

目標集團之歷史及背景

1. 業務發展

目標集團之歷史可追溯至二零零六年，當時目標集團透過湖南瑋隆於長沙推出其首個房地產項目錢隆樽品。湖南瑋隆於二零零六年十一月十三日成立時由潘先生透過錢隆投資擁有24.43%股權，而潘先生為湖南瑋隆其中一名創辦人。潘先生透過使用若干除外公司所得溢利向湖南瑋隆撥資。錢隆樽品為位於長沙中心城區內天心區芙蓉路與南二環路交匯處之中檔商住項目，備有完善的基建、交通、教育及醫療設施。

目標集團於二零零九年十二月開始發展錢隆學府。錢隆學府為位於長沙南城天心區書院南路與新韶路交匯處之中檔住宅項目，距全新省政府大樓僅200米，毗鄰湘江東岸。

於二零一零年十二月，目標集團透過湖南福晟推出其第三個項目錢隆世家，其後於二零一二年四月開始發展。錢隆世家為位於長沙開福區之中檔住宅綜合項目，毗鄰秀峰山公園及鵝羊山公園。

於二零一一年，目標集團透過多項股權轉讓交易收購湖南中旅全部股權以發展其錢隆首府項目。有關詳情請參閱本節內「企業發展—2.9湖南中旅」一段。錢隆首府為位於長沙天心區之中檔住宅項目，與市內其中一個地標賀龍體育文化中心相望。

於二零一三年，目標集團成功競得兩幅地塊。該等地塊分別由湖南晟冉及湖南隆祥持作其錢隆國際及福晟國際金融中心項目之未來發展。錢隆國際為位於長沙開福區之商住物業，毗鄰錢隆世家項目。該兩個項目可望發展成為大型生活社區，配備住宅、商業辦公室、酒店、渡假及購物設施。福晟國際金融中心為位於長沙嶽麓區濱江新城之商業物業。濱江新城預期將打造為長沙全新商業區。

目標集團之歷史及背景

以下為目標集團發展物業發展項目之重要里程碑概要：

年份	里程碑
二零零六年	湖南瑋隆於二零零六年十一月十三日在中國成立。其後，湖南瑋隆競得位於長沙中心城區內天心區芙蓉中路與南二環路交匯處之土地，以發展錢隆樽品項目，上址備有完善基建、交通、教育及醫療設施
二零零八年	湖南福晟集團於二零零八年六月十八日在中國成立
二零零九年	湖南瑋隆競得位於天心區書院南路與新韶路交匯處之地塊，以發展錢隆學府項目，上址距全新省政府大樓僅200米
二零一零年	湖南福晟競得位於長沙開福區之地塊以推出其錢隆世家項目
二零一一年	目標集團透過多項股權轉讓交易收購湖南中旅全部股權以發展位於長沙天心區之錢隆首府項目
二零一三年	湖南晟冉競得位於長沙開福區之地塊以發展錢隆國際項目
二零一三年	湖南隆祥競得位於長沙嶽麓區濱江新城之地塊以發展福晟國際金融中心項目

2. 企業發展

2.1 目標公司

目標公司於二零一四年十月二十九日在英屬維爾京群島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美元之股份，為投資控股公司。

於二零一四年十二月十二日，目標公司向賣方配發及發行50,000股入賬列作繳足之目標公司股份。因此，目標公司由賣方全資擁有。

目標集團之歷史及背景

於二零一五年四月十四日，賣方與本公司訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，代價為1,511,313,200港元。於買賣完成後，目標公司將由本公司全資擁有。

2.2 福州福晟集團

福州福晟集團於二零零一年六月十二日在中國成立為外商獨資企業，初始註冊資本為61,000美元。於成立時，福州福晟集團由隆華置業有限公司（「隆華」）擁有100%權益。鑑於潘先生曾以福州為基地，福州福晟集團最初獲採納為目標集團旗下中介控股公司。福州福晟集團主要從事投資控股業務，除投資控股外並無其他業務營運。概無中國法例禁止福州公司作為目標集團於湖南省經營/成立之其他公司之控股工具。據候任董事確認，除作為目標集團於湖南省經營之控股公司外，福州福晟集團不會直接參與於福州或湖南省之物業發展業務。

隆華為在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。根據日期為二零零三年三月三十一日之協議及信託聲明，10,000股以吳建輝名義登記之隆華股份（相當於全部已發行股本）乃以信託形式代潘先生持有。於二零一三年二月一日，吳建輝將隆華全部已發行股本轉讓予柯君恒。根據日期均為二零一三年二月一日之協議及信託聲明，隆華全部已發行股本由柯君恒以信託形式代潘先生持有。柯君恒其後將隆華已發行股本之85%股權轉讓予潘先生。柯君恒其後將隆華已發行股本餘下之15%股權轉讓予亨成投資有限公司，該公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由吳建輝全資擁有。根據日期均為二零一四年七月十日之協議及信託聲明，亨成投資有限公司之全部已發行股本由吳建輝以信託形式代潘先生持有。因此，隆華由潘先生實益擁有全部權益。

根據日期為二零一四年十二月二十六日之股權轉讓協議，隆華轉讓其於福州福晟集團之全部股權予目標公司，代價為61,000美元，有關代價乃經參考於轉讓時福州福晟集團之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一五年一月二十六日妥善依法完成及交收。

於二零一五年二月二十七日，福州福晟集團之註冊資本已由61,000美元增至50,000,000美元，而額外註冊資本將由目標公司於二零二一年六月十一日前以現金分期注資。

於二零一五年五月二十八日，福州福晟集團之註冊資本總額由目標公司繳足。

目標集團之歷史及背景

2.3 福建福晟閩長

福建福晟閩長於二零一五年四月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於成立時，福建福晟閩長由福州福晟集團擁有全部權益，主要從事投資、物業管理及房地產發展。

2.4 福建福晟投資

福建福晟投資於二零一五年四月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於成立時，福建福晟投資由福州福晟集團擁有全部權益，主要從事投資、物業管理及房地產發展。

2.5 湖南福晟集團

湖南福晟集團於二零零八年六月十八日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。於成立時，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆擁有70%及30%權益，主要從事股權投資。

根據潘先生與福建錢隆因商業理由而訂立日期為二零零八年六月十三日之信託協議，潘先生委託福建錢隆透過使用彼所提供之資金持有湖南福晟集團30%股權。因此，潘先生實益擁有湖南福晟集團30%股權。潘先生確認，彼成立湖南福晟集團之資金來自若干除外公司所進行其他項目累積之利潤。據中國法律顧問表示，有關信託安排並無違反適用中國法律及行政法規。

於二零零九年七月三十日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣31,000,000元，其中由福建福晟集團以現金注資人民幣21,000,000元。於注資完成後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆擁有90.32%及9.68%權益。

於二零零九年八月四日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣31,000,000元增至人民幣40,000,000元，其中由福建錢隆代潘先生以現金注資人民幣9,000,000元。於注資完成後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆代潘先生擁有70%及30%權益。

於二零零九年八月二十四日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣40,000,000元進一步增至人民幣100,000,000元(額外註冊資本人民幣60,000,000元已由福建福晟集團認購)。隨著福建福晟集團注資人民幣20,000,000元，湖南福晟集團之繳足註冊資本於二零零九年八月十九日增至人民幣60,000,000元。於完成注資後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆擁有88%及12%權益。

目標集團之歷史及背景

於二零一零年九月十二日，福建福晟集團與福建錢隆訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團同意以零代價轉讓其於湖南福晟集團之8%股權予福建錢隆，而福建錢隆則同意承擔福建福晟集團部分付款責任，繳付部分未繳註冊資本人民幣8,000,000元。有關股權轉讓已於二零一零年九月十七日妥善依法完成及交收。於二零一零年九月七日，未繳註冊資本人民幣32,000,000元及人民幣8,000,000元分別由福建福晟集團及福建錢隆注資。因此，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆擁有80%及20%權益。

於二零一一年七月十一日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣345,000,000元，其中由福建福晟集團以現金注資人民幣245,000,000元。於注資完成後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及錢隆投資擁有94.2%及5.8%權益。

於二零一二年十月十二日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣345,000,000元增至人民幣445,000,000元。額外註冊資本人民幣100,000,000元由福建福晟集團以現金注資。於注資完成後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及錢隆投資擁有95.51%及4.49%權益。

就收購重組之其中一步，於二零一四年十二月三十一日，福州福晟集團與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南福晟集團之95.51%股權予福州福晟集團，代價為人民幣426,347,700元，有關代價乃經參考於轉讓時福州福晟集團之股權估值釐定。有關股權轉讓已於二零一五年二月四日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團分別由福州福晟集團及錢隆投資擁有95.51%及4.49%權益。

於二零一五年三月十日，福州福晟集團與錢隆投資訂立股權轉讓協議，據此，錢隆投資轉讓其於湖南福晟集團之4.49%股權予福州福晟集團，代價為人民幣20,089,700元，有關代價乃經參考於轉讓時之股權估值釐定。有關股權轉讓已於二零一五年六月一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團由福州福晟集團擁有全部權益。

2.6 湖南隆祥

湖南隆祥於二零一三年八月二十三日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣30,000,000元，主要從事房地產發展及銷售業務。於成立時，湖南隆祥由湖南福晟集團擁有100%權益。

根據信託融資安排，於二零一四年一月二十三日，湖南隆祥股東通過一項決議案，將湖南隆祥之註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣59,000,000元，

目標集團之歷史及背景

由四川信託注資人民幣29,000,000元。於二零一四年二月十八日，湖南隆祥之註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣59,000,000元，其中由四川信託以現金注資人民幣29,000,000元。於注資完成後，湖南隆祥分別由湖南福晟集團及四川信託擁有50.85%及49.15%權益。湖南福晟集團向四川信託質押其於湖南隆祥之50.85%股權，作為其履行信託融資安排項下責任之擔保。有關質押於二零一六年四月二十一日解除。有關信託融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

於二零一六年四月十九日，湖南福晟集團與四川信託訂立股權轉讓協議，據此，四川信託轉讓其於湖南隆祥之49.15%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣29,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年四月二十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南隆祥由湖南福晟集團擁有全部權益。湖南福晟集團根據湖南福晟集團與蕪湖滙德叁號投資中心(有限合夥)(「蕪湖滙德」)所訂立日期為二零一六年四月二十七日之股份質押協議向蕪湖滙德質押其於湖南隆祥之全部股權。

2.7 湖南福晟

湖南福晟於二零零九年十一月五日在中國成立為有限公司，主要從事房地產發展及銷售業務。湖南福晟之初始註冊資本為人民幣10,000,000元，其中人民幣7,000,000元及人民幣3,000,000元分別由湖南福晟集團及福建福晟集團注資。於二零一零年十月二十二日，湖南福晟之註冊資本總額已繳足。

於二零一一年三月二十一日，湖南福晟股東通過一項決議案，將湖南福晟之註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣200,000,000元及將繳足註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣189,030,000元。額外繳足註冊資本須以資本公積轉增方式交收，並於二零一零年十月及十一月由新股東廣州築就建材有限公司(「廣州築就」)、廣州大基建材有限公司(「廣州大基」)、廣州永定隆建材有限公司(「永定隆」)、廣州廣隆建材有限公司(「廣州廣隆」)、漳州福晟房地產開發有限公司(「漳州福晟」)及四川晟通建材有限公司(「四川晟通」)注資。因此，湖南福晟分別由湖南福晟集團、福建福晟集團、廣州築就、廣州大基、永定隆、廣州廣隆、漳州福晟及四川晟通擁有8.98%、1.5%、18.4%、21.22%、17.5%、19.9%、5%及7.5%權益。

目標集團之歷史及背景

於二零一一年四月六日，廣州築就、廣州大基、永定隆、廣州廣隆、漳州福晟及四川晟通各自與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，廣州築就、廣州大基、永定隆、廣州廣隆、漳州福晟及四川晟通按代價轉讓彼等各自於湖南福晟之股權予湖南福晟集團，有關代價乃經參考彼等各自向湖南福晟之實際注資額釐定。有關股權轉讓已於二零一一年四月十四日妥善依法完成及交收。於二零一一年四月七日，湖南福晟集團已繳足剩餘未繳註冊資本人民幣10,970,000元。因此，湖南福晟分別由湖南福晟集團及福建福晟集團擁有98.5%及1.5%權益。

於二零一一年五月十八日，湖南福晟集團與天津穩實股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「穩實投資」)訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之98.5%股權予穩實投資，代價為人民幣197,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，福建福晟集團與穩實投資及穩盛(天津)投資管理有限公司(「穩盛投資」)各自訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團分別轉讓其於湖南福晟之0.5%及1%股權予穩實投資及穩盛投資，代價分別為人民幣1,000,000元及人民幣2,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年五月二十五日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由穩實投資及穩盛投資擁有99%及1%權益。

於二零一一年六月二日，湖南福晟之註冊資本由人民幣200,000,000元增至人民幣400,806,500元，其中由穩實投資以現金注資人民幣200,806,500元。於注資完成後，湖南福晟分別由穩實投資及穩盛投資擁有99.501%及0.499%權益。

於二零一三年五月十日，穩實投資與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，穩實投資轉讓其於湖南福晟之99.2515%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣468,671,173元，有關代價乃經參考穩實投資、湖南福晟集團、福建福晟集團、湖南福晟與潘先生於二零一一年五月所訂立投資框架協議所載公式釐定。同日，穩實投資與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，穩實投資轉讓其於湖南福晟之0.2495%股權予福建福晟集團，代價為人民幣1,178,139元，有關代價乃經參考穩實投資、湖南福晟集團、福建福晟集團、湖南福晟與潘先生於二零一一年五月所訂立投資框架協議所載公式釐定。同日，穩盛投資與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，穩盛投資轉讓其於湖南福晟之0.499%股權予福建福晟集團，代價為人民幣2,356,277元，有關代價乃經參考穩實投資、湖南福晟集團、福建福晟集團、湖南福晟與潘先生於二零一一年五月所訂立投資框架協議所載公

目標集團之歷史及背景

式釐定。有關股權轉讓已於二零一三年七月十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及福建福晟集團擁有99.2515%及0.7485%權益。

根據融資安排，於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南福晟之0.7485%股權予珠海東方，代價為人民幣3,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，湖南福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之48.2515%股權予珠海東方，代價為人民幣193,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十六日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及珠海東方擁有51%及49%權益。湖南福晟集團向信託銀行質押其於湖南福晟之全部股權，作為其履行融資安排項下責任之擔保。有關質押於二零一六年十二月十九日解除。於二零一六年十二月十五日，湖南福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，珠海東方於湖南福晟之49%股權轉讓回湖南福晟集團，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年十二月十九日妥善依法完成。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟由湖南福晟集團全資擁有。

根據與大業信託訂立之新融資安排，於二零一六年十二月二十一日，湖南福晟集團與大業信託訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之49%股權予大業信託，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年十二月二十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及大業信託擁有51%及49%權益。湖南福晟集團向大業信託質押其於湖南福晟之全部股權，作為湖南福晟履行與大業信託訂立之融資安排項下責任之擔保。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

2.8 湖南瑋隆

湖南瑋隆於二零零六年十一月十三日在中國成立為有限公司，主要從事房地產發展業務。湖南瑋隆之初始註冊資本為人民幣10,000,000元，乃由廣州雍晟房地產開發有限公司（「廣州雍晟」）及錢隆投資等額注資。當時，錢隆投資分別

目標集團之歷史及背景

由陳偉紅、潘先生及潘先生胞兄潘超文最終實益擁有2.28%、48.86%及48.86%，而廣州雍晟則分別由潘先生堂兄弟潘文斐及潘春曉擁有70%及30%。

於二零零七年四月二日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元，其中由錢隆投資以現金注資人民幣40,000,000元。於注資完成後，湖南瑋隆分別由廣州雍晟及錢隆投資擁有10%及90%權益。

於二零零七年四月十一日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣90,000,000元，其中由廣州雍晟以現金注資人民幣40,000,000元。於增資完成後，湖南瑋隆分別由廣州雍晟及錢隆投資各擁有50%權益。

於二零零七年十二月十八日，廣州雍晟與錢隆投資訂立股權轉讓協議，據此，廣州雍晟轉讓其於湖南瑋隆之50%股權予錢隆投資，代價為人民幣45,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，錢隆投資與潘先生訂立股權轉讓協議，據此，錢隆投資轉讓其於湖南瑋隆之10%股權予潘先生，代價為人民幣9,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零零八年一月三日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由潘先生及錢隆投資擁有10%及90%權益。

於二零零八年五月十五日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣90,000,000元增至人民幣180,000,000元，其中由錢隆投資以現金注資人民幣90,000,000元。於注資完成後，湖南瑋隆分別由潘先生及錢隆投資擁有5%及95%權益。

於二零零八年五月二十三日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣180,000,000元進一步增至人民幣250,000,000元，其中由錢隆投資以現金額外注資人民幣70,000,000元。於注資完成後，湖南瑋隆分別由潘先生及錢隆投資擁有3.6%及96.4%權益。

於二零零八年六月十日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣250,000,000元增至人民幣400,000,000元，其中由廣州雍晟以現金注資人民幣150,000,000元。於注資完成後，湖南瑋隆分別由潘先生、錢隆投資及廣州雍晟擁有2.25%、60.25%及37.5%權益。

於二零零九年五月十四日，廣州雍晟與錢隆投資訂立股權轉讓協議，據此，廣州雍晟轉讓其於湖南瑋隆之37.5%股權予錢隆投資，代價為人民幣150,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零零九年五月十九日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由潘先生及錢隆投資擁有2.25%及97.75%權益。

目標集團之歷史及背景

於二零一零年一月二十日，錢隆投資與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，錢隆投資轉讓其於湖南瑋隆之97.75%股權予福建福晟集團，代價為人民幣391,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，潘先生與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，潘先生轉讓彼於湖南瑋隆之2.25%股權予福建福晟集團，代價為人民幣9,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一零年一月二十七日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆由福建福晟集團擁有100%權益。

於二零一一年五月二十日，福建福晟集團與中融信託訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南瑋隆之95%股權予中融信託，代價為人民幣380,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年五月二十六日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由福建福晟集團及中融信託擁有5%及95%權益。

於二零一三年五月八日，中融信託與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，中融信託轉讓其於湖南瑋隆之95%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣422,142,000元，有關代價乃經參考湖南福晟集團、福建福晟集團、中融信託與湖南瑋隆於二零一一年所訂立合作協議所載公式釐定。有關股權轉讓已於二零一三年六月八日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由福建福晟集團及湖南福晟集團擁有5%及95%權益。

根據融資安排，於二零一三年七月三十日，湖南福晟集團與北京藏山訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南瑋隆之49%股權予北京藏山，代價為人民幣196,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一三年八月一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由福建福晟集團、湖南福晟集團及北京藏山擁有5%、46%及49%權益。福建福晟集團及湖南福晟集團各自向北京藏山質押其於湖南瑋隆之股權，作為其履行融資安排項下責任之擔保。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料 — 10.綜合財務狀況表各個項目之分析 — 10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南瑋隆之5%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣20,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十六日妥善依法完成及交收。於有關股權轉

目標集團之歷史及背景

讓完成後，湖南瑋隆分別由湖南福晟集團及北京藏山擁有51%及49%權益。根據信託融資安排及於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團向北京藏山抵押其於湖南瑋隆之51%股權，作為其履行信託融資安排項下責任之擔保。有關股份抵押於二零一五年八月二十五日解除。

於二零一五年八月二十四日，湖南福晟集團及北京藏山訂立股權轉讓協議，據此，北京藏山轉讓其於湖南瑋隆之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣196,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一五年八月二十五日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆由湖南福晟集團擁有全部權益。湖南福晟集團根據湖南福晟集團與大業信託有限責任公司（「大業信託」）所訂立日期為二零一五年八月三十一日之股份質押協議向大業信託質押其於湖南瑋隆之全部股權。有關質押於二零一六年七月十八日解除。

2.9 湖南中旅

湖南中旅於二零零七年九月二十日在中國成立為有限公司，主要從事房地產發展業務。湖南中旅之初始註冊資本為人民幣40,000,000元。於成立時，湖南中旅由獨立第三方福建中旅房地產開發有限公司（「福建中旅」）擁有100%權益。

於二零零七年十月十六日，湖南中旅之註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣81,000,000元，其中由福建中旅以現金注資人民幣41,000,000元。

於二零零八年十一月十七日，福建中旅與獨立第三方上海駿溢實業有限公司（「駿溢實業」）訂立股權轉讓協議，據此，福建中旅轉讓其於湖南中旅之95%股權予駿溢實業，代價為人民幣76,950,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，福建中旅與陳冬雪訂立股權轉讓協議，據此，福建中旅轉讓其於湖南中旅之5%股權予陳冬雪，代價為人民幣4,050,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零零八年十一月十七日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由駿溢實業及陳冬雪擁有95%及5%權益。

於二零一一年七月十二日，駿溢實業與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，駿溢實業轉讓其於湖南中旅之20%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣16,200,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年七月十三日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由駿溢實業、湖南福晟集團及陳冬雪擁有75%、20%及5%權益。

目標集團之歷史及背景

於二零一一年九月十四日，駿溢實業與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，駿溢實業轉讓其於湖南中旅之75%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣60,750,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，陳冬雪與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，陳冬雪轉讓彼於湖南中旅之5%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣4,050,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年九月十九日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅由湖南福晟集團擁有100%權益。

於二零一一年九月二十九日，湖南福晟集團與彭葵東及戚澤橋各自訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團分別轉讓其於湖南中旅之40%及35%股權予彭葵東(為潘俊鋼先生之配偶及潘先生之嫂子)及戚澤橋，總代價為人民幣60,750,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年十月八日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團、彭葵東及戚澤橋擁有25%、40%及35%權益。

根據日期分別為二零一一年九月二十六日及二零一一年九月二十八日之信託協議(「湖南中旅信託協議」)，潘先生分別委託彭葵東及戚澤橋透過使用彼所提供之資金持有湖南中旅合共75%股權。因此，潘先生實益擁有湖南中旅75%股權。潘先生確認，訂立湖南中旅信託協議之原因為方便投資於湖南中旅，亦方便行使股東權利。據中國法律顧問表示，有關信託安排並無違反適用中國法律及行政法規。

於二零一二年三月二十七日，戚澤橋與彭葵東訂立股權轉讓協議，據此，戚澤橋轉讓彼於湖南中旅之35%股權予彭葵東，代價為人民幣28,350,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一二年四月九日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團及彭葵東代潘先生擁有25%及75%權益。

於二零一三年二月二十二日，湖南中旅之註冊資本由人民幣81,000,000元增至人民幣158,820,000元，其中由中融信託以現金注資人民幣77,820,000元。於注資完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團、彭葵東及中融信託擁有12.75%、38.25%及49%權益。

根據融資安排，湖南中旅進行以下交易：於二零一四年十月二十七日，中融信託與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，中融信託轉讓其於湖南中旅之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣77,820,000元。於二零一四年十月三十一日，湖南福晟集團與博時資本訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團

目標集團之歷史及背景

以零代價轉讓其於湖南中旅之49%股權予博時資本。有關股權轉讓已於二零一四年十月三十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由其於湖南福晟集團、彭葵東及博時資本擁有12.75%、38.25%及49%權益。根據融資安排，湖南福晟集團向博時資本抵押其於湖南中旅之12.75%股權。有關質押於二零一六年九月十九日解除。於二零一四年十一月三十日，彭葵東與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，彭葵東轉讓彼於湖南中旅之38.25%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣60,750,000元。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十四日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團及博時資本擁有51%及49%權益。根據融資安排，湖南福晟集團向博時資本進一步抵押其於湖南中旅之38.25%股權。有關質押於二零一六年九月十九日解除。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

於二零一六年九月三日，博時資本與湖南瑋隆訂立股權轉讓協議，據此，博時資本轉讓其於湖南中旅之49%股權予湖南瑋隆，代價為人民幣77,820,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年九月二十日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南瑋隆及湖南福晟集團擁有49%及51%權益。

2.10 湖南晟冉

湖南晟冉於二零一三年八月二十三日在中國成立為有限公司，主要從事房地產發展業務。湖南晟冉之初始註冊資本為人民幣30,000,000元。自成立以來，湖南晟冉一直由湖南中旅擁有100%權益。

於二零一四年五月二十九日，東海瑞京資產管理(上海)有限公司、南昌銀行股份有限公司廣州分行(「南昌銀行」)及湖南晟冉訂立委託貸款協議(經日期為二零一四年七月一日之補充協議補充)，據此，南昌銀行有條件同意以委託銀行貸款之方式向湖南晟冉授出銀行貸款人民幣350,000,000元。根據委託貸款協議，湖南中旅向南昌銀行抵押其於湖南晟冉之全部股權。有關抵押於二零一六年五月六日解除。

於二零一六年五月五日，湖南中旅與蕪湖滙德訂立股份質押協議，據此，湖南中旅向蕪湖滙德質押其於湖南晟冉之全部股權。

目標集團之歷史及背景

3. 重組

為籌備收購事項，目標集團已進行下列重組步驟：

(1) 註冊成立目標公司及收購福州福晟集團全部股權

於二零一四年十月二十九日，目標公司於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，於最後可行日期，其全部已發行股本由賣方擁有。

於二零一四年十二月二十六日，隆華與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，隆華轉讓其於福州福晟集團全部股權予目標公司，代價為61,000美元，有關代價乃經參考於轉讓時福州福晟集團之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一五年一月二十六日妥善依法完成及交收。

(2) 分別收購湖南中旅、湖南瑋隆及湖南隆祥全部股權

於二零一四年十一月三十日，彭葵東與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，彭葵東轉讓彼於湖南中旅之38.25%股權予湖南福晟集團。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團及博時資本擁有51%及49%權益。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十四日依法妥善完成及交收。

於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南瑋隆之5%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣20,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由湖南福晟集團及北京藏山擁有51%及49%權益。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十六日依法妥善完成及交收。於二零一五年八月二十四日，湖南福晟集團及北京藏山訂立股權轉讓協議，據此，北京藏山轉讓其於湖南瑋隆之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣196,000,000元。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆由湖南福晟集團全資擁有。有關股權轉讓已於二零一五年八月二十五日妥善依法完成及交收。

於二零一六年四月十九日，湖南福晟集團與四川信託訂立股權轉讓協議，據此，四川信託轉讓其於湖南隆祥之49.15%股權予湖南福晟集團，代價

目標集團之歷史及背景

為人民幣29,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年四月二十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南隆祥由湖南福晟集團擁有全部權益。

於二零一六年九月三日，博時資本與湖南瑋隆訂立股權轉讓協議，據此，博時資本轉讓其於湖南中旅之49%股權予湖南瑋隆，代價為人民幣77,820,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年九月二十日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南瑋隆及湖南福晟集團擁有49%及51%權益。

(3) 珠海東方及大業信託於湖南福晟之投資

根據融資安排，於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南福晟之0.7485%股權予珠海東方，代價為人民幣3,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，湖南福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓湖南福晟之48.2515%股權予珠海東方，代價為人民幣193,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及珠海東方擁有51%及49%權益。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十六日妥善依法完成及交收。

根據日期為二零一六年十二月十五日之股權轉讓協議，珠海東方於湖南福晟之49%股權轉讓回湖南福晟集團，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年十二月十九日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟由湖南福晟集團全資擁有。

於二零一六年十二月二十一日，湖南福晟集團與大業信託訂立另一項融資安排(即股權轉讓協議)，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之49%股權予大業信託，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時

目標集團之歷史及背景

之實繳註冊資本釐定。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及大業信託擁有51%及49%權益。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。有關股權轉讓已於二零一六年十二月二十一日妥善依法完成及交收。

(4) 出售由湖南福晟集團及錢隆投資所持長沙福晟物業管理有限公司(「長沙福晟」)全部股權予福建銀德投資有限公司(「福建銀德」)

於二零一四年十二月五日，湖南福晟集團及錢隆投資分別與福建銀德訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團及錢隆投資轉讓彼等各自於長沙福晟全部股權予福建銀德，總代價為人民幣5,000,000元。有關股權轉讓已於二零一四年十二月三十一日依法妥善完成及交收。

(5) 福州福晟集團收購湖南福晟集團全部股權

根據日期為二零一四年十二月三十一日之股權轉讓協議，福建福晟集團轉讓其於湖南福晟集團之95.51%股權予福州福晟集團，代價為人民幣426,347,700元，有關代價乃經參考於轉讓時之股權估值釐定。有關股權轉讓已於二零一五年二月四日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團分別由福州福晟集團及錢隆投資擁有95.51%及4.49%權益。

根據日期為二零一五年三月十日之股權轉讓協議，錢隆投資轉讓其於湖南福晟集團之4.49%股權予福州福晟集團，代價為人民幣20,089,700元，有關代價乃經參考於轉讓時之股權估值釐定。有關股權轉讓已於二零一五年六月一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團由福州福晟集團擁有100%權益。

(6) 增加福州福晟集團之註冊資本

於二零一五年二月六日，福州福晟集團股東通過決議案，將福州福晟集團之註冊資本由61,000美元增至50,000,000美元，新增註冊資本將由目標公司於二零二一年六月十一日前以現金分期支付。有關注資已於二零一五

目標集團之歷史及背景

年二月二十七日妥善依法完成及結付。福州福晟集團之註冊股本總額由目標公司於二零一五年五月二十八日繳足。

(7) 成立福建福晟投資及福建福晟閩長

福建福晟投資於二零一五年四月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於成立時，福建福晟投資由福州福晟集團擁有全部權益。

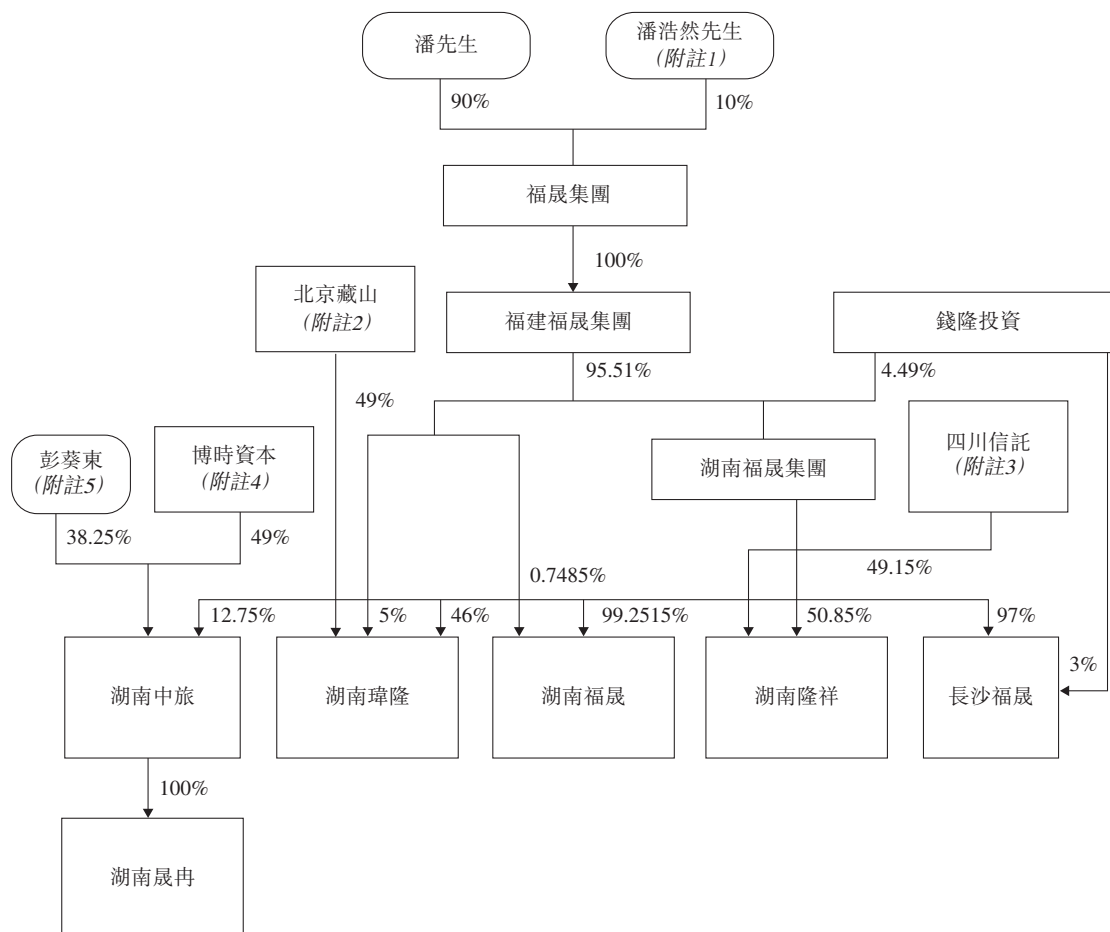
福建福晟閩長於二零一五年四月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於成立時，福建福晟閩長由福州福晟集團擁有全部權益。

(8) 更改福州福晟集團之公司名稱及業務範圍

公司名稱福州閩長物業管理有限公司更改為福州福晟集團有限公司，而業務範圍則變更為資產管理、企業管理諮詢服務；園林建築；園林項目；建築工程；建材；設備；裝潢材料；五金器具(不包括電動自行車)；批發金屬產品等。有關變動已於二零一五年六月三日妥善依法完成。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團為籌備收購事項於重組完成前之企業及股權架構：

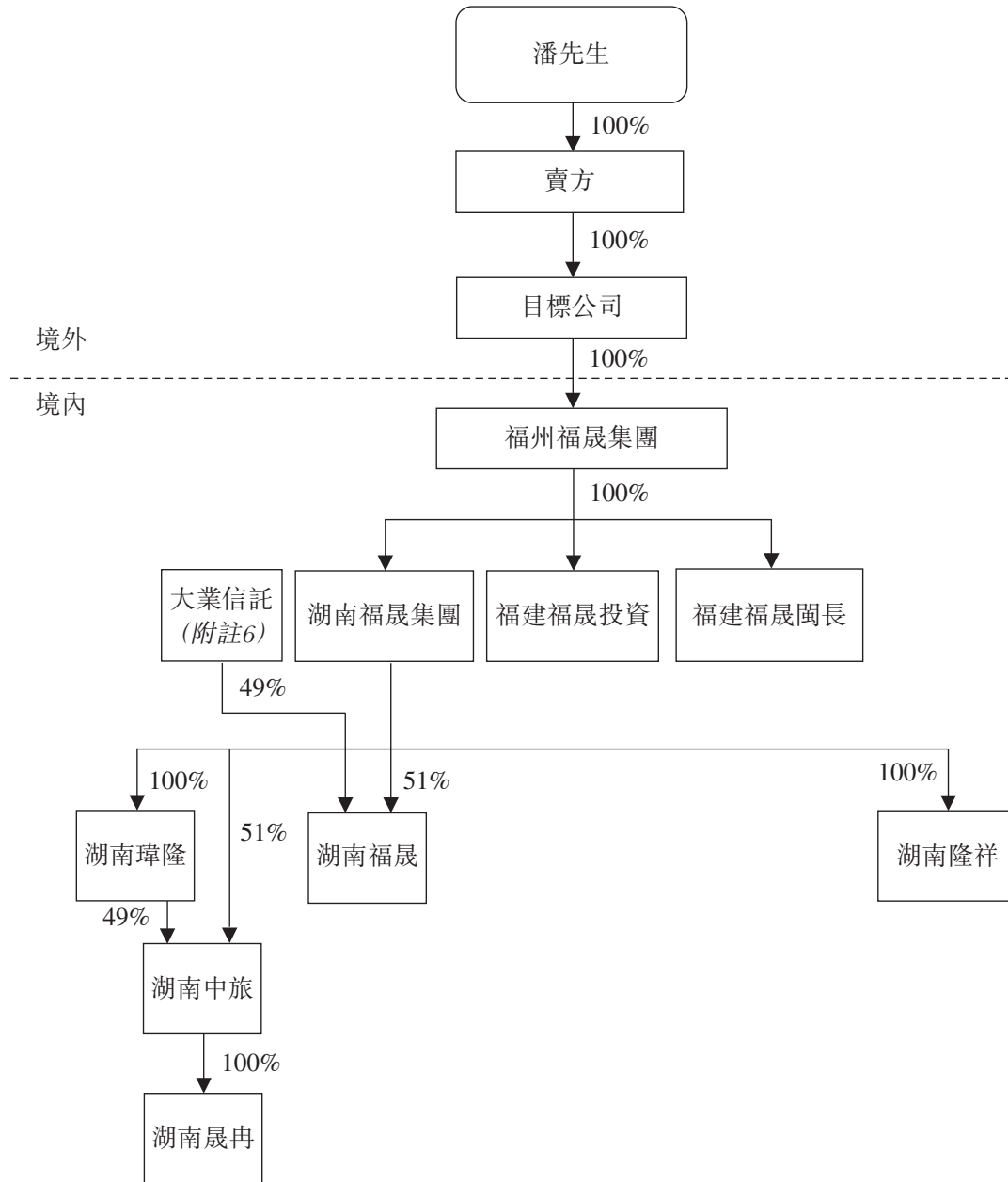


附註：

- (1) 根據潘浩然先生與陳偉紅女士所訂立日期為二零一六年五月十七日之股權轉讓協議，潘浩然先生將其於福晟集團之10%股權轉讓予陳偉紅女士。
- (2) 根據融資安排，湖南瑋隆之49%股權乃以北京藏山之名義登記。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。
- (3) 根據信託融資安排，四川信託注入湖南隆祥之註冊資本，而湖南隆祥之49.15%股權乃以四川信託之名義登記。有關信託融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。
- (4) 根據融資安排，湖南中旅之49%股權乃以博時資本之名義登記。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。
- (5) 彭葵東為潘俊鋼先生之配偶及潘先生之嫂子。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團為籌備收購事項於重組完成後之企業及股權架構：

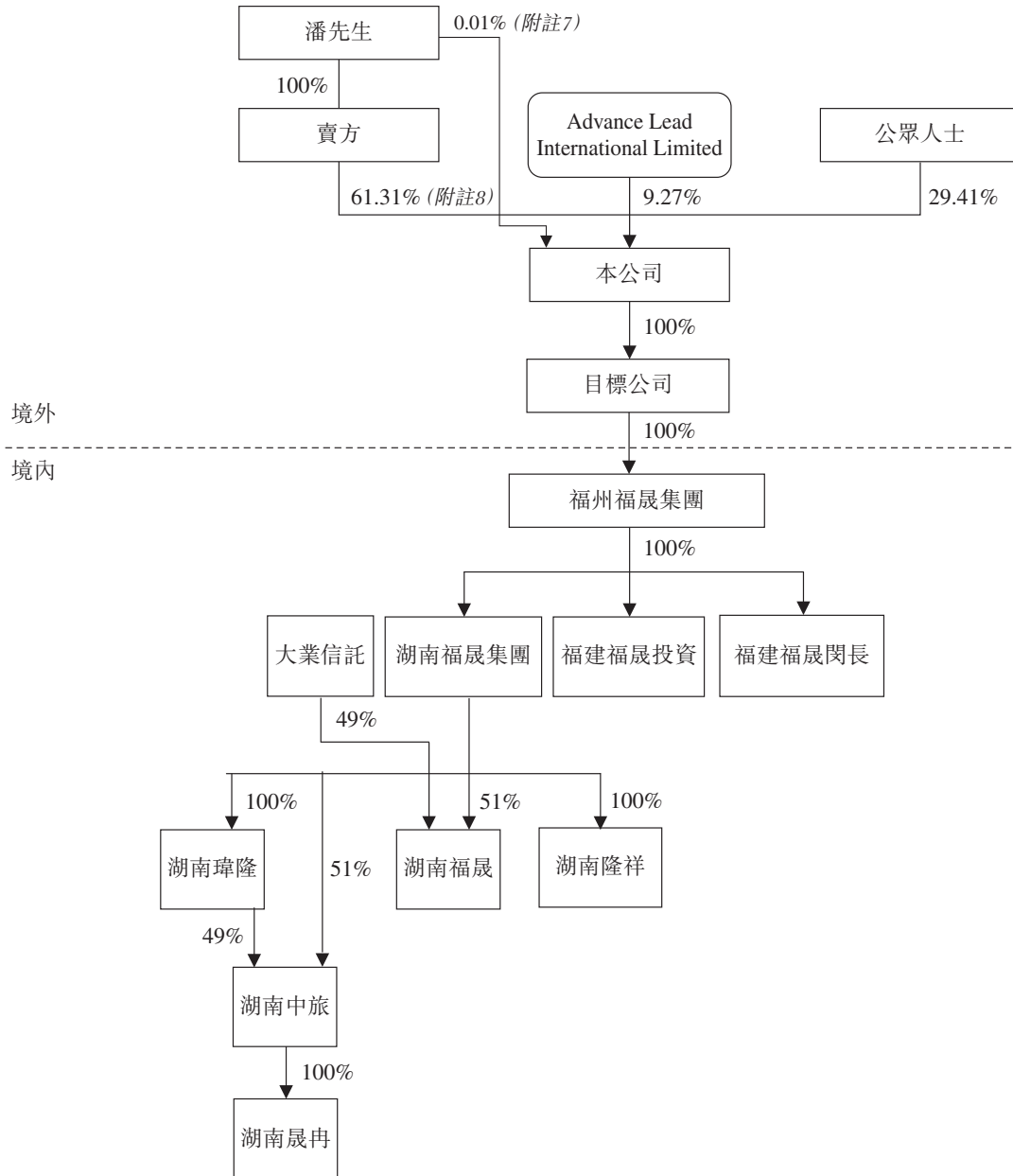


附註：

- (6) 根據融資安排，湖南福晟之49%股權乃以大業信託之名義登記。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於買賣完成時(即緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換可換股債券前)之企業及股權架構：



附註：

- (7) 於最後可行日期，1,080,000股股份由賣方最終實益擁有人潘先生直接持有。
- (8) 於買賣完成後滿六個月時，300,000,000股已授出股份(相當於緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換可換股債券前之本公司已發行股本約2.87%)將轉讓予Xiangxun Limited(由潘先生全資擁有，乃就以信託方式為身為除外公司及/或福建六建集團之高級管理層成員之36名承讓人持有已授出股份而成立)。該等已授出股份於賣方完成向Xiangxun Limited轉讓該等股份時將不會計入本公司之公眾持股量。

目標集團之歷史及背景

4. 遵守中國相關法律及法規

據中國法律顧問表示，目標集團之成立及各項股權變動均已取得所需批文及辦理登記手續(如有需要)，亦符合中國相關法律規定。

4.1 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之六部委聯合頒佈《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實行，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2條，併購規定所述「外國投資者併購境內企業」指外國投資者通過購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更為外商投資企業(「股權併購」)；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，並投資該等資產以設立外商投資企業且營運該等資產(「資產併購」)。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法註冊成立或控制之公司名義併購與其有關聯關係之境內公司，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上述要求。

據中國法律顧問表示，由於潘先生於併購規定生效前取得福州福晟集團之股權及福州福晟集團收購湖南福晟集團被視為外商投資企業之境內重新投資，故併購規定並不適用，亦毋須經中國證監會或任何其他中國政府機關批准或同意。

4.2 國家外匯管理局登記手續

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局頒佈《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」)，據此，成立或接管境外特殊目的公司控制權之中國居民須向地方外匯管理局辦理外匯登記手續。當擁有境內企業之境內居民將資產或股權注入境外特殊目的公司(「特殊目的公司」)，或於將該等資產或權益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之境外投資登記，以反映其所持有特殊目的公司之資產淨值或股權。第75號通知已於二零一四年七月十四日被《關

目標集團之歷史及背景

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佈並於二零一四年七月十四日生效之第37號通知，居於中國境內之中國居民(「**中國居民**」)須在其就進行境外投資或融資而直接成立或控制之境外特殊目的公司注入資產或股權之前，必須向當地國家外匯管理局分局辦理登記手續。

據中國法律顧問表示，潘先生已向地方國家外匯管理局分局辦理登記手續，並取得相關登記證明書(如有)，且該登記符合中國相關法律及法規。

4.3 紅籌指引

於一九九七年六月二十九日，國務院頒佈《關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》(「**第21號通知**」)，據此，倘境外註冊之中資非上市公司或中資控股上市公司(其境外資產或境內資產乃由其於中國投資之境外資產組成)在境外申請發行股份及上市，應按照隸屬關係取得省級人民政府或國務院轄下主管部門事先同意。

據中國法律顧問表示，由於收購事項事實上乃透過潘先生而非境內實體進行，且將予收購之公司並非為中資控股上市公司，故紅籌指引並不適用，亦毋須經中國主管政府機關批准或同意。

5. 除外公司

於往績記錄期內，目標集團為物業發展商，主要在中國湖南省從事發展及銷售商住物業。於二零一七年七月三十一日，控股股東透過除外公司於福建、天津、江蘇、廣東及河南等省市擁有三十五項處於不同發展階段之發展中物業項目。目標集團及除外公司之業務按照其地理位置明確分佈。

董事及候任董事認為毋須將除外公司納入經重組集團。

有關將除外公司自目標集團剔除之原因詳情，請參閱本通函「與控股股東之關係」一節。