

歷史、重組及集團架構

歷史及發展

概覽

本公司於2017年12月21日在開曼群島註冊成立，並作為重組的一部分成為我們附屬公司的控股公司。我們為一家中國房地產開發商，專注於在長江三角洲地區及全國範圍內其他主要城市的住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。我們於中國已成立多家中間控股及運營附屬公司，南京紅太陽為本集團的境內中間控股公司。

我們的歷史及主要業務里程碑

本集團的起源可追溯至1999年南京紅太陽(由本公司創辦人、董事長兼執行董事曾先生創辦)的成立。通過南京紅太陽，我們開始在江蘇省南京市從事住宅物業開發。於創辦本集團之前，曾先生於1995年成立南京紅太陽商業大世界(「南京紅太陽商業大世界」)時已開始涉足建築材料業務。有關曾先生履歷的詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 董事會 — 執行董事」。

於1999年成立後，我們在江蘇省南京市啟動首個住宅物業開發項目旭日華庭的開發。自彼時起，本集團一直主要從事住宅物業開發，致力於弘揚我們的品牌。於2003年，旭日華庭開盤銷售。於2006年，我們拓展至商業物業開發，並啟動了我們首個商業綜合體南京弘陽廣場的開發。

我們於2010年將物業開發業務拓展至江蘇省常熟市和南通市，並於2011年進一步拓展至江蘇省無錫市。於2013年，我們進軍常州及蘇州物業市場並推出南京弘陽酒店。我們於2016年在安徽省合肥設立辦事處，從而繼續拓展至長江三角洲地區及中國其他主要城市。

於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們已開發多項物業組合，包括25個已竣工項目、50個開發中項目及18個持作未來開發土地項目。截至2018年3月31日，已竣工項目、開發中項目及持作未來開發土地項目的總佔地面積分別為1,928,950平方米、2,508,324平方米及1,076,939平方米。截至2018年3月31日，就權益佔比而言，我們擁有總建築面積約6,833,071平方米的土地儲備，包括(i)可銷售及可租賃的建築面積約580,789平方米的已竣工物業；(ii)總建築面積約4,326,438平方米的開發中物業；及(iii)總建築面積約1,925,844平方米的持作未來開發物業。

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑事件
1999年12月	• 南京紅太陽於江蘇省南京市成立。
2003年11月	• 我們啟動旭日華庭的銷售，標誌著我們成功拓展至房地產業務。

歷史、重組及集團架構

年份	里程碑事件
2005年4月	<ul style="list-style-type: none">我們開始無錫市高檔別墅無錫三萬頃的開發工作。
2006年5月	<ul style="list-style-type: none">我們拓展至商業物業開發，啟動了我們首個商業綜合體南京弘陽廣場的開發。
2009年3月	<ul style="list-style-type: none">我們的商務辦公樓弘陽大廈竣工。
2011年5月	<ul style="list-style-type: none">我們的南京弘陽廣場竣工，標誌著我們拓展至綜合城市發展。
2011年8月	<ul style="list-style-type: none">我們分別在常熟和南通開始銷售常熟弘陽尊邸和南通弘陽上城，標誌著我們將業務拓展至南京以外。
2012年7月	<ul style="list-style-type: none">我們首次被中國企業聯合會和中國企業家協會評為中國五百強企業之一。
2013年5月	<ul style="list-style-type: none">南京弘陽酒店開始運營，標誌著我們開始進軍酒店業務市場。
2014年2月	<ul style="list-style-type: none">我們順利將業務拓展至尹山湖，確立了我們在蘇州物業市場的地位。
2014年4月	<ul style="list-style-type: none">豪華精品酒店無錫弘陽洛克菲花園酒店開始運營。
2014年10月	<ul style="list-style-type: none">我們開始銷售弘陽上院，為經典的法式聯排房屋，標誌著我們的跨江之作。
2014年11月	<ul style="list-style-type: none">我們開始銷售弘陽上園，為中國風格的高端聯排房屋。
2016年10月	<ul style="list-style-type: none">我們開始銷售常州弘陽上城，標誌我們正式進軍常州市場。
2016年11月	<ul style="list-style-type: none">我們成功獲得開發時光裡的土地出讓合同，將業務擴展至江蘇省以外，並在安徽省合肥設立辦事處。
2016年12月	<ul style="list-style-type: none">我們開始銷售風華上品花園，為無錫中心的優質住宅區。

歷史、重組及集團架構

年份	里程碑事件
2017年5月	<ul style="list-style-type: none"> 我們獲得開發明發北站新城弘陽苑的土地出讓合同，在安徽省滁州市設立辦事處。

我們的企業發展

通常，我們為每個新項目設立一家附屬公司或合資企業，我們認為這是我們的融資安排所必需的結構。以下載列主要中國附屬公司的若干詳情。

我們的主要附屬公司⁽¹⁾

	公司名	成立／開始 營業日期	截至最後 可行日期註冊資本	主要業務活動	物業開發項目	截至最後 可行日期股東 (持股百分比)
1	南京紅太陽	1999年 12月30日	人民幣 1,990,446,211元	物業開發及租賃	(i)旭日愛上城2區 (ii)旭日愛上城4區	弘陽地產投資 (100%)
2	蘇州弘陽 房地產	2013年 7月12日	人民幣 850百萬元	物業開發	上湖雅苑	南京紅太陽 (100%)
3	無錫蘇源 檀溪灣置業	2003年 3月19日	人民幣 50百萬元	物業開發	無錫三萬頃	南京紅太陽 (100%)
4	常州弘陽 廣場置業	2012年 9月14日	人民幣 50百萬元	物業開發	(i)弘陽上城 (ii)常州弘陽廣場	南京紅太陽 (100%)
5	弘陽集團 南通房地產	2010年 10月9日	人民幣 301百萬元	物業開發	弘陽上城	南京國港置業 (100%)
6	句容紫金房地產	2010年 3月18日	人民幣 100百萬元	物業開發	山卿苑	南京弘洋置業 (100%)

歷史、重組及集團架構

	公司名	成立／開始 營業日期	截至最後 可行日期註冊資本	主要業務活動	物業開發項目	截至最後 可行日期股東 (持股百分比)
7	泰興市瑞尚 房地產	2017年 10月17日	人民幣 20百萬元	物業開發	泰興TX2017-20地塊	南京弘陽瑞尚 房地產(100%)
8	安徽弘嵐房地產	2016年 11月9日	人民幣 406百萬元	物業開發	時光裡	長安信託 (97.54%)及 南京紅太陽 (2.46%)
9	滁州弘陽房地產	2017年 8月1日	人民幣 50百萬元	物業開發	時光裡花園	南京弘陽瑞尚房 地產(40%)、南京 正榮正升置業 有限公司(「南京 正榮置業」)(30%) 及南京市高淳 碧桂園房地產開發 有限公司(「南京 市高淳碧桂園 房地產開發」) (30%)
10	南京弘陽 商業管理	2008年 3月17日	人民幣 5百萬元	商業物業投資 與經營	不適用	南京紅太陽 (100%)
11	南京弘陽酒店	2012年 9月29日	人民幣 10百萬元	酒店業務	不適用	南京紅太陽 (100%)
12	南京弘陽恒瑞	2015年 4月28日	人民幣 25百萬元	物業開發	愛上花園	南京紅太陽 (20.00%)及 南京弘陽房地產 (80.00%)

歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 本集團主要附屬公司包括：(i)我們認為對我們經營所在區域和分部屬重要的公司；及(ii)於業績記錄期任何年度對本集團有重大貢獻且貢獻集團收入逾5%的物業項目的公司。

南京紅太陽

南京紅太陽為本公司的主要中國運營附屬公司之一，於重組實施前為本集團的控股公司。其亦為江蘇省南京市多個物業開發項目的項目公司。南京紅太陽於1999年12月30日成立，註冊資本為人民幣10百萬元。成立時，南京紅太陽由曾先生通過南京紅太陽商業大世界和南京紅太陽大酒店有限公司分別持有98%及2%的股權。

由於2001年至2013年期間多次資本變更和股權轉讓，南京紅太陽的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣200,946,211元，並由弘陽集團全資擁有。南京紅太陽的註冊資本進一步增至2016年12月1日的人民幣340,446,211元、2017年8月16日的人民幣540,446,211元及2017年12月5日的人民幣1,990,446,211元。

作為重組的一部分，南京紅太陽的全部股本權益隨後通過一系列股權轉讓分別轉讓予弘陽地產集團(控股)、本公司、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資，股權轉讓完成後，南京紅太陽成為弘陽地產投資的全資附屬公司。詳情請參閱下文「一重組—(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」分節。

蘇州弘陽房地產

蘇州弘陽房地產是我們在江蘇省蘇州市的物業開發項目上湖雅苑的項目公司。蘇州弘陽房地產是我們兩家附屬公司蘇州弘陽置業有限公司和張家港弘晨置業有限公司以及我們合資企業之一蘇州城弘房地產開發有限公司的控股公司。蘇州弘陽房地產於2013年7月12日在中國成立，註冊資本為人民幣50百萬元，由南京紅太陽全資擁有。

經獨立第三方長安國際信託股份有限公司(「長安信託」)多次注資，蘇州弘陽房地產由南京紅太陽和長安信託分別持有8%和92%股權，蘇州弘陽房地產的註冊資本於2014年9月增至人民幣627.55百萬元。

於2015年，長安信託以對價人民幣150百萬元將蘇州弘陽房地產的23.9%股權轉讓予南京紅太陽，該對價基於長安信託實際出資額釐定。股權轉讓於2015年2月13日完成後，蘇州弘

歷史、重組及集團架構

陽房地產由南京紅太陽和長安信託分別持有31.9%和68.1%股權。隨後，長安信託於2015年5月20日完成再次注資人民幣222.45百萬元後，蘇州弘陽房地產由南京紅太陽和長安信託分別持有23.5%和76.5%股權，蘇州弘陽房地產的註冊資本增至人民幣850百萬元。

於2016年，長安信託以對價人民幣241.05百萬元將其於蘇州弘陽房地產的28.4%股本權益轉讓予南京紅太陽，該對價乃基於長安信託就相關股本權益的實際出資額釐定。股權轉讓於2016年5月6日完成後，蘇州弘陽房地產由南京紅太陽及長安信託分別持股51.9%及48.1%。

隨後，長安信託以總對價人民幣408.95百萬元兩次將其於蘇州弘陽房地產的其餘48.1%股權轉讓予南京紅太陽，該對價乃基於長安信託就相關股本權益的實際出資額釐定。股權轉讓於2016年10月28日完成後，蘇州弘陽房地產由南京紅太陽全資擁有。

無錫蘇源檀溪灣置業

無錫蘇源檀溪灣置業為我們的無錫開發項目無錫三萬頃的項目公司。其於2003年3月19日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元。於成立時，無錫蘇源檀溪灣置業由無錫蘇源置業有限公司及無錫蘇源建築安裝有限公司擁有，該公司各自為獨立第三方，分別持股95%及5%。

由於2004年至2011年期間註冊資本變動及數次股權轉讓，無錫蘇源檀溪灣置業的註冊資本由人民幣8百萬元增至人民幣50百萬元，截至2011年7月20日，無錫蘇源檀溪灣置業由南京紅太陽全資擁有。

於2015年6月15日，南京紅太陽以對價人民幣50百萬元將其於無錫蘇源檀溪灣置業的全部股本權益轉讓予紅太陽工業原料城，該對價乃基於南京紅太陽的實際出資額釐定。股本轉讓於2015年6月26日完成。

隨後於2017年4月21日，紅太陽工業原料城以對價人民幣50百萬元將其於無錫蘇源檀溪灣置業的全部股本權益轉讓予南京紅太陽，該對價乃基於紅太陽工業原料城的實際出資額釐定。股權轉讓於2017年5月11日完成後，無錫蘇源檀溪灣置業由南京紅太陽全資擁有。

常州弘陽廣場置業

常州弘陽廣場置業為弘陽上城和常州弘陽廣場(我們於江蘇省常州市的房地產開發項

歷史、重組及集團架構

目)的項目公司。其於2012年9月14日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。自成立起，常州弘陽廣場置業由南京紅太陽全資擁有。

弘陽集團南通房地產

弘陽集團南通房地產為弘陽上城(我們於江蘇省南通市的房地產開發項目)的項目公司。其於2010年10月9日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元。於成立時，弘陽集團南通房地產由南京紅太陽全資擁有。

由於自2010年至2014年期間註冊資本變更及多次股權轉讓，弘陽集團南通房地產的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣760百萬元，截至2014年12月26日，弘陽集團南通房地產由南京國港置業全資擁有。於2015年12月28日，弘陽集團南通房地產的註冊資本減至人民幣301百萬元，原因是資本過剩。

句容紫金房地產

句容紫金房地產為山卿苑(我們於江蘇省鎮江市的房地產開發項目)的項目公司。其於2010年3月18日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣6百萬元。於成立時，句容紫金房地產由獨立第三方江蘇寶華旅遊開發有限公司全資擁有。

由於註冊資本變動及多次股權轉讓，句容紫金房地產的註冊資本由人民幣6百萬元增至人民幣48百萬元，截至2016年9月7日，句容紫金房地產由獨立第三方江蘇陽光集團有限公司(「江蘇陽光集團」)全資擁有。

於2016年11月16日，南京弘洋置業以對價約人民幣156百萬元自江蘇陽光集團收購其於句容紫金房地產的全部股本權益，該對價乃基於獨立物業估值師對句容紫金房地產的估值釐定。在2016年11月21日股權轉讓完成後，句容紫金房地產由南京弘洋置業全資擁有。隨後於2017年7月25日，句容紫金房地產的註冊資本增至人民幣100百萬元。

泰興市瑞尚房地產

泰興市瑞尚房地產為江蘇省泰興市一幅地塊的控股公司。其於2017年10月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元。自成立起，泰興市瑞尚房地產一直由南京弘陽瑞尚房地產全資擁有。於2017年12月12日，泰興市瑞尚房地產的註冊資本由人民幣8百萬元增至人民幣20百萬元。

歷史、重組及集團架構

安徽弘嵐房地產

安徽弘嵐房地產為時光裡(我們於安徽省合肥市的房地產開發項目)的項目公司。其於2016年11月9日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。於成立時，安徽弘嵐房地產由南京紅太陽全資擁有。

長安信託於2017年5月19日完成人民幣396百萬元注資後，安徽弘嵐房地產的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣406百萬元，安徽弘嵐房地產由南京紅太陽及長安信託分別持股2.46%及97.54%。長安信託未在任何情況下承擔風險或享有任何投資回報或收益(除通過公平協商預先釐定的固定收入回報外)。本公司通過南京紅太陽仍對安徽弘嵐房地產的利潤及虧損全權負責。此外，於業績記錄期及直至最後可行日期，長安信託作為股東及其委任的任何董事概無投反對票，且長安信託亦無積極參與或干預該項目公司的日常運營及管理。因此，安徽弘嵐房地產繼續計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。

滁州弘陽房地產

滁州弘陽房地產為時光裡花園(我們於安徽省滁州市的房地產開發項目)的項目公司。其於2017年8月1日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣20百萬元。成立時，滁州弘陽房地產由南京弘陽瑞尚房地產全資擁有。南京正榮置業及南京市高淳碧桂園房地產開發(均為獨立第三方)於2018年2月2日增資完成後，滁州弘陽房地產的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元，滁州弘陽房地產由南京弘陽瑞尚房地產、南京正榮置業及南京市高淳碧桂園房地產開發分別持有40%、30%及30%的股權。根據相關股東的協議，南京弘陽瑞尚房地產持有滁州弘陽房地產52%的投票權。因此，滁州弘陽房地產繼續計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。

南京弘陽商業管理

南京弘陽商業管理從事商業物業投資與經營。其於2008年3月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元。自成立起，南京弘陽商業管理一直由南京紅太陽全資擁有。

歷史、重組及集團架構

南京弘陽酒店

南京弘陽酒店為我們兩家酒店中的其中一家。其於2012年9月29日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。於成立時，其由弘陽集團全資擁有。

於2017年5月18日，弘陽集團將其於南京弘陽酒店的全部股權轉讓予南京紅太陽，對價為人民幣10百萬元(此乃基於弘陽集團的實際出資額釐定)。在2017年5月25日股權轉讓完成後，南京弘陽酒店由南京紅太陽全資擁有。

南京弘陽恒瑞房地產

南京弘陽恒瑞房地產為我們江蘇省南京物業開發項目愛上花園的項目公司。南京弘陽恒瑞房地產於2015年4月28日在中國成立，註冊資本為人民幣20百萬元，由南京弘陽房地產持有。在獨立第三方南方資本管理有限公司(「南方資本」)於2015年9月6日完成人民幣5百萬元注資後，南京弘陽恒瑞房地產由南京弘陽房地產和南方資本分別持有80%和20%的股權，且南京弘陽恒瑞房地產的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣25百萬元。

於2016年9月12日，南方資本將其於南京弘陽恒瑞房地產20%股本權益轉讓予南京紅太陽，對價為人民幣5百萬元，乃根據南方資本實際出資額而釐定。在2016年11月22日完成股權轉讓後，南京弘陽恒瑞房地產由南京紅太陽和南京弘陽房地產分別持有20%和80%。

歷史、重組及集團架構

我們的合資企業和聯營公司

我們成立合資企業並與其他房地產開發商訂立協議，不時進行物業開發。截至2017年12月31日，我們與其他房地產開發商共同控制4個項目並與其他房地產開發商就無法控制的31個項目開展合作。下表載列截至2017年12月31日我們通過合資企業和主要聯營公司與合作夥伴的安排的若干詳情：

我們的合作夥伴	公司名稱	董事會多數 (我們的席位： 我們合作夥伴的 席位)	日常管理 (我們代表的 角色)	本公司股權 百分比
合資企業				
綠地國際商務有限公司	南京綠弘房地產開發有限公司(「南京綠弘房地產」)	不是(2:3)	副財務總監及副總經理	50%
禹洲地產(泉州)有限公司.....	南京弘灝房地產開發有限公司(「南京弘灝房地產」)	不是(2:3)	不適用	50%
禹洲地產(泉州)有限公司.....	南京舜鴻房地產開發有限公司(「南京舜鴻房地產」)	不是(2:3)	不適用	50%
蘇州新城創佳置業有限公司.....	蘇州城弘房地產開發有限公司(「蘇州城弘房地產」)	不是(2:3)	董事會主席	50%
聯營公司⁽¹⁾				
南通中南世紀花城投資有限公司及上海新碧房地產開發有限公司.....	南通弘晏房地產有限公司	不是(1:4)	副總經理	33.4%

歷史、重組及集團架構

我們的合作夥伴	公司名稱	董事會多數 (我們的席位： 我們合作夥伴的 席位)	日常管理 (我們代表的 角色)	本公司股權 百分比
南通市碧桂園房地產開發 有限公司及蘇州新城 創佳置業有限公司...	常熟市新碧房地產 開發有限公司	不是(1:4)	董事會主席 及財務經理	33%

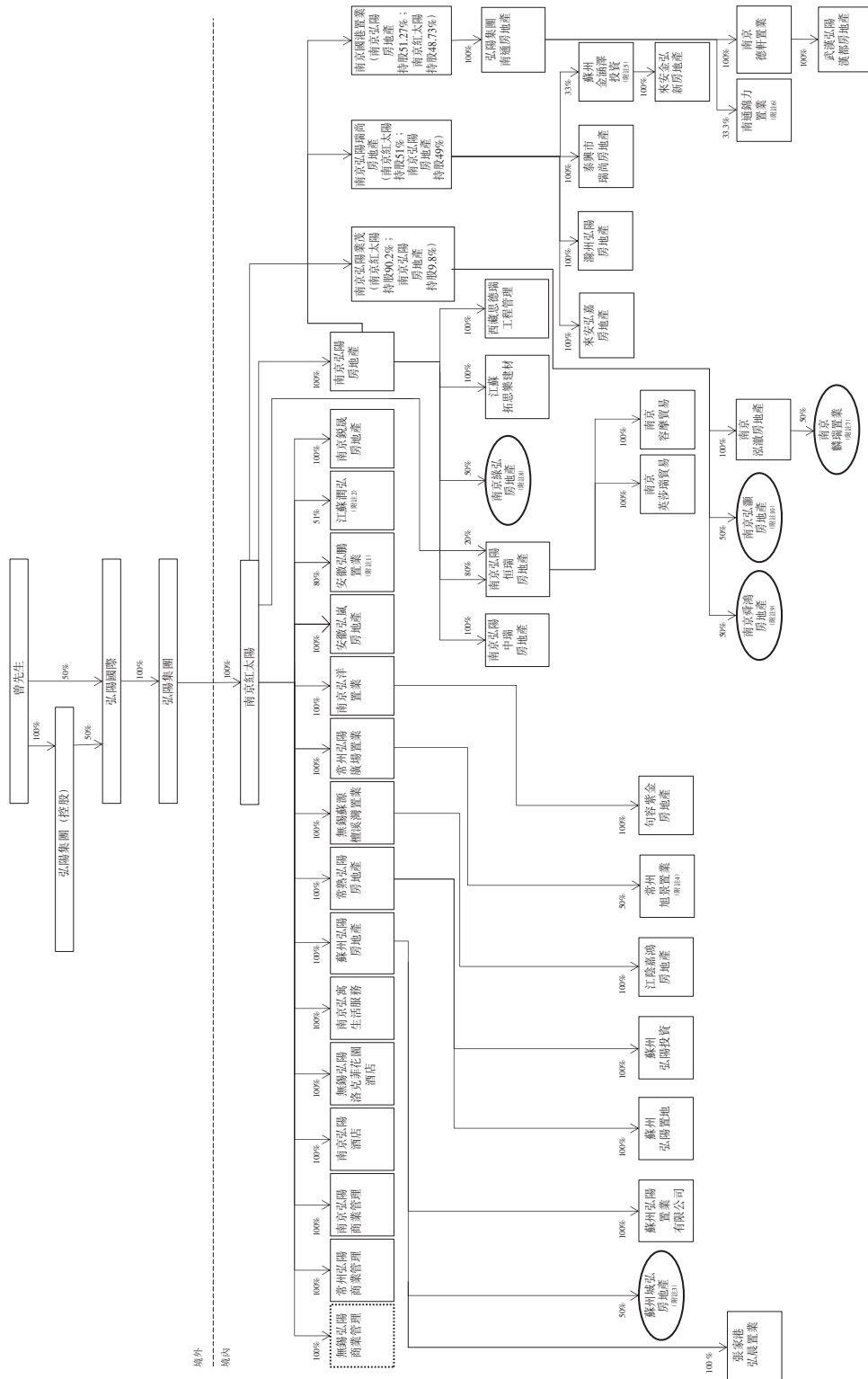
附註：

- (1) 僅包括主要聯營公司。有關我們聯營公司的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告「II.歷史財務資料附註—17.於聯營公司的投資」。

歷史、重組及集團架構

重組

作為我們[編纂]重組計劃的一部分，我們實施了重組。於2018年2月27日完成重組後，本公司成為附屬公司的控股公司。下表載列緊接重組前的本集團股權結構：



歷史、重組及集團架構

▭ 本集團在重組中出售的公司。

○ 本公司的合資企業。

附註：

- (1) 安徽弘鵬置業由滁州市金鵬置業有限公司(獨立第三方)持有20%股權。
- (2) 江蘇潤弘由頌風企業管理(上海)有限公司(獨立第三方)持有49%股權。
- (3) 蘇州城弘房地產由蘇州新城創佳置業有限公司(獨立第三方)持有50%股權。
- (4) 常州旭景置業由上海中梁地產集團有限公司(獨立第三方)持有50%股權。上海中梁地產集團有限公司已授權常州弘陽廣場行使其於常州旭景置業1%的投票權。因此，常州弘陽廣場置業控制常州旭景置業51%的投票權，以及常州旭景置業計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (5) 蘇州金涵澤投資由南京新城萬嘉房地產有限公司與金地集團上海房地產發展有限公司(均為獨立第三方)分別持有33%及34%的股權。根據蘇州金涵澤投資的組織章程細則，南京弘陽瑞尚房地產持有蘇州金涵澤投資52%的投票權。因此，蘇州金涵澤投資計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (6) 南通錦力置業由南通中南新世界中心開發有限公司及無錫極富房地產開發有限公司(均為獨立第三方)分別持有33.4%及33.3%的股權。根據南通錦力置業的組織章程細則，弘陽集團南通房地產持有南通錦力置業51%的投票權。因此，南通錦力置業計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (7) 南京麟瑞置業由南京博洲房地產開發有限公司(獨立第三方)持有50%股權。
- (8) 南京綠弘房地產由綠地國際商務有限公司(獨立第三方)持有50%股權。
- (9) 南京舜鴻房地產由禹洲地產(泉州)有限公司(獨立第三方)持有50%股權。
- (10) 南京弘灝房地產由禹洲地產(泉州)有限公司持有50%股權。

(1) 出售無錫弘陽商業管理的股本權益

我們的附屬公司之一無錫弘陽商業管理因其業務不同於本集團核心業務而被合法妥善出售。無錫弘陽商業管理主要從事家居建材分銷。於2017年12月18日，在南京紅太陽與紅太陽工業原料城於同日訂立換股協議後，南京紅太陽將其於無錫弘陽商業管理的全部股本權益轉讓予紅太陽工業原料城。根據換股協議，南京紅太陽將向紅太陽工業原料城轉讓其於無錫弘陽商業管理(於截至2016年12月31日，經獨立第三方估值師使用資產基礎法估值為人民幣403.7413百萬元)的全部股權，及紅太陽工業原料城將向南京紅太陽轉讓其於江蘇茂弘企業管理(截至2017年9月13日實繳資本為人民幣400百萬元)的全部股權。此外，紅太陽工業原料城將會向南京紅太陽作出人民幣3.7413百萬元的現金付款以抵償兩間公司之間的價值差。該交易已於2017年12月22日完成。

歷史、重組及集團架構

(2) 註冊成立本公司及境外附屬公司

本公司於2017年12月21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股每股面值0.01港元的股份。同日，一股認購人股份已配發及發行予我們的初始認購人Walkers Nominees Limited，該認購人隨後按面值將該股份轉讓予曾先生。隨後，曾先生按面值將該股份轉讓予弘陽地產集團(控股)(一家當時由曾先生全資擁有的公司)。在2018年1月4日完成該股份轉讓後，本公司由弘陽地產集團(控股)全資擁有。於2018年3月1日，99股股份均被配發及發行予弘陽地產集團(控股)，作為本公司於2018年2月6日收購南京紅太陽全部股本權益的對價。詳情請參閱下文「(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」一段。於2018年6月4日，弘陽地產集團(控股)向本公司注入額外資金187.5百萬美元，作為回報，100股股份被配發及發行予弘陽地產集團(控股)。為籌備[編纂]，本公司的法定股本於2018年6月25日增至1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

弘陽地產投資(控股)於2017年12月22日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並獲授權配發及發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，弘陽地產投資(控股)向曾先生配發及發行一股普通股。曾先生於2018年1月5日將該股股份按面值轉讓給本公司，因此弘陽地產投資(控股)成為全資附屬公司。弘陽地產投資(控股)於2018年3月1日向本公司配發及發行99股普通股，作為收購南京紅太陽全部股本權益的對價。詳情請參閱下文「(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」一段。

弘陽地產投資於2018年1月22日在香港註冊為有限公司。同日，弘陽地產投資按面值向弘陽地產投資(控股)配發及發行一股普通股，弘陽地產投資成為弘陽地產投資(控股)的全資附屬公司。弘陽地產投資於2018年3月22日向弘陽地產投資(控股)配發及發行99股普通股，作為收購南京紅太陽全部股本權益的對價。詳情請參閱下文「(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」一段。

(3) 收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益

於2018年1月29日，弘陽地產集團(控股)收購弘陽集團於南京紅太陽的全部股本權益。該股權轉讓於2018年2月2日完成，南京紅太陽成為弘陽地產集團(控股)的全資附屬公司。作為對價，弘陽地產集團(控股)於2018年2月22日向弘陽集團配發及發行99股普通股。

於2018年2月6日，本公司收購弘陽地產集團(控股)於南京紅太陽的全部股本權益。股

歷史、重組及集團架構

權轉讓於2018年2月8日完成後，南京紅太陽成為本公司的全資附屬公司。作為對價，本公司於2018年3月1日向弘陽地產集團(控股)配發及發行99股普通股。

於2018年2月11日，弘陽地產投資(控股)收購本公司於南京紅太陽中的全部股本權益。股權轉讓於2018年2月22日完成後，南京紅太陽成為弘陽地產投資(控股)的全資附屬公司。作為對價，弘陽地產投資(控股)於2018年3月1日向本公司配發及發行99股普通股。

於2018年2月23日，弘陽地產投資收購弘陽地產投資(控股)於南京紅太陽中的全部股本權益。股權轉讓於2018年2月27日完成後，南京紅太陽成為弘陽地產投資的全資附屬公司。作為對價，弘陽地產投資於2018年3月22日向弘陽地產投資(控股)配發及發行99股普通股。

業績記錄期的收購

作為我們業務策略及長遠發展目標的部分，我們定期從事收購活動，以拓展業務。我們於業績記錄期收購以下附屬公司。

我們於2017年4月18日通過南京紅太陽以對價人民幣8百萬元自獨立第三方滁州市金鵬置業有限公司收購一家房地產開發公司安徽弘鵬置業的80%股權，有關對價乃基於滁州市金鵬置業有限公司就相關股權作出的實際出資額釐定。該收購於2017年4月21日完成。

我們於2017年7月2日通過常州弘陽廣場置業按對價人民幣10百萬元自獨立第三方上海中梁房地產集團有限公司收購一家房地產開發公司常州金壇旭潤置業的50%股權，有關對價乃基於常州金壇旭潤置業的註冊資本釐定。該收購於2017年7月26日完成。

我們於2017年7月10日通過弘陽集團南通房地產按對價人民幣2.66百萬元自獨立第三方南通中南新世界中心開發有限公司收購一家房地產開發公司南通錦力置業的33%股權，有關對價乃基於南通中南新世界中心開發有限公司的實際出資額釐定。該收購於2017年8月25日完成。

我們於2017年11月7日通過南京紅太陽按總對價人民幣2.8百萬元自楊子江國際企業(南京)有限公司(35%)、大成拓展集團有限公司(34.3%)及常州名力紡織有限公司(0.7%)收購文化場館管理及藝術活動公司常州桑麻文化博覽園的70%股權，有關對價乃基於楊子江國際企

歷史、重組及集團架構

業(南京)有限公司、大成拓展集團有限公司及常州名力紡織有限公司就有關股本權益的實際出資額釐定。該收購於2017年11月27日完成。

我們於2016年11月16日通過南京弘洋置業按對價約人民幣156百萬元自獨立第三方江蘇陽光集團收購一家物業開發公司句容紫金房地產的全部股本權益，有關對價乃基於獨立物業估值師對句容紫金房地產的估值釐定。該收購於2017年11月21日完成。

我們於2017年12月20日通過南京泓澈房地產按對價人民幣2.5百萬元自獨立第三方南京博洲房地產開發有限公司收購一家物業開發公司南京麟瑞置業的50%股權，有關對價乃基於南京麟瑞置業的註冊資本釐定。該收購於2017年12月26日完成。

此外，我們亦收購了我們於業績記錄期並無控制權的若干公司。

業績記錄期後收購

為了拓展業務，我們已於業績記錄期後收購或訂約收購若干公司。詳情請參閱本文件「豁免嚴格遵守《上市規則》」一節。

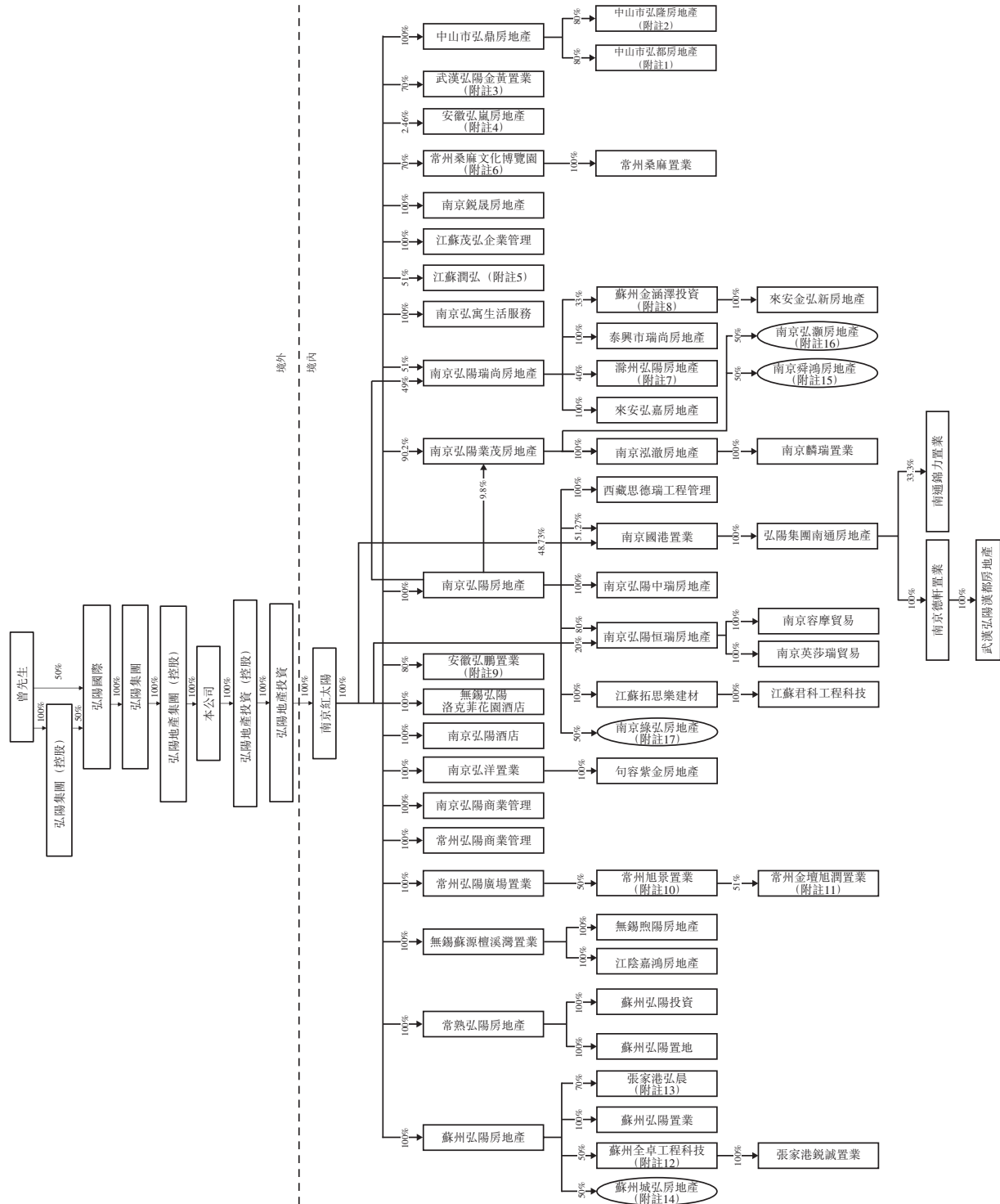
[編纂]前購股權計劃

本公司於2018年6月14日採納[編纂]前購股權計劃。採納[編纂]前購股權計劃後及截至最後可行日期，已有條件向39名承授人(包括4名董事、3名高級管理團隊成員、3名本公司關連人士(本公司董事及最高行政人員除外)及29名其他承授人)授出合共[編纂]股股份的[編纂]前購股權，佔本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股本(不計及因[編纂]、[編纂]前購股權及根據[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)的[編纂]。詳情請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—1.[編纂]前購股權計劃」。

歷史、重組及集團架構

緊隨重組後以及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下圖載列緊隨重組後以及緊接[編纂]及[編纂]完成前本集團的股權架構：



○ 本公司的合資企業。

歷史、重組及集團架構

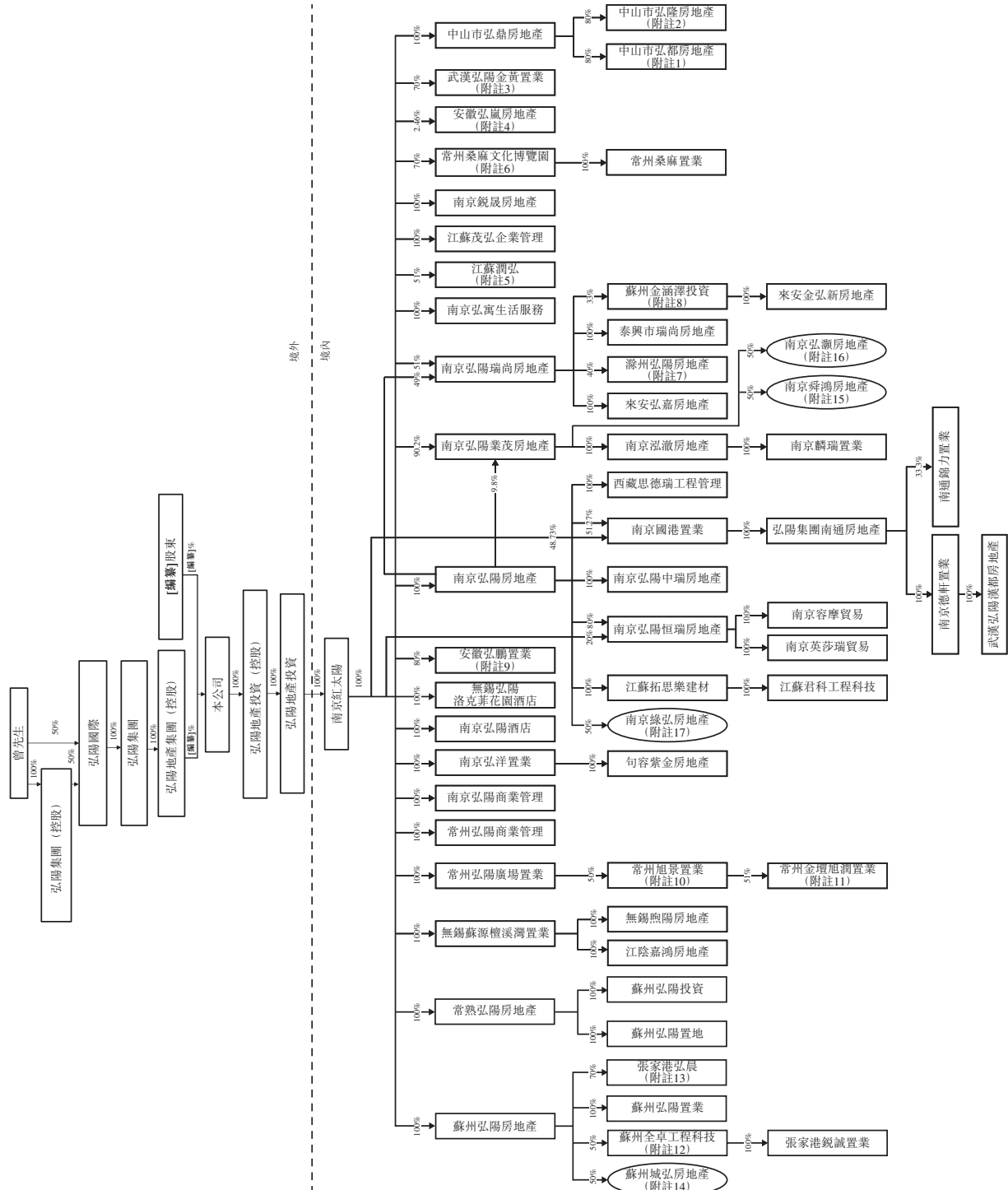
附註：

- (1) 中山市弘都房地產由中山市力富房地產投資有限公司及中山市御龍實業有限公司(均為獨立第三方)分別持有7%及13%的股權。
- (2) 中山市弘隆房地產由中山市御龍實業有限公司持有20%的股權。
- (3) 武漢弘陽金黃置業由武漢漢陽黃金口工業園區投資開發有限公司(為獨立第三方)持有30%的股權。
- (4) 安徽弘嵐房地產由長安信託持有97.54%的股權。長安信託未在任何情況下承擔任何風險或享有任何投資回報或收益(除通過公平協商預先釐定的固定收入回報外)。本公司通過南京紅太陽仍對安徽弘嵐房地產的利潤及虧損全權負責。此外，於業績記錄期及直至最後可行日期，長安信託作為股東及其委任的任何董事概無投反對票，且長安信託亦無積極參與或干預該項目公司的日常運營及管理。因此，安徽弘嵐房地產計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (5) 江蘇潤弘由頌風企業管理(上海)有限公司(為獨立第三方)持有49%的股權。
- (6) 常州桑麻文化博覽園由揚子江國際有限公司、大成拓展有限公司及常州名力紡織有限公司(均為獨立第三方)分別持有15%、14.7%及0.3%的股權。
- (7) 滁州弘陽房地產由南京市高淳碧桂園房地產開發及南京正榮置業(均為獨立第三方)分別持有30%及30%的股權。根據相關股東的協議，南京弘陽瑞尚房地產持有滁州弘陽房地產52%的投票權。因此，滁州弘陽房地產計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (8) 蘇州金涵澤投資由南京新城萬嘉房地產有限公司及金地集團上海房地產發展有限公司(均為獨立第三方)分別持有33%及34%的股權。根據蘇州金涵澤投資的組織章程細則，南京弘陽瑞尚房地產持有蘇州金涵澤投資52%的投票權。因此，蘇州金涵澤投資計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (9) 安徽弘鵬置業由滁州市金鵬置業有限公司(為獨立第三方)持有20%的股權。
- (10) 常州旭景置業由上海中梁地產集團有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。上海中梁地產集團有限公司已授權常州弘陽廣場行使其於常州旭景置業的1%的投票權。因此，常州弘陽廣場置業控制常州旭景置業51%的投票權，以及常州旭景置業計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (11) 常州金壇旭潤置業由中信信托有限責任公司(為獨立第三方)持有49%的股權。
- (12) 蘇州全卓工程科技由蘇州中銳尚城置業有限公司及嘉興睿圖投資合夥企業(有限合夥)(均為獨立第三方)分別持有47.5%及2.5%的股權。根據有關合作協議，蘇州弘陽房地產持有蘇州全卓工程科技51%的投票權。因此，蘇州全卓工程科技計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (13) 張家港弘晨由蘇州偉晨投資有限公司(為獨立第三方)持有30%的股權。
- (14) 蘇州城弘房地產由蘇州新城創佳置業有限公司持有50%的股權。
- (15) 南京舜鴻房地產由禹洲地產(泉州)有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。
- (16) 南京弘灝房地產由禹洲地產(泉州)有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。
- (17) 南京綠弘房地產由綠地國際商務有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。

歷史、重組及集團架構

緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團緊隨[編纂]及[編纂]完成後的股權架構(假設[編纂]、[編纂]前購股權及根據[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權未獲行使)：



○ 本公司的合資企業。

歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 中山市弘都房地產由中山市力富房地產投資有限公司及中山市御龍實業有限公司(均為獨立第三方)分別持有7%及13%的股權。
- (2) 中山市弘隆房地產由中山市御龍實業有限公司持有20%的股權。
- (3) 武漢弘陽金黃置業由武漢漢陽黃金口工業園區投資開發有限公司(為獨立第三方)持有30%的股權。
- (4) 安徽弘嵐房地產由長安信託持有97.54%的股權。長安信託未在任何情況下承擔任何風險或享有任何投資回報或收益(除通過公平協商預先釐定的固定收入回報外)。本公司通過南京紅太陽仍對安徽弘嵐房地產的利潤及虧損全權負責。此外，於業績記錄期及直至最後可行日期，長安信託作為股東及其委任的任何董事概無投反對票，且長安信託亦無積極參與干預該項目公司的日常運營及管理。因此，安徽弘嵐房地產計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (5) 江蘇潤弘由頌風企業管理(上海)有限公司(為獨立第三方)持有49%的股權。
- (6) 常州桑麻文化博覽園由揚子江國際有限公司、大成拓展有限公司及常州名力紡織有限公司(均為獨立第三方)分別持有15%、14.7%及0.3%的股權。
- (7) 滁州弘陽房地產由南京市高淳碧桂園房地產開發及南京正榮置業(均為獨立第三方)分別持有30%及30%的股權。根據相關股東的協議，南京弘陽瑞尚房地產持有滁州弘陽房地產52%的投票權。因此，滁州弘陽房地產計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (8) 蘇州金涵澤投資由南京新城萬嘉房地產有限公司及金地集團上海房地產發展有限公司(均為獨立第三方)分別持有33%及34%的股權。根據蘇州金涵澤投資的組織章程細則，南京弘陽瑞尚房地產持有蘇州金涵澤投資52%的投票權。因此，蘇州金涵澤投資計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (9) 安徽弘鵬置業由滁州市金鵬置業有限公司(為獨立第三方)持有20%的股權。
- (10) 常州旭景置業由上海中梁地產集團有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。上海中梁地產集團有限公司已授權常州弘陽廣場行使其於常州旭景置業的1%的投票權。因此，常州弘陽廣場置業控制常州旭景置業51%的投票權，以及常州旭景置業計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (11) 常州金壇旭潤置業由中信信托有限責任公司(為獨立第三方)持有49%的股權。
- (12) 蘇州全卓工程科技由蘇州中銳尚城置業有限公司及嘉興睿圖投資合夥企業(有限合夥)(均為獨立第三方)分別持有47.5%及2.5%的股權。根據有關合作協議，蘇州弘陽房地產持有蘇州全卓工程科技51%的投票權。因此，蘇州全卓工程科技計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (13) 張家港弘晨由蘇州偉晨投資有限公司(為獨立第三方)持有30%的股權。
- (14) 蘇州城弘房地產由蘇州新城創佳置業有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。
- (15) 南京舜鴻房地產由禹洲地產(泉州)有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。
- (16) 南京弘灝房地產由禹洲地產(泉州)有限公司持有50%的股權。
- (17) 南京綠弘房地產由綠地國際商務有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。

歷史、重組及集團架構

中國監管規定

我們的中國法律顧問認為，本章節所披露的中國附屬公司重組乃遵守中國適用法律法規進行且已依法完成並正式於中國地方登記部門登記。

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2006年8月8日聯合發佈、於2006年9月8日生效及於2009年6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、企業或自然人以其在境外合法設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；境內公司或自然人如以支付收購價連同股權的方式通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交易，應經中國證監會批准。據我們的中國法律顧問告知，由於曾先生為香港永久居民，但並非新併購規定所界定的境內自然人，因此新併購規定第十一條不適用於弘陽地產集團（控股）、本公司、弘陽地產投資（控股）及弘陽地產投資收購南京紅太陽。

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)中國居民在以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）出資前，應向國家外匯管理局地方分局申請辦理登記；及(b)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更，中國居民應到國家外匯管理局地方分局辦理變更登記手續。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。

據中國法律顧問告知，曾先生已於2008年3月3日就境內居民作出境外投資完成外匯登記手續。