

## 我們的歷史及重組

### 我們的歷史

#### 概覽

本公司作為本集團的控股公司，於二零一四年七月二十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。

#### 我們的創辦人及早期歷史

歐宗榮於一九九八年開始投資正榮集團公司發展正榮集團業務。歐宗榮的職業生涯始於建築行業，在其中取得對行業的遠見和經驗後建立並發展其房地產開發業務。彼在房地產開發及建築行業擁有超過18年經驗。彼透過遠程教育完成企業管理專科教育後於一九九五年七月於中國福州大學畢業，並於二零一一年一月透過遠程教育完成工商管理專升本學習課程後於中國大連理工大學畢業。彼亦參加了中國北京大學管理學博士學位系列課程並於二零一四年九月畢業。歐宗榮於二零零九年六月獲福建省人事廳頒發高級經濟師資格。

正榮集團主要從事住宅、商業及混合用途物業的開發、銷售及管理、建築材料及承包商服務、高速公路建設與運營、土地整理及股權投資等業務。為精簡正榮集團核心業務(房地產開發及商業物業管理)，我們於二零一五年七月進行公司重組並成立正榮地產控股，以此作為正榮集團經營其房地產開發及商業物業管理業務的專有平台。鑒於房地產開發及商業物業管理業務需要的專長、技能及資源不同於正榮集團的其他業務，故正榮集團的該等其他業務已於公司重組後從本集團剔除，進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」。

多年來，歐宗榮已為正榮集團的房地產開發及商業物業管理業務打造一支由黃仙枝先生領導專業管理團隊。二零一二年，歐宗榮認為將我們業務的持續經營及管理委託予黃仙枝先生及其管理團隊的時機已成熟，而歐宗榮本人追求其他目標(如專注於私募股權投資及其他非房地產業務)並僅留任本集團高級顧問，為本集團提供戰略建議及傳授其經驗。

歐宗榮的兒子歐國強和歐國偉亦擁有本集團權益。根據一致行動契據，彼等同意相互協商並就構成任何股東決議主題事項的事宜達成全體一致意見，然後在其依然控制本集團期間(其自身或連同其聯繫人)提交該項決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東會議上通過，彼等確認過往自二零一二年四月十九日起以相同方式就該等決議案進行投票。

#### 我們業務的發展

以下概述本集團主要業務發展里程碑：

年份	事件
一九九八年	• 我們的創辦人歐宗榮創立正榮集團
一九九九年	• 我們成立附屬公司江西房地產，並在江西省宜春啓動首個房地產開發項目
二零零二年	• 我們將房地產開發拓展至江西省南昌
二零零五年	• 我們將房地產開發拓展至福建省莆田
二零零七年	• 我們將房地產開發拓展至福建省福州
二零零八年至二零一四年	• 我們於二零零八年至二零一四年蟬聯「中國最佳僱主企業」

## 我們的歷史及重組

年份	事件
二零一一年至二零一六年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們躋身中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的「中國房地產500強企業」，二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年分別排名第52位、48位、42位、34位、31位及27位</li></ul>
二零一三年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將房地產開發拓展至中國其他城市，包括上海、江蘇省南京及蘇州、湖南省長沙及陝西省西安等城市</li></ul>
二零一四年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將房地產開發拓展至天津</li></ul>
二零一五年	<ul style="list-style-type: none"><li>正榮地產控股成立，為我們業務的未來發展提供了單獨及獨立的平台</li><li>我們在福建省莆田完成首個混合用途物業(包括購物商場—莆田正榮•財富中心)的開發並投入運營</li></ul>
二零一六年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將房地產開發拓展至湖北省武漢</li><li>我們躋身中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的「2016中國房地產開發企業成長速度10強」(排名第一)</li><li>我們於二零一五年、二零一六年及二零一七年被國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予「中國房地產公司品牌價值20強」，分別排名第20、17及16位</li></ul>
二零一七年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們完成重組</li><li>我們躋身億翰智庫發佈的「中國房企綜合實力TOP200」，排名第19位</li></ul>

### 我們的公司發展

我們透過多家項目公司或合營企業發展物業項目。我們已在中國成立許多中介投資公司，以持有我們的部分項目公司。我們於下文概述我們的主要中國經營附屬公司(對本集團表現屬重要者)於往績記錄期的股本重大變動。有關我們附屬公司及合營企業的詳情，請亦參閱附錄五「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—4.我們的附屬公司及合營企業」。

#### 1. 江西房地產

江西房地產為我們房地產開發項目宜春正榮•御品濱江及宜春正榮•麗景濱江的項目公司。江西房地產於一九九九年七月九日由江西省榮益實業有限公司(「江西榮益」，為正榮集團公司附屬公司，於一九九九年六月更名為江西正榮市政工程有限公司)(83%)及正榮集團公司(17%)成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣6百萬元，其中人民幣1.02百萬元以現金支付，其餘部分以江西榮益的土地使用權形式支付。

於二零一四年一月一日，即我們往績記錄期的起始日，江西房地產由歐國強(26.9%)及正榮集團公司(73.1%)擁有，註冊資本為人民幣188,880,000元，於二零一三年三月悉數繳足。於二零一五年十一月，歐國強將其於江西房地產的26.9%權益轉讓予正榮地產控股，代價為人民幣57.91百萬元(按獨立估值報告釐定)。於二零一五年十一月，江西房地產的註冊資本以正榮地產控股注資的方式增至人民幣238,880,000元，以現金悉數繳足。於上述股權轉讓及注資後，正榮集團公司及正榮地產控股分別擁有江西房地產57.8%及42.2%權益。

於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於江西房地產的全部權益轉讓予正榮地產控股，作為本節下文「—公司重組」項下第3步的一部分，故江西房地產成為正榮地產控股的直接全資附屬公司。於二零一五年十二月及二零一六年十月，江西房地產的註冊資本以正榮地產控股注資的方式分別增至人民幣800百萬元及人民幣10億元，以現金悉數繳足。

---

## 我們的歷史及重組

---

### 2. 南昌置業

南昌置業為我們房地產開發項目南昌正榮•大湖之都的項目公司。南昌置業於二零零二年十一月二十六日由江西房地產(70%)及正榮新加坡(原由歐宗榮控制，後由歐國偉間接全資擁有，繼而由本公司間接全資擁有的一家新加坡公司)(30%)成立，初始註冊資本為人民幣80百萬元，於二零零四年八月以現金悉數繳足。正榮新加坡自註冊成立以來一直是並無業務營運的投資控股公司。

於二零一四年一月一日，即我們往績記錄期的起始日，南昌置業由江西房地產(74.52%)及正榮新加坡(25.48%)擁有，註冊資本為人民幣105百萬元，以現金悉數繳足。於二零一五年十一月，正榮新加坡將其於南昌置業的全部權益轉讓予江西房地產，代價約為人民幣52.3百萬元(按獨立估值報告釐定)，此後南昌置業由江西房地產全資擁有。

### 3. 莆田置業

莆田置業為我們房地產開發項目莆田正榮•時代廣場、莆田正榮•御品世家及莆田正榮•荔園華府的項目公司。莆田置業於二零零五年四月十八日由江西房地產(60%)及正榮集團公司(40%)成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，即我們往績記錄期的起始日，莆田置業由歐國強(46.25%)、正榮集團公司(28.75%)及江西房地產(25%)擁有，註冊資本為人民幣80百萬元，已以現金悉數繳足，其中莆田置業的49%股權(正榮集團公司25%及江西房地產24%)由獨立第三方及信託融資提供商深圳華宸未來資產管理有限公司持有作為信託融資安排下的擔保，後根據信託融資安排分別以人民幣20百萬元及人民幣19.2百萬元(基於莆田置業當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年十一月再次轉讓予正榮集團公司及江西房地產，各自相等於信託融資提供商於該股權轉讓予信託融資提供商作擔保時向相關股東支付的款項。此等股權轉讓後，歐國強、正榮集團公司及江西房地產分別擁有莆田置業46.25%、28.75%及25%權益。

於二零一五年十一月，正榮集團公司及歐國強將其於莆田置業的全部權益轉讓予江西房地產，代價分別為人民幣23百萬元及人民幣37百萬元(按獨立估值報告釐定)，此後莆田置業成為江西房地產的全資附屬公司。二零一六年十一月莆田置業的註冊資本以江西房地產注資的方式增至人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

### 4. 南京房地產

南京房地產為我們房地產開發項目南京正榮•潤江城的項目公司。南京房地產於二零一三年九月二十七日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，即我們往績記錄期的起始日，南京房地產由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，已以現金悉數繳足，其中南京房地產的49%股權由獨立第三方及信託融資提供商華潤深國投信託有限公司(49%)持有作為信託融資安排下的擔保，後根據信託融資安排以人民幣49百萬元(基於南京房地產當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年七月再次轉讓予正榮集團公司相等於信託融資提供商於該股權轉讓予信

---

## 我們的歷史及重組

---

託融資提供商作擔保時向相關股東支付的款項。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於南京房地產的全部權益轉讓予正榮地產控股作為本節下文「一公司重組」項下第3步的一部分。於該等股權轉讓後，南京房地產由正榮地產控股全資擁有。

### 5. 蘇州置業

蘇州置業為我們房地產開發項目蘇州正榮•國領的項目公司。蘇州置業於二零一三年八月十二日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，蘇州置業由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於蘇州置業的100%權益轉讓予正榮地產控股作為本節下文「一公司重組」項下第3步的一部分。於二零一六年十一月，蘇州置業的註冊資本以獨立第三方平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)注資的方式增至人民幣159,462,900元，此後正榮地產控股及平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)分別擁有蘇州置業約62.7%及37.3%權益。

### 6. 閩侯置業

閩侯置業為我們房地產開發項目福州正榮•潤園的項目公司。閩侯置業於二零一二年二月六日由福州置業(63%)、獨立第三方名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及獨立第三方福建景盛建築工程有限公司(7%)成立，註冊資本為人民幣1百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，閩侯置業由福州置業(63%)、名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，初始註冊資本為人民幣50百萬元。此後閩侯置業股權概無任何變動。

### 7. 莆田財富中心

莆田財富中心為我們房地產開發項目莆田正榮•財富中心的項目公司。莆田財富中心於二零一二年六月四日由莆田置業(100%)成立，初始註冊資本為人民幣80百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，莆田財富中心由莆田置業全資擁有，註冊資本為人民幣80百萬元，以現金悉數繳足。於二零一六年十一月，莆田財富中心的註冊資本以莆田置業注資的方式增至人民幣100百萬元。

### 8. 上海御品

上海御品為我們房地產開發項目上海虹橋•正榮中心的項目公司。上海御品於二零一三年十一月十二日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，上海御品由正榮集團公司擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。於二零一四年一月下旬，上海御品的25%股權由獨立第三方及信託融資供應商上海光晟安凱投資中心(有限合夥)持有，作為信託融資安排擔保，根據信託融資安排，該股權以人民幣25百萬元(基於上海御品當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年

---

## 我們的歷史及重組

---

八月再次轉讓予正榮集團公司。相等於信託融資提供商於該股權轉讓予信託融資提供商作擔保時向相關股東支付的款項。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於上海御品的全部權益轉讓予正榮地產控股，作為本節下文「一公司重組」項下第3步的一部分。

### 9. 上海御園

上海御園為我們房地產開發項目上海正榮•國領的項目公司。上海御園於二零一三年四月十七日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，上海御園由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足，其中上海御園的49%股權由獨立第三方及信託融資供應商上海天岩投資中心(有限合夥)持有，作為信託融資安排擔保，該股權以人民幣49百萬元(基於上海御園當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年十一月再次轉讓予正榮集團公司。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於上海御園的全部權益轉讓予正榮地產控股，作為本節下文「一公司重組」項下第3步的一部分。

### 10. 上海御尊

上海御尊為我們房地產開發項目上海正榮•御首府的項目公司。上海御尊於二零一三年十一月十三日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣25.5百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，上海御尊由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣25.5百萬元，以現金悉數繳足。於二零一四年二月，正榮集團公司將其於上海御尊的10%權益轉讓予獨立第三方陳國忠先生，代價為人民幣5百萬元(基於註冊資本)。該轉讓後，上海御尊由正榮集團公司擁有90%，其中上海御尊的39%股權由獨立第三方及信託融資供應商上海金元惠理資產管理有限公司持有，作為信託融資安排擔保，根據信託融資安排，該股權以人民幣19.5百萬元(基於上海御尊當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年一月再次轉讓予正榮集團公司。相等於信託融資提供商於該股權轉讓予信託融資提供商作擔保時向相關股東支付的款項。

於二零一五年一月，陳國忠先生將其於上海御尊的全部權益轉讓予獨立第三方福建昌源建設有限公司，代價為人民幣5百萬元(基於當時的註冊資本金額)。後於二零一五年一月，正榮集團公司將其於上海御尊的全部權益轉讓予正榮集團的全資附屬公司正榮集團(上海)置業有限公司，代價為人民幣45百萬元(基於上海御尊當時的註冊資本金額)。

二零一五年十二月，作為本節「一公司重組」項下第4步的一部分，正榮集團(上海)置業有限公司向正榮地產控股轉讓其於上海御尊的全部權益。該等股權轉讓完成後，正榮地產控股及福建昌源建設有限公司分別持有上海御尊90%及10%。

### 11. 南京置業

南京置業為我們房地產開發項目南京正榮•潤錦城的項目公司。南京置業於二零一三年九月十一日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

## 我們的歷史及重組

截至二零一四年一月一日，南京置業由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣110百萬元，以現金悉數繳足，其中南京置業的49%股權由獨立第三方及信託融資供應商中融國際信託有限公司持有，作為信託融資安排擔保，該股權以人民幣53.9百萬元（基於南京置業當時的註冊資本金額）的代價於二零一五年十月再次轉讓予正榮集團公司。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於南京置業的全部權益轉讓予正榮地產控股，作為本節下文「一公司重組」項下第3步的一部分。

### 12. 南京德信

南京德信為我們房地產開發項目正榮•濱江紫闕的項目公司。南京德信於二零一六年一月二十二日由江西房地產(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

於二零一六年三月，南京德信由江西房地產全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足，其中南京德信的10%股權由獨立第三方及信託融資供應商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有，作為信託融資安排擔保。進一步詳情請參閱「財務資料—債項—信託及其他融資安排」。

### 13. 天津置業

天津置業為我們房地產開發項目天津正榮•潤璟灣的項目公司。天津置業於二零一四年四月二十一日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金繳足。

於二零一四年六月二十五日至二零一五年十月二十六日期間，天津置業的5%股權作為一項信託融資的抵押品由深圳平安大華匯通財富管理有限公司（為信託融資提供方及為獨立第三方）持有。於二零一五年十一月六日至二零一五年十二月二十五日期間及於二零一六年一月八日至二零一六年五月十日期間，天津置業的10%股權作為一項信託融資安排的抵押品由珠海東方桂祥投資管理中心（有限合夥）（為信託融資提供方及為獨立第三方）持有，而根據該項信託融資安排，天津置業的該10%股權再轉讓予正榮地產控股，代價為人民幣10百萬元（根據天津置業當時的註冊資本額計算，即相等於該10%股權轉讓予信託融資提供方作為抵押品時信託融資提供方向相關股東支付的金額）。自二零一六年五月十日，天津置業的100%股權由正榮地產控股持有。

二零一五年十二月，作為下文「一公司重組」第3步的一部分，正榮集團公司將於天津置業的全部股權轉讓予正榮地產控股，其後，天津置業由正榮地產控股擁有100%。

### 14. 正榮地產控股

正榮地產控股為我們的境內控股公司及集中管理平台。有關成立詳情，請參閱下文「一公司重組—成立正榮地產控股」。有關正榮地產控股的股權變動，請參閱「一重組」。

## 公司重組

為精簡正榮集團核心業務（房地產開發及商業物業管理），我們已進行公司重組（「公司重組」），在重組後所實行的企業架構中，正榮地產控股成為本集團的本地控股公司及作為正榮集團經營其房地產開發及商業物業管理業務的專有平台。

## 我們的歷史及重組

預期進行公司重組，正榮集團公司成立正榮地產控股，且正榮地產控股的股東成立持股平台如下：

### 成立正榮地產控股

於二零一五年七月二十二日，正榮集團公司成立正榮地產控股，初始註冊資本為人民幣10億元，於二零一五年十一月以現金悉數繳足。

於二零一五年十二月十六日，正榮地產控股由一間有限責任公司轉制為一間股份有限公司。基於正榮地產控股資產淨值截至二零一五年十二月一日的經審核賬面淨值計算，是次轉制後，正榮地產控股的註冊資本為人民幣26.37億元，分成26.37億股每股人民幣1元的股份。

### 成立正榮地產控股的股東持股平台

於二零一五年十一月三十日，榮津合夥企業乃由歐國強(作為普通合夥人，持有榮津合夥企業1%的權益)、福建澤興貿易有限公司(「福建澤興」)、福建廣運貿易有限公司(「福建廣運」)及上海東昀實業有限公司(「上海東昀」)(作為有限合夥人，分別持有榮津合夥企業13.29%、28.57及57.14%的權益)於中國成立，註冊資本為人民幣700百萬元。福建澤興、福建廣運及上海東昀為吳萬春先生、張后士先生及林征先生各自全資擁有的中國公司。吳萬春先生、張后士先生及林征先生為歐宗榮先生認識的獨立第三方，於公司重組期間受邀投資正榮地產控股。歐國強作為普通合夥人對榮津合夥企業有控制權，而吳萬春先生、張后士先生及林征先生全資擁有的中國公司作為有限合夥人並無參與榮津合夥企業的日常經營。

於二零一五年十二月二日，上海榮朔投資管理合夥企業(有限合夥)(「榮朔合夥企業」)乃由歐國強(作為普通合夥人，持有榮朔合夥企業1%的權益)及福建盛偉商業管理有限公司(「盛偉商業」)(作為有限合夥人，持有榮朔合夥企業99%的權益)於中國成立，註冊資本人民幣500百萬元。盛偉商業為歐國偉所全資擁有的中國公司。歐國強作為普通合夥人對榮朔合夥企業有控制權，而歐國偉先生全資擁有的中國公司作為有限合夥人並無參與榮朔合夥企業的日常經營。

公司重組始於二零一五年十一月並涉及下文所載步驟：

### 第1步：轉讓歐國強與歐國偉所持物業管理公司的直接與間接股權予本集團

#### 截至二零一五年十一月十六日及緊接公司重組的第1步開始前的公司架構

截至二零一五年十一月十六日，緊接公司重組的第1步開始前，我們下文所載房地產開發及商業物業管理的項目公司及附屬公司由正榮集團公司、歐國強及／或歐國偉持有。

公司名稱	正榮集團公司、歐國強及／ 或歐國偉所持股權百分比
1. 福州置業 <sup>(1)</sup>	正榮集團公司(96%)、歐國強(4%)
2. 正榮商業 <sup>(2)</sup>	正榮集團公司(100%)
3. 莆田投資	正榮集團公司(100%) <sup>(3)</sup>
4. 南京置業	正榮集團公司(100%)
5. 南京投資	正榮集團公司(100%) <sup>(4)</sup>
6. 福建房地產	正榮集團公司(100%)
7. 天津置業	正榮集團公司(100%) <sup>(5)</sup>
8. 馬尾置業	正榮集團公司(100%) <sup>(6)</sup>

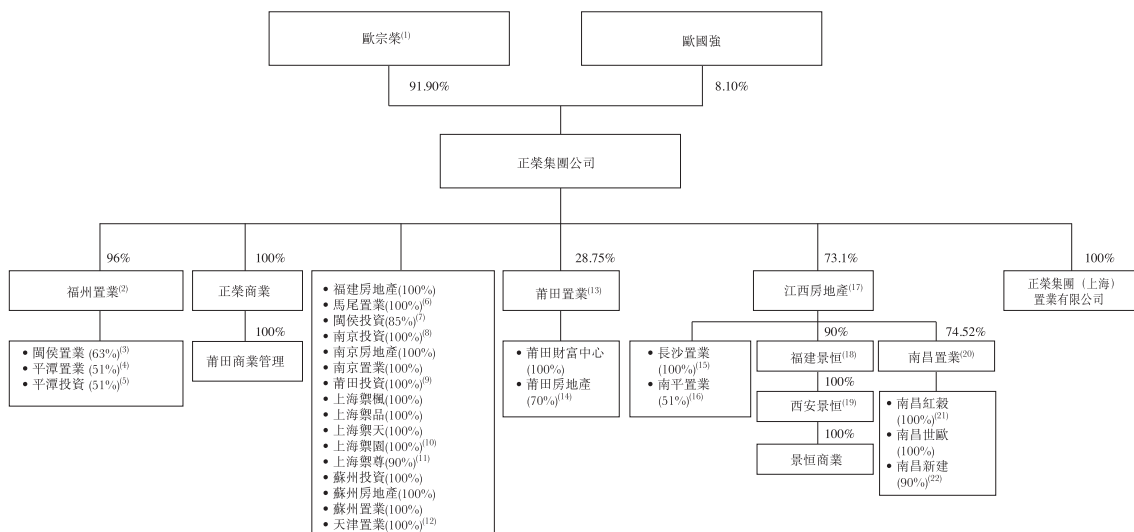
## 我們的歷史及重組

公司名稱	正榮集團公司、歐國強及／或歐國偉所持股權百分比
9. 蘇州房地產	正榮集團公司(100%)
10. 閩侯投資	正榮集團公司(85%)
11. 南京房地產	正榮集團公司(100%)
12. 上海御天	正榮集團公司(100%)
13. 蘇州投資	正榮集團公司(100%)
14. 上海御品	正榮集團公司(100%)
15. 上海御楓	正榮集團公司(100%)
16. 上海御園	正榮集團公司(100%) <sup>(7)</sup>
17. 蘇州置業	正榮集團公司(100%)
18. 莆田置業 <sup>(8)</sup>	正榮集團公司(28.75%)、歐國強(46.25%)
19. 江西房地產 <sup>(9)</sup>	正榮集團公司(73.1%)、歐國強(26.9%)
20. 上海御尊	正榮集團公司(90%)

### 附註：

- (1) 福州置業擁有三家擁接擁有的附屬公司，即閩侯置業、平潭置業及平潭投資。
- (2) 正榮商業擁有一家擁接擁有的附屬公司莆田商業管理。
- (3) 莆田投資48%權益由獨立第三方及信託融資供應商華能貴誠信託有限公司擁有，作為信託融資擔保。
- (4) 南京投資49%權益由獨立第三方及信託融資供應商華能貴誠信託有限公司擁有，作為信託融資擔保。
- (5) 天津置業10%股權由獨立第三方及信託融資提供者人珠海東方桂祥投資管理中心(有限合夥)持有，作為信託融資安排的抵押。
- (6) 馬尾置業5%權益由獨立第三方及信託融資供應商深圳平安大華匯通財富管理有限公司擁有，作為信託融資擔保。
- (7) 上海御園49%權益由獨立第三方及信託融資供應商上海天岩投資中心(有限合夥)擁有，作為信託融資擔保。
- (8) 莆田置業擁有兩家擁接擁有的附屬公司，即莆田財富中心及莆田房地產。
- (9) 江西房地產擁有九家直接及間接擁有的附屬公司，即長沙置業、南平置業、福建景恒(其10%權益由歐國強持有)、西安景恒、景恒商業、南昌置業(其25.48%股權由歐國偉間接擁有的附屬公司持有)、南昌世歐、南昌新建及南昌紅谷。

截至二零一五年十一月十六日及於公司重組第1步開始前，正榮集團開發住宅物業和開發、運營及管理商業及綜合用途物業業務的公司架構載列如下：





## 我們的歷史及重組

附註：

- (1) 正榮集團公司的7.62%股權由歐宗榮於二零一二年四月十九日至二零一五年十二月二十三日期間以信託方式為歐國偉持有。我們的中國法律顧問已確認該等信託安排並無違反任何中國法律或法規。
- (2) 福州置業的餘下4%權益由歐國強擁有。
- (3) 閩侯置業的餘下37%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (4) 平潭投資的餘下49%權益分別由廈門華閩投資管理有限公司(15%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、胡連榮先生(10%)、福建億方田投資發展有限公司(7%)、周笑華先生(5%)及翟焯先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (5) 平潭置業的餘下49%權益由福建海博股權投資中心(有限合夥)(20%)、福建匯源國際商務會展有限公司(10%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、翟焯先生(2%)及胡連榮先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。平潭置業的51%權益(由福州置業、福建海博股權投資中心(有限合夥)、福建匯源國際商務會展有限公司及福州遠啟投資管理有限公司分別擁有37%、7%、3.5%及3.5%)由獨立第三方及信託融資提供商四川信託有限公司持有，作為信託融資的擔保。
- (6) 馬尾置業的5%權益由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有，作為信託融資的擔保。
- (7) 閩侯投資的餘下15%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方)擁有。
- (8) 南京投資的49%權益由獨立第三方及信託融資提供商華能貴誠信託有限公司持有，作為信託融資的擔保。
- (9) 莆田投資的48%權益由獨立第三方及信託融資提供商華能貴誠信託有限公司持有，作為信託融資的擔保。莆田投資的餘下1%權益由莆田置業擁有。
- (10) 上海御園的49%權益由獨立第三方及信託融資提供商上海天岩投資中心(有限合夥)持有，作為信託融資的擔保。
- (11) 上海御尊的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司(除身為上海御尊的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (12) 天津置業的10%權益由獨立第三方及信託融資提供商珠海東方桂祥投資管理中心(有限合夥)持有，作為信託融資的擔保。
- (13) 莆田置業的餘下71.25%權益由歐國強(46.25%)及江西房地產(25%)擁有。
- (14) 莆田房地產的餘下30%權益由廈門市海藍投資有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (15) 長沙置業的16.67%權益由獨立第三方及信託融資提供商國泰元鑫資產管理有限公司持有，作為信託融資的擔保。
- (16) 南平置業的餘下49%權益由莆田軍奇明貿易有限公司(45%)(除身為南平置業的一名股東外為一名獨立第三方)及福州置業(4%)擁有。
- (17) 江西房地產的餘下26.9%權益由歐國強擁有。
- (18) 福建景恒的餘下10%權益由歐國強擁有。
- (19) 西安景恒的40%權益由獨立第三方及信託融資提供商廈門國際信託有限公司擁有，作為信託融資的擔保。
- (20) 南昌置業的餘下25.48%權益由歐國偉當時間接全資擁有的正榮新加坡擁有。
- (21) 南昌紅谷的49%權益由獨立第三方及信託融資提供商華潤深國投信託有限公司持有，作為信託融資的擔保。
- (22) 南昌新建的39%權益由獨立第三方及信託融資提供商華潤深國投信託有限公司擁有，作為信託融資的擔保。南昌新建的餘下10%權益由江西白莎羅事業發展有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

### 公司重組第1步的詳情

- (1) 歐國強先生將其於江西房地產26.9%的權益轉讓予正榮地產控股，代價為人民幣57.91百萬元(基於獨立估值報告)，於二零一五年十一月五日根據股份轉讓協議生效，此後，江西房地產由正榮集團公司及正榮地產控股分別擁有73.1%及26.9%。

## 我們的歷史及重組

- (2) 歐國強及正榮集團公司將其於莆田置業的權益(分別為46.25%及28.75%)轉讓予江西房地產，代價分別為人民幣37百萬元及人民幣23百萬元(基於獨立估值報告)，於二零一五年十一月十七日根據股份轉讓協議生效。於該等股權轉讓後，莆田置業成為江西房地產的全資附屬公司。
- (3) 歐國強將其於福州置業的4%權益轉讓予正榮集團公司，代價為人民幣2百萬元(基於福州置業當時的註冊資本金額)，於二零一五年十一月十三日根據股份轉讓協議生效，此後，福州置業成為正榮集團公司的全資附屬公司。
- (4) 當時由歐國偉間接全資擁有的正榮新加坡轉讓其於南昌置業的25.48%權益予江西房地產，代價為約人民幣52.3百萬元(基於獨立估值報告)，於二零一五年十一月六日根據股份轉讓協議生效，此後，南昌置業成為江西房地產的全資附屬公司。
- (5) 歐國強將其於福建景恒的10%權益轉讓予江西房地產，代價為人民幣1百萬元(基於福建景恒當時的註冊資本金額)，於二零一五年十一月十八日根據股份轉讓協議生效，此後，福建景恒成為江西房地產的全資附屬公司。

### 第2步：榮津合夥企業及正榮集團公司的注資

於二零一五年十二月一日，通過榮津合夥企業及正榮集團分別注資人民幣637百萬元及人民幣10億元(以現金繳足)，正榮地產控股的註冊資本增至人民幣26.37億元。於二零一五年十二月二十三日，榮津合夥企業亦向正榮地產控股注入一筆人民幣563百萬元作為其資本儲備。注資完成後，正榮地產控股由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有75.84%及24.16%。注資代價乃參照正榮地產控股截至二零一五年十二月一日的資產淨值及經各方公平磋商後釐定。

### 第3步：正榮集團公司通過轉讓其於34間房地產開發附屬公司的全部股權而注資

於二零一五年十月至十二月，正榮集團公司將其於34間直接及間接擁有的房地產開發附屬公司的全部股權轉讓予正榮地產控股作為注資，代價為約人民幣28.06億元(根據獨立估值釐定，其中人民幣463百萬元乃計入正榮地產控股的註冊資本，而人民幣23.43億元乃計入正榮地產控股的資本儲備)。是次注資完成後，正榮地產控股的註冊資本由人民幣26.37億元增至人民幣31億元，而正榮地產控股則由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有79.45%及20.55%。

### 第4步：正榮地產控股收購上海御尊90%的股權

正榮地產控股向正榮集團(上海)置業有限公司收購上海御尊90%的股權，代價為人民幣45百萬元(基於上海御尊當時的註冊資本金額)，於二零一五年十二月四日根據股份轉讓協議生效，此後，上海御尊由正榮地產控股及獨立第三方福建昌源建設有限公司分別擁有90%及10%。

### 第5步：榮朔合夥企業向榮津合夥企業注資

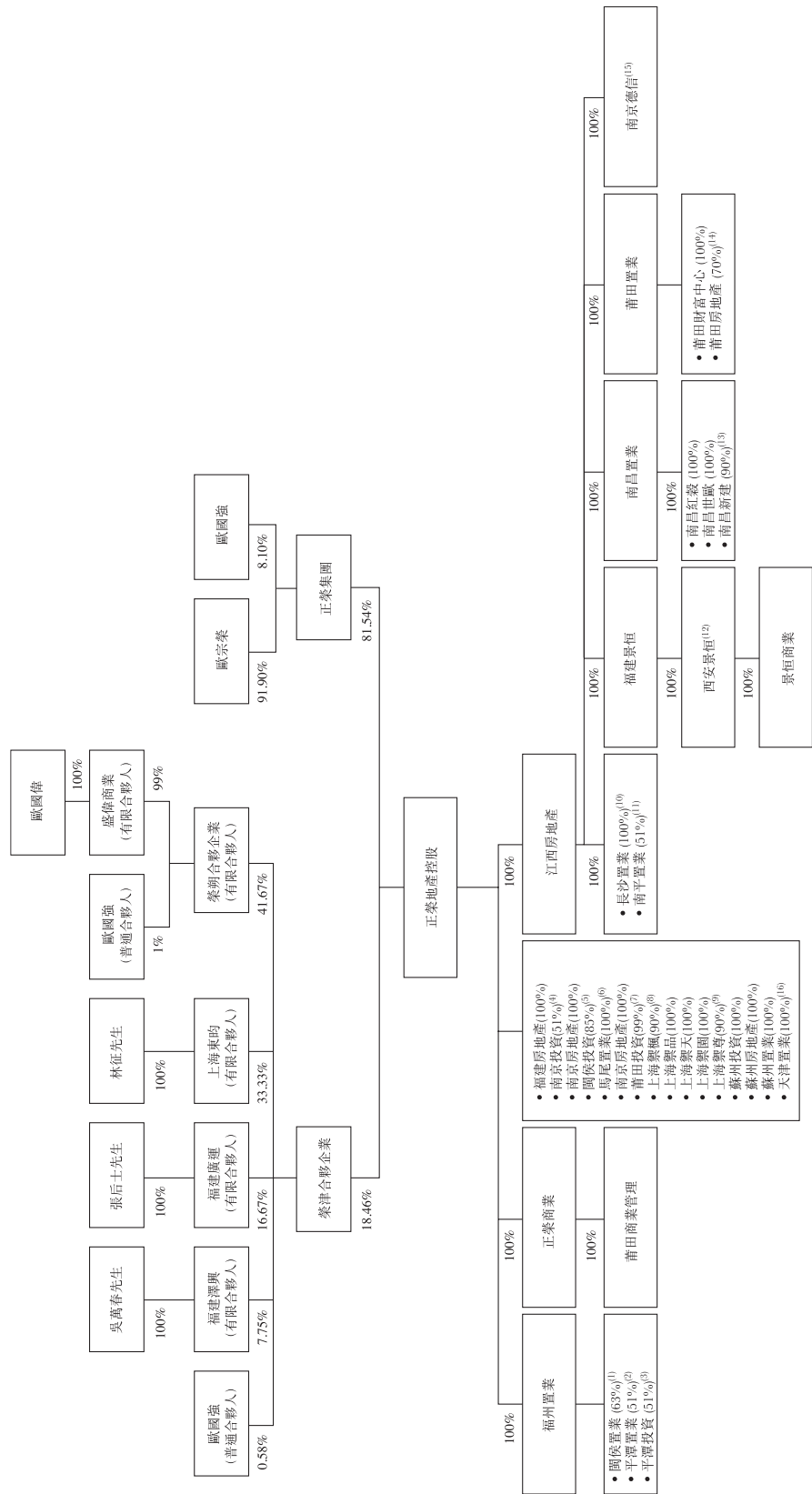
於二零一五年十二月二十三日，通過榮朔合夥企業注資人民幣500百萬元(以現金繳足)，榮津合夥企業的註冊資本增至人民幣12億元。注資完成後，榮津合夥企業由榮朔合夥企業、歐國強、福建澤興、福建廣運及上海東昀分別擁有41.67%、0.58%、7.75%、16.67%及33.33%。

## 我們的歷史及重組

### 第6步：正榮地產控股就欠付正榮集團的債務增資

於二零一六年四月二十日，基於正榮地產控股欠付正榮集團公司的債務（經獨立估值師評估為人民幣630百萬元），正榮集團公司增加對正榮地產控股的註冊資本的注冊資本人民幣350百萬元，增加對正榮地產控股的資本儲備的注冊資本人民幣280百萬元。是次注資完成後，正榮地產控股的註冊資本由人民幣31億元增至人民幣34.5億元，正榮地產控股由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有81.54%及18.46%。

我們緊隨公司重組後於二零一六年四月二十日的公司架構載列如下：



## 我們的歷史及重組

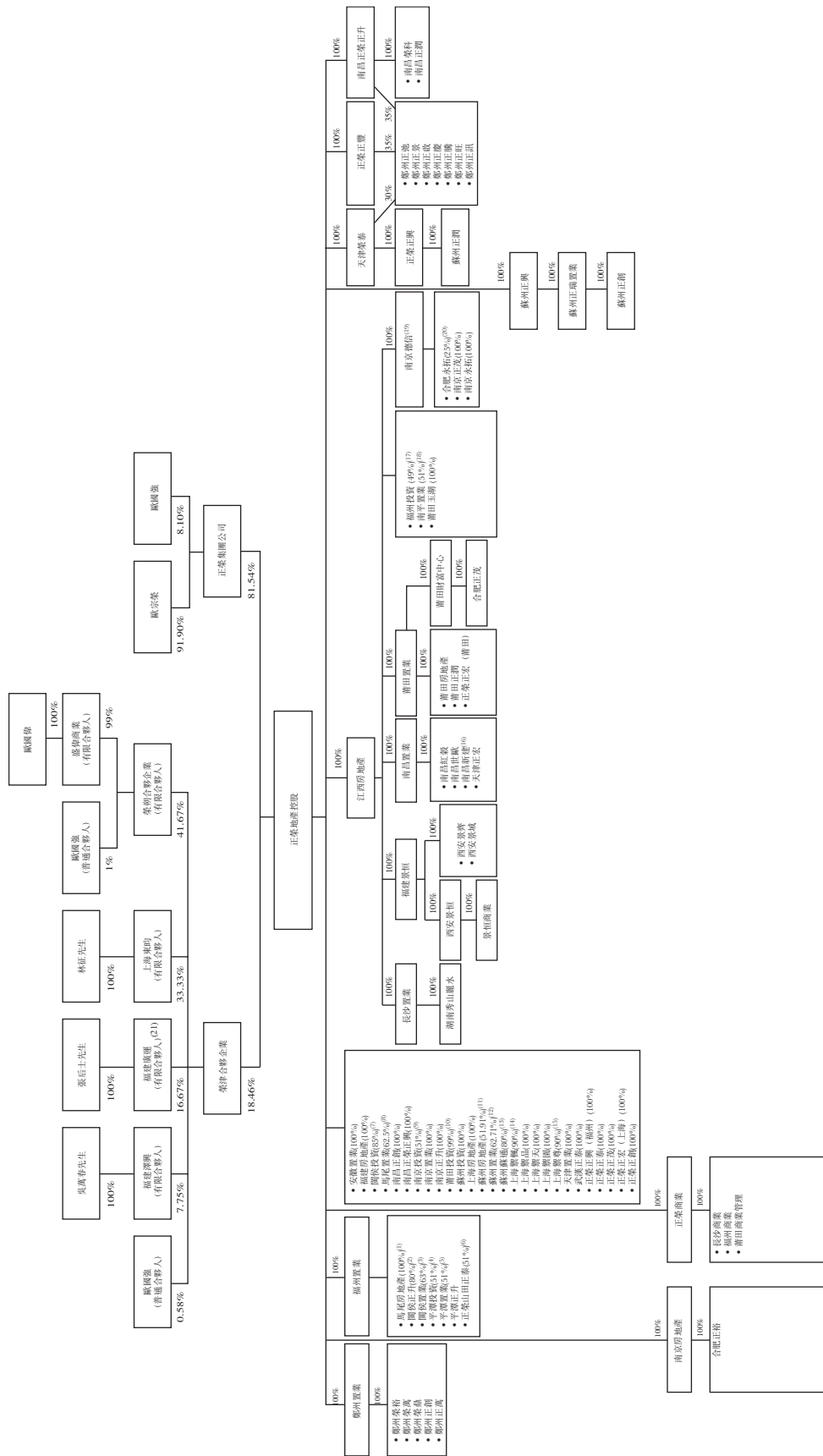
附註：

- (1) 閩侯置業的餘下37%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (2) 平潭投資的餘下49%權益由廈門華閩投資管理有限公司(15%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、胡連榮先生(10%)、福建億方田投資發展有限公司(7%)、周笑華先生(5%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (3) 平潭置業的餘下49%權益由福建海博股權投資中心(有限合夥)(20%)、福建匯源國際商務會展有限公司(10%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、翟煒先生(2%)及胡連榮先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。平潭置業的51%股權(其中37%、7%、3.5%及3.5%分別來自福州置業、福建海博股權投資中心(有限合夥)、福建匯源國際商務會展有限公司及福州遠啟投資管理有限公司)由獨立第三方及信託融資提供商四川信託有限公司持有以作為信託融資的抵押品。
- (4) 南京投資的49%股權由華能貴誠信託有限公司持有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。
- (5) 閩侯投資的餘下15%權益由名業商旅發展(福建)有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。
- (6) 馬尾置業的5%股權由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有，作為信託融資的抵押品。
- (7) 莆田投資的餘下1%權益由莆田置業擁有。
- (8) 上海御楓的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。
- (9) 上海御尊的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。
- (10) 長沙置業的16.67%權益由獨立第三方及信託融資提供商國泰元鑫資產管理有限公司持有作為信託融資擔保。
- (11) 南平置業的餘下49%權益由獨立第三方莆田軍奇明貿易有限公司(45%)及福州置業(4%)擁有。
- (12) 西安景恒的40%權益由獨立第三方及信託融資提供商廈門國際信託有限公司持有作為信託融資安排的擔保。
- (13) 南昌新建的39%權益由獨立第三方及信託融資提供商上海置華投資中心(有限合夥)持有，作為信託融資的擔保。南昌新建的餘下10%權益由江西白莎羅事業發展有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。
- (14) 莆田房地產的餘下30%權益由廈門市海藍投資有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。
- (15) 南京德信的10%股權由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有，作為信託融資的抵押品。
- (16) 天津置業的10%權益由獨立第三方及信託融資提供商珠海東方桂祥投資管理中心(有限合夥)持有，作為信託融資的擔保。

## 我們的歷史及重組

### 重組

本集團截至二零一七年六月十一日及於緊接重組前的股權架構載列如下。



## 我們的歷史及重組

- (1) 馬尾房地產的16.67%權益由獨立第三方及信託融資提供商興業財富資產管理有限公司持有作為信託融資擔保。
- (2) 閩侯正升的餘下20%權益由福建鴻元瑞騰投資有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (3) 閩侯置業的餘下37%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (4) 平潭投資的餘下49%權益由廈門華閩投資管理有限公司(15%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、胡連榮先生(10%)、福建億方田投資發展有限公司(7%)、周笑華先生(5%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (5) 平潭置業的餘下49%權益由福建海博股權投資中心(有限合夥)(20%)、福建匯源國際商務會展有限公司(10%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、翟煒先生(2%)及胡連榮先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (6) 正榮山田正泰的餘下49%權益由廈門華閩投資管理有限公司(18%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、福建省榮譽旅遊發展有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、董須義先生(4%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (7) 閩侯投資的餘下15%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (8) 馬尾置業的餘下37.5%權益由中建投信託有限責任公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (9) 南京投資的餘下49%權益由華能貴誠信託有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (10) 莆田投資的餘下1%權益由莆田置業擁有。
- (11) 蘇州房地產的餘下48.09%權益由平潭億隆投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (12) 蘇州置業的餘下37.29%權益由平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (13) 蘇州蘇通的餘下20%權益由蘇州乾昇貿易有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (14) 上海御楓的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (15) 上海御尊的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (16) 南昌新建的39%權益由獨立第三方及信託融資提供商上海置華投資中心(有限合夥)持有作為信託融資擔保。
- (17) 福州投資的餘下51%權益由福州置業擁有。
- (18) 南平置業的餘下49%權益由福州置業(4%)及莆田軍奇明貿易有限公司(45%)(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (19) 南京德信的10%權益由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有作為信託融資擔保。
- (20) 合肥永拓的餘下75%權益由合肥皓智鑫宸投資有限公司(17%)、北京遠坤房地產開發有限公司(17%)、合肥旭輝企業管理有限公司(17%)、北京東興聯永同昌投資管理有限公司(8%)、合肥萬隆瀚海投資管理有限公司(8%)及北京遠盛昌房地產開發有限公司(8%)擁有而該等公司除身為合肥永拓的股東外，全部均為獨立第三方。根據合肥永拓的組織章程細則，由於本集團控制51%投票權，合肥永拓將作為本公司的附屬公司入賬。
- (21) 作為有限合夥人，其於榮津合夥企業並無任何投票權或控制權。

## 我們的歷史及重組

因預期[編纂]，我們已進行重組，據此本公司成為本集團的控股公司及[編纂]工具。

### 第一步：成立本地控股公司以收購正榮地產控股

正榮集團公司於二零一七年六月十二日於中國成立福州豐澤威，而福州豐澤威分別於二零一七年六月十五日及二零一七年六月十六日於中國成立福州華策及福州駿泰。於二零一七年六月二十三日，福州華策及福州駿泰分別向榮津合夥企業及正榮集團公司收購正榮地產控股的18.46%及81.54%股權，現金代價分別為人民幣1,058,885,100元及人民幣4,676,049,900元。代價乃按獨立估值釐定。於上述轉讓後，榮津合夥企業不再是正榮地產控股股東，因此吳萬春先生、張後士先生及林徵先生（其投資公司為榮津合夥企業的有限合夥人）不再擁有本集團任何權益。

### 第二步：收購明兆於福州豐澤威5%的權益

有關詳情請參閱「-[編纂]前投資-華博所作投資」。

### 第三步：成立離岸控股公司以收購本公司權益

於二零一七年六月二十八日，歐宗榮於英屬處女群島註冊成立RoYue及RoJing，而歐國強於英屬處女群島註冊成立RoSheng。於二零一七年七月十三日，RoYue、RoJing及RoSheng以象徵式代價認購本公司新股。緊隨股份認購後，Warm Shine、RoYue、RoJing及RoSheng，分別持有本公司已發行股本總額的7.62%、79.74%、5%及7.64%。股份認購前，本公司(i)由Warm Shine全資持有，而Warm Shine由歐國偉全資擁有及(ii)擁有一家直接全資附屬公司Zhenro International，而Zhenro International持有Zhenro HK的100%權益及正榮新加坡的100%權益。Warm Shine、本公司、Zhenro International、Zhenro HK及正榮新加坡均為投資控股公司，自註冊成立以來並無業務營運。

### 第四步：成立福州滙衡以收購福州豐澤威的95%權益

於二零一七年七月二十八日，Zhenro HK於中國成立福州滙衡。於二零一七年八月二十四日，正榮集團公司將其持有福州豐澤威的95%股權全數轉讓予福州滙衡，現金代價為人民幣950百萬元，該代價乃經訂約各方公平磋商後參考福州滙衡註冊資本釐定。代價已於二零一七年八月二十九日悉數支付。

### 第五步：向本公司轉讓福州豐澤威的5%權益

於二零一七年八月二十四日，華博將其持有Blooming Force的股權全數轉讓予本公司，以換取本公司向華博全資附屬公司Sky Bridge發行2,500股股份。緊隨這一步後，本公司分別由Warm Shine、RoYue、RoJing、RoSheng及Sky Bridge持有7.24%、75.75%、4.75%、7.26%及5%。

我們於重組完成後的公司架構請參閱下文「-緊接[編纂]前的公司架構」。

## [編纂]前投資

### 華博所作投資

於二零一七年八月十日，明兆向正榮集團公司收購福州豐澤威的5%股權，現金代價為人民幣286,746,568.75元，於二零一七年八月二十四日付清。明兆為Blooming Force的直接全資附屬公司，而Blooming Force則為華博的全資附屬公司，華博由福建華閩進出口有限公司（「福建華閩」）全資擁有。於二零一七年八月二十四日，作為重組的一部分，華博將其於Blooming Force持有的全部權益轉讓予本公司，以換取本公司向華博全資附屬公司Sky Bridge發行2,500股股份。華博所作投資（「[編纂]前投資」）的詳情載列如下：

已付現金代價款項： 人民幣286,746,568.75元（相當於337,309,220港元）

## 我們的歷史及重組

釐定代價的基準：	訂約各方根據獨立估值經公平磋商後釐定
付款日期：	二零一七年八月二十四日
每股成本 <sup>(1)</sup> ：	[編纂]港元
較[編纂]範圍中位數[編纂]：	[編纂]%
所得款項用途：	有關代價付予正榮集團公司
緊隨投資後於本公司的持股量：	5%
緊隨[編纂]後於本公司的持股量 <sup>(2)</sup> ：	[編纂]%
對本公司之戰略利益：	拓展至海外市場的經驗及策略
特別權利：	Sky Bridge於[編纂]前投資並無享有任何特別權利

(1) [編纂]及[編纂]完成後，[編纂]股股份已發行。

(2) 假設[編纂]未獲行使。

### 有關華博的資料

華博是一家於香港註冊成立的公司，為福建華閩的全資附屬公司，而福建華閩是一家於一九八六年六月十三日在中國註冊成立的公司。福建華閩為福建省領先外貿企業。福建華閩由福建華田投資有限公司（「福建華田」）、福建華工投資有限公司（「福建華工」）、福建華會投資有限公司（「福建華會」）、福建蒼源國際展覽有限公司（「福建蒼源」）、劉平山先生、福建華閩實業有限公司（「福建華閩實業」）及獨立第三方郝征宇先生分別擁有40.09%、17.99%、17.25%、10%、8.42%、5%及1.25%權益。福建華田由獨立第三方劉平山先生及王志明（均為獨立第三方）分別擁有51%及49%權益。福建華工及福建華會由福建華閩實業員工（均為獨立第三方）擁有。福建蒼源由獨立第三方阮衛星先生及李儉先生（均為獨立第三方）分別擁有55%及45%權益。福建華閩實業由福建省人民政府國有資產監督管理委員會最終擁有。

### 禁售及公眾持股量

由於Sky Bridge並非本公司的核心關連人士，故[編纂]後Sky Bridge持有的股份將計入公眾持股量。

華博及Sky Bridge各自己同意，自二零一七年八月二十四日起至[編纂]後滿六個月當日止期間的任何時間，不會出售其直接或間接持有的任何股份。

### 遵守臨時指引

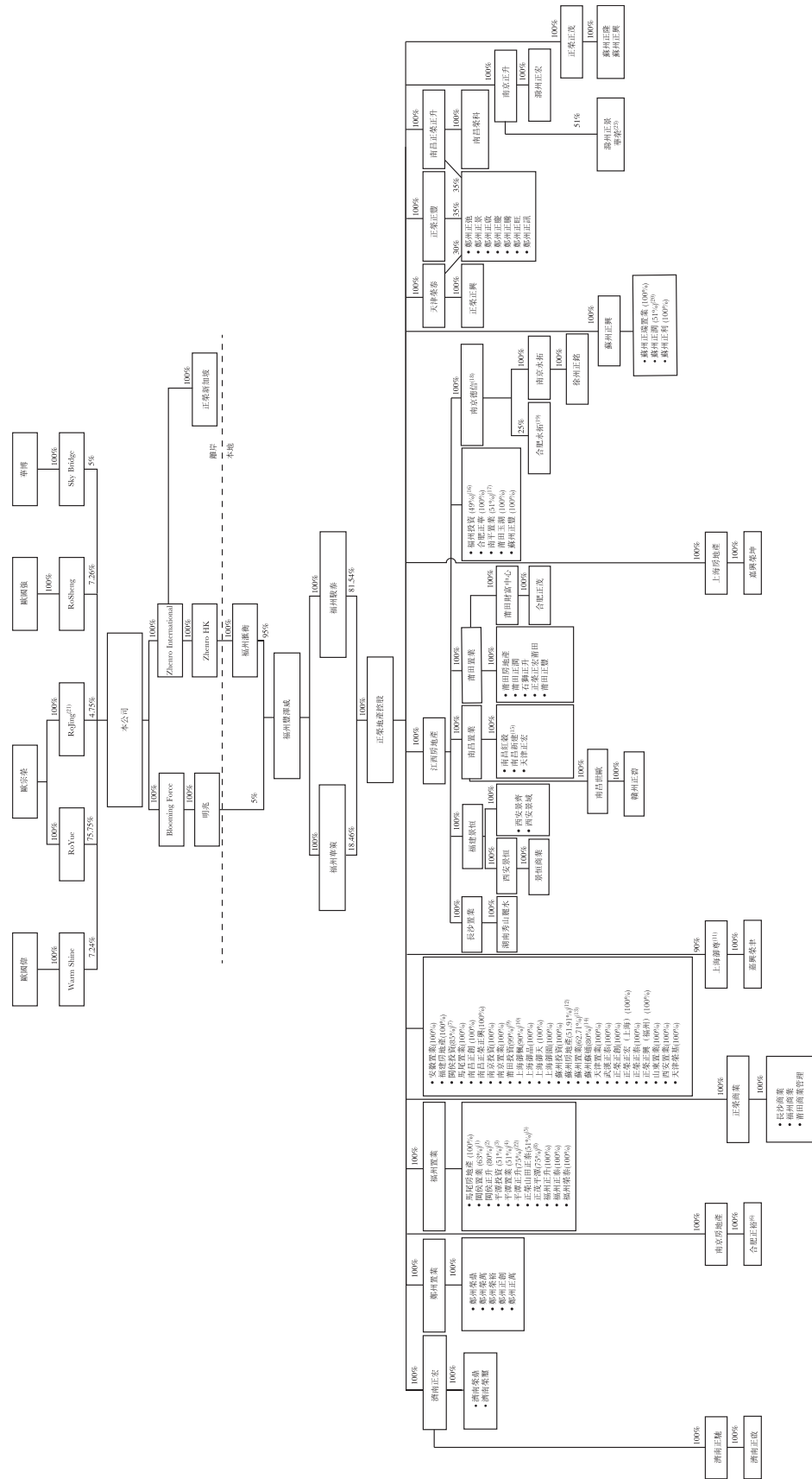
獨家保薦人已確認，華博作出[編纂]前投資的條款符合(i)聯交所於二零一二年一月發佈並於二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於二零一二年十月發佈並於二零一三年七月及二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL43-12。



## 我們的歷史及重組

### 緊接[編纂]前的公司架構

我們於完成重組及緊接[編纂]前的公司架構載列如下：



## 我們的歷史及重組

- (1) 閩侯置業的餘下37%股權由名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (2) 閩侯正升的餘下20%股權由福建鴻元瑞騰投資有限公司(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (3) 平潭投資的餘下49%股權由廈門華閩投資管理有限公司(15%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、胡連榮先生(10%)、福建億方田投資發展有限公司(7%)、周笑華先生(5%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (4) 平潭置業的餘下49%股權由福建海博股權投資中心(有限合夥)(20%)、福建匯源國際商務會展有限公司(10%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、翟煒先生(2%)及胡連榮先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (5) 正榮山田正泰的餘下49%股權由廈門華閩投資管理有限公司(18%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、福建省榮譽旅遊發展有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、董須義先生(4%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (6) 合肥正裕20%股權由獨立第三方及信託融資提供人華潤深國投信託有限公司持有，作為信託融資的抵押。
- (7) 閩侯投資的餘下15%股權由名業商旅發展(福建)有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (8) 正茂平潭的餘下25%股權分別由福建省榮譽旅遊發展有限公司(12%)、廈門華閩投資管理有限公司(5%)、福州遠啟投資管理有限公司(4%)、福建域融工程機械服務有限公司(2%)及周笑華(2%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (9) 莆田投資的餘下1%股權由莆田置業擁有。
- (10) 上海御楓的餘下10%股權由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (11) 上海御尊的餘下10%股權由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (12) 蘇州房地產的餘下48.09%股權由平潭億隆投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (13) 蘇州置業的餘下37.29%股權由平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (14) 蘇州蘇通的餘下20%股權由蘇州乾昇貿易有限公司(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (15) 南昌新建的39%股權由獨立第三方及信託融資提供商上海置華投資中心(有限合夥)持有作為信託融資擔保。
- (16) 福州投資的餘下51%股權由福州置業擁有。
- (17) 南平置業的餘下49%股權由福州置業(4%)及莆田軍奇明貿易有限公司(45%)(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
- (18) 南京德信的10%股權由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有作為信託融資擔保。
- (19) 合肥永拓的餘下75%權益由合肥皓智鑫宸投資有限公司(17%)、北京遠坤房地產開發有限公司(17%)、合肥旭輝企業管理有限公司(17%)、北京東興聯永同昌投資管理有限公司(8%)、合肥萬隆瀚海投資管理有限公司(8%)及北京遠盛昌房地產開發有限公司(8%)擁有，而該等公司除身為合肥永拓的股東外均為獨立第三方。合肥永拓被視作本公司附屬公司是由於根據合肥永拓的公司章程本集團控制其51%的投票權。
- (20) 蘇州正潤餘下49%股權由蘇州金輝居業有限公司持有，其除身為我們的附屬公司的股東外，為一名獨立第三方。
- (21) RoJing持有的股份日後可能用於股份激勵計劃。
- (22) 平潭正升的餘下25%股權分別由福建省榮譽旅遊發展有限公司(12%)、廈門華閩投資管理有限公司(5%)、福州遠啟投資管理有限公司(4%)、福建域融工程機械服務有限公司(2%)及周笑華(2%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
- (23) 滁州正景華榮的餘下49%股權由來安縣景華置業有限公司(除身為我們的附屬公司的股東外為一名獨立第三方)擁有。



---

## 我們的歷史及重組

---

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問告知，明兆從正榮集團公司收購福州豐澤威5%股權（「**第一次轉讓**」）符合《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**第3號文**」）。福州豐澤威已根據併購規定及第3號文就第一次轉讓取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。於第一次轉讓後，福州豐澤威已成為中外合營企業。就福州滙衡從正榮集團公司收購收購福州豐澤威95%股權（「**第二次轉讓**」），我們的中國法律顧問告知，由於正榮集團公司乃於福州豐澤威成為中外合營企業後向福州滙衡轉讓福州豐澤威95%股權，故第二次轉讓是外商投資企業的股權轉讓，因此，併購規定不適用第二次轉讓。反而，第二次轉讓應遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（「**規定**」）及第3號文，而福州豐澤威已根據規定及第3號文就第二次轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。我們的中國法律顧問認為，第一次轉讓已根據併購規定及第3號文完成，第二次轉讓已根據規定及第3號文完成，而第一次轉讓並無規避併購規定。

我們的中國法律顧問已確認有關上述本集團中國公司的所有股份轉讓及註冊資本增加均已取得必要政府批准及許可，且所涉政府程序均符合中國的法律及法規。我們的中國法律顧問亦確認我們已從相關中國監管機關取得實施公司重組所需的一切必要批准。

根據國家外匯管理局頒佈的第37號文及第13號文，中國居民須就成立及控制海外公司進行登記。我們的中國法律顧問確認，歐宗榮及歐國強已於二零一七年七月十四日根據第37號文及第13號文完成初步登記，而歐國偉已於二零一四年十月二十一日完成初步登記。

據董事所知，截至最後實際可行日期，本公司並不知悉合營企業違反任何適用中國法律及法規的任何不合規行為而致使對本集團於該等合營企業權益的價值產生重大不利影響。