

---

## 歷史及重組

---

### 概覽

本集團由王庭聰先生於二零零三年在惠州以自有資金創辦。王庭聰先生於物業投資及物業發展方面擁有超過15年經驗。我們於二零零三年四月藉成立惠州漢基開始在惠州發展價格相宜的豪華住宅樓群或綜合住宅物業業務，並在惠州惠陽區展開我們首個住宅發展項目萬城國際的建設。其後我們通過王庭聰先生的個人網絡結識天津及河南駐馬店的業務夥伴，從此擴闊我們在天津及河南駐馬店的版圖。於二零一八年三月三十一日，我們有四個已竣工發展項目(已竣工總建築面積約624,608.31平方米)、四個發展中的發展項目(總建築面積約395,914.22平方米)、八個持作日後發展的發展項目(總規劃建築面積約1,484,632.32平方米)。

本公司於二零一六年十一月十五日在開曼群島註冊成立。作為重組一環及為籌備[編纂]，本公司於二零一八年成為我們各附屬公司的最終持股公司。

### 業務里程碑

下文列示我們自創辦起直至最後可行日期期間的主要業務發展里程碑：

年份	事件
二零零三年	<ul style="list-style-type: none"><li>● 王庭聰先生創立本集團及成立惠州漢基</li><li>● 我們已完成或開始下列發展項目的建設：</li></ul>
二零零九年	<ul style="list-style-type: none"><li>● 我們在惠州的首個住宅發展項目萬城國際一期竣工</li></ul>
二零一零年	<ul style="list-style-type: none"><li>● 在十月完成陽光新苑一期</li><li>● 我們為發展項目萬城聚豪成立天津建基，該發展項目標誌著我們將業務營運擴張至天津</li></ul>
二零一一年	<ul style="list-style-type: none"><li>● 在十二月完成萬城國際二期</li></ul>

---

## 歷史及重組

---

年份	事件
二零一三年	<ul style="list-style-type: none"><li>● 在一月完成萬城國際三期</li></ul>
二零一六年	<ul style="list-style-type: none"><li>● 在七月完成萬城名座一期</li><li>● 在九月完成陽光新苑二期</li></ul>
二零一七年	<ul style="list-style-type: none"><li>● 我們在一月及八月分別展開萬城名座二期及皇冠豪苑的建設</li><li>● 在十月完成萬城聚豪一及二期</li><li>● 我們於十一月就發展項目聚龍灣收購地塊，其為位於河南駐馬店的住宅發展項目</li></ul>
二零一八年	<ul style="list-style-type: none"><li>● 我們在三月及四月分別展開玖龍台一期及萬城名座三期的建設</li></ul>

### 公司發展

下文列載往績期間我們主要附屬公司的公司歷史及註冊資本變動，該等附屬公司對本集團表現具重要影響。

#### 惠州漢基

惠州漢基於二零零三年四月八日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目皇冠豪苑的項目公司以及一系列物業投資的控股公司。該公司主要從事物業發展。

惠州漢基的初始註冊資本為25百萬港元。其由漢基全資擁有。根據日期為二零零三年九月二十三日的董事決議案，惠州漢基的註冊資本增至68百萬港元。股本增加金額乃參考惠州漢基的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零三年十月十六日完成。

---

## 歷史及重組

---

### 惠州怡展

惠州怡展於二零零六年四月六日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目萬城國際的項目公司。該公司主要從事物業發展。

惠州怡展的初始註冊資本為30百萬美元。其由怡展全資擁有。根據日期為二零零七年十月八日的董事決議案，惠州怡展的註冊資本減至12百萬美元。股本減少金額乃參考惠州怡展的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零七年十二月二十八日完成。

### 惠州悅富

惠州悅富於二零零六年四月二十九日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目陽光新苑的項目公司。該公司主要從事物業銷售及發展。

惠州悅富的初始註冊資本為人民幣1.25百萬元，於成立日期由獨立第三方李偉光先生及獨立第三方陳永良先生分別持有52%股權及48%股權。根據日期為二零零六年六月十五日的股東決議案，李偉光先生及陳永良先生分別將彼等於惠州悅富的52%及48%股權轉讓予林國賢先生及王小霞女士，代價分別為人民幣0.65百萬元及人民幣0.60百萬元。代價乃根據惠州悅富有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零六年六月二十六日完成。

根據日期為二零零七年八月二十八日的股東決議案，惠州悅富的註冊資本按照林國賢先生及王小霞女士各自的持股比例增至人民幣38百萬元。股本增加金額乃參考惠州悅富的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零七年九月二十日完成。

### 惠州萬城

惠州萬城於二零零一年五月十日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目萬城名座及萬城君滙花園的項目公司。該公司主要從事物業銷售及發展。

惠州萬城的初始註冊資本為人民幣7.5百萬元。該公司於成立日期分別由劉偉韜先生、張鵬飛先生（獨立第三方）及楊育華先生（獨立第三方）持有57.8%股權、32.2%股權及10%股權。根據日期為二零零四年十一月十日的股東決議案，劉偉韜先生、張鵬飛先生及楊育華先生各自分別轉讓惠州萬城的24.24%、25.76%及10%股權予蛇口中建，代價分別為人民幣

---

## 歷史及重組

---

1.818百萬元、人民幣1.932百萬元及人民幣0.75百萬元。完成有關股權轉讓後，惠州萬城由蛇口中建、劉偉韜先生及張鵬飛先生分別持有60%股權、33.76%股權及6.24%股權。代價乃參考惠州萬城有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零五年四月三十日完成。

於二零零五年十二月二十三日，蛇口中建分別轉讓惠州萬城的49.62%及10.38%股權予劉偉韜先生及張衛東先生(獨立第三方)，代價分別為人民幣3.7215百萬元及人民幣0.7785百萬元。完成有關股權轉讓後，惠州萬城分別由劉偉韜先生、張衛東先生及張鵬飛先生持有83.38%股權、10.38%股權及6.24%股權。代價乃參考惠州萬城有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零六年一月十六日完成。

根據日期為二零零六年八月三日的股東決議案，張鵬飛先生轉讓惠州萬城的6.24%股權予劉偉韜先生，代價為人民幣0.468百萬元。其後，於二零零六年八月十二日，劉偉韜先生將其於惠州萬城的35%股權轉讓予林國賢先生以及將其於惠州萬城的19.62%股權轉讓予王小霞女士，代價分別為人民幣2.625百萬元及人民幣1.4715百萬元。同日，張衛東先生轉讓其於惠州萬城的10.38%股權予王小霞女士，代價為人民幣0.7785百萬元。完成有關股權轉讓後，惠州萬城分別由劉偉韜先生、林國賢先生及王小霞女士持有35%股權、35%股權及30%股權。代價乃根據惠州萬城有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零六年八月十六日完成。

根據日期為二零一三年六月三日的股東決議案，林國賢先生及王小霞女士分別轉讓彼於惠州萬城的35%及30%股權予惠州怡展，代價分別為人民幣2.625百萬元及人民幣2.25百萬元。完成該股權轉讓後，惠州萬城分別由惠州怡展及劉偉韜先生持有65%股權及35%股權。於二零一三年十一月十九日，惠州怡展分別轉讓其於惠州萬城的35%及30%股權予林國賢先生及王小霞女士，代價分別為人民幣2.625百萬元及人民幣2.25百萬元。代價乃根據惠州萬城有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零一三年十一月二十八日完成。

根據日期為二零一四年五月十三日的股東決議案，惠州萬城的初始註冊資本增至人民幣10.7143百萬元，而新股東惠州怡展通過注資貢獻人民幣3.2143百萬元。完成有關註冊資本增資後，惠州萬城分別由惠州怡展、劉偉韜先生、林國賢先生及王小霞女士持有30%股

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 歷史及重組

---

權、24.5%股權、24.5%股權及21%股權。增資乃參考惠州萬城的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零一四年五月三十日完成。

### 天津建基

天津建基於二零一零年八月十八日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目萬城聚豪及名座廣場的項目公司。該公司主要從事物業銷售及發展。

天津建基的初始註冊資本為50百萬美元。其由津港全資擁有。根據日期為二零一四年八月二十日的股東決議案，天津建基的註冊資本增至70百萬美元。股本增加金額乃參考天津建基的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零一四年十二月十五日完成。

於最後可行日期，我們已就所有前述股權轉讓、股本金額增加及減少以及名稱變更向中國的相關政府當局完成必要批准及登記。

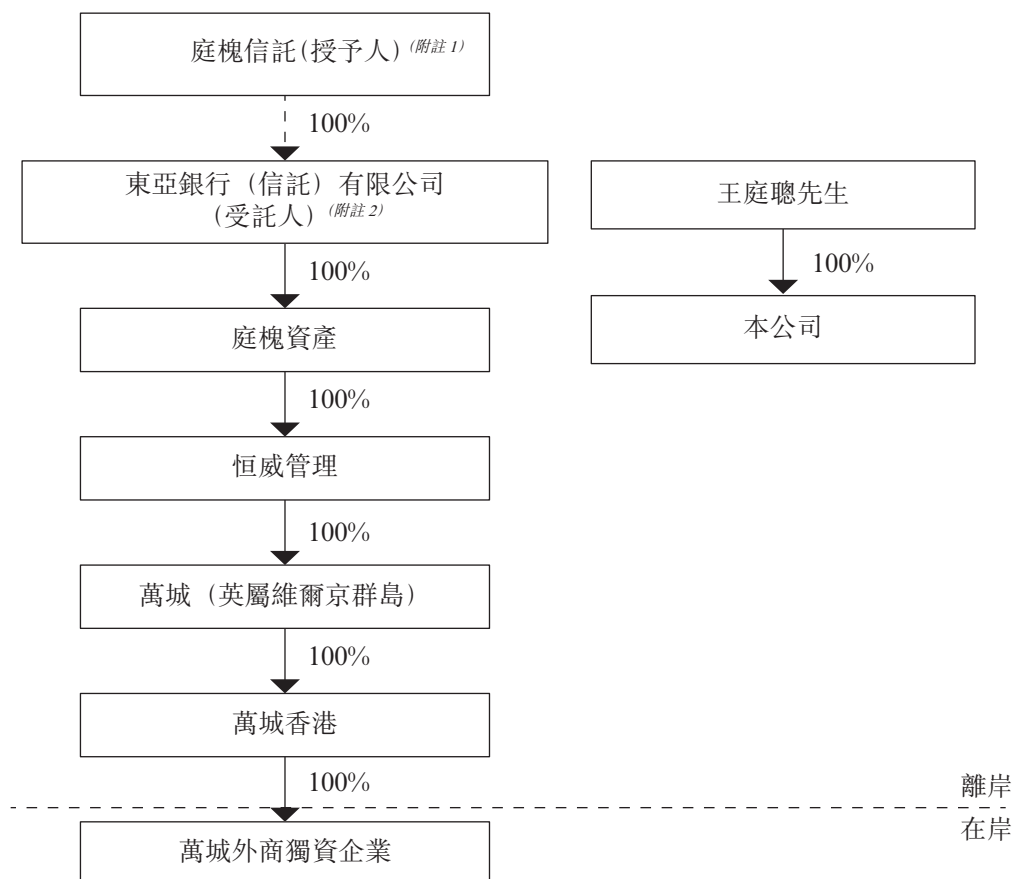
### 重組

於二零一八年四月，我們為籌備[編纂]而開始重組。於重組前，本集團旗下各公司由庭槐信託為王氏家族的利益最終持有。

## 歷史及重組

於重組前，我們的業務營運主要位於惠州、天津及河南駐馬店。下圖呈示於緊接重組前我們主要持股公司及我們的惠州、天津及河南駐馬店業務的公司架構：

主要持股公司的公司架構：

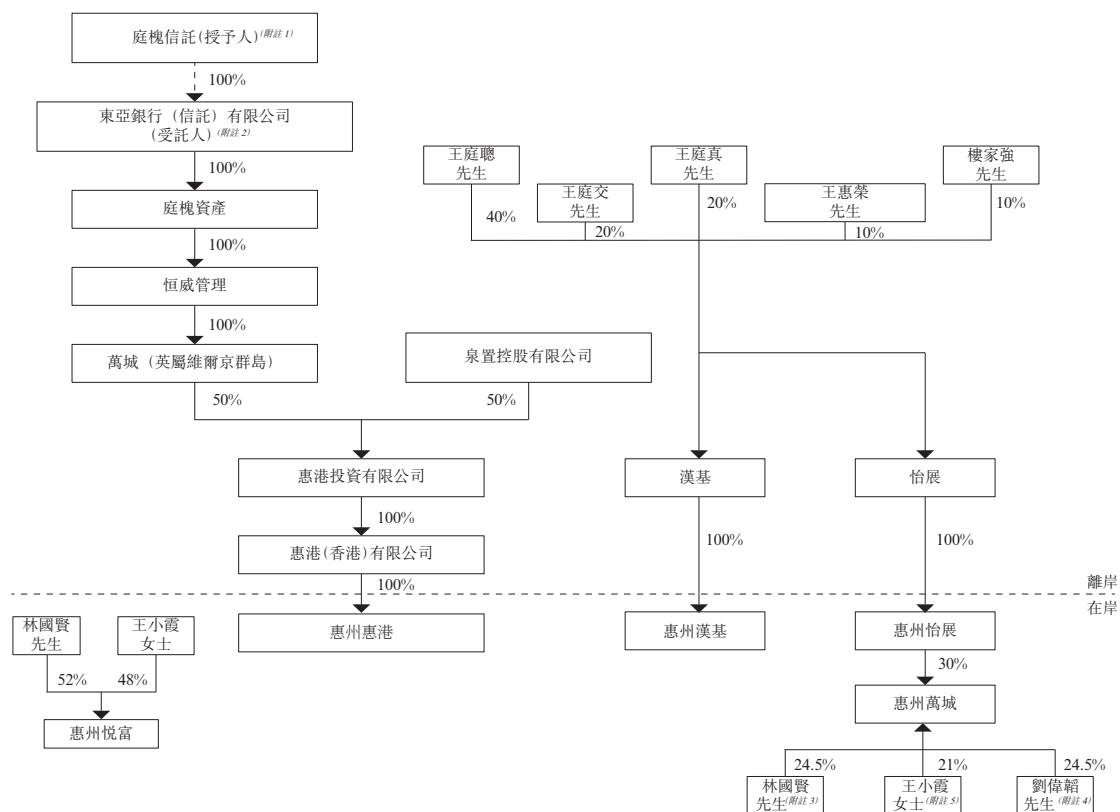


附註1：庭槐信託的授予人為王庭聰先生，而庭槐信託的受益人為王庭聰先生(擁有總權益40%)、王庭交先生(王庭聰先生的胞兄弟)(擁有總權益20%)、王庭真先生(王庭聰先生的胞兄弟)(擁有總權益20%)、王惠榮先生(王庭聰先生的胞兄弟)(擁有總權益10%)及王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹)(擁有總權益10%)。

附註2：東亞銀行(信託)有限公司為庭槐信託的受託人。

## 歷史及重組

惠州業務的公司架構：



附註1：庭槐信託的授予人為王庭聰先生，而庭槐信託的受益人為王庭聰先生（擁有總權益40%）、王庭交先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益20%）、王庭真先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益20%）、王惠榮先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益10%）及王惠玲女士（王庭聰先生的胞姊妹）（擁有總權益10%）。

附註2：東亞銀行（信託）有限公司為庭槐信託的受託人。

附註3：林國賢先生為王庭聰先生的表弟及我們的執行董事。為方便管理，林國賢先生自惠州萬城註冊成立當日起以代名人身份代王氏家族持有惠州萬城24.5%股權。

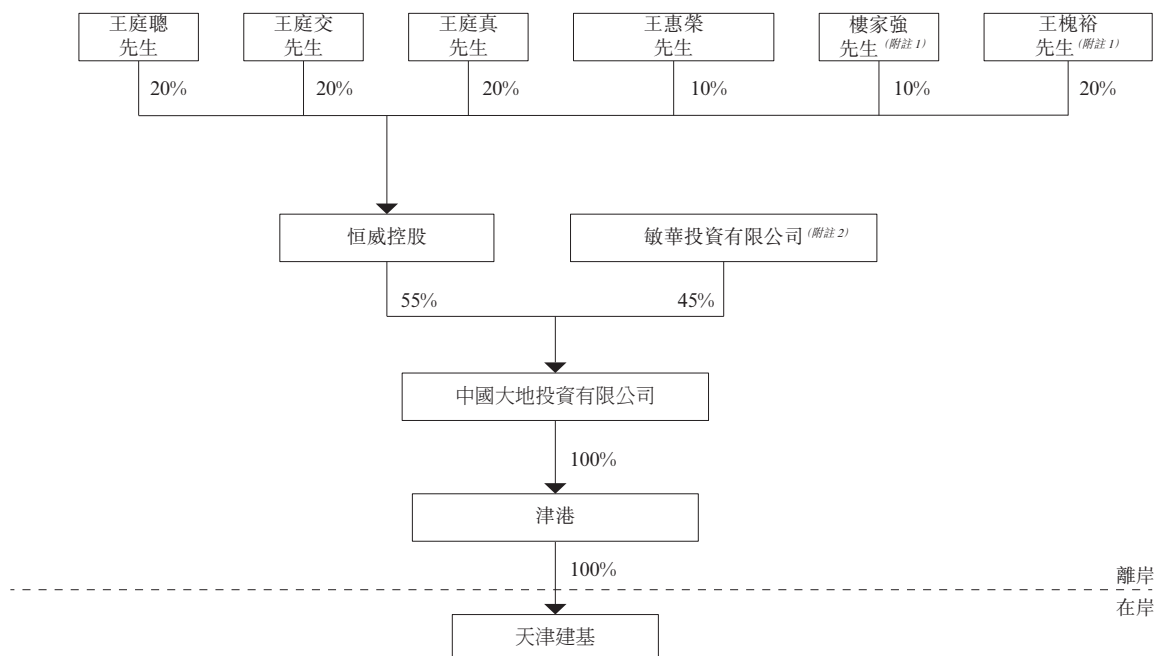
附註4：劉偉韜先生為本集團就[編纂]而言的關連人士。

附註5：王小霞女士為本集團就[編纂]而言的關連人士。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 歷史及重組

天津業務的公司架構：



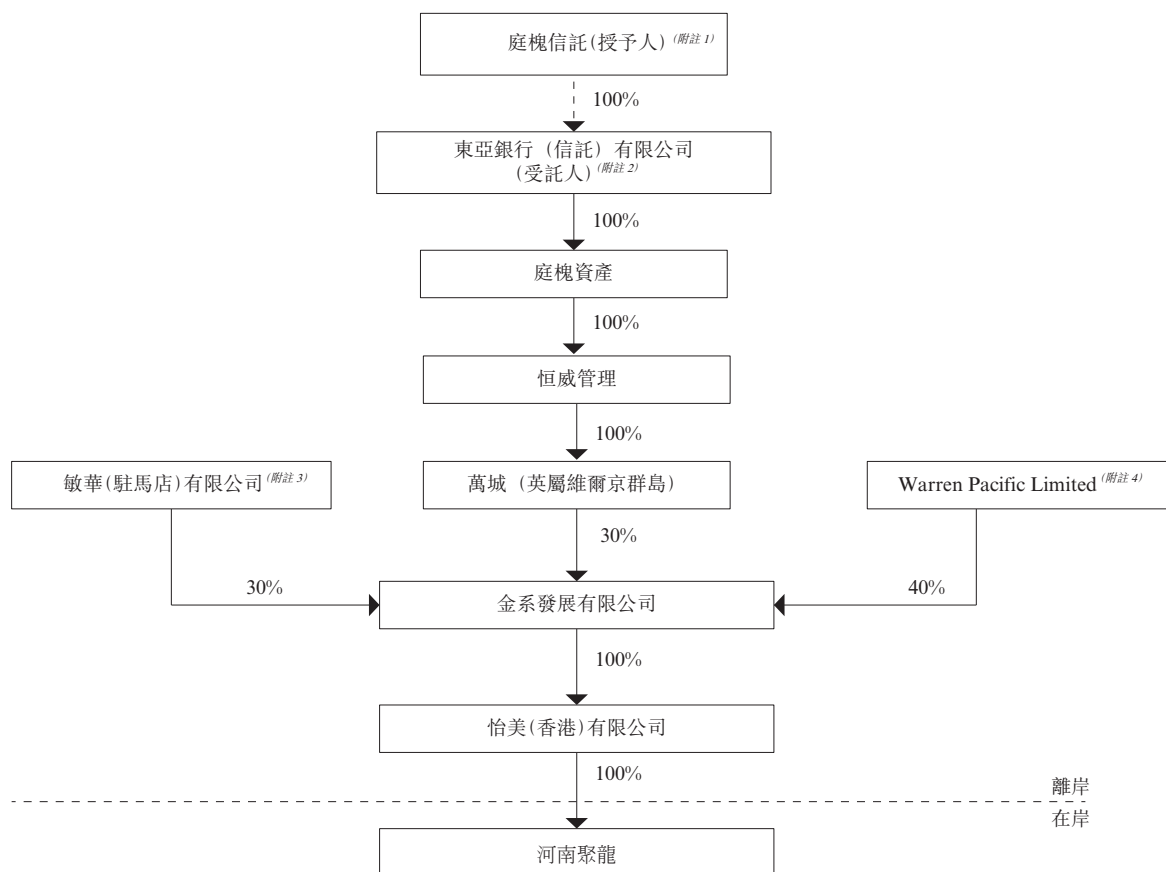
附註1： 樓家強先生為王惠玲女士的配偶，王槐裕先生為王庭聰先生的兒子。

附註2： 敏華投資有限公司根據[編纂]為本集團於附屬公司層面上的關連人士。



## 歷史及重組

河南駐馬店業務的公司架構：



附註1：庭槐信託的授予人為王庭聰先生，而庭槐信託的受益人為王庭聰先生（擁有總權益40%）、王庭交先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益20%）、王庭真先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益20%）、王惠榮先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益10%）及王惠玲女士（王庭聰先生的胞姊妹）（擁有總權益10%）。

附註2：東亞銀行（信託）有限公司為庭槐信託的受託人。

附註3：敏華（駐馬店）有限公司為敏華投資有限公司的全資附屬公司。其根據[編纂]為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

附註4：Warren Pacific Limited為獨立第三方。

---

## 歷史及重組

---

我們已就籌備[編纂]進行下列重組步驟：

### 註冊成立瑞迅及瑞迅收購本公司

於二零一八年五月三十日，恒威管理在英屬維爾京群島註冊成立瑞迅。根據日期為二零一八年六月七日的書面董事會決議案，瑞迅以代價0.01港元向王庭聰先生收購本公司100%股權。代價乃參考本公司的股份面值釐定，該收購已於二零一八年六月七日完成。於收購後，本公司成為瑞迅的全資附屬公司。

### 瑞迅收購萬城(英屬維爾京群島)

於二零一六年八月四日，恒威管理在英屬維爾京群島註冊成立萬城(英屬維爾京群島)。根據日期為二零一八年六月八日的書面董事會決議案，瑞迅向恒威管理收購萬城(英屬維爾京群島)100%股權，總代價為10美元。代價乃參考萬城(英屬維爾京群島)的股份面值釐定，該收購已於二零一八年六月八日完成。因此，萬城(英屬維爾京群島)成為瑞迅的全資附屬公司。

### 本公司收購萬城(英屬維爾京群島)

於二零一八年六月九日，瑞迅向本公司轉讓其於萬城(英屬維爾京群島)的100%股權，總代價為10美元。代價乃參考萬城(英屬維爾京群島)的股份面值釐定，該轉讓已於二零一八年六月九日完成。因此，萬城(英屬維爾京群島)成為本公司的全資附屬公司。

### 萬城(英屬維爾京群島)收購恒威控股

重組前，恒威控股分別由王庭聰先生、王槐裕先生(王庭聰先生的兒子)、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生(王惠玲女士的配偶)(「恒威控股股東」)持有20%股權、20%股權、20%股權、20%股權、10%股權及10%股權。於二零一八年六月十日，根據書面董事會決議案，恒威控股股東轉讓彼等各自於恒威控股的全部股權予萬城(英屬維爾京群島)，總代價為10美元。代價乃參考恒威控股的股份面值釐定，該轉讓已於二零一八年六月十日完成。因此，恒威控股成為萬城(英屬維爾京群島)的全資附屬公司。

恒威控股先前分別持有高美添(香港)有限公司及華南財富管理有限公司的100%及50%直接股權。為了精簡我們的業務架構，於二零一六年八月六日，恒威控股向恒威管理轉讓其於高美添(香港)有限公司的100%股權，總代價為1港元。其後，於二零一七年三月二十八

---

## 歷史及重組

---

日，恒威控股轉讓其於華南財富管理有限公司的50%股權予Plenty Asset Investment Limited，總代價為50美元。

### 萬城(英屬維爾京群島)收購漢基及怡展

漢基於二零零三年一月十七日在香港註冊成立為有限公司。其由王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生(「漢基股東」)分別持有40%、20%、20%、10%及10%股權。於二零一八年六月十一日，根據書面董事會決議案，漢基股東將彼等各自於漢基的全部股權轉讓予萬城(英屬維爾京群島)，總代價為100港元。代價乃參考漢基的股份面值釐定及於二零一八年六月十四日已完成有關轉讓。

怡展於二零零五年四月二十二日在香港註冊成立為有限公司。其由王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生(「怡展股東」)分別持有40%、20%、20%、10%及10%股權。於二零一八年六月十二日，根據書面董事會決議案，怡展股東將彼等各自於怡展的全部股權轉讓予萬城(英屬維爾京群島)，總代價為100港元。代價乃參考怡展的股份面值釐定及於二零一八年六月十四日已完成有關轉讓。

### 萬城企業管理認購惠州悅富的新增註冊資本

惠州悅富於二零零六年四月二十九日在中國成立為有限公司。重組前，該公司由林國賢先生及王小霞女士分別持有52%股權及48%股權。萬城企業管理於二零一八年五月三十一日在中國成立為有限公司。其由萬城外商獨資企業全資擁有，註冊資本為人民幣10百萬元。

根據日期為二零一八年六月二十五日的書面股東決議案，惠州悅富的註冊資本增至人民幣396百萬元。萬城企業管理同意認購資本額人民幣358百萬元，佔惠州悅富約90.40%股權。增加資本完成後，惠州悅富由萬城企業管理、林國賢先生及王小霞女士分別持有約90.40%股權、4.99%股權及約4.61%股權。增加股本金額乃參考惠州悅富的註冊股本面值釐定。獲認購資本額將於二零二八年十二月三十一日前悉數結付。

為方便管理，林國賢先生自惠州悅富註冊成立當日起以代名人身份代王氏家族持有惠州悅富的52%股權。

---

## 歷史及重組

---

### 萬城企業管理、劉偉韜先生及王小霞女士認購惠州萬城的新增註冊資本

惠州萬城於二零零一年五月十日在中國成立為有限公司。重組前，惠州萬城由惠州怡展、林國賢先生、劉偉韜先生及王小霞女士分別持有30%股權、24.5%股權、24.5%股權及21%股權。根據日期為二零一八年六月二十二日的書面股東決議案，惠州萬城的註冊資本增至人民幣52.5百萬元。萬城企業管理、劉偉韜先生及王小霞女士各自同意認購惠州萬城新增註冊資本的43.38%、24.5%及21%，總代價約為人民幣41.79百萬元。認購完成後，惠州萬城由萬城企業管理、劉偉韜先生、王小霞女士、惠州怡展及林國賢先生分別持有43.38%股權、24.5%股權、21%股權、6.12%股權及5%股權。新增註冊資本額乃根據惠州萬城的註冊股本面值釐定。獲認購資本額將於二零二八年十二月三十一日前悉數結付。

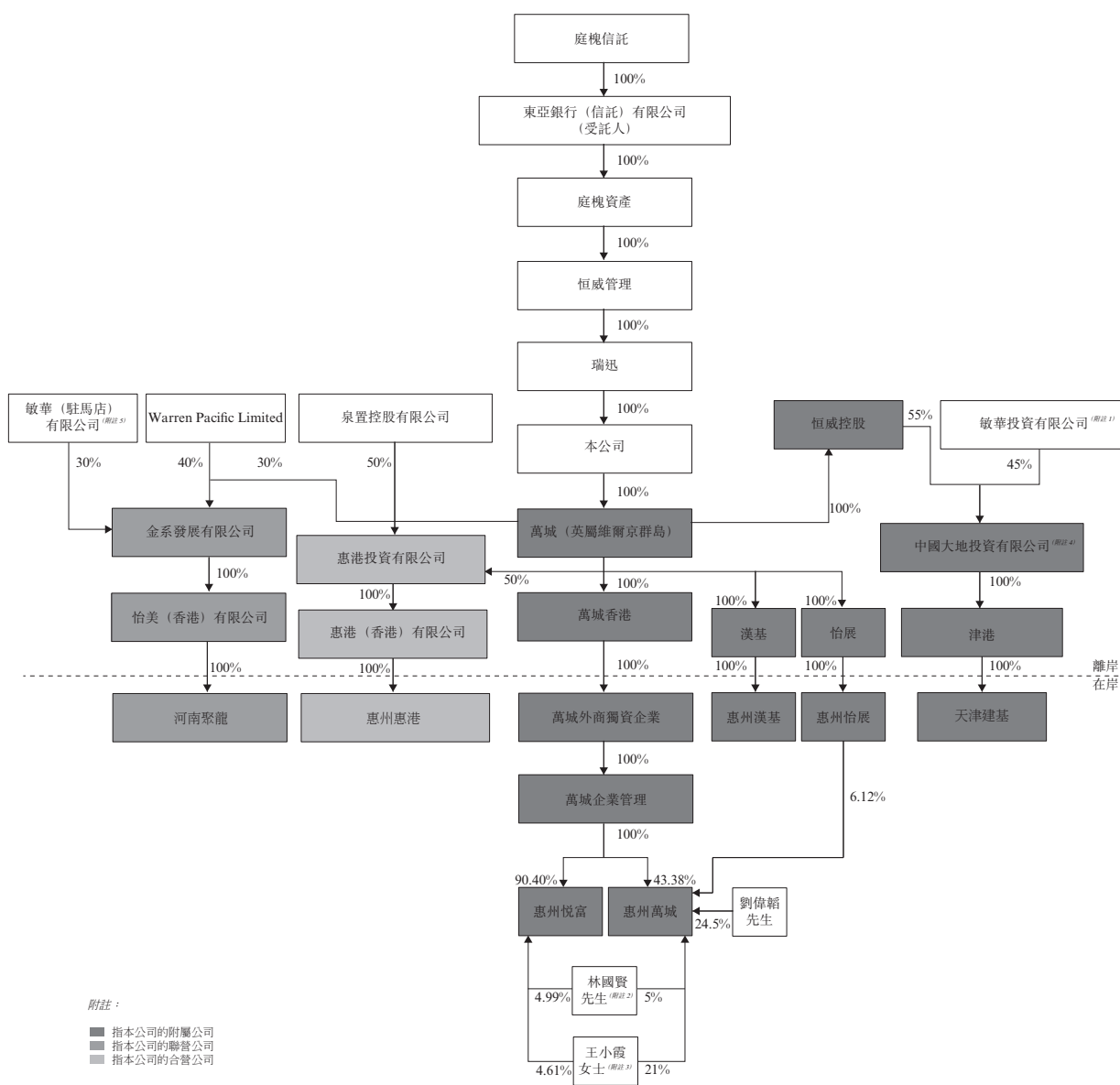
為方便管理，林國賢先生自惠州萬城註冊成立當日起以代名人身份代王氏家族持有惠州萬城的24.5%股權。

## 歷史及重組

### 公司架構

#### 緊隨重組後及緊接[編纂]完成前的公司架構

我們於重組後及緊接[編纂]完成前的公司及持股架構如下：



附註1： 敏華投資有限公司根據[編纂]為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

附註2： 林國賢先生為王庭聰先生的表弟及我們的執行董事。

附註3： 王小霞女士為本集團就[編纂]而言的關連人士。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

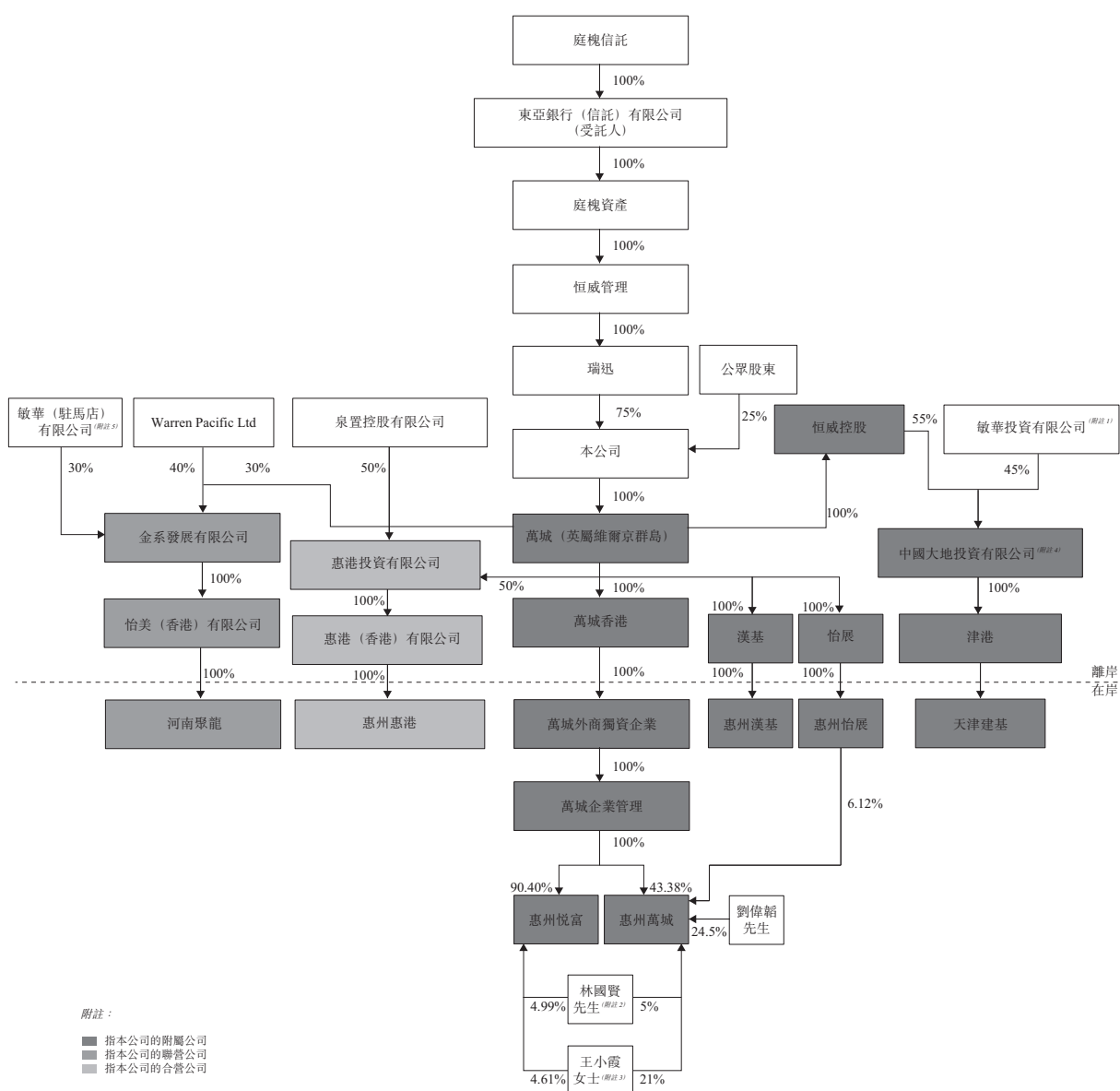
## 歷史及重組

附註4：於二零一八年六月十日，王惠玲女士的配偶樓家強先生及王庭聰先生的兒子王槐裕先生按面值每股10美元分別轉讓中國大地投資有限公司的10%股權及20%股權予恒威控股。

附註5：敏華(駐馬店)有限公司為敏華投資有限公司的全資附屬公司。其根據[編纂]為本集團於附屬公司層面上的[編纂]。

### 緊隨[編纂]後的公司架構

我們緊隨[編纂]完成後的公司及持股架構如下(假設[編纂]未獲行使及並無[編纂]根據[編纂]可能授出的任何購股權而發行)：



---

## 歷史及重組

---

附註1： 敏華投資有限公司根據[編纂]為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

附註2： 林國賢先生為王庭聰先生的表弟及我們的執行董事。

附註3： 王小霞女士為本集團就[編纂]而言的關連人士。

附註4： 於二零一八年六月十日，王惠玲女士的配偶樓家強先生及王庭聰先生的兒子王槐裕先生按面值每股10美元分別轉讓中國大地投資有限公司的10%股權及20%股權予恒威控股。

附註5： 敏華(駐馬店)有限公司為敏華投資有限公司的全資附屬公司。其根據[編纂]為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

## 中國法律合規

### 併購規則

根據由商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日公佈、並於二零零六年九月八日起施行及商務部於二零零九年六月二十二日進行了修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「10號文」)，外國投資者併購境內企業，系指外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產；或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。10號文第11條規定：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的公司，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。10號文第四章要求，特殊目的公司境外[編纂]交易應經國務院證券監督管理機構的批准，特殊目的公司是指中國境內公司或自然人為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外[編纂]而直接或間接控制的境外公司。

---

## 歷史及重組

---

我們的中國法律顧問天元律師事務所告知，萬城外商獨資企業、惠州漢基、惠州怡展、天津建基根據相關中國法律及法規成立及獲確認為外商投資企業。我們的控股股東王氏家族各成員(王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及王惠玲女士)均為香港永久居民，並非10號文第11條所述之境內自然人。因此，本公司毋須就[編纂]取得商務部和中國證監會的批准或許可或履行其他任何審批手續。

因此，[編纂]毋需取得商務部和中國證監會的批准。我們已就在中國的重組取得中國政府機構的必要批准及／或完成向中國政府機構進行登記。我們的中國法律顧問進一步確認，我們已就重組取得所有必要的相關政府主管部門的登記及備案及所有程序已合法完成。