

歷史、重組及集團架構

我們的公司歷史

我們的主要營運附屬公司包括三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍及儋州雙聯，主要於海南省從事住宅物業發展業務。我們的公司歷史可追溯至由本公司的創辦人及其中一名控股股東、主席兼我們的執行董事楊先生於2008年間接收購三亞鳳凰新城的60%股權。

楊先生在中國住宅及商業物業行業擁有超過21年經驗。有關楊先生的進一步背景及相關行業經驗，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

主要發展及里程碑

下表載列本集團自成立以來的主要發展及里程碑：

年份	主要事件
2008年1月	收購三亞鳳凰新城及進軍海南省三亞的房地產發展市場
2009年6月	開始銷售三亞鳳凰水城南岸一期
2009年8月	收購海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期，標誌著我們於海南省省會海口市的首個房地產發展項目
2010年5月	收購三亞鳳凰水韻，令我們取得三亞鳳凰水城左岸的地盤面積139,797.7平方米
2013年11月	注資儋州雙聯及將本集團的發展擴充至海南省的西岸

本公司

為了籌備[編纂]，本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而經過重組後成為本集團的最終控股公司。重組詳情載於本節「重組」一段。我們是一家房地產發展商，重點專注海南省的住宅地產發展項目。

本公司擁有多間在英屬處女群島、香港及中國註冊成立的直接及間接附屬公司。各附屬公司的公司歷史載列如下。

歷史、重組及集團架構

我們的主要營運附屬公司

三亞鳳凰新城

三亞鳳凰新城的成立及楊先生收購三亞鳳凰新城全部股權

三亞鳳凰新城於2007年7月11日由獨立第三方在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣1百萬元，並已於2007年7月6日繳付，而註冊資本其後於2007年7月增加至人民幣10百萬元。三亞鳳凰新城於2007年11月開始經營業務，主要從事房地產發展及營運。

基於三亞鳳凰新城的升值潛力及發展前景，於2008年1月16日，楊先生於透過翠屏國際以總代價人民幣1,011百萬元向獨立第三方收購美凱當時的全部已發行股份，有關代價乃經訂約各方公平磋商後釐定，並於2012年1月4日結算。於交易完成後，美凱間接全資擁有海南恆華，繼而間接持有三亞鳳凰新城60%股權。三亞鳳凰新城餘下40%股權由兩名獨立第三方間接持有。

其後，於2008年7月7日三亞鳳凰新城的註冊資本經注資後由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元。於2009年1月8日，經與楊先生及上述獨立第三方進行磋商後，楊先生透過海南恆華以代價人民幣200百萬元收購三亞鳳凰新城全部股權，有關代價乃經參考三亞鳳凰新城當時註冊已繳股本後釐定，並已於2009年3月23日清繳。於上述轉讓完成後，翠屏國際由中惠控股持有87.5%股權，而中惠控股則由楊先生及包士芳分別間接擁有90%及10%股權。翠屏國際的其餘12.5%股權由一名獨立第三方持有。

三亞鳳凰新城持有（其中包括）三亞合共819.8畝的土地儲備（包括教育土地15.7畝）（即開發成為三亞鳳凰水城南岸二期的地盤）。

於2009年7月增加註冊資本

於2009年7月19日，三亞鳳凰新城的註冊資本由人民幣200百萬元增加至人民幣300百萬元。新增的註冊資本人民幣100百萬元由海南恆華出資，並已於2009年7月1日清繳。

於2009年11月增加註冊資本

於2009年11月24日，三亞鳳凰新城的註冊資本由人民幣300百萬元增加至人民幣700百萬元。新增的註冊資本人民幣400百萬元由重慶信託出資，並已於2009年11月3日清繳。於上述註冊資本增加後，三亞鳳凰新城由重慶信託持有約57.14%股權及

歷史、重組及集團架構

由海南恆華持有**42.86%**股權。根據三亞鳳凰新城所發出日期為**2016年4月13日**的確證書，及據我們的中國法律顧問表示，重慶信託向三亞鳳凰新城的注資屬提供貸款性質，而於重慶信託完成增加註冊資本後，三亞鳳凰新城仍由楊先生控制。

由重慶信託向中惠南京轉讓股權

當重慶信託的投資期屆滿時，重慶信託與中惠南京（由楊先生控制公司）於**2010年5月27日**訂立股權轉讓協議，據此重慶信託按代價人民幣**422,818,739.73元**將上述於三亞鳳凰新城的**57.14%**股權轉讓予中惠南京，上述代價乃根據重慶信託、三亞鳳凰新城、海南恆華與中惠南京之間協定的投資溢價條款而釐定。代價已於**2010年5月13日**清繳。於上述轉讓後，三亞鳳凰新城由中惠南京及海南恆華分別擁有約**57.14%**及約**42.86%**股權，並由楊先生最終控制。

由海南恆華向西安信託轉讓股權及於2010年7月增加註冊資本

海南恆華與西安信託（為獨立第三方）於**2010年6月9日**訂立股權轉讓協議，據此海南恆華按代價人民幣**300百萬元**將其於三亞鳳凰新城的**42.86%**股權轉讓予西安信託，上述代價乃根據三亞鳳凰新城當時的註冊資本釐定。代價於**2010年6月23日**獲償付。

為了支持三亞鳳凰新城的業務發展，於**2010年8月23日**，三亞鳳凰新城的註冊資本由人民幣**700百萬元**增加至人民幣**1,200百萬元**。新增的註冊資本人民幣**500百萬元**由西安信託出資，並已於**2010年6月17日**清繳。於上述註冊資本增加後，三亞鳳凰新城由中惠南京及西安信託分別擁有約**33.33%**及**66.67%**股權。

根據中惠南京、西安信託及三亞鳳凰新城於**2014年1月23日**作出的聲明，及據我們的中國法律顧問表示，上述轉讓及西安信託向三亞鳳凰新城的注資實際上是提供人民幣**800百萬元**貸款。西安信託以代名人股東的身份持有三亞鳳凰新城的股權，而於西安信託完成轉讓及增加註冊資本後，三亞鳳凰新城仍由楊先生控制。

於2013年8月削減註冊資本

於中惠南京向西安信託償還貸款後，西安信託撤回其於三亞鳳凰新城的投資，而當時三亞鳳凰新城的註冊資本由人民幣**1,200百萬元**削減至人民幣**400百萬元**，並於**2013年8月20日**獲其股東批准。

歷史、重組及集團架構

中惠南京向連雲港隆基置業轉讓股權

基於進行重組，根據日期為2015年6月16日的股權收購重組協議及日期為2015年7月7日的股權轉讓協議，中惠南京向連雲港隆基置業轉讓所持三亞鳳凰新城100%股權，而連雲港隆基置業向中惠南京轉讓所持南京斯悅100%股權作為代價。三亞鳳凰新城於2015年6月30日的股權價值為人民幣471,727,465.18元，與南京斯悅於2015年6月30日的股權估值相符。三亞鳳凰新城的股權轉讓於2015年7月27日完成，而南京斯悅的股權轉讓於2015年7月22日完成。

我們的中國法律顧問確認，註冊資本的付款已獲中國註冊會計師證實已全數繳足股款，而上述股權轉讓、註冊資本增加及削減已獲相關具權力當局批准，在法律上屬有效和具效力。

三亞鳳凰水韻

三亞鳳凰水韻的成立及連雲港隆基置業及三亞鳳凰新城收購三亞鳳凰水韻全部股權

三亞鳳凰水韻於2009年10月21日由兩名獨立第三方（分別持有其70%及30%股權）在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣160百萬元，以現金及注入位於三亞其地盤日後將發展為三亞鳳凰水城左岸的一幅面積約140,000平方米的土地方式繳足。三亞鳳凰水韻於2009年12月開始經營業務，主要從事房地產發展。

為收購上述地盤，於2010年5月18日及2010年6月8日，新富昌及美凱（兩家公司均由楊先生控制）各自與獨立第三方訂立股權轉讓協議，分別收購頂豐51%及49%股權，總代價為人民幣563.4百萬元，並已於2012年1月4日清繳。根據該等股權轉讓協議，連雲港隆基置業（於當時為頂豐的間接全資附屬公司）應向當時其中一名獨立第三方股東收購三亞鳳凰水韻的70%股權。於2010年8月24日，連雲港隆基置業按代價人民幣112百萬元收購該70%股權，有關代價乃經參考三亞鳳凰水韻當時的註冊已繳股本後釐定，並已於2013年6月30日由連雲港隆基置業清繳。

於2010年11月2日，三亞鳳凰新城按代價人民幣48百萬元向獨立第三方收購三亞鳳凰水韻餘下30%股權（即註冊資本為人民幣48百萬元）。有關代價乃經參考三亞鳳凰水韻當時註冊已繳股本後釐定，並已於2015年6月19日由三亞鳳凰新城償付。

於上述轉讓後，三亞鳳凰水韻分別由連雲港隆基置業及三亞鳳凰新城持有70%及30%股權，並由楊先生最終控制。

歷史、重組及集團架構

三亞鳳凰新城向三亞惠新貿易轉讓股權

作為[編纂]股權激勵計劃的一部分，為了激勵我們若干高級管理人員作出貢獻，並在我們達致長遠業務目標中向他們提供直接經濟利益，於2011年1月12日，三亞鳳凰新城按代價人民幣48百萬元向三亞惠新貿易轉讓其於三亞鳳凰水韻的註冊資本人民幣48百萬元的權益，而於關鍵時刻三亞惠新貿易為三亞鳳凰新城的全資附屬公司。上述代價乃根據三亞鳳凰水韻當時的已繳註冊資本釐定，並已於2014年1月28日清繳。有關[編纂]股權激勵計劃的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－D.[編纂]股權激勵計劃」一節。

於上述轉讓後，三亞鳳凰水韻由連雲港隆基置業及三亞惠新貿易分別擁有70%及30%股權，並由楊先生最終控制。

註冊資本增加

由於開發三亞鳳凰水城左岸，於2011年9月6日，三亞鳳凰水韻的註冊資本由人民幣160百萬元增加至人民幣280百萬元。註冊資本的增加金額人民幣120百萬元已由三亞鳳凰新城注資，並已於2011年7月11日清繳。

下表載列三亞鳳凰水韻於上述註冊資本增加後及緊接重組前的股權架構：

股權持有人名稱	註冊資本 人民幣	概約百分比
連雲港隆基置業.....	112,000,000	40.00%
三亞惠新貿易.....	48,000,000	17.14%
三亞鳳凰新城.....	120,000,000	42.86%
總計.....	<u>280,000,000</u>	<u>100.00%</u>

我們的中國法律顧問確認，三亞鳳凰水韻的註冊資本已獲中國註冊會計師證實已全數繳足股款，而上述股權轉讓已獲相關具權力當局批准，在法律上屬有效和具效力。

海南南海翔龍

海南南海翔龍的成立

海南南海翔龍於2002年4月18日由兩間中國公司（為獨立第三方）在中國成立為有限責任公司，當時名稱為北京中牧房地產開發有限公司，最初註冊資本為人民幣50百萬元，而其公司名稱於2007年12月25日改為「海南南海翔龍」。海南南海翔龍於2002年6月開始經營業務，主要從事房地產發展。

歷史、重組及集團架構

收購海南南海翔龍全部股權

緊接我們於2009年8月收購全部股權前，海南南海翔龍由三名獨立第三方股東擁有。海南南海翔龍在海口擁有總地盤面積約127,011.16平方米的土地使用權。

由於楊先生對海南南海翔龍所擁有的地塊的發展前景樂觀，蘇州卓成為楊先生的代名人，於2009年8月24日與海南南海翔龍三名獨立第三方股東訂立股權轉讓協議，據此彼等按總代價人民幣157,200,000元將海南南海翔龍全部股權轉讓予蘇州卓成。上述代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定，並由中惠（海南）於2009年11月6日出資及清繳。

於2010年2月註冊資本增加及由三亞鳳凰新城向南京嘉沛轉讓股權

根據於2010年2月8日通過的股東決議案，蘇州卓成透過中惠（中國）投資（於關鍵時刻為楊先生的間接全資附屬公司）代楊先生將海南南海翔龍的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣300百萬元。增加的資本是由中惠（中國）投資出資，並於2010年3月3日清繳。其後，於2010年2月8日至2014年4月1日期間內由集團內公司與楊先生所控制的公司之間進行一連串股權轉讓後，海南南海翔龍成為南京嘉沛（由楊先生間接全資擁有的公司）的全資附屬公司。

我們的中國法律顧問確認，海南南海翔龍的註冊資本已由中國執業會計師核實為繳足股款，而上述股權轉讓已獲有關主管當局批准，具有法律效力和效用。

儋州雙聯

儋州雙聯的成立

儋州雙聯於2009年12月3日由一家中國公司及兩名個別人士（均為獨立第三方）在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣50百萬元。儋州雙聯於2010年1月展開業務，主要從事房地產發展業務。

由三亞鳳凰新城向儋州雙聯注資

於緊接2012年8月6日前，儋州雙聯由南京三龍（為儋州雙聯的現有股權持有人之一）及兩名個別人士（均為獨立第三方）持有，註冊資本為人民幣200百萬元。儋州雙聯在海南儋州擁有總地盤面積約468,553.5平方米的土地使用權。為了參與地盤的開發，三亞鳳凰新城同意注資人民幣10,550,000元，並已於2012年8月13日由其全數清繳。於注資後，儋州雙聯的註冊資本增加至人民幣210,550,000元，而三亞鳳凰新城持有儋州雙聯約5.01%股權。

歷史、重組及集團架構

於2013年8月削減註冊資本及由三亞中澤凱於2013年11月及2014年1月注資

我們獲南京三龍邀請對儋州雙聯作進一步投資。由於我們有意獲取對儋州鳳凰水城發展項目的控制性股權，其中除南京三龍以外，不涉及其他少數權益持有人，因此我們決定撤回我們透過三亞鳳凰新城對儋州雙聯所作的投資，並只會於南京三龍成為其唯一股權持有人時才會再次投資於儋州雙聯。

- 三亞鳳凰新城撤回其於儋州雙聯的投資人民幣10,550,000元，而根據儋州雙聯於2013年8月16日的股東決議案，儋州雙聯的註冊資本由人民幣210,550,000元削減至人民幣165百萬元。除三亞鳳凰新城外，其他兩名個別股權持有人亦減少其於儋州雙聯的投資合共人民幣35百萬元。於上述註冊資本削減後，儋州雙聯由南京三龍全資擁有，註冊資本為人民幣165百萬元。
- 於2013年8月21日及2014年1月20日，三亞中澤凱（於關鍵時刻由中澤（香港）全資擁有）與儋州雙聯及南京三龍訂立一項協議及一項補充協議，據此三亞中澤凱對儋州雙聯作出兩次注資合共人民幣247,500,000元，佔儋州雙聯經擴大註冊資本中合共60%股本權益。向儋州雙聯的注資分別於2013年11月及2014年1月作出。該等協議的其中一項條款是，儘管三亞中澤凱擁有儋州雙聯的60%股權，但無權分享儋州一期的任何經濟利益，亦毋須就儋州一期的任何虧損負責。

有關收購儋州雙聯的詳情，請參閱本文件「附錄一 — 會計師報告」附註3。

於上述注資後，儋州雙聯由三亞中澤凱及南京三龍分別持有60%及40%股權。有關撇除儋州一期的詳情，請參閱本文件「財務資料 — 2.儋州鳳凰水城」一節。

我們的中國法律顧問確認，儋州雙聯的註冊資本已由中國執業會計師核實為繳足股款，而上述儋州雙聯的註冊資本增加及削減已獲有關主管當局批准，具有法律效力和效用。

我們的其他附屬公司

連雲港泰盛發展

連雲港泰盛發展於2009年11月18日由正時在中國成立為外商獨資企業，最初註冊資本為人民幣10百萬元，已於2010年2月10日繳付。當我們就三亞鳳凰水韻的權益收購頂豐時，亦間接收購連雲港泰盛發展。連雲港泰盛發展主要從事投資控股。

歷史、重組及集團架構

於緊接重組前，連雲港泰盛發展由正時全資擁有，而正時則由頂豐全資擁有。

南京嘉沛

南京嘉沛於2013年9月11日由中嘉（香港）在中國成立為外商獨資企業，最初註冊資本為500,000美元，已於2013年9月29日繳付。南京嘉沛為一家投資控股公司。

於緊接重組前，南京嘉沛由中嘉（香港）全資擁有，而中嘉（香港）則由楊先生間接全資擁有。

連雲港隆基置業

連雲港隆基置業的成立

連雲港隆基置業於2007年2月7日由獨立第三方連雲港嘉泰在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣10百萬元，已於2007年2月1日繳付。當我們就三亞鳳凰水韻的權益收購頂豐時，亦間接收購連雲港隆基置業。連雲港隆基置業主要從事投資控股。

由連雲港嘉泰向連雲港泰盛發展轉讓股權

為方便進行上述三亞鳳凰水韻權益轉讓，連雲港嘉泰與連雲港泰盛發展於2010年4月16日訂立股權轉讓協議，據此連雲港嘉泰按代價人民幣10百萬元將其於連雲港隆基置業的100%股權轉讓予連雲港泰盛發展，上述代價乃根據連雲港隆基置業當時的已繳註冊資本釐定，並已於2010年5月28日清繳。於轉讓當時，連雲港泰盛發展由正時全資擁有。

於緊接重組前，連雲港隆基置業由連雲港泰盛發展全資擁有。

我們的中國法律顧問確認，上述股權轉讓已獲有關主管當局批准，且屬合法和有效。

中嘉（香港）

中嘉（香港）於2012年12月18日在香港註冊成立為有限公司，已發行股本為10,000港元，分為10,000股股份，已按代價10,000港元發行予中嘉（國際）（由楊先生全資擁有的公司）。中嘉（香港）主要從事投資控股。

於緊接重組前，中嘉（香港）由中嘉（國際）全資擁有。

歷史、重組及集團架構

中澤（香港）

中澤（香港）於2011年9月20日在香港註冊成立為有限公司，已發行股本為10,000港元，分為10,000股股份，已按代價10,000港元發行予中澤（國際）（由楊先生直接全資擁有的公司）。中澤（香港）主要從事投資控股。

於緊接重組前，中澤（香港）由中澤（國際）全資擁有。

正時

正時註冊成立

正時於2009年10月8日在香港註冊成立為有限公司。於2009年10月8日，10,000股正時股份按代價10,000港元發行予一名獨立第三方。正時主要從事投資控股。

向頂豐轉讓股份

於2010年1月22日，頂豐（於關鍵時刻由獨立第三方全資擁有的公司）按代價10,000港元收購正時的100%股權。當我們就三亞鳳凰水韻的權益收購頂豐時，亦間接收購正時。

於緊接重組前，正時由頂豐全資擁有。

上述轉讓已妥善和合法完成及結算。

頂豐

頂豐註冊成立及美凱收購頂豐全部股權

頂豐於2010年1月5日由獨立第三方在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，已發行股本為50,000美元。頂豐主要從事投資控股。

本集團透過一連串股權轉讓收購將開發為三亞鳳凰水城左岸的地盤，包括於2010年10月由新富昌收購頂豐51%股權及由美凱收購頂豐49%股權，總代價為人民幣563,408,300元，有關代價乃經訂約各方公平磋商後釐定。上述轉讓的相關代價已於2012年1月4日期間清繳。

於上述轉讓時，新富昌由楊先生擁有100%股權，而美凱由翠屏國際擁有100%股權，而翠屏國際由中惠控股持有87.5%股權，中惠控股則由楊先生及包士芳分別間接擁有90%及10%股權。翠屏國際的其餘12.5%股權由一名獨立第三方持有。

歷史、重組及集團架構

上述轉讓已妥善和合法完成及結算。

南京百瑞澤

南京百瑞澤於2013年1月16日由中惠南京及南京嘉協在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣10百萬元，已於2012年12月25日繳付。南京百瑞澤主要從事投資控股。

於其成立時，南京百瑞澤由中惠南京及南京嘉協分別擁有51%及49%股權，並由楊先生最終控制。

由中惠南京及南京嘉協向南京嘉沛轉讓股權

由於本集團進行重組，於2013年10月8日，南京嘉沛與中惠南京及南京嘉協分別訂立股權轉讓協議，據此中惠南京將其於南京百瑞澤的51%股權讓予南京嘉沛，而南京嘉協將其於南京百瑞澤的49%股權轉讓予南京嘉沛，代價分別為人民幣5,100,000元及人民幣4,900,000元。上述代價乃根據南京百瑞澤當時的已繳註冊資本釐定，並已於2016年3月9日清繳。

於2013年10月及2013年11月增加註冊資本

由於業務發展需要，於2013年11月4日及2013年11月11日，南京百瑞澤的註冊資本由人民幣10百萬元，分別增加至人民幣110百萬元及人民幣210百萬元。新增的註冊資本人民幣100百萬元及人民幣100百萬元由南京嘉沛出資，並已分別於2013年10月28日及2013年11月1日繳付。

由南京嘉沛向三亞鳳凰新城轉讓股權

為了整合我們的資源，於2014年3月19日，南京嘉沛與三亞鳳凰新城就向三亞鳳凰新城轉讓南京百瑞澤的股權訂立股權轉讓協議。有關詳情，請參閱本節上文「海南南海翔龍－由三亞鳳凰新城向南京嘉沛轉讓股權」一段。

於緊接重組前，南京百瑞澤由三亞鳳凰新城全資擁有。

我們的中國法律顧問確認，註冊資本的付款已獲中國執業會計師核實為已繳足，而上述的股權轉讓及註冊資本增加已獲有關主管當局批准，且屬合法和有效。

三亞惠新貿易

三亞惠新貿易的成立

三亞惠新貿易於2010年12月29日由三亞鳳凰新城在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣10百萬元，已於2010年12月20日繳付。於三亞惠新貿易成立當時，三亞鳳凰新城由中惠南京及西安信託分別擁有約33.33%及66.67%股權。三亞惠新貿易主要從事投資控股。

歷史、重組及集團架構

由三亞鳳凰新城向兩名個別人士轉讓股權

為了就我們的高級管理層設立[編纂]股權激勵計劃以激勵他們達致我們長遠的業務目標並讓他們能夠分享直接經濟利益，於2011年11月15日，三亞鳳凰新城與本集團當時的管理人員楊金和先生及本集團多家附屬公司現時的管理人員方晶先生分別訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城按總代價人民幣10百萬元將其於三亞惠新貿易的50%股權轉分別讓予楊金和先生及方晶先生，而兩人以信託形式代中惠（中國）投資（楊先生間接全資擁有的公司）持有上述三亞惠新貿易的權益。總代價人民幣10百萬元已於2016年3月2日由楊先生清繳。

於2015年7月增加註冊資本

連雲港隆基置業增加其於三亞惠新貿易的注資人民幣47,142,857.14元，使方晶先生及楊金和先生於三亞惠新貿易的持股減少至8.75%。於2015年9月25日，三亞惠新貿易的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣57,142,857.14元。新增的註冊資本人民幣47,142,857.14元由連雲港隆基置業出資，並已於2015年8月25日繳付。

下表載列三亞惠新貿易於上述註冊資本增加後及緊接重組前的股權架構：

股權持有人名稱	註冊資本 人民幣	百分比
楊金和先生 (附註1)	5,000,000.00	8.75%
方晶先生 (附註1)	5,000,000.00	8.75%
連雲港隆基置業	47,142,857.14	82.5%
總計	<u>57,142,857.14</u>	<u>100%</u>

附註1： 楊金和先生及方晶先生透過中惠（中國）投資以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權。

我們的中國法律顧問確認，註冊資本的付款已獲中國執業會計師核實為已繳足，而上述的股權轉讓及註冊資本增加已獲有關主管當局批准，且屬合法和有效。

三亞中澤凱

三亞中澤凱於2012年4月1日由中澤（香港）在中國成立為外商獨立企業，是由楊先生間接全資擁有的公司，最初註冊資本為4,800,000美元，已於2012年4月20日全數清繳。三亞中澤凱主要從事投資控股。

於緊接重組前，三亞中澤凱由中澤（香港）全資擁有，而中澤（香港）則由楊先生間接全資擁有。

歷史、重組及集團架構

為籌備進行[編纂]，本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成立，並於重組後成為所有中國營運附屬公司的間接控股公司。

我們的中國法律顧問表示，本集團已就重組及[編纂]符合所有中國相關法律法規，並已從中國政府取得一切有關批准。

重組是為了籌備[編纂]而進行，據此本公司成為本集團的控股公司，其中包括以下主要步驟：

(1) 南京斯悅的成立及連雲港隆基置業收購三亞鳳凰新城

南京斯悅於2015年4月29日在中國由連雲港隆基置業成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣50百萬元。最初註冊資本於2015年5月28日繳付。由連雲港隆基置業向南京斯悅注資後，南京斯悅於2015年6月30日的經審核資產總值為人民幣471,727,465.18元。

為收購三亞鳳凰新城，中惠南京與連雲港隆基置業於2015年7月7日訂立股權轉讓協議，據此中惠南京將其於三亞鳳凰新城的100%股權轉讓予連雲港隆基置業，而連雲港隆基置業則將其於南京斯悅的100%股權轉讓予中惠南京作為有關代價。三亞鳳凰新城於2015年6月30日的股本權益價值為人民幣471,727,465.18元，與南京斯悅於2015年6月30日的經審核總資產的估值相同。轉讓於2015年7月27日完成。於上述轉讓後，三亞鳳凰新城成為連雲港隆基置業的全資附屬公司。

(2) (i) 出售三亞歡朋、三亞百櫟、南京惠銀達、南京銀卓及南京銀廣的股權；(ii) 海南惠霖取消註冊；(iii) 出售文昌城投中惠；(iv) 三亞鳳凰海苑取消註冊；(v) 出售南京艾特凱頓；及(vi) 出售南京優比

(i) 出售三亞歡朋

由於我們並無酒店管理相關經驗，於2015年7月，三亞鳳凰水韻與南京惠銀達訂立股權轉讓協議，據此，三亞鳳凰水韻以代價人民幣2,450,000元向南京惠銀達轉讓其於三亞歡朋49%股權，有關代價乃經參考三亞歡朋的註冊已繳股本後釐定，並已於2015年8月26日清繳。於上述轉讓後，三亞歡朋不再為本集團成員公司。

出售三亞百櫟

由於我們對服務式公寓管理並無相關經驗，三亞百櫟自其成立以來錄得虧損。於2015年7月14日，三亞惠新貿易與南京惠銀達訂立股權轉讓協

歷史、重組及集團架構

議，據此三亞惠新貿易將其於三亞百櫟的全部股權轉讓予南京惠銀達，並無收取代價，而此乃根據三亞百櫟於2015年5月31日的股本權益的價值而釐定，而該估值為負數。於上述轉讓後，三亞百櫟不再為本集團的成員公司。

出售南京惠銀達

由於南京惠銀達自其成立以來並無營運業務，於2015年7月28日，三亞鳳凰新城與馬惟民先生（獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城按代價人民幣5百萬元向馬惟民先生（獨立第三方）轉讓其於南京惠銀達的100%股權。該代價乃根據日期為2015年7月25日的估值報告所示南京惠銀達於2015年7月10日的股本權益價值而釐定，並已於2015年8月6日繳付。於上述轉讓後，南京惠銀達不再為本集團的成員公司。

出售南京銀卓及南京銀廣

南京銀卓及南京銀廣除於南京持有數幅待發展土地外業務有限。由於南京並非本集團房地產發展的目標城市，南京百瑞澤與銀城地產集團股份有限公司於2015年8月訂立股權轉讓協議，據此南京百瑞澤向銀城地產集團股份有限公司（一家於轉讓時由間接楊先生擁有約14.97%權益的公司）(i)轉讓其於南京銀卓約12%股權，代價為人民幣25百萬元；及(ii)轉讓其於南京銀廣的12%股權，代價為人民幣18百萬元。上述代價乃根據南京銀卓及南京銀廣的註冊資本及淨資產值而釐定，根據南京百瑞澤與銀城地產集團股份有限公司於2015年6月19日訂立的諒解備忘錄已於2015年6月25日繳付。於上述轉讓後，南京銀卓及南京銀廣不再為本集團的成員公司。

(ii) 海南惠霖取消註冊

海南惠霖已完成取消註冊程序，並已於2015年9月17日獲海南工商局批准。

(iii) 出售文昌城投中惠

(a) 南京御銘行於2015年10月14日由三亞鳳凰新城成立，最初註冊資本為人民幣4,860,000元，乃根據南京御銘行於2015年10月29日訂立的股權轉讓協議由三亞鳳凰新城於2015年10月30日向南京御銘行轉讓其於文昌城投中惠的30%股權之方式出資。上述代價乃經參考日期為2015年7月15日的估值報告文昌城投中惠的資產淨值後釐定。於上述轉讓後，文昌城投中惠由南京御銘行直接擁有30%權益，而南京御銘行由三亞鳳凰新城全資擁有。

歷史、重組及集團架構

(b) 由於董事認為文昌城投中惠不大可能於文昌獲得土地使用權，於2015年11月9日，三亞鳳凰新城與南京瑞柯（為楊先生間接全資擁有的公司）訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城將其於南京御銘行的全部股權轉讓予南京瑞柯，代價為人民幣4,860,000元，乃根據南京御銘行的註冊實繳資本釐定，並已於2015年11月25日繳付。於上述轉讓後，文昌城投中惠不再為本集團的成員公司。

(iv) 三亞鳳凰海苑取消註冊

三亞鳳凰海苑已完成取消註冊程序，並已於2015年12月1日獲三亞工商局批准。

(v) 出售南京艾特凱頓

由於南京艾特凱頓主要從事園景設計業務，有別於我們的核心業務，於2015年12月31日，中澤（香港）與南京艾特凱頓（為獨立第三方）其他股東訂立股權轉讓協議，據此中澤（香港）按代價人民幣50,000元向上述獨立第三方轉讓其於南京艾特凱頓的10%股權。上述代價乃根據中澤（香港）注入南京艾特凱頓的原投資額而釐定。上述轉讓於2015年12月28日獲南京市投資促進委員會批准及於2016年1月20日獲南京市高淳區市場監督管理局批准，南京艾特凱頓不再為本集團的成員公司。

(vi) 出售南京優比

由於南京優比主要從事環境設計業務，有別於我們的核心業務，於2016年3月31日，中澤（香港）與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此中澤（香港）按代價人民幣15,000元向上述獨立第三方轉讓其於南京優比的20%股權。上述代價乃根據中澤（香港）注入南京優比的原投資額而釐定。上述轉讓於2016年3月31日獲南京市高淳區商務局批准及於2016年3月31日獲南京市高淳區市場監督管理局批准，南京優比不再為本集團的成員公司。

(3) 中嘉（國際）控股與本公司的註冊成立

- (i) 中嘉（國際）控股於2015年8月12日在英屬處女群島註冊成立，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2015年8月12日，中嘉（國際）控股的50,000股繳足股款的普通股（即其全部已發行股本）按代價50,000元發行及配發予中嘉（國際）。
- (ii) 本公司於2015年8月31日在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港元的普通股。一股未繳股款股份配發及發行予中嘉（國際）。

歷史、重組及集團架構

(4) 向三亞惠新貿易注資

於2015年9月25日，連雲港隆基置業向三亞惠新注資人民幣47,142,857.14元。於上述注資後，三亞惠新貿易的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣57,142,857.14元，而當時三亞惠新貿易由楊金和先生、方晶先生及連雲港隆基置業分別擁有8.75%、8.75%及82.5%股權。楊金和先生及方晶先生透過中惠（中國）投資以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權。

(5) 由中嘉（國際）收購頂豐

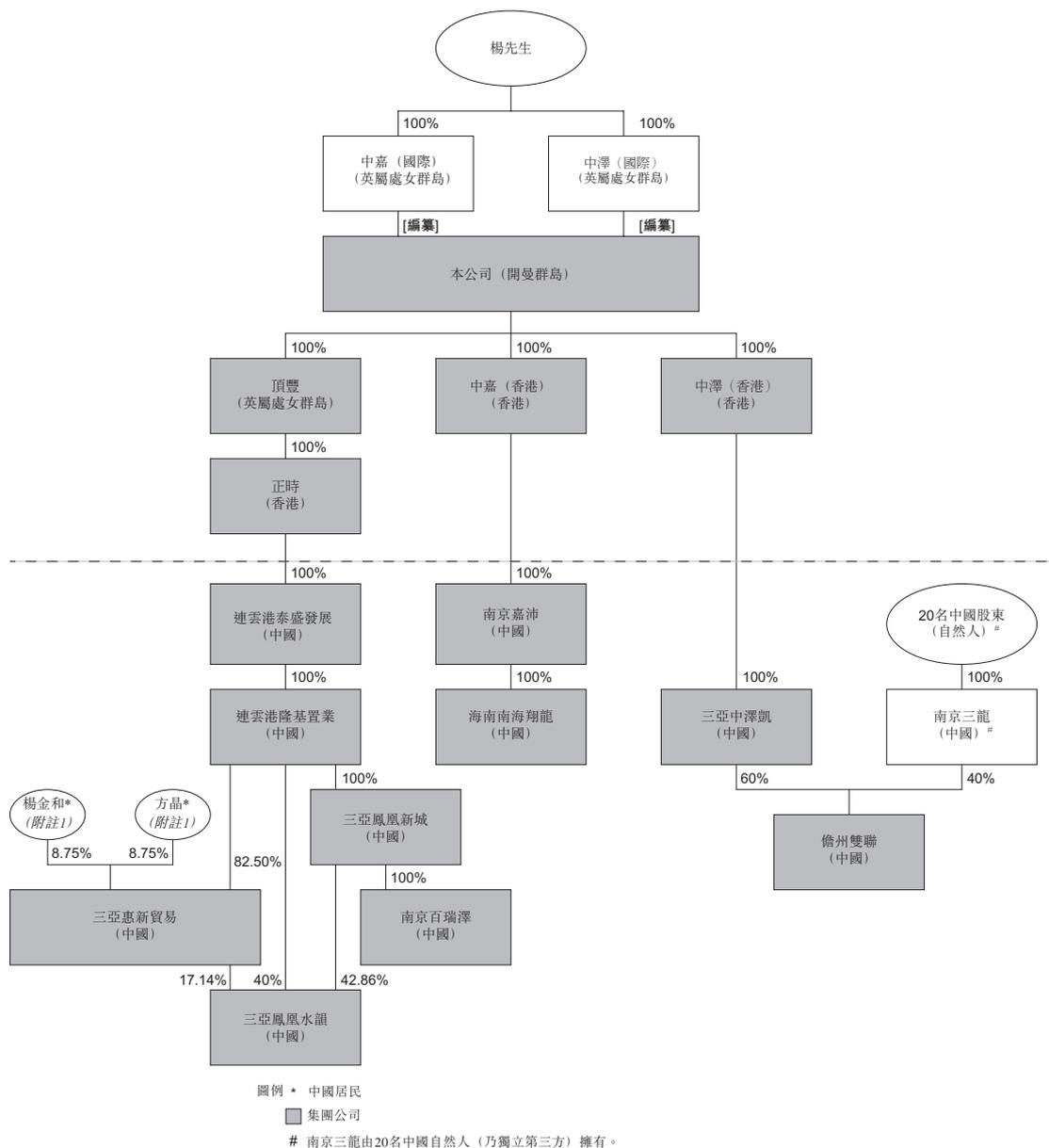
中嘉（國際）與美凱於2016年3月23日訂立買賣協議，據此美凱將其於頂豐的100%股權轉讓予中嘉（國際），代價由中嘉（國際）將其於中嘉（國際）控股的100%股權轉讓予美凱的方式支付，並已於2016年3月23日清繳。該代價是參考中嘉（國際）控股的股本而釐定。

(6) 頂豐、中嘉（香港）及中澤（香港）的收購

- (i) 於2016年3月24日，中嘉（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中嘉（國際）將50,000股頂豐股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，(i)中嘉（國際）持有的一股未繳股款股份入賬列為繳足；及(ii)本公司向中嘉（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。轉讓於2016年3月24日完成。於上述轉讓後，頂豐成為我們的間接全資附屬公司。
- (ii) 於2016年3月24日，中嘉（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中嘉（國際）將10,000股中嘉（香港）股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，本公司向中嘉（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。轉讓於2016年4月8日完成。於上述轉讓後，中嘉（香港）成為我們的直接全資附屬公司。
- (iii) 於2016年3月24日，中澤（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中澤（國際）將10,000股中澤（香港）股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，本公司向中澤（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。轉讓於2016年4月8日完成。於上述轉讓後，中澤（香港）成為我們的直接全資附屬公司。

歷史、重組及集團架構

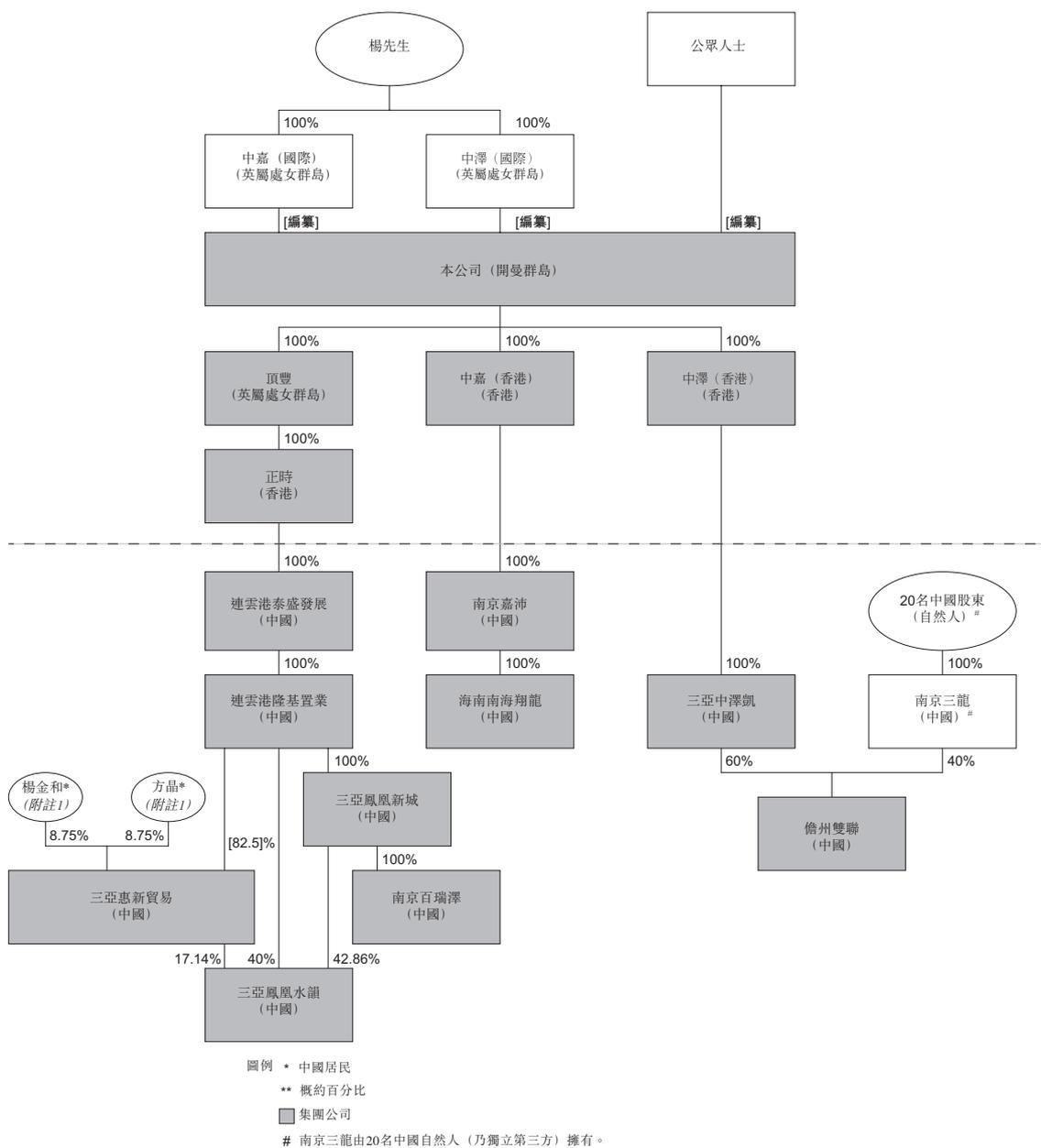
以下載列本集團於完成重組後但於緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構：



附註1： 楊金和先生及方晶先生以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權。楊金和先生曾擔任楊先生全資擁有的公司的管理人員。方晶先生現擔任本集團數家附屬公司的管理人員。

歷史、重組及集團架構

以下載列本集團於完成重組後及於緊隨完成[編纂]及[編纂]當時的公司架構：



附註1： 楊金和先生及方晶先生以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權。楊金和先生曾擔任楊先生全資擁有的公司的管理人員。方晶先生現擔任本集團數家附屬公司的管理人員。

歷史、重組及集團架構

有關重組及[編纂]的中國監管事宜

《併購規定》

根據《併購規定》，當(i)外國投資者收購一家境內公司的股本，使該境內公司轉變為外商投資企業，或透過增加註冊資本以認購新股本，從而令該境內公司轉變為外商投資企業；(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，通過該企業購買並經營一家境內企業的資產，或購買一家境內企業的資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批文。《併購規定》亦規定，成立以在境外上市並由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊目的公司，在證券於境外證券交易所上市及買賣之前，應經中國證監會批准。

我們的中國法律顧問向我們表示，由於我們的最終實益控股股東楊先生為香港永久居民，擬上市集團範圍內的境內子公司均是由楊先生通過境外投資設立的外資企業或者由該等外資企業進行投資而設立或收購取得的企業，據此，擬上市公司為[編纂]之目的而進行的重組中並不存在《併購規定》項下的外國投資者併購境內企業的情形。因此，重組及[編纂]不受《併購規定》所限。

《第37號通知》

於2014年7月14日，國家外匯管理局頒佈《第37號通知》並於同日生效，規定成立或控制境外特殊目的公司的中國居民，就海外股權融資擬向有關境外特殊目的公司注入其中國實體的資產或股權需於對有關境外特殊目的公司貢獻資產或股權前向國家外匯管理局主管地方分局登記。於初始登記後，中國居民亦需就有關境外特殊目的公司的任何中國居民股東主要變動、股本變動、經營期限、股份轉讓及股權置換、合併或分立向國家外匯管理局地方分局登記。我們的中國法律顧問表示，由於楊先生為香港居民，彼毋須遵守根據《第37號通知》就其海外投資進行外匯登記手續的規定。