後實際可行日期，本公司由明源投資持有100%。

因重組關係，本公司透過佳源投資間接持有香港佳源及國祥的全部已發行股本，從而持有主要於中國江蘇省從事開發住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目的中國附屬公司的全部股權(由本集團持有90%的宿遷佳源除外)。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件本節「重組」一段。

我們的英屬處女群島附屬公司

佳源投資

佳源投資於2015年5月8日根據英屬處女群島法律註冊成立。自其成立日期起及於最後實際可行日期，佳源投資由本公司持有100%。佳源投資主要從事投資控股。

佳源商業地產

佳源商業地產於2015年11月10日根據英屬處女群島法律註冊成立。自其成立日期及截至最後實際可行日期，佳源商業地產由本公司持有100%。佳源商業地產主要從事投資控股。

我們的香港附屬公司

香港佳源

2008年4月29日，為成立我們在香港的投資控股公司，香港佳源根據香港法例註冊成立為有限公司，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。同日，香港佳源分別向沈先生及沈先生的妹夫趙建忠配發及發行9,900股及100股股份，代價分別為9,900港元及100港元。

2014年1月28日，身為少數股東的趙建忠退股本集團，並向沈先生轉讓100股香港佳源股份，代價為100港元。在完成上述轉讓後及重組前，沈先生一直持有香港佳源的100%。2015年6月1日，香港佳源的股本增至1,000,000港元。作為重組一部分，我們已於2015年6月1日收購香港佳源的全部股本。詳情請參閱本文件本節「重組 — (4) 步驟4 — 收購香港佳源的全部股本」一段。

香港佳源於2008年4月開始營業，主要從事投資控股及物業持有。

歷史、重組及集團架構

國祥

國祥於2003年8月1日由兩名獨立第三方根據香港法例註冊成立為有限公司，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。

根據香港佳源與獨立第三方國浩房地產(中國)有限公司(「國浩」)於2013年8月2日訂立的買賣協議，香港佳源收購(i)國祥的全部已發行股本，並透過國祥收購南京新浩寧的99%股權；及(ii)國祥及南京新浩寧結欠國浩及其聯繫人的所有未償還貸款，總代價為人民幣1,200百萬元。代價乃計及國祥當時的資產淨值後按自願買賣基準達致，於2013年8月30日已悉數結清。我們進行上述收購事項乃旨在收購南京新浩寧擁有的南京市地塊，該地塊其後已由我們開發為紫金華府。緊隨上述收購後及於最後實際可行日期，國祥由香港佳源全部擁有。

國祥於2003年8月開始營業，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，國祥持有我們其中一家中國附屬公司南京新浩寧的99%股權。

佳源商業地產(香港)

佳源商業地產(香港)於2015年11月30日根據香港法例註冊成立。自其成立以來及於最後實際可行日期，佳源商業地產(香港)由佳源商業地產持有100%。佳源商業地產(香港)於最後實際可行日期並無開展任何業務營運。佳源商業地產(香港)的主要業務擬為管理本集團的租賃業務。

我們的中國附屬公司

南京港源

南京港源於2015年5月27日根據中國法律成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣一百萬元，自成立以來由香港佳源擁有100%。於2015年8月20日，南京港源的註冊資本獲香港佳源全數繳足。

南京港源於2015年5月開始營業，主要從事投資控股。

南京新浩寧

南京新浩寧於2005年8月11日根據中國法律成立為外商投資企業，初始註冊資本約為11.9百萬美元，成立時由國浩及南京福中資訊產業集團有限公司(「南京福中」)分別出資99%及1%。就董事所知，南京福中為獨立第三方。

歷史、重組及集團架構

2011年12月28日，南京福中向南京嘉豐轉讓其於南京新浩寧的1%股權。2012年7月13日，南京新浩寧的當時權益持有人決議南京新浩寧的註冊資本增至99百萬美元。2012年12月18日，國浩向其當時的附屬公司國祥轉讓其於南京新浩寧的99%股權。在上述股權轉讓後及於最後實際可行日期，南京新浩寧分別由國祥及南京嘉豐持有99%及1%。本集團藉著於2013年8月及2013年9月分別收購國祥及南京嘉豐，於南京新浩寧擁有權益。

南京新浩寧於2005年8月開始營業，主要從事物業開發。

泰興廣源

泰興廣源於2009年11月17日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣150百萬元，由浙江佳源集團及泰州佳源分別出資55%及45%。2010年4月6日，泰興廣源當時的股權持有人決議將泰興廣源的註冊資本由人民幣150百萬元增加至人民幣210百萬元，額外註冊資本由浙江佳源集團及泰州佳源分別按彼等各自的股權比例出資。

2012年4月20日，泰興廣源當時的股權持有人進一步決議將泰興廣源的註冊資本由人民幣210百萬元增加至人民幣300百萬元，額外註冊資本由信託公司兼獨立第三方平安信託有限責任公司（「平安信託」）根據有抵押信託融資安排出資。根據該信託融資安排，平安信託同意（其中包括）(i)就泰興廣源的物業開發項目為泰興廣源安排及提供若干借款；(ii)通過出資人民幣90百萬元認購泰興廣源的30%股權，並持有該等股權作為抵押品，以擔保我們的還款責任；及(iii)有責任在我們償還借款後向浙江佳源集團轉回泰興廣源的該30%股權。在上述出資後，泰興廣源由浙江佳源集團、泰州佳源及平安信託分別持有38.5%、31.5%及30%。

作為我們於2014年5月償還信託融資安排項下所有未償還負債的代價，平安信託根據平安信託與浙江佳源集團於2014年5月20日訂立的股權轉讓協議，向浙江佳源集團轉讓其於泰興廣源的30%股權。在上述轉讓後，泰興廣源由浙江佳源集團及泰州佳源分別持有68.5%及31.5%。根據香港財務報告準則，上述有抵押信託安排被視為借款，而泰興廣源的股權乃合法轉讓作為抵押品。因此，根據香港財務報告準則，於往績記錄期內及在重組前，泰興廣源被視為由本集團全部擁有。

作為重組一部分，南京港源已收購泰興廣源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(h) — 收購泰興廣源全部股權」一段。此後，南京港源持有泰興廣源的100%。

泰興廣源於2009年11月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

歷史、重組及集團架構

泰州佳源

泰州佳源於2007年7月31日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元，成立時由浙江廣源及佳源創盛分別出資45%及55%。於相關時間，沈先生及其配偶與一群獨立個人投資者分別實益擁有佳源創盛約99.1%及0.9%的權益。該群獨立個人投資者於2008年5月退股佳源創盛，於2008年5月至2011年1月期間，佳源創盛全部由沈先生及其配偶持有。自此以後及於最後實際可行日期，佳源創盛由沈先生直接全資擁有。

經過一連串增資及股權轉讓後，於2012年1月1日(往績記錄期開始日期)至重組前期間，泰州佳源的註冊資本為人民幣140百萬元，由浙江佳源集團及揚州廣源分別出資55%及45%。

作為重組一部分，南京港源已收購泰州佳源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(d) — 收購泰州佳源全部股權」一段。此後，南京港源持有泰州佳源的100%。

泰州佳源於2007年7月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

揚州廣源

揚州廣源於2003年6月20日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元，成立時由佳源創盛及嘉興同盛房地產置業有限公司(「嘉興同盛」)分別出資70%及30%。於相關時間，四名獨立個人投資者、沈先生、趙建忠及佳源創盛分別實益擁有嘉興同盛約72%、18%、9%及1%的權益。嘉興同盛於2007年8月退股揚州廣源。

經過一連串增資及股權轉讓後，於2012年1月1日(往績記錄期開始日期)至重組前期間，揚州廣源的註冊資本約為22.6百萬美元，由錦江投資及佳源創盛分別出資88.7%及11.3%。

作為重組一部分，香港佳源及南京港源已分別收購揚州廣源的88.7%及11.3%股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(b) — 收購揚州廣源全部股權」一段。此後，香港佳源及南京港源分別持有揚州廣源的88.7%及11.3%。

揚州廣源於2003年6月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

歷史、重組及集團架構

揚州明源

揚州明源於2008年1月16日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元，成立時由浙江佳源集團及佳源創盛分別出資70%及30%。

經過一連串股權轉讓後，於2012年1月1日(往績記錄期開始日期)至2015年2月3日期間，揚州明源的註冊資本為人民幣80百萬元，隨後於2015年2月4日減至人民幣10百萬元。該等註冊資本，由浙江佳源集團及佳源創盛分別出資70%及30%。

作為重組一部分，南京港源已收購揚州明源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(f) — 收購揚州明源全部股權」一段。此後，南京港源持有揚州明源的100%。

揚州明源於2008年1月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

常州金源

常州金源於2013年8月7日根據中國法律成立為外商獨資有限責任公司，初始註冊資本為人民幣70.5百萬元，由執行董事兼行政總裁卓曉楠之父卓雄偉出資100%。根據卓雄偉、浙江佳源集團及常州天宇於2013年7月19日訂立的信託協議，卓雄偉同意以信託方式為浙江佳源集團及常州天宇分別持有常州金源的80%及20%股權。我們的中國法律顧問確認，該信託安排並無違反中國適用法律及行政法規的強制性條文。

作為重組一部分，香港佳源已收購常州金源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(c) — 收購常州金源全部股權」一段。此後，香港佳源持有常州金源的100%。

常州金源於2013年8月開始營業，主要從事物業開發。

宿遷佳源

宿遷佳源於2009年8月7日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣45百萬元，成立時由浙江佳源集團及嘉興金地分別出資55%及45%。

歷史、重組及集團架構

2009年10月9日，宿遷佳源當時的股權持有人決議將宿遷佳源的註冊資本由人民幣45百萬元增加至人民幣60百萬元，額外註冊資本由浙江佳源集團及獨立第三方邵陽市廣源房地產開發有限公司（「邵陽廣源」）分別出資人民幣9百萬元及人民幣6百萬元。在上述出資後，宿遷佳源由浙江佳源集團、嘉興金地及邵陽廣源分別持有56.25%、33.75%及10%。

2011年10月18日，浙江佳源集團及嘉興金地根據有抵押信託融資安排，分別向信託公司兼獨立第三方渤海國際信託有限公司（「渤海信託」）轉讓彼等各自於宿遷佳源的36.25%及33.75%股權。根據該信託融資安排，渤海信託同意（其中包括）就浙江佳源集團的物業開發項目為其安排及提供若干借款。在上述股權轉讓後，宿遷佳源由浙江佳源集團、邵陽廣源及渤海信託分別持有20%、10%及70%。

作為我們於2012年11月30日償還信託融資安排項下所有未償還負債的代價，渤海信託根據渤海信託與浙江佳源集團及嘉興金地各自於2012年11月30日訂立的股權轉讓協議，向浙江佳源集團及嘉興金地分別轉讓其於宿遷佳源的36.25%及33.75%股權。在上述轉讓後，宿遷佳源由浙江佳源集團、嘉興金地及邵陽廣源分別持有56.25%、33.75%及10%。根據香港財務報告準則，上述有抵押信託安排被視為借款，而宿遷佳源的股權乃合法轉讓作為抵押品。因此，根據香港財務報告準則，於往績記錄期內，宿遷佳源被視為由本集團擁有90%權益。

作為重組一部分，南京港源已收購宿遷佳源的90%股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(j) — 收購宿遷佳源90%股權」一段。此後，南京港源及邵陽廣源分別持有宿遷佳源的90%及10%。

宿遷佳源於2009年8月開始營業，主要從事物業開發。

泗陽豐源

泗陽豐源於2012年3月6日根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50百萬元，自成立起至重組前由宿遷佳源及海鹽佳源分別擁有60%及40%。

作為重組一部分，南京港源已收購泗陽豐源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(g) — 收購泗陽豐源全部股權」一段。此後，南京港源持有泗陽豐源的100%。

泗陽豐源於2012年3月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

泰州明源

泰州明源於2010年3月10日根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣60百萬元，自成立起至重組前由浙江佳源集團及泰州佳源分別擁有55%及45%。

歷史、重組及集團架構

作為重組一部分，南京港源已收購泰州明源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(e) — 收購泰州明源全部股權」一段。此後，南京港源持有泰州明源的100%。

泰州明源於2010年3月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

泰興恒源

泰興恒源於2012年2月16日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣8百萬元，成立時由泰興廣源及揚州明源分別出資60%及40%。

2013年5月20日，泰興恒源當時的股權持有人決議將泰興恒源的註冊資本由人民幣8百萬元增加至人民幣26.67百萬元，額外註冊資本由信託公司兼獨立第三方方正東亞信託有限責任公司（「東亞信託」）根據有抵押信託融資安排出資。根據該信託融資安排，東亞信託同意（其中包括）(i)就泰興恒源的物業開發項目為其安排及提供若干借款；(ii)通過出資人民幣18.67百萬元認購泰興恒源70%股權，並持有該等股權作為抵押品，以擔保我們的還款責任；及(iii)有責任在我們償還借款後向本集團轉回泰興恒源該70%股權。在上述出資後，泰興恒源由泰興廣源、揚州明源及東亞信託分別持有18%、12%及70%。

2015年5月25日，泰興恒源償還信託融資安排項下的所有未償還負債。根據香港財務報告準則，上述信託安排被視為借款，而泰興恒源的股權乃合法轉讓作為抵押品。因此，根據香港財務報告準則，於往績記錄期內，泰興恒源被視為由本集團全部擁有。

作為重組一部分，南京港源已收購泰興恒源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(k) — 收購泰興恒源全部股權」一段。此後，南京港源持有泰興恒源的100%。

泰興恒源於2012年2月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

泰興明源

泰興明源於2013年10月25日根據中國法律成立為外商投資企業，註冊資本為10百萬元，自成立起至重組前由錦江投資擁有100%。

作為重組一部分，香港佳源已收購泰興明源的全部股權。詳情請參閱本節「重組一步驟7(a) — 收購泰興明源全部股權」一段。此後，香港佳源持有泰興明源的100%。

泰興明源於2013年10月開始營業，主要從事物業開發。

歷史、重組及集團架構

南京嘉豐

南京嘉豐於2011年12月27日根據中國法律成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣5百萬元，成立時由袁琳森及張延春分別出資80%及20%。就董事所知，袁琳森及張延春均為獨立第三方。於相關時間，南京嘉豐擁有南京新浩寧1%股權。

2013年9月12日，為鞏固我們的控制權及取得南京新浩寧的全部股權，揚州明源與袁琳森及張延春訂立股權轉讓協議，據此：(i)袁琳森向揚州明源轉讓南京嘉豐的80%股權，代價為人民幣4百萬元；(ii)張延春向揚州明源轉讓南京嘉豐的20%股權，代價為人民幣1百萬元；及(iii)揚州明源同意償還南京嘉豐應付多名債權人的未清償債務為數人民幣195百萬元。該等代價乃訂約方經公平磋商後參考二人各自的註冊資本出資而釐定，並已於2013年9月13日結付。有關上述轉讓的國家工商總局登記已於2013年9月17日完成。在完成上述股權轉讓後及於重組前，揚州明源持有南京嘉豐的100%。

南京嘉豐於2011年12月開始營業，主要從事投資控股。

揚州恒源

揚州恒源於2007年8月1日根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣40百萬元，自成立起至重組前由浙江佳源集團及嘉興金地分別擁有60%及40%。

作為重組一部分，南京港源已收購揚州恒源的全部股權。詳情請參閱本節「重組步驟7(i) — 收購揚州恒源全部股權」一段。此後，南京港源持有揚州恒源的100%。

揚州恒源於2007年8月開始營業，主要從事物業開發及物業投資。

處置附屬公司及聯營公司權益

2012年10月9日，香港佳源訂立股權轉讓協議，向沈先生間接全資擁有的公司湖州明源房地產開發有限公司處置湖州鑫源建設管理有限公司（「湖州鑫源」）的全部股權，代價為人民幣137百萬元，此乃訂約方參考湖州鑫源的註冊資本經公平磋商後釐定。湖州鑫源於2009年11月13日根據中國法律成立為有限責任公司，主要從事建築管理。有關是次處置的財務影響，請參閱本文件附錄一會計師報告附註32。

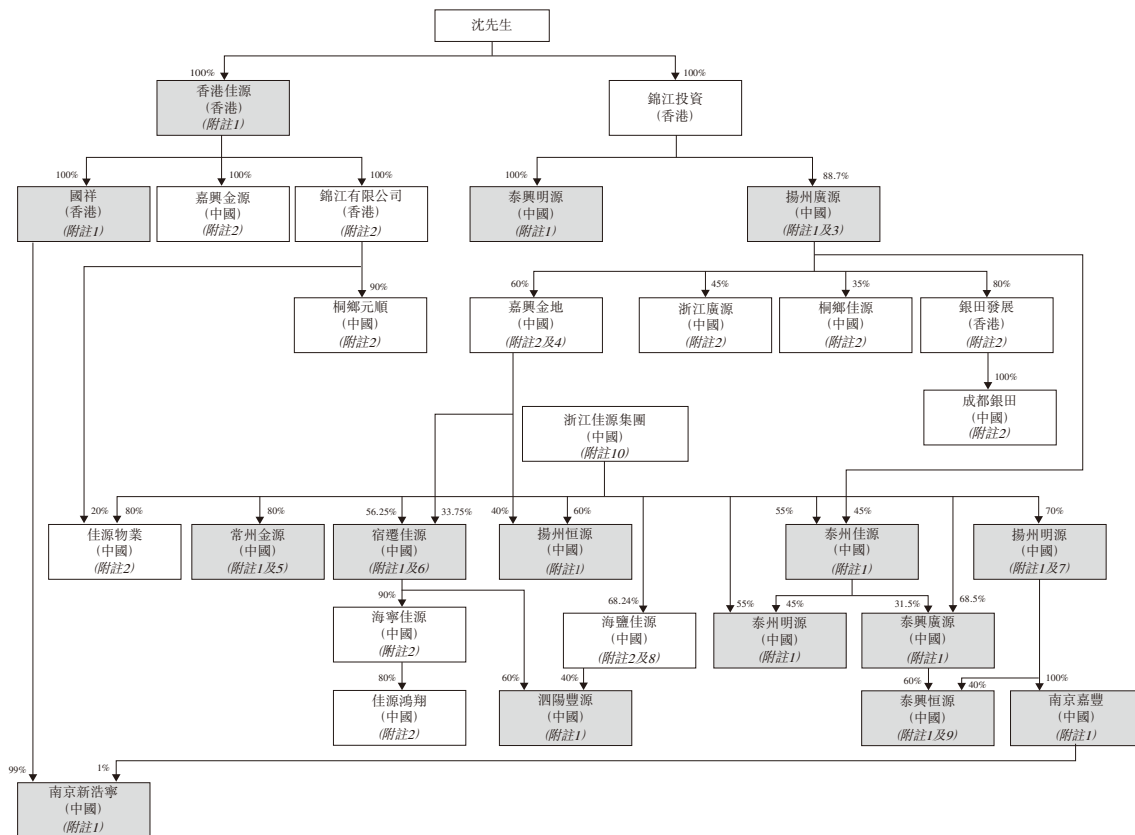
歷史、重組及集團架構

於往績記錄期內及在重組前，本集團於若干私人集團公司擁有權益，包括錦江有限公司、桐鄉元順、佳源物業、銀田發展、成都銀田、嘉興金源、海寧佳源、佳源鴻翔、嘉興金地、海鹽佳源、桐鄉佳源及浙江廣源，入賬列為於附屬公司及聯營公司權益。該等公司全部均不涉及本集團於目標城市的物業業務。作為重組一部分，為了將我們的業務與私人集團清晰劃分開來，本集團已處置該等實體。詳情請參閱本節「重組一步驟6—處置不涉及我們業務的多個實體的股權」一段。有關進行該等處置的財務影響，其進一步詳情請參閱本文件「財務資料—終止經營業務及其於綜合財務報表的呈列」一節及附錄一會計師報告附註31。

重組

重組前，我們的附屬公司透過沈先生控制的公司由沈先生擁有。除本集團外，沈先生亦透過私人集團擁有除外業務(定義見本文件「與控股股東的關係—除外業務」一節)的權益。有關除外業務的詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係—除外業務」一節。

下圖載列我們緊接重組前的簡化公司及股權架構：



歷史、重組及集團架構

附註：

1. 重組完成後，上述各公司已成為本集團成員公司。
2. 我們作為重組一部分處置的上述各公司，於重組完成後並不屬於本集團的一部分。有關該等處置的詳情，請參閱本節「重組一步驟6—處置不涉及我們業務的多個實體的股權」一段。
3. 揚州廣源餘下11.3%股權由佳源創盛擁有。
4. 嘉興金地餘下40%股權由浙江廣源擁有。
5. 常州金源的股權由卓雄偉合法持有100%，該等股權的其中80%及20%乃分別以信託方式為浙江佳源集團及常州天宇持有。
6. 宿遷佳源餘下10%股權由邵陽廣源擁有。
7. 揚州明源餘下30%股權由佳源創盛擁有。
8. 海鹽佳源餘下31.76%股權由泰州佳源擁有。
9. 泰興恒源分別由泰興廣源、揚州明源及東亞信託合法持有18%、12%及70%。東亞信託根據有抵押信託融資安排認購泰興恒源70%股權。根據香港財務報告準則，該等信託安排被視為借款，泰興恒源的股權獲合法轉讓為抵押品。因此，泰興恒源被視為由泰興廣源及揚州明源分別擁有60%及40%。有關進一步詳情，請參閱本節「公司發展—我們的中國附屬公司—泰興恒源」一段。
10. 浙江佳源集團為由沈先生最終擁有的公司，並不屬於本集團的一部分。

為籌備上市，我們已進行重組，藉以梳理我們的集團架構，並清晰劃分我們的業務與除外業務。劃分詳情請參閱本文件「與控股股東的關係—本集團與私人集團的劃分」一節。重組的多個步驟載列如下：

(1) 步驟1—明源投資註冊成立

明源投資於2015年5月4日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，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。於註冊成立日期，一股面值1.00美元的股份已配發及發行予沈先生，入賬作為繳足。

(2) 步驟2—本公司註冊成立

本公司於2015年5月5日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，一股面值0.01港元的股份已配發及發行予明源投資作為未繳股份。

(3) 步驟3—佳源投資註冊成立

佳源投資於2015年5月8日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，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。於註冊成立日期，一股面值1.00美元的股份已配發及發行予本公司，入賬作為繳足。

(4) 步驟4—收購香港佳源的全部股本

(a) 向佳源投資配發及發行香港佳源的新股份

2015年6月1日，香港佳源向佳源投資配發及發行990,000股新股份，代價為990,000港元，已由佳源投資於同日妥為結付。完成上述配發後，(i)佳源投資持有

歷史、重組及集團架構

香港佳源990,000股股份，佔香港佳源經擴大股本99%；及(ii)沈先生持有香港佳源餘下10,000股股份，佔香港佳源經擴大股本1%。

(b) 香港佳源向沈先生購回股份

根據香港佳源與沈先生於2015年6月1日訂立的股份購回協議，香港佳源向沈先生購回其10,000股股份，代價為10,000港元，已由香港佳源於同日妥為結付，而該代價乃從上文所載向佳源投資配發及發行990,000股新股份的所得款項中撥付。

(5) 步驟5 — 成立南京港源

南京港源於2015年5月27日根據中國法律成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣1百萬元。南京港源自成立以來，一直為本集團的間接全資附屬公司。

(6) 步驟6 — 處置不涉及我們業務的多個實體的股權

(a) 處置錦江有限公司全部已發行股本

根據香港佳源與沈先生於2015年4月18日訂立的一套過戶文據及買賣單據，香港佳源同意轉讓而沈先生同意收購錦江有限公司10,000股每股面值0.0001港元的股份，相當於錦江有限公司的全部已發行股本，代價為1.00港元。於上述轉讓日期，錦江有限公司分別持有桐鄉元順及佳源物業的90%及20%股權。

(b) 處置銀田發展80%已發行股本

根據揚州廣源與錦江有限公司於2015年5月29日訂立的一套過戶文據及買賣單據，揚州廣源同意轉讓而錦江有限公司同意收購銀田發展8,000股每股面值0.000125港元的股份，相當於銀田發展的80%已發行股本，代價為1.00港元。於上述轉讓日期，銀田發展持有成都銀田的100%股權。

(c) 處置嘉興金源全部股權

根據香港佳源與錦江有限公司於2015年6月2日訂立的股權轉讓協議，香港佳源同意轉讓而錦江有限公司同意收購嘉興金源的100%股權，代價為4百萬美元。該代價乃參考嘉興金源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月12日完成。

歷史、重組及集團架構

(d) 處置海寧佳源90%股權

根據宿遷佳源與浙江佳源集團於2015年5月15日訂立的股權轉讓協議，宿遷佳源同意轉讓而浙江佳源集團同意收購海寧佳源的90%股權，代價為人民幣252.9百萬元。於上述轉讓日期，海寧佳源持有佳源鴻翔的80%股權。該代價乃參考海寧佳源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年5月29日完成。

(e) 處置嘉興金地60%股權

根據揚州廣源與浙江廣源於2015年5月21日訂立的股權轉讓協議，揚州廣源同意轉讓而浙江廣源同意收購嘉興金地的60%股權，代價為人民幣144百萬元。該代價乃參考嘉興金地的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年5月29日完成。

(f) 處置海鹽佳源31.76%股權

根據泰州佳源與浙江佳源集團於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，泰州佳源同意轉讓而浙江佳源集團同意收購海鹽佳源的31.76%股權，代價為人民幣75.6百萬元。該代價乃參考海鹽佳源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年9月15日完成。

(g) 處置桐鄉佳源35%股權

根據揚州廣源與佳源創盛於2015年5月17日訂立的股權轉讓協議，揚州廣源同意轉讓而佳源創盛同意收購桐鄉佳源的35%股權，代價為人民幣7.81百萬元。該代價乃參考桐鄉佳源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年5月26日完成。

(h) 處置浙江廣源45%股權

根據揚州廣源與佳源創盛於2015年5月27日訂立的股權轉讓協議，揚州廣源同意轉讓而佳源創盛同意收購浙江廣源的45%股權，代價為人民幣22.59百萬元。該代價乃參考浙江廣源的註冊資本而釐定，並已於2015年12月15日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年5月28日完成。

完成上述步驟6(a)至(h)後，本集團不再擁有錦江有限公司、桐鄉元順、佳源物業、銀田發展、成都銀田、嘉興金源、海寧佳源、佳源鴻翔、嘉興金地、海鹽佳源、桐鄉佳源及浙江廣源的任何權益。

歷史、重組及集團架構

(7) 步驟7 — 香港佳源及南京港源收購我們的中國附屬公司

(a) 收購泰興明源全部股權

根據錦江投資與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，錦江投資同意轉讓而香港佳源同意收購泰興明源的100%股權，代價為人民幣60百萬元。該代價乃參考泰興明源的註冊資本而釐定，並已於2015年9月11日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年8月18日完成。

(b) 收購揚州廣源全部股權

根據錦江投資與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，錦江投資同意轉讓而香港佳源同意收購揚州廣源的88.7%股權，代價為20百萬美元。同日，佳源創盛與南京港源訂立股權轉讓協議，據此，佳源創盛同意轉讓而南京港源同意收購揚州廣源的11.3%股權，代價為2.56百萬美元。各代價乃參考揚州廣源的註冊資本而釐定。應付錦江投資的代價已於2015年9月11日結付，而應付佳源創盛的代價已於2015年8月21日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月30日完成。

(c) 收購常州金源全部股權

根據卓雄偉(常州金源全部股權註冊擁有人，以信託方式為浙江佳源集團及常州天宇分別持有常州金源80%及20%的股權)與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議(經卓雄偉、香港佳源、浙江佳源集團及常州天宇於2015年6月1日訂立的補充協議補充)，卓雄偉同意轉讓而香港佳源同意收購常州金源的100%股權，代價為折合人民幣70.5百萬元的港元等值款項。該代價乃參考常州金源的註冊資本而釐定，並已於2015年9月11日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月24日完成。

完成上述步驟7(a)至(c)後，泰興明源及常州金源各自由香港佳源持有100%，而揚州廣源由香港佳源及南京港源分別持有88.7%及11.3%。

(d) 收購泰州佳源全部股權

根據揚州廣源、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議：
(i)揚州廣源向南京港源轉讓泰州佳源其金額為人民幣63百萬元的股權(佔泰州佳源45%股權)，代價為人民幣63百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓泰州佳源其金額為人民幣77百萬元的股權(佔泰州佳源55%股權)，代價為人民幣77百萬元。各代價乃參考泰州佳源的註冊資本而釐定。應付揚州廣源的代價已於2015年8月10日悉數結付。應付浙江佳源集團的代價部分於2015年8月10日結付，餘額已於2015年8月21日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月10日完成。

歷史、重組及集團架構

(e) 收購泰州明源全部股權

根據泰州佳源、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議：
(i) 泰州佳源向南京港源轉讓泰州明源其金額為人民幣27百萬元的股權(佔泰州明源45%股權)，代價為人民幣27百萬元；及(ii) 浙江佳源集團向南京港源轉讓泰州明源其金額為人民幣33百萬元的股權(佔泰州明源55%股權)，代價為人民幣33百萬元。各代價乃參考泰州明源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月10日完成。

(f) 收購揚州明源全部股權

根據佳源創盛、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議：佳源創盛及浙江佳源集團向南京港源轉讓揚州明源的100%股權，代價為人民幣10百萬元。於轉讓當日，揚州明源分別由佳源創盛及浙江佳源集團持有30%及70%的股權。代價乃參考揚州明源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月8日完成。

(g) 收購泗陽豐源全部股權

根據(i) 海鹽佳源與南京港源；及(ii) 宿遷佳源與南京港源於2015年6月2日訂立的兩份股權轉讓協議：(i) 海鹽佳源向南京港源轉讓泗陽豐源的40%股權，代價為人民幣20百萬元；及(ii) 宿遷佳源向南京港源轉讓泗陽豐源的60%股權，代價為人民幣30百萬元。各代價乃參考泗陽豐源的註冊資本而釐定。應付宿遷佳源的代價已於2015年8月10日悉數結付。應付海鹽佳源的代價已於2015年8月21日結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月11日完成。

(h) 收購泰興廣源全部股權

根據(i) 泰州佳源與南京港源；及(ii) 浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的兩份股權轉讓協議：(i) 泰州佳源向南京港源轉讓泰興廣源的31.5%股權，代價為人民幣94.5百萬元；及(ii) 浙江佳源集團向南京港源轉讓泰興廣源的68.5%股權，代價為人民幣205.5百萬元。各代價乃參考泰興廣源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年7月28日完成。

歷史、重組及集團架構

(i) 收購揚州恒源全部股權

根據(i)嘉興金地與南京港源；及(ii)浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的兩份股權轉讓協議：(i)嘉興金地向南京港源轉讓揚州恒源的股權，金額為人民幣16百萬元(即註冊資本的40%)，代價為人民幣16百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓揚州恒源的股權，金額為人民幣24百萬元(即註冊資本的60%)，代價為人民幣24百萬元。各代價乃參考揚州恒源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年7月6日完成。

(j) 收購宿遷佳源90%股權

根據(i)浙江佳源集團與南京港源；及(ii)嘉興金地與南京港源於2015年6月3日訂立的兩份股權轉讓協議：(i)浙江佳源集團向南京港源轉讓宿遷佳源的56.25%股權，代價為人民幣33.75百萬元；及(ii)嘉興金地向南京港源轉讓宿遷佳源的33.75%股權，代價為人民幣20.25百萬元。各代價乃參考宿遷佳源的註冊資本而釐定，並已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年6月25日完成。

(k) 收購泰興恒源全部股權

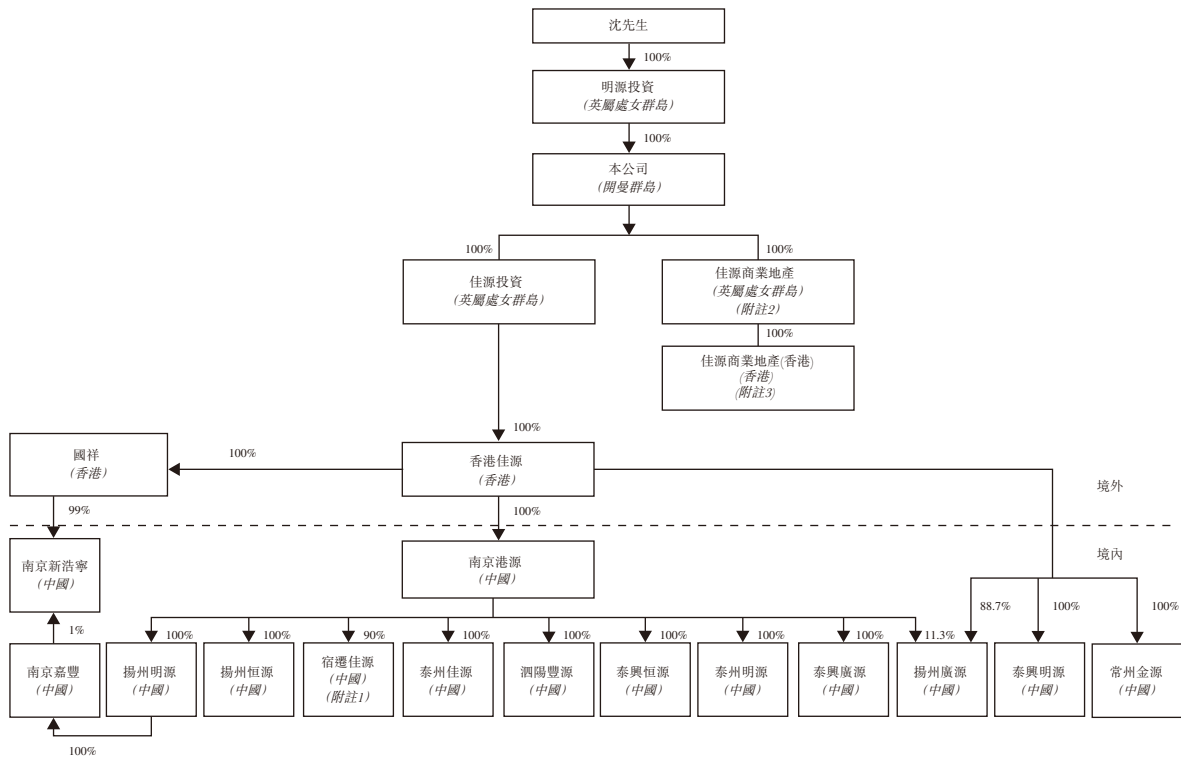
根據(i)泰興廣源與南京港源；(ii)揚州明源與南京港源；及(iii)東亞信託與南京港源於2015年6月1日訂立的三份股權轉讓協議：(i)泰興廣源向南京港源轉讓泰興恒源的股權，金額為人民幣4.8百萬元(即註冊資本的18%)，代價為人民幣4.8百萬元；(ii)揚州明源向南京港源轉讓泰興恒源的股權，金額為人民幣3.2百萬元(即註冊資本的12%)，代價為人民幣3.2百萬元；及(iii)東亞信託向南京港源轉讓泰興恒源的股權，金額為人民幣18.67百萬元(即註冊資本的70%)，代價為人民幣18.67百萬元。各代價乃參考泰興恒源的註冊資本而釐定。應付東亞信託的代價已於2015年5月29日悉數結付，而應付揚州明源及泰興廣源的各自代價已於2015年8月10日悉數結付。有關上述股權轉讓的相關國家工商總局登記已於2015年7月28日完成。

完成上述步驟7(d)至(k)後，泰州佳源、泰州明源、揚州明源、泗陽豐源、泰興廣源、揚州恒源及泰興恒源各自由南京港源持有100%，宿遷佳源則由南京港源持有90%。

我們的中國法律顧問認為，本節所披露有關我們的中國附屬公司的收購及處置事項乃按中國適用法律及法規項下的程序進行，而且所有股權轉讓已於中國地方登記機關妥善登記。

歷史、重組及集團架構

下圖載列我們緊隨重組後但於完成資本化發行及[編纂]前的股權及公司架構：



附註：

1. 宿遷佳源餘下10%股權由邵陽廣源擁有。
2. 佳源商業地產於2015年11月10日就本集團的業務開發根據英屬處女群島法律註冊成立。
3. 佳源商業地產(香港)於2015年11月30日就管理本集團的租賃業務根據香港法例註冊成立。

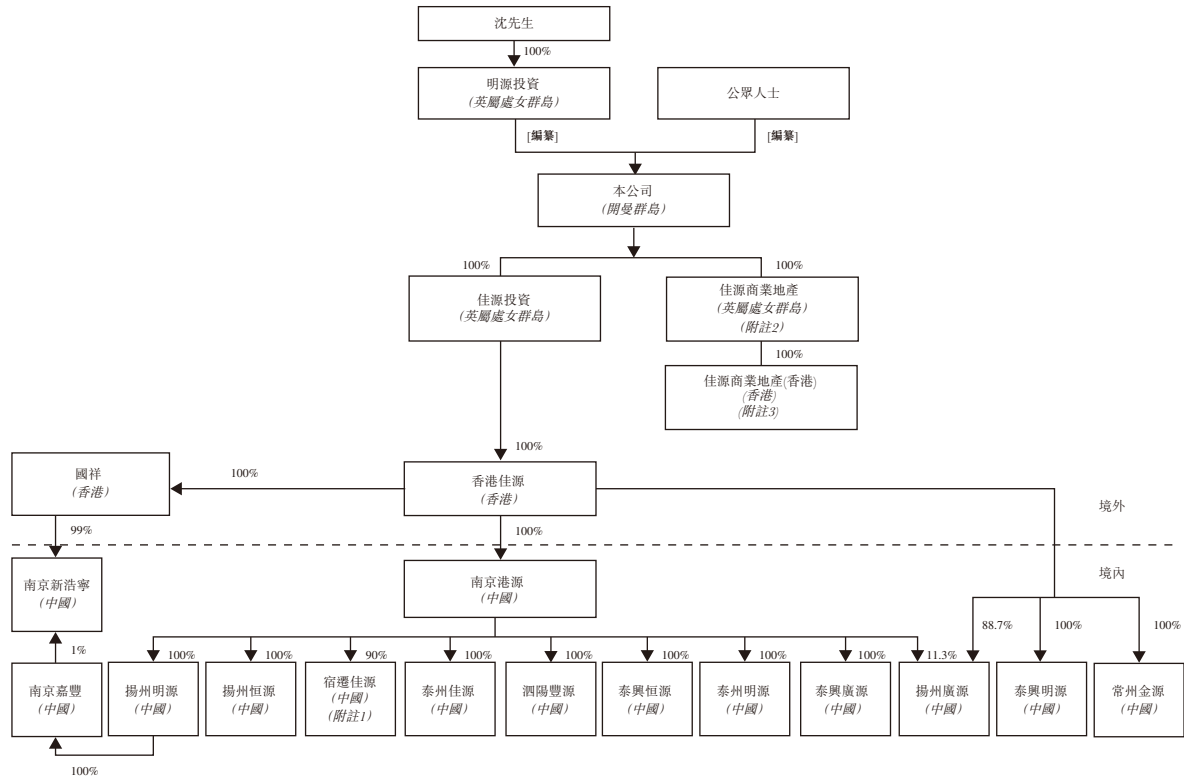
資本化發行及[編纂]

待本公司的股份溢價賬因[編纂]而獲進賬後，本公司會將全部或部分(視情況而定)股份溢價賬的進賬額撥充資本，並利用該款項按面值悉數繳足合共[編纂]股股份的股款，以供全部配發及發行予明源投資。假設[編纂]不獲行使，本公司將根據[編纂]於[編纂]完成後發行[編纂]股股份。

緊隨完成資本化發行及[編纂]後，假設[編纂]不獲行使，明源投資及股份的公眾持有人將分別持有[編纂]股及[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本分別[編纂]及[編纂]。

歷史、重組及集團架構

下圖載列我們於緊隨完成資本化發行及[編纂]後(並未計及因[編纂]或根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)的股權及公司架構：



附註：

1. 宿遷佳源餘下10%股權由邵陽廣源擁有。
2. 佳源商業地產於2015年11月10日就本集團的業務開發根據英屬處女群島法律註冊成立。
3. 佳源商業地產(香港)於2015年11月30日就管理本集團的租賃業務根據香港法例註冊成立。

併購規定

根據併購規定，中國境內公司或自然人為實現其直接或間接控制的中國境內公司權益在境外上市而註冊成立境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)，必須取得商務部核准，該境外特殊目的公司方可收購中國境內的任何相關公司或其資產，並須經中國證監會批准，該境外特殊目的公司的證券方可在境外證券交易所上市及買賣。中國法律顧問表示，由於控股股東之一沈先生乃香港永久性居民，而非併購規定界定的境內自然人，故此併購規定第11條並不適用於南京港源及香港佳源的收購事項，因此，

歷史、重組及集團架構

除非有新的法律及法規出台，或商務部及中國證監會日後對併購規定制訂新的條文或詮釋，否則南京港源及香港佳源的收購事項並不構成併購規定第11條項下的收購事項，本公司申請發行股份並在聯交所上市毋須根據併購規定獲取商務部或中國證監會批准。

第37號通知

2014年7月14日，國家外匯管理局頒佈於同日生效的《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》（「第37號通知」），規定境內居民凡設立或控制境外特殊目的公司，並擬以境內企業資產或權益向該等境外特殊目的公司出資以進行境外股權融資，在以資產或權益向該等境外特殊目的公司出資前，必須向國家外匯管理局的主管地方分局辦理登記手續。初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、資本變更、經營期限、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，境內居民亦須向國家外匯管理局的地方分局辦理登記手續。中國法律顧問表示，由於沈先生乃香港永久性居民，彼並不就其海外投資而受限於第37號通知項下的外匯登記程序。