業務發展

目標集團之歷史可追溯至二零零五年一月，當時佘先生及蔡先生各自出資分別收購目標公司已發行股本之45%及55%，代價為4,500,000港元及5,500,000港元。佘先生及蔡先生對於中國物業發展擁有豐富的知識及經驗。為了發展濱江國際項目，二人成為業務夥伴，並收購目標公司。目標公司持有福建省惠安縣中總商住區建設有限公司(「**福建惠安建設公司**」)全部股權，該公司為於中國成立之有限公司。

於二零零六年二月，福建惠安建設公司與福建惠安縣良波實業有限公司(「**惠安良波公司**」，於中國成立之有限公司)合併，組成惠安中總(「**合併**」)。於合併前，福建惠安建設公司由目標公司全資擁有，而惠安良波公司則分別由蔡建六先生及洪聯積先生擁有55%及45%。蔡建六先生為蔡先生之胞弟，而洪聯積先生為獨立第三方。合併及成立惠安中總已獲泉州市對外貿易經濟合作局正式批准。

福建惠安建設公司從事物業建設、銷售及租賃業務，並持有四幅位於福建省泉州市惠安縣之土地(總地盤面積為63,217.4平方米)之土地使用權。惠安良波公司從事機械設備、金屬產品及家居建材之批發及零售業務，並持有兩幅位於福建省泉州市惠安縣之土地(總地盤面積為16,878平方米)之土地使用權，該兩幅土地毗鄰福建惠安建設公司擁有之土地。

基於合併，惠安中總於二零零六年二月二十二日成立，其全部股權分別由目標公司、蔡建六先生及洪聯積先生擁有98.387%、0.887%及0.726%。惠安良波公司及福建惠安建設公司已分別於二零零六年二月十五日及二零零六年二月二十日正式終止註冊。惠安中總透過合併收購福建惠安建設公司及惠安良波公司所持之土地使用權，以發展濱江國際項目。惠安中總主要於福建省泉州市惠安縣從事物業及配套設施的發展及銷售。

於二零零七年二月，惠安中總就發展濱江國際項目與惠安縣國土資源局訂立土地收購協議，以購買一幅地盤面積為1,273平方米的土地。

為發展天璽灣項目，揚州德輝於二零一二年八月成立。其後，為發展天璽灣項目，恒德與揚州市國土資源局訂立土地收購協議，以收購兩幅總地盤面積

為81,749.27平方米的土地。根據土地收購協議，已協定於揚州德輝成立後，有關天璽灣項目之土地使用權證能夠以揚州德輝之名義註冊。

惠安中總及揚州德輝之成立目的分別為於泉州及揚州開發物業。惠安中總為濱江國際項目(位於泉州)之住宅物業發展商，該項目於二零零六年四月開始施工。濱江國際項目之工程於二零一四年一月竣工。揚州德輝為天璽灣項目(位於揚州)之住宅物業發展商，該項目於二零一三年十月開始施工。

以下為目標集團物業發展項目的主要發展里程概要：

年份	**事件**
二零零五年一月	佘先生及蔡先生收購目標公司股份，以收購福建惠安建設公司持有之土地
二零零六年二月	透過合併收購土地以發展濱江國際項目
二零零六年四月(1)	濱江國際項目第一期開始施工
二零零六年五月(1)	濱江國際項目第二期開始施工
二零零六年八月(1)	濱江國際項目第三期開始施工
二零零六年十月(3)	濱江國際項目第一期開始預售
二零零七年二月	惠安中總就濱江國際項目與惠安縣國土資源局訂立土地收購協議
二零零七年十二月(3)	濱江國際項目第二期及第三期開始預售
二零零八年五月(2)	濱江國際項目第一期竣工
二零零九年五月(2)	濱江國際項目第二期竣工
二零一零年八月(2)	濱江國際項目第三期竣工

年份	事件
二零一零年十月(1)	濱江國際項目第四期第一階段開始施工
二零一一年六月(3)	濱江國際項目第四期第一階段開始預售
二零一二年二月(1)	濱江國際項目第四期第二階段開始施工
二零一二年八月	恒德就天璽灣項目與揚州市國土資源局訂立土地收購協議
二零一二年十一月(3)	濱江國際項目第四期第二階段開始預售
二零一三年五月(2)	濱江國際項目第四期第一階段竣工
二零一三年十月(1)	天璽灣項目第一期第一階段開始施工
二零一四年一月(2)	濱江國際項目第四期第二階段竣工
二零一四年五月(1及3)	天璽灣項目第一期第二階段開始施工
	天璽灣項目第一期第一階段開始預售
二零一五年五月(2)	天璽灣項目第一期第一階段竣工
二零一五年七月(3)	天璽灣項目第一期第二階段開始預售

附註：

1. 指有關項目階段／期數之首幢住宅樓宇動工之日期。

2. 指有關項目階段／期數之最後一幢住宅樓宇竣工之日期。為免生疑，工程於通過物業驗收時完成。

3. 指有關項目階段／期數之首幢住宅樓宇獲發預售許可證之日期。

公司發展

目標公司

目標公司為於一九九二年九月一日於香港註冊成立之有限公司，法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000股每股面值1.00港元之股份。其為投資控股公司。

於一九九二年九月一日，Asiaworld Internationale Group Inc.及潘慶茹(為初始認購人及獨立第三方)分別認購目標公司5,500,000股及4,500,000股股份。

於二零零四年七月五日，Asiaworld Internationale Group Inc.及潘慶茹分別轉讓目標公司5,500,000股及4,500,000股股份予獨立第三方郭庭志及Guo Jingqing，代價分別為5,500,000港元及4,500,000港元。因此，目標公司全部已發行股本分別由郭庭志及Guo Jingqing擁有55%及45%。

於二零零四年十一月五日，郭庭志及Guo Jingqing分別轉讓目標公司2,500,000股及4,500,000股股份予獨立第三方華財國際有限公司，代價分別為2,500,000港元及4,500,000港元。因此，目標公司全部已發行股本分別由郭庭志及華財國際有限公司擁有30%及70%。

於二零零五年一月十七日，華財國際有限公司轉讓目標公司4,500,000股股份予佘先生，代價為4,500,000港元，乃參考目標公司股份之面值而釐定。同日，華財國際有限公司及郭庭志分別轉讓目標公司2,500,000股及3,000,000股股份予蔡先生，代價分別為2,500,000港元及3,000,000港元，乃參考目標公司股份之面值而釐定。因此，目標公司全部已發行股本分別由蔡先生及佘先生擁有55%及45%。上述目標公司股份之轉讓已妥善及合法地完成及交收。

惠安中總

惠安中總於二零零六年二月二十二日藉合併在中國成立為一間有限公司。基於合併，惠安中總之全部股權分別由目標公司、蔡建六先生及洪聯積先生擁有98.387%、0.887%及0.726%。蔡建六先生為蔡先生之胞弟，而洪聯積先生為獨立第三方。

中國法律顧問已確認惠安中總之註冊資本經已繳足，而惠安良波公司及福建惠安建設公司已分別於二零零六年二月十五日及二零零六年二月二十日正式終止註冊。

厚德企業

厚德企業於二零一四年八月二十日於中國成立為有限公司。厚德企業之註冊資本為人民幣10,000,000元，其全數金額由惠安中總以現金出資。

中國法律顧問已確認厚德企業之註冊資本經已繳足。

恒德

恒德為於二零一二年七月二日在中國成立之有限公司。恒德之全部註冊資本為人民幣10,000,000元，並已由福建建弘投資有限公司(「**建弘投資**」)以現金出資，建弘投資為於中國成立之有限公司，為佘先生及蔡先生間接持有之投資控股公司。恒德主要從事項目投資。

中國法律顧問確認，恒德之註冊資本經已繳足。

揚州德輝

揚州德輝為於二零一二年八月十七日在中國成立之有限公司，主要從事物業開發及銷售，以及興建配套設施。揚州德輝之初步註冊資本為人民幣50,000,000元，其中人民幣9,900,000元及人民幣100,000元乃由恒德及揚州德輝置業有限公司(「**揚州置業公司**」)於二零一二年八月十六日以現金出資。

於二零一二年十月二十日，揚州置業公司轉讓揚州德輝之1%股權予恒德，代價為人民幣100,000元，乃參考股權轉讓時揚州置業公司出資揚州德輝的實繳註冊資本金額後釐定。轉讓完成後，揚州德輝全部股權由恒德持有。

中國法律顧問確認，上述揚州德輝股權轉讓已妥善及合法地完成及交收。

於二零一二年十月二十二日，揚州德輝註冊資本人民幣40,000,000元之餘額由恒德以現金出資。

於二零一三年二月二十二日，揚州德輝之註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣83,000,000元。其他註冊資本人民幣33,000,000元乃由恒德以現金出資。

於二零一三年三月十二日，揚州德輝之註冊資本由人民幣83,000,000元進一步增加至人民幣100,000,000元。其他註冊資本人民幣17,000,000元乃由恒德以現金出資。

於二零一四年十一月二十四日，揚州德輝之註冊資本由人民幣100,000,000元進一步增至人民幣388,000,000元。其他註冊資本人民幣288,000,000元乃恒德透過債轉股方式出資。

中國法律顧問確認，揚州德輝之註冊資本經已繳足。

揚州德泰

揚州德泰於二零一三年九月二日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。揚州德泰的全部註冊資本為人民幣1,000,000元，並由揚州德輝以現金出資。

中國法律顧問確認，揚州德泰之註冊資本經已繳足。

重組

籌備收購事項時，目標集團已進行下列重組步驟：

(1) 成立厚德企業

厚德企業於二零一四年八月二十日根據中國法律成立為有限公司。厚德企業之註冊資本為人民幣10,000,000元。厚德企業之唯一股東為惠安中總。

(2) 厚德企業收購恒德全部股權

於二零一四年十月九日，建弘投資(為賣方)與厚德企業(為買方)訂立股權轉讓協議，據此，建弘投資將恒德全部股權轉讓予厚德企業，代價為人民幣10,000,000元，乃參考恒德之註冊資本而釐定。代價以現金結算。

根據上述轉讓擬定於二零一四年十月九日完成轉讓恒德股權後，恒德之全部股權由厚德企業持有。誠如中國法律顧問告知，該項股權轉讓已合法及妥善地完成及交收。

(3) 賣方向目標公司轉讓貸款

於二零一四年十月二十三日，目標公司與賣方訂立轉讓契據(「**轉讓契據**」)，據此，佘先生及蔡先生已將彼等於恒德所結欠的若干貸款中的利息、權利及利益分別約人民幣207,955,000元(相當於約264,103,000港元)及人民幣170,145,000元(相當於約216,084,000港元)轉讓予目標公司，代價為分別配發及發行5,500,000股及45,000,000股目標公司股份。上述代價股份已於二零一四年十月二十三日配發及發行予佘先生及蔡先生。

根據轉讓契據配發及發行代價股份後，目標公司全部已發行股本由佘先生及蔡先生各持有50%。

(4) Fame Build及Talent Connect註冊成立

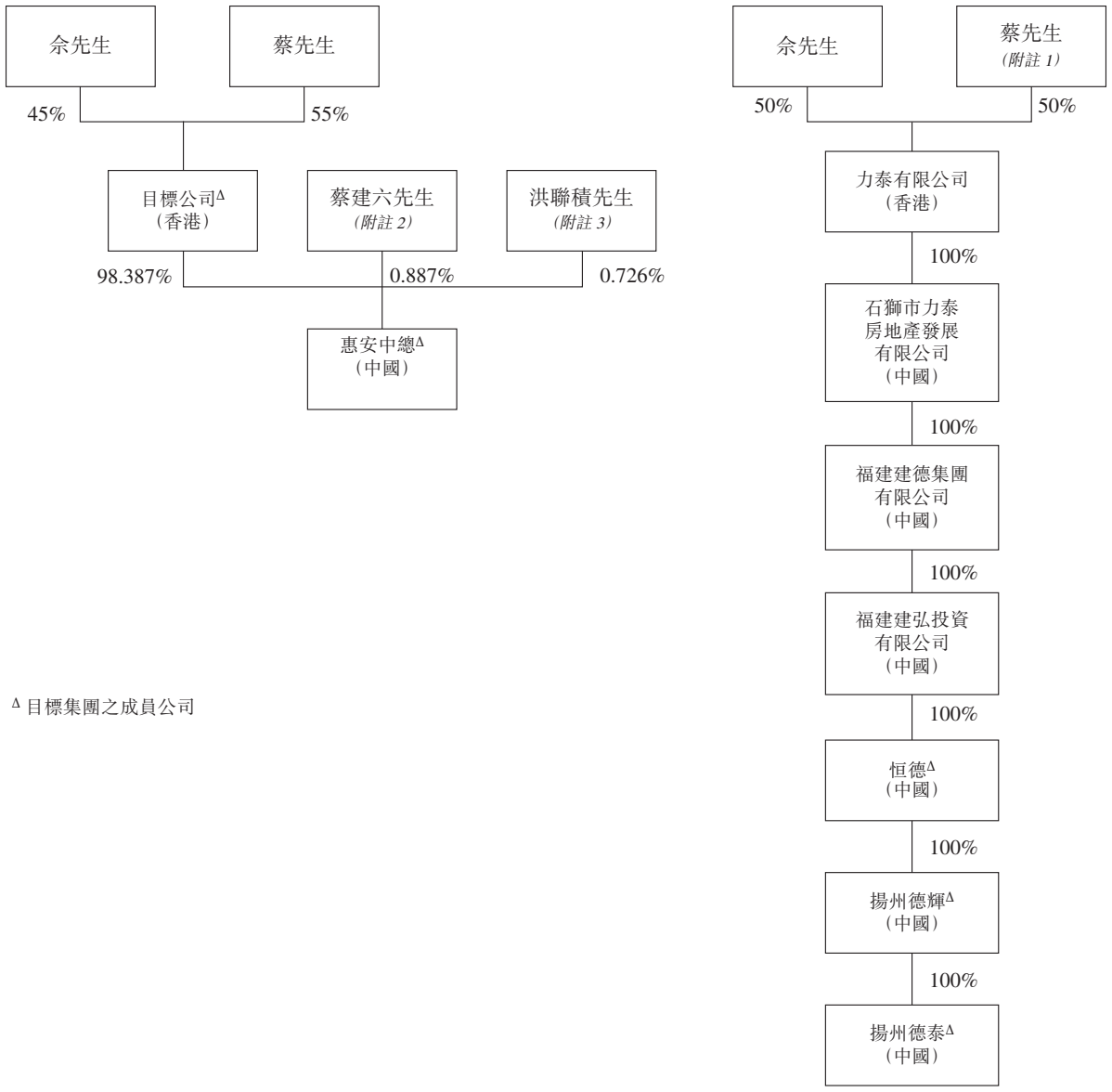
Fame Build於二零一四年六月十六日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，最大股數為50,000股每股1.00美元之股份。其為投資控股公司。於二零一四年十月二十三日，佘先生認購一股Fame Build股份(即Fame Build已發行股份總數)。

Talent Connect於二零一四年六月十三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，最大股數為50,000股每股1.00美元之股份。其為投資控股公司。於二零一四年十月二十三日，蔡先生認購一股Talent Connect股份(即Talent Connect已發行股份總數)。

Fame Build及Talent Connect將用作持有本公司將根據收購事項發行之代價股份。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於完成重組(就籌備收購事項)前的公司及持股架構：



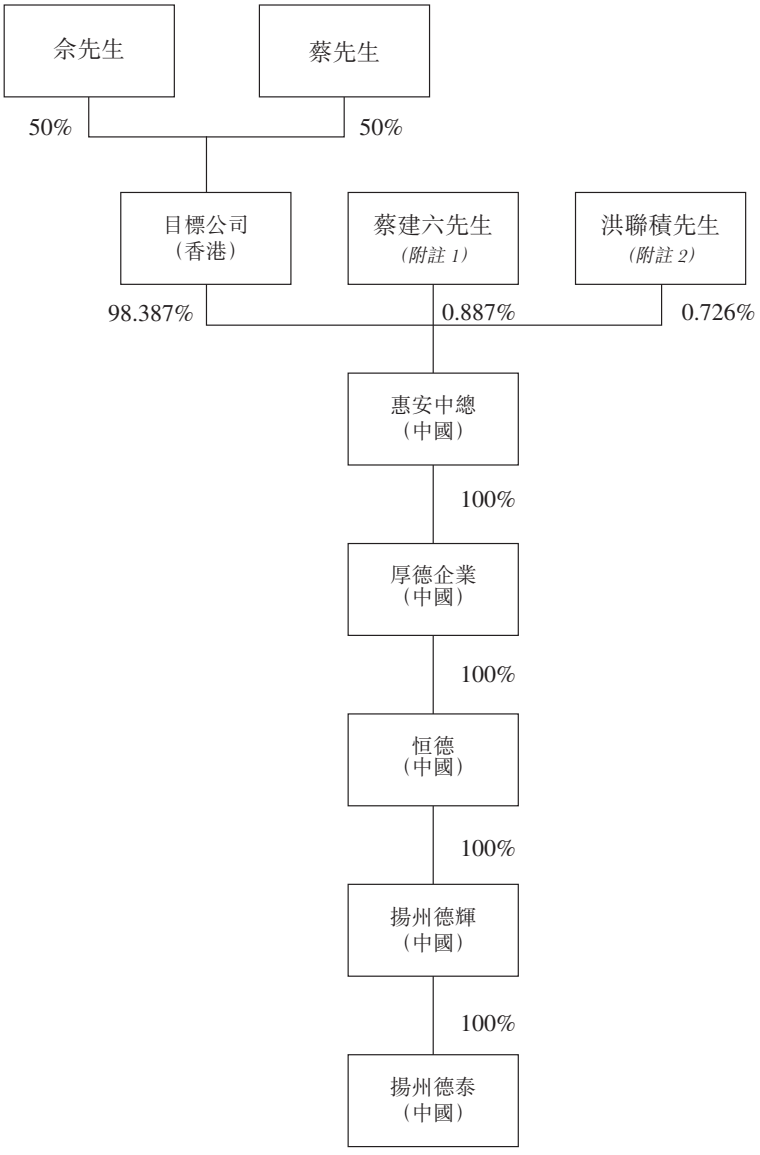
Δ 目標集團之成員公司

附註1： 力泰有限公司之股份由謝麗鳳女士(蔡先生之妻子)以蔡先生為受益人按信託方式持有。

附註2： 蔡建六先生為蔡先生之胞弟。

附註3： 洪聯積先生為獨立第三方。

下圖載列目標集團於完成重組(就籌備收購事項)後的公司及持股架構：

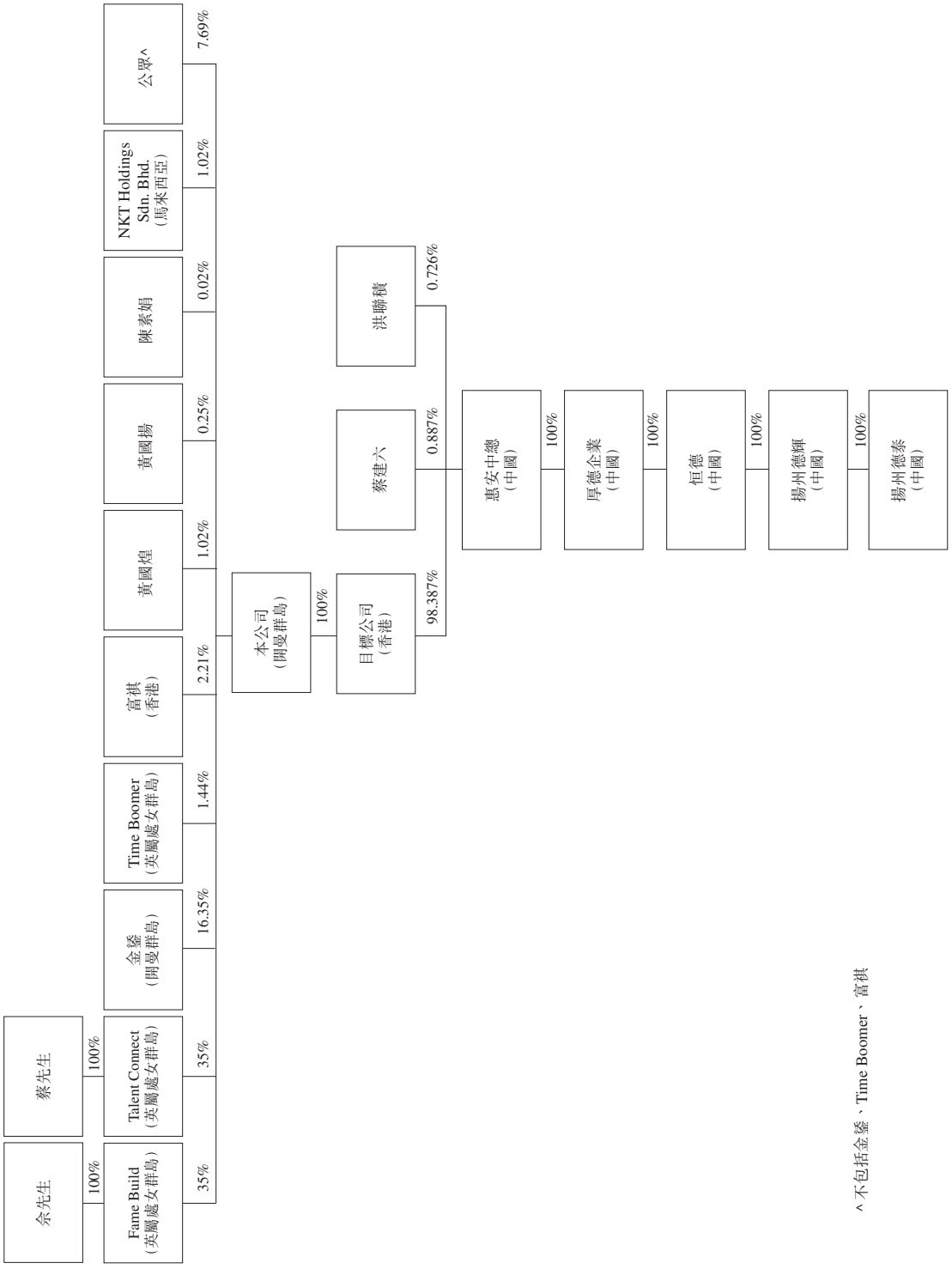


附註1： 蔡建六先生為蔡先生之胞弟。

附註2： 洪聯積先生為獨立第三方。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於建議重組後的公司及持股架構(假設所有現有股東認購[編纂])：



遵守相關中國法律及法規

誠如中國法律顧問告知，目標集團之成立及每一次股權變動已取得必要之批准及登記(如需要)，並已遵守相關中國法律規定。

併購規定

於二零零六年八月八日，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佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，於二零零六年九月八日生效，並於二零零九年六月二十二日經商務部修訂。

根據併購規定第二條，併購規定所指「外國投資者併購境內企業」之定義為外國投資者透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，使該境內公司成為外商投資企業(「**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，其後投資該等資產以設立外商投資企業及營運該等資產(「**併購資產**」)。根據併購規定第十一條，境內公司、企業或個人以其在境外合法註冊成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。

惠安中總由目標公司直接成立，其為於香港註冊成立之公司。如中國法律顧問所告知，由於惠安中總之成立並不涉及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境內企業之資產，故併購規定並不適用，且毋須就收購事項及籌備收購事項之重組獲得中國證監會或任何其他中國政府當局的批准或同意，因此中國法律顧問並無諮詢中國證監會。

國家外匯管理局登記手續

根據國家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**」)，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(「**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或股權。第75號通知已於二零一四年七月十四日被《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》(「**第37號通知**」)撤銷。根據國家外匯管理局頒布並於二零一四年七月十四日生效的第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。如中國法律顧問告知，由於佘先生及蔡先生並非中國居民或市民，第75號通知及第37號通知均不適用。