

## 歷史與發展

### 業務發展

我們於1992年成立主要經營附屬公司河南大地，自此開始開展業務。許昌恒達其後於2005年收購河南大地的大部分權益。許昌恒達是我們的另一家主要經營附屬公司，該公司由李先生（執行董事及主席）的父親李東法先生與其他多名股東在1998年創立。自許昌恒達收購河南大地的大部分權益以來，我們一直通過成立其他經營公司及／或收購其他經營公司的股權擴大業務。於重組完成後，我們目前在中國有八家經營附屬公司。我們將房地產開發業務的重心放在河南省許昌市。我們實施一項開發策略，即立足許昌市並將業務拓展至信陽市及鄭州市等周邊地區，以充分利用該等地區快速發展的經濟及急劇增長的住房需求。依憑在房地產開發領域超過25年的良好往績記錄，我們已在河南省，尤其是在許昌市建立了強大的業務基礎。

以下為我們的主要業務發展里程碑的概要：

1992年末至1993年	成立河南大地，並開始在河南省從事住宅房地產項目開發。
1996年	本集團的第一個商業房地產項目－恒達利市場開始運營
1998年	成立許昌恒達－參與許昌市的重點城市發展規劃－春秋花園
2007年	成立宋基大地－開始營運許昌建安名家項目
2008年	成立信陽恒達－擴展業務至信陽市並開始開發信陽名門尚居
2009年	成立禹州恒達－擴展業務至禹州市並開始開發禹州陽光城
2011年	成立長葛恒達－擴展業務至長葛市並開始開發長葛陽光城  許昌恒達獲認定為「國家一級資質房地產開發企業」
2013年	收購假日寶呈並開始開發許昌市的一個重點項目北海龍城
2016年	收購許昌恒木  禹州恒達獲認定為「國家一級資質房地產開發企業」

---

## 歷史與發展

---

### 企業發展

#### 緒言

為籌備[編纂]，本公司乃於2016年7月22日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，作為[編纂]主體。根據緊隨註冊成立大地香港後於2012年3月開始的重組（更多詳情載於本文件「重組」一節），本公司成為本集團的控股公司，以籌備[編纂]。因此，截至最後可行日期，本公司透過大地BVI及大地香港持有本集團八家經營附屬公司（即河南大地、宋基大地、許昌恒木、許昌恒達、信陽恒達、禹州恒達、長葛恒達及假日寶呈）的股權。

以下描述於往績記錄期間對我們的業績而言屬重要的本公司及其附屬公司的企業歷史。

#### 本公司

我們於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免公司。

由於重組及於[編纂]前，本公司成為本集團的控股公司，而本公司的全部已發行股本乃由恒升BVI及恒潤BVI分別持有95.00%及5.00%。有關詳情，請參閱「重組」一節。本公司的主要業務為投資控股。

#### 本集團在英屬處女群島及香港的附屬公司

##### 大地BVI

大地BVI於2013年6月10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，其中一股股份（於註冊成立時悉數繳足）已按面值配發及發行予李先生，代價1美元已妥善合法完成並結算。

由於重組，大地BVI成為本公司的直接全資附屬公司。有關詳情，請參閱「重組」一節。大地BVI的主要業務為投資控股。

##### 大地香港

大地香港於2012年3月14日在香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，其中100股股份（於註冊成立時悉數繳足）已按面值配發及發行予李先生，代價100港元已妥善合法完成並結算。

---

## 歷史與發展

---

由於重組，大地香港透過大地BVI成為本公司的間接全資附屬公司。有關詳情，請參閱「重組」一節。大地香港的主要業務為投資控股。

### 本集團在中國的附屬公司

#### 河南大地

作為本集團在中國的主要經營附屬公司之一，河南大地乃由三名獨立第三方於1992年7月29日成立為中外合資經營企業並開始其業務經營，初始註冊資本為2百萬美元，乃以現金悉數繳足。由於許昌恒達自獨立第三方收購河南大地的權益，因此本集團成員公司於2004年12月首次擁有河南大地的權益。儘管自成立之日起進行一系列股權轉讓及擴資，於往績記錄期間，河南大地的股權架構並無發生變動，河南大地仍由大地香港全資擁有。

於重組完成後及直至最後可行日期，河南大地成為大地香港的全資附屬公司，故此，亦為本公司的間接全資附屬公司。河南大地的主要業務涉及城鄉發展規劃中所載物業的開發、銷售、租賃及其他輔助服務。

#### 許昌恒達

作為本集團在中國的另一家主要經營附屬公司，許昌恒達由李先生的父親李東法及其他幾位人士於1998年6月3日成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元，經確認，有關資本已於1998年6月2日以現金方式及轉讓物業方式悉數付清。由於河南大地自河南恒達投資收購許昌恒達的權益，因此本集團成員公司於2013年9月首次擁有許昌恒達的權益。儘管自成立之日起進行一系列股權轉讓及擴資，於往績記錄期間，許昌恒達的股權架構並無發生變動，許昌恒達仍由河南大地全資擁有。

於重組完成後及直至最後可行日期，許昌恒達成為河南大地的全資附屬公司，因此亦為大地BVI及本公司各自的間接全資附屬公司。許昌恒達的主要業務涉及房地產開發及管理（持有效牌照）、房地產租賃及市場管理服務。

## 歷史與發展

### 宋基大地

宋基大地於2007年11月7日由河南大地及一名獨立第三方成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣10百萬元，經確認已於2007年11月1日以現金方式悉數繳足。儘管自成立之日起進行一系列股權轉讓及擴資，於往績記錄期間，宋基大地的股權架構並無發生變動，宋基大地仍由河南大地全資擁有。

於重組完成後及直至最後可行日期，宋基大地成為河南大地的全資附屬公司，故為大地BVI及本公司各自的間接全資附屬公司。宋基大地的主要業務涉及房地產開發及管理（持有效牌照）、房地產租賃及市場管理服務。

### 信陽恒達

信陽恒達於2008年3月5日由兩名獨立第三方及李先生成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣8.34百萬元，經確認已於2008年2月28日以現金方式悉數繳足。由於許昌恒達已認購信陽恒達的經擴大股本，因此本集團成員公司於2013年3月首次擁有信陽恒達的權益。儘管自成立之日起進行一系列股權轉讓及擴資，於往績記錄期間，信陽恒達的股權架構並無變動，信陽恒達仍分別由河南大地及一名獨立第三方擁有88.88%及11.12%的註冊資本。

於重組完成後直至最後可行日期，信陽恒達仍為河南大地的非全資附屬公司，故為大地BVI及本公司各自的間接非全資附屬公司。信陽恒達的主要業務涉及房地產開發及銷售（持有效牌照）。

### 假日寶呈

假日寶呈於2011年6月2日由兩名獨立第三方成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣100百萬元，經確認，其中一半的金額已於2011年5月30日以現金方式繳足，而餘下一半則根據於2013年4月20日通過的股東決議案予以削減，此乃符合現行中國法律及法規。由於許昌恒達自獨立第三方收購假日寶呈的權益，因此本集團成員公司於2013年10月首次擁有假日寶呈的權益。假日寶呈於往績記錄期間進行其股權架構變動，兩名獨立第三方於2016年4月27日分別與許昌恒達簽訂股

## 歷史與發展

權轉讓協議，各自向許昌恒達轉讓其於假日寶呈的3.00%股權（合共6.00%，相等於相應出資額人民幣3百萬元），代價為人民幣1.5百萬元（合共人民幣3百萬元）。有關代價乃由訂約雙方經公平磋商釐定，並據此確認已悉數即時結付。誠如於本文件「重組」一節第(A9)段所作的進一步闡述，上述股權轉讓乃為重組目的而進行。於2016年5月3日辦妥所有必要工商登記手續後，假日寶呈由許昌恒達全資擁有。

於重組完成後直至最後可行日期，假日寶呈仍為許昌恒達的全資附屬公司，故為河南大地、大地BVI以及本公司各自的間接全資附屬公司。假日寶呈的主要業務涉及房地產開發及銷售（持有效牌照）。

### 禹州恒達

禹州恒達於2009年9月4日成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣30百萬元，經確認已於2009年9月3日以現金方式悉數繳足。往績記錄期間禹州恒達經歷一次股權架構變動，該變動乃為重組目的而進行，進一步詳情載於本文件「重組」一節第(A10)段。

於2014年1月15日，許昌恒達（作為禹州恒達的唯一股權持有人）轉讓其於禹州恒達的3.00%股權（相等於相應注資額人民幣3百萬元）予執行董事齊春風，代價為人民幣3百萬元。該代價經訂約方公平磋商後釐定，並據此確認已悉數即時結付。就上述股權轉讓而言，於2014年1月10日，許昌恒達與齊春風簽訂股權代持協議書（「禹州恒達代持協議」），以確認(i)作為禹州恒達的相關3.00%股權實益擁有人，許昌恒達委託齊春風（以代名人身份）代其向禹州恒達作出上述注資額人民幣3百萬元；及(ii)許昌恒達因此有權根據其注資享有相應的股東權利及相關的投資利益。就董事所知及所信，禹州恒達代持協議下的安排乃由禹州恒達為於獲取貸款融資過程中符合金融機構的規定而進行。於2016年8月12日後，為促使終止上述禹州代持協議下的安排，齊春風無償將其於禹州恒達的3.00%股權（相等於相應注資額人民幣3百萬元）轉回予許昌恒達。上述兩次禹州恒達股權轉讓均已合法完成，正在獲取所有必要的監管登記及批准，此後禹州恒達由許昌恒達全資擁有。

---

## 歷史與發展

---

於重組完成後及直至最後可行日期，禹州恒達成為許昌恒達的全資附屬公司，故為河南大地、大地BVI以及本公司各自的間接全資附屬公司。禹州恒達的主要業務涉及房地產開發、管理及租賃（持有效牌照）。

### 長葛恒達

長葛恒達於2011年5月18日由許昌恒達及張俊峰（執行董事齊春風的配偶）成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣20百萬元，經確認已於2011年5月12日以現金方式悉數繳足。往績記錄期間長葛恒達進行一次股權架構變動，張俊峰於2016年10月7日與許昌恒達簽訂股權轉讓協議，將其於長葛恒達的49.00%股權（相等於相應出資額人民幣9.8百萬元）全部轉讓，代價為人民幣9.8百萬元。該代價經訂約方公平磋商後釐定，經確認，已悉數即時結付。誠如於本文件「重組」一節第(A13)段所作的進一步闡述，上述股權轉讓為重組目的而進行。於2016年11月1日辦妥必要工商登記手續後，長葛恒達由許昌恒達全資擁有。

於重組完成後直至最後可行日期，長葛恒達成為許昌恒達的全資附屬公司，故為河南大地、大地BVI以及本公司各自的間接全資附屬公司。長葛恒達的主要業務涉及房地產開發及管理（持有效牌照）、房地產租賃（不得從事須事先獲批准的未批准業務）。

### 許昌恒木

許昌恒木於2016年1月25日由李先生成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣10百萬元，最初由李先生認繳，其後由當時的股東於2017年1月12日繳足。由於許昌恒達自河南恒達投資收購許昌恒木的權益，本集團成員公司於2016年9月首次擁有許昌恒木的權益。於往績記錄期間，許昌恒木的股權架構多次發生變動，該等變動就重組目的而進行，進一步詳情載於本文件「重組」一節第(A11)及(A18)段。

## 歷史與發展

於2016年2月26日，李先生（作為許昌恒木的創始股權持有人）與河南恒達投資及獨立第三方（「實體X」）簽訂股權轉讓協議，向該兩名承讓人分別轉讓其於許昌恒木的已認購但尚未繳付的60.00%及40.00%出資額（分別為人民幣6百萬元及人民幣4百萬元）。李先生因此不再於許昌恒木擁有任何權益。隨後於2016年8月30日，河南恒達投資與許昌恒達簽訂股權轉讓協議，向許昌恒達轉讓其全部已認購出資額人民幣6百萬元（其中人民幣216,000元已確認於2016年7月7日結付），而許昌恒達隨即於許昌恒木60.00%股權中擁有權益。此外，許昌恒達與實體X於2017年2月13日簽訂股權轉讓協議，據此，許昌恒達向實體X轉讓其於許昌恒木的已認購及悉數繳足出資額人民幣900,000元（佔全部股權的9.00%）。上述股權轉讓所涉及的代價乃經相關訂約方公平磋商而釐定，並據此確認已悉數即時結付。緊隨2017年2月22日辦妥必要工商登記手續後，許昌恒達於許昌恒木的權益從60.00%減少至51.00%，剩餘49.00%權益由實體X持有。

於重組完成後及直至最後可行日期，許昌恒木仍為許昌恒達的非全資附屬公司，故為河南大地、大地BVI以及本公司各自的間接非全資附屬公司。許昌恒木的主要業務涉及房地產開發及銷售（持有效牌照）。

### 除外業務

### 已出售實體

自往績記錄期間開始直至最後可行日期，本集團的已出售實體的所有權益已出售。經董事確認，為籌備[編纂]，出售已出售實體乃作為重組步驟進行並因此詳細載列於本文件「重組」一節。

## 歷史與發展

下表概述已出售實體各自的主要詳情：

已出售實體	業務性質	出售日期 <sup>(附註4)</sup>	承讓人	出售的理由	相關披露	直至出售日期的重大／系統性不合規事件(若有)
禹州恒地	房地產開發	2015年7月14日	三名獨立第三方	<ul style="list-style-type: none"> <li>為[編纂]目的保持一套清晰合理的集團架構</li> <li>為計及所承接的唯一項目(位於禹州市，有關開發住宅及商業物業)因延遲自相關監管機構獲得土地證而未能按預期開展的情況</li> </ul>	本文件「重組」一節(A7)段	無 <sup>(附註3)</sup>
魏都賓館	住宿、餐飲、日用百貨銷售、房屋租賃、停車服務	2016年10月10日	河南恒達投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>為[編纂]目的保持一套清晰合理的集團架構</li> <li>為整合房地產相關的業務</li> </ul>	本文件「重組」一節(A12)段	無 <sup>(附註3)</sup>
鄆陵建德	房地產開發及銷售	2016年12月29日	兩名獨立第三方	<ul style="list-style-type: none"> <li>以便終止鄆陵建德代持安排</li> </ul>	本文件「重組」一節(A8)及(A14)兩段	無 <sup>(附註1)</sup>
人民電影院	電影放映、營業性演出場所經營、場地租賃	2016年12月29日	河南恒達投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>為[編纂]目的保持一套清晰合理的集團架構</li> <li>為整合地產相關的業務</li> </ul>	本文件「重組」一節(A15)段	無 <sup>(附註3)</sup>

## 歷史與發展

已出售實體	業務性質	出售日期 <small>(附註4)</small>	承讓入	出售的理由	相關披露	直至出售日期的 重大／系統性 不合規事件 (若有)
許昌人和	房地產開發及銷售	2016年12月30日	一名獨立第三方	<ul style="list-style-type: none"> <li>為[編纂]目的保持一套清晰合理的集團架構</li> <li>為計及所承接的唯一項目 (位於長葛市，有關開發住宅及商業物業) 因項目合作夥伴的經營目標及方法存在差異而未能按預期開展的情況</li> </ul>	本文件「重組」一節(A16)段	無 <small>(附註3)</small>
許昌老牌 水泥	製造及銷售水泥及水泥製品、 水泥機械零部件、新型建築 材料的製造、銷售；房屋出租	2016年12月30日	一名獨立第三方	<ul style="list-style-type: none"> <li>以便終止老牌水泥代持安排</li> </ul>	本文件「重組」一節(A17)段	無 <small>(附註2)</small>
附註1：	誠如董事所確認，就彼等所知及所信，自成立鄆陵建德起直至其出售日期 (鄆陵建德代持安排於該日失效) 止期間，許昌恒達仍為代表許昌建坤的權益代持人，但並無承擔相應的股東權利及責任。					
附註2：	誠如董事所確認，就彼等所知及所信，自2011年6月2日 (即遠早於往績記錄期間開始前的日期) 起直至其出售日期 (老牌水泥代持安排於該日失效) 止期間，許昌恒達仍為代表老牌水泥個人股東的權益代持人，但並無承擔相應的股東權利及責任。					
附註3：	誠如中國法律顧問根據相關合資格監管機構出具的確認函確定後所確認。					
附註4：	指根據中國適用的法律法規完成辦妥所有必要工商登記手續的日期。					

## 歷史與發展

### 其他除外業務

#### 河南龍宇

於2014年1月20日，許昌恒達與獨立第三方簽訂股權轉讓協議，據此，許昌恒達按代價人民幣145,694,568.20元向上述獨立第三方出售其於河南龍宇的全部40.00%股權。上述代價乃由轉讓人與承讓人按公平原則磋商後釐定，並獲確認已於2014年4月28日全數以現金結付。於上述轉讓完成及必要商業登記手續於2014年4月10日辦妥之後，許昌恒達不再於河南龍宇持有任何股權。據董事了解，著眼於加強在許昌及鄰近地區開發住宅物業發展項目，本集團已出售於河南龍宇的股權以更有效地利用其資源。

在上述許昌恒達出售其權益前，河南龍宇主要從事開發及營運非住宅物業，特別是辦公室等商業物業。然而，我們一直專注並將繼續專注於開發住宅物業。儘管河南龍宇的項目與我們所進行的該等項目之間存在的性質差異導致存在不同的業務重點，董事信納河南龍宇與我們之間具有足夠清晰的業務區分。

#### 河南恒達投資

河南恒達投資主要在中國河南省內從事實業投資、投資管理及投資諮詢業務。鑑於我們經營物業發展及銷售業務，而河南恒達投資的長期業務營運完全屬於不同性質，故可很好地與本集團的業務營運劃分開來。因此，董事認為，從長遠來看，不將河南恒達投資納入其架構以使戰略重點合理化及優化資源配置符合我們利益。誠如中國法律顧問根據相關合資格監管機構出具的確認函確定後所確認，於往績記錄期間內，河南恒達投資並無牽涉任何重大及／或系統性不合規事件。

#### 河南大地物業

河南大地物業主要在中國河南省內從事物業管理業務。鑑於本集團經營物業發展及銷售業務，本集團認為有一個充足範圍可供劃分河南大地物業與本集團的業務營運。因此，董事認為，從持續達致合理及連貫的集團架構的角度來看，在重組過程中出售於河南大地物業的權益將令本集團及股東受益。誠如中國法律顧問根據相關合資格監管機構出具的確認函確定後所確認，於往績記錄期間內，河南大地物業並無牽涉任何重大及／或系統性不合規事件。