

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 歷史及發展

#### 概覽

我們為一家中國物業發展商，專注在長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區發展優質住宅物業。

本公司起源可追溯至於2010年3月成立的江西新力置地，當時我們於江西省南昌收購首幅地塊並隨後將其發展為我們首個住宅物業項目南昌帝泊灣。自此，我們將住宅物業開發業務拓展至中國不同城市，並進一步發展我們的「新力」物業品牌。除住宅物業開發業務外，我們於2013年亦開始從事商業物業的開發、經營和管理且我們持有這些商業物業的一部分，以作未來投資之用。於2010年3月成立江西新力置地前，我們的董事會主席、執行董事兼控股股東之一張先生在一家向中國物業開發商提供建設服務的公司工作多年，在此期間他熟知中國物業開發行業並積累了對該行業的豐富經驗。深信中國房地產行業充滿增長潛力，張先生通過於2007年8月成立江西省豐城市希爾頓置地有限公司投身物業開發行業，從而在中國江西省豐城市展開住宅物業開發。有關張先生的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事會－執行董事」。張先生利用之前業務獲得的資金與其他業務夥伴成立江西新力置地，並於2014年3月成為江西新力置地的唯一實益擁有人。詳情請參閱本節「－ 我們的公司發展－ 江西新力置地」。

截至2019年7月31日，我們擁有合共110個處於不同發展階段的物業項目，其中55個位於江西省，13個位於長江三角洲地區及20個位於粵港澳大灣區，以及22個位於華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。

#### 主要業務里程碑

下表載列本公司主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑事件
2010年 . . . . .	• 江西新力置地成立，並在江西省南昌收購我們第一幅地塊。
2012年 . . . . .	• 我們於江西省南昌發展首個住宅物業項目南昌帝泊灣。

## 歷史、重組及公司架構

年份	里程碑事件
2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們推出三個住宅物業系列「悅」、「園」及「灣」。</li><li>我們於江西省南昌開始發展首個商業物業項目南昌新力中心。</li></ul>
2016年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們的南昌新力中心獲全國房地產商會聯盟及江西省房地產協會頒授2015年最佳寫字樓殊榮。</li><li>我們策略性拓展至中國蘇州、惠州及武漢以鞏固我們分別於長江三角洲地區、粵港澳大灣區及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區的地位。</li></ul>
2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將公司總部遷移至上海。</li><li>我們獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2017中國房地產開發企業100強」之一。</li></ul>
2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2018中國房地產開發企業50強」之一。</li><li>我們榮獲「2018中國房地產百強企業－成長性Top 10」及「中國特色地產運營優秀企業－生態地產」獎項。</li></ul>
2019年	<ul style="list-style-type: none"><li>按綜合房地產開發能力計，根據中國房地產指數系統，我們在中國房地產開發商前100強位列第31，根據中國房地產業協會，我們在房地產開發商500強中位列第39。</li><li>我們獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2019中國房地產開發企業50強」之一。</li><li>我們榮獲「2019中國房地產百強企業－成長性Top 10」及「中國特色地產運營優秀企業－生態地產」獎項。</li></ul>

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的公司發展

截至最後實際可行日期，本集團在中國成立或收購經營附屬公司來經營我們的業務。於往績記錄期對本集團表現屬重大的本集團成員公司的重要公司發展情況載列如下：

#### 新力地產

新力地產為我們物業開發項目的集中管理平台。該公司於2017年3月14日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣200百萬元。截至成立日期，新力地產由新力科技全資擁有。於2017年9月19日，新力地產的註冊資本在新力科技完成總額人民幣28億元的注資後增至人民幣30億元。

於2019年1月23日，作為重組的一部分，新力科技將新力地產的全部股權轉讓予江西悅璟實業有限公司（「江西悅璟」）（一家於中國成立的有限公司，由新力科技全資擁有）。於2019年1月31日，作為重組的一部分，新力管理自江西悅璟收購新力地產的全部股權。有關詳情，請參閱本節「一重組一收購我們的中國控股公司」。

#### 江西新力置地

江西新力置地為我們在江西省的項目公司的控股公司。江西新力置地乃於2010年3月25日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。截至成立日期，江西新力置地由江西省盛開投資有限公司（「江西盛開」，獨立第三方）擁有35%、由張先生擁有33%、由萬奇先生（獨立第三方）擁有20%及由沈令華先生（「沈先生」）擁有12%，而沈先生為張先生以信託形式持有該等江西新力置地權益，這是由於考慮到沈先生於中國房地產行業的豐富經驗及人脈對本集團有利。

於2010年8月18日，萬奇先生將其於江西新力置地的20%股權轉讓予江西盛開（受讓5%）、張先生（受讓7%）及沈先生（受讓8%（當時由沈先生為張先生以信託形式持有該等權益）），總代價為人民幣20百萬元，有關代價乃參考江西新力置地於股權轉讓時的註冊資本經公平協商釐定。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由江西盛開擁有40%、由張先生擁有40%及由沈先生擁有20%（由沈先生為張先生以信託形式持有該等權益）。

## 歷史、重組及公司架構

於2014年3月27日，江西盛開將其於江西新力置地的40%股權轉讓予張先生，代價為人民幣40百萬元，乃基於江西新力置地於轉讓當時的註冊資本經公平協商釐定。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由張先生擁有80%及由沈先生擁有20%（由沈先生為張先生以信託形式持有該等權益）。

為促進江西新力置地的融資活動，於2016年8月26日，江西新力置地進行內部重組，據此，張先生及沈先生（應張先生指示）將彼等各自於江西新力置地的股權轉讓予新力科技（受讓80%）及江西通澤實業有限公司（「江西通澤」）（受讓20%（由江西通澤為張先生以信託形式持有該等權益）），代價分別為人民幣80百萬元及零。轉讓80%股權的有關代價乃參考江西新力置地當時的註冊資本而釐定。於2016年8月26日，江西新力置地的註冊資本通過新力科技及江西通澤按各自在江西新力置地的股權比例進行總額為人民幣24億元的注資後增至人民幣25億元。於股權轉讓完成及註冊資本增加後，江西新力置地變為由新力科技擁有80%及由江西通澤擁有20%（由江西通澤為張先生以信託形式持有該等權益）。

於2017年3月29日，新力科技將其於江西新力置地的80%股權轉讓予新力地產，代價為人民幣20億元，乃基於江西新力置地當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由新力地產擁有80%及由江西通澤擁有20%（由江西通澤為張先生以信託形式持有該等權益）。

於2018年10月11日，應張先生指示，江西通澤以零代價將其於江西新力置地的20%股權轉讓予南昌瑞興實業有限公司（「南昌瑞興」），由南昌瑞興為張先生以信託形式持有該等權益。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由新力地產擁有80%及由南昌瑞興擁有20%（由南昌瑞興為張先生以信託形式持有該等權益）。

於2019年4月29日，應張先生指示，南昌瑞興以零代價將其於江西新力置地的20%股權轉讓予上海戴創實業有限公司（「上海戴創」，一家由新力地產全資擁有的公司）。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由新力地產擁有80%及由上海戴創擁有20%，而張先生與南昌瑞興之間的委託安排相應終止。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 成都新力

成都新力是我們在四川省成都市的項目公司的區域控股公司。該公司乃於2017年5月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。截至成立日期，成都新力乃由新力地產全資擁有。自此，成都新力並無股權變動。

### 豐城贛鐵

豐城贛鐵於2011年12月28日在中國成立，初始註冊資本為人民幣6百萬元。截至成立日期，豐城贛鐵由江西贛鐵置業有限公司（「江西贛鐵」）擁有51%及由豐城市投資公司擁有49%，各自均為獨立第三方。

於2013年8月至2014年3月的連串股權轉讓後，豐城贛鐵由江西省電子集團有限公司（「江西省電子」）擁有90%及由江西贛鐵擁有10%股權（各自均為獨立第三方），註冊資本為人民幣6百萬元。於2014年3月28日，江西省電子將其於豐城贛鐵的全部股權轉讓予本公司非全資附屬公司南昌天巨實業有限公司（「南昌天巨」），代價為人民幣32百萬元，乃參考豐城贛鐵的資產淨值經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，豐城贛鐵變為由南昌天巨擁有90%及由江西贛鐵擁有10%。

於2015年10月28日，江西贛鐵將其於豐城贛鐵的全部股權轉讓予獨立第三方江西晨達實業有限公司（「江西晨達」），代價為人民幣6.05百萬元，乃基於豐城贛鐵的資產淨值經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，豐城贛鐵變為由南昌天巨擁有90%及由江西晨達擁有10%。

於2019年4月2日，江西晨達將其於豐城贛鐵的全部股權轉讓予江西新力置地全資擁有的公司江西新灣房地產開發有限公司（「江西新灣」），代價為零。於有關轉讓完成後，豐城贛鐵變為由南昌天巨擁有90%及由江西新灣擁有10%。

豐城贛鐵為豐城帝泊灣的項目公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 廣州新力

廣州新力是我們在廣東省廣州市的項目公司的區域控股公司。該公司乃於2017年4月17日在中國成立，初始註冊資本為人民幣200百萬元。截至成立日期，廣州新力乃由新力地產全資擁有。自此，廣州新力並無股權變動。

### 惠州力創

惠州力創為我們於廣東省惠州市的大部分項目公司的區域控股公司。該公司於2016年9月26日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20億元。截至成立日期，惠州力創由新力科技全資擁有。

於2017年4月11日，新力科技將其於惠州力創的全部股權轉讓予新力地產，代價為人民幣1元，其乃參考惠州力創轉讓當時尚未繳納的註冊資本經公平協商後釐定。於有關轉讓完成後，惠州力創由新力地產全資擁有。

### 湖南在悅

湖南在悅是我們在湖南省的項目公司的區域控股公司。該公司乃於2017年3月13日在中國成立，初始註冊資本為人民幣200百萬元。截至成立日期，湖南在悅乃由新力科技全資擁有。

於2017年3月23日，新力科技將其於湖南在悅的全部股權轉讓予新力地產，代價為零，其乃參考湖南在悅轉讓當時尚未繳納的註冊資本經公平協商後釐定。於有關轉讓完成後，湖南在悅由新力地產全資擁有。

### 江西澳斯屯

江西澳斯屯於2002年7月27日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元。截至成立日期，江西澳斯屯由澳大利亞海龍有限公司擁有96%及由江西國龍實業有限公司擁有4%，各自均為獨立第三方。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2004年至2013年的連串股權轉讓後，江西澳斯屯由廣州市小山投資有限公司（「廣州市小山」）擁有50%及由南昌市旭保實業有限公司（「南昌市旭保」）擁有50%（各自均為獨立第三方）。於2015年12月22日，廣州市小山及南昌市旭保轉讓彼等各自於江西澳斯屯的50%及1%股權予江西新力置地，代價分別為人民幣10百萬元及人民幣0.2百萬元。代價乃基於江西澳斯屯於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西澳斯屯變為由江西新力置地擁有51%及由南昌市旭保擁有49%。

於2016年1月19日，通過江西新力置地及南昌市旭保按彼等各自於江西澳斯屯的股權比例進行總額為人民幣30百萬元的注資，江西澳斯屯的註冊資本增至人民幣50百萬元。

於2016年2月18日，江西新力置地將其於江西澳斯屯的股權轉讓予本公司全資附屬公司江西新卓投資管理有限公司（「江西新卓」），代價為人民幣25.5百萬元，乃參考江西澳斯屯於該轉讓當時的繳足註冊資本釐定。有關轉讓完成後，江西澳斯屯由江西新卓擁有51%及由南昌市旭保擁有49%。

於2016年4月26日，南昌市旭保將其於江西澳斯屯的全部股權轉讓予獨立第三方上海晉燦資產管理有限公司（「上海晉燦」），代價為人民幣24.5百萬元，乃參考江西澳斯屯於該轉讓當時的繳足註冊資本釐定。有關轉讓完成後，江西澳斯屯由江西新卓擁有51%及由上海晉燦擁有49%。

於2016年5月25日，上海晉燦將其於江西澳斯屯的全部股權轉讓予江西新卓，代價為人民幣24.5百萬元，乃參考江西澳斯屯於該轉讓當時的繳足註冊資本釐定。有關轉讓完成後，江西澳斯屯由本公司間接全資附屬公司江西新卓全資擁有。

江西澳斯屯是持有南昌金沙灣的項目公司。

### 江西恒望

江西恒望於2012年7月12日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。截至成立日期，江西恒望由獨立第三方江西恒望汽車城股份有限公司（「江西恒望汽車城」）全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2013年1月至2013年11月的連串註冊資本變動後，江西恒望分別由江西恒望汽車城擁有51%及由獨立第三方江西省華銀投資發展有限公司（「江西省華銀」）擁有49%，註冊資本為人民幣102.04百萬元。於2014年7月28日，江西恒望汽車城將其於江西恒望全部股權轉讓予江西新力置地，代價為人民幣52.04百萬元，乃參考江西恒望於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西恒望變為由江西新力置地擁有51%及由江西省華銀擁有49%。

江西恒望是南昌鈺瓏灣的項目公司。

### 江西和之信

江西和之信於2011年4月6日在中國成立，初始註冊資本為人民幣12百萬元。截至成立日期，江西和之信由閔熙先生擁有95%及由李佳琴女士擁有5%（各自均為獨立第三方）。

於連串股權轉讓及註冊資本變更後，截至2015年12月，江西和之信由江西南洋開關有限公司（「南洋開關」）擁有99%及由黃蕊女士擁有1%（當時各自均為獨立第三方），註冊資本為人民幣50百萬元。於2015年12月7日，江西新力置地與獨立第三方王雪平先生訂立股權轉讓協議，以代價人民幣140百萬元收購南洋開關60%股權（「**2015年收購**」）。該代價乃參考江西和之信所持土地當時的賬面值經公平磋商後釐定。江西新力置地進行2015年收購的目的是通過南洋開關獲取江西和之信的控制權。2015年收購於2015年12月16日完成，自此，江西新力置地獲得對江西和之信的控制權，包括但不限於江西和之信業務運營及管理的全部決策權。於2015年收購完成後，江西和之信成為江西新力置地的附屬公司。

於2016年，江西和之信的註冊資本增至人民幣150百萬元。截至2018年3月21日，江西和之信由南洋開關擁有99.67%及由黃蕊女士擁有0.33%。考慮到江西新力置地已於2015年12月繳付人民幣140百萬元獲取江西和之信的全部股權，於2018年3月21日，南洋開關及黃蕊女士以零代價將彼等於江西和之信的全部股權轉讓予江西新力置地。於有關轉讓完成後，江西和之信變為由江西新力置地全資擁有。於江西和之信的股權轉讓後，江西新力置地將南洋開關60%股權出售予獨立第三方王雪平先生。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

江西和之信是南昌銀湖灣的項目公司。

### 江西駿宇

江西駿宇於2007年5月24日在中國成立，初始註冊資本為12百萬美元。截至成立日期，江西駿宇由江西嘉盈實業發展有限公司擁有45%、由珠海市勝創經貿有限公司擁有21.67%及由曾海泉先生擁有33.33%（各自均為獨立第三方）。

於2011年9月至2014年1月的連串股權轉讓及註冊資本變更後，江西駿宇由熊俊先生擁有50%及由鄔冬香女士擁有50%（各自均為獨立第三方），註冊資本為人民幣30百萬元。於2016年4月26日，鄔冬香女士及熊俊先生分別將彼等各自於江西駿宇的50%及40%股權轉讓予本公司的間接全資附屬公司江西新爵置業投資有限公司（「江西新爵」），總代價為人民幣27百萬元，乃參考江西駿宇於該等轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西駿宇由江西新爵擁有90%及由熊俊先生擁有10%。

於2016年9月9日，江西新爵將其於江西駿宇的80%股權轉讓予蕪湖贛新投資中心（有限合夥）（「蕪湖贛新」），代價為人民幣24百萬元，乃參考江西駿宇於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。由於江西新爵為蕪湖贛新唯一劣後級有限合夥人，本集團於蕪湖贛新擁有100%可變利益，並於本公司附屬公司入賬。於有關轉讓完成後，江西駿宇由熊俊先生擁有10%、由江西新爵擁有10%及由蕪湖贛新擁有80%。

於2017年2月27日，熊俊先生將其於江西駿宇的10%股權轉讓予江西新爵，代價為人民幣3百萬元，乃參考江西駿宇於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西駿宇由江西新爵擁有20%及由蕪湖贛新擁有80%。

江西駿宇是南昌琥珀園的項目公司。

### 南昌寶葫蘆

南昌寶葫蘆於2007年5月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元。截至成立日期，南昌寶葫蘆由陳宗偉先生擁有92%、由宋徵玉先生擁有5%及由王俊華先生擁有3%（各自均為獨立第三方）。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2008年4月至2012年11月的連串註冊資本變更後，南昌寶葫蘆由陳宗偉先生擁有77.5%、由宋徵玉先生擁有0.3%、由王俊華先生擁有0.2%及由江西建信金牛新興產業投資基金企業（有限合夥）（「江西建信」）擁有22%（各自均為獨立第三方），註冊資本為人民幣179.62百萬元。於2015年11月11日，由於南昌寶葫蘆的總資產不足以償還在相關時間到期的債務，故江西省高級人民法院命令對南昌寶葫蘆進行債務重組。江西新力置地透過公開招標自當時股東（均為獨立第三方）收購南昌寶葫蘆全部股權，江西新力置地向南昌寶葫蘆提供人民幣11億元以償還債務及支付債務重組所產生的相關費用。於2016年5月10日，江西省高級人民法院批准該債務重組計劃以及終止南昌寶葫蘆的破產清算程序。江西新力置地作為南昌寶葫蘆唯一新股東的相關登記手續於2016年6月13日完成。據我們的中國法律顧問告知，該債務重組並未對南昌寶葫蘆於相關時間持有相關地塊的土地使用權的法定業權產生任何重大不利影響。

於2016年7月18日，江西新力置地將其於南昌寶葫蘆的全部股權轉讓予本公司間接全資附屬公司江西新森置業投資有限公司（「江西新森」），代價為人民幣179.62百萬元，乃參考南昌寶葫蘆於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，南昌寶葫蘆由江西新森全資擁有。

南昌寶葫蘆是南昌龍灣的項目公司。

### 南昌順泰

南昌順泰於2014年4月21日在中國成立，初始註冊資本為人民幣300百萬元。截至成立日期，南昌順泰由李海文先生（南昌順泰董事）全資擁有。

於2014年5月22日，李海文先生將其於南昌順泰的70%股權轉讓予江西新力置地，代價為零，乃參考轉讓當時南昌順泰尚未繳足的註冊資本經公平磋商後釐定。於2014年11月26日，南昌順泰的註冊資本由人民幣300百萬元減少至人民幣100百萬元。於有關轉讓完成及註冊資本變動後，南昌順泰由江西新力置地擁有70%及由李海文先生擁有30%。

南昌順泰是南昌愉景灣的項目公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 蘇州新力

蘇州新力是我們在江蘇省蘇州市的項目公司的區域控股公司。該公司乃於2016年12月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20億元。截至成立日期，蘇州新力乃由新力力創實業有限公司（「新力力創」，由新力科技全資擁有的公司）全資擁有。

於2017年3月24日，新力力創將其於蘇州新力的全部股權轉讓予新力地產，代價為零，其乃參考轉讓當時蘇州新力尚未繳足的註冊資本經公平協商後釐定。於有關轉讓完成後，蘇州新力由新力地產全資擁有。

### 武漢在和

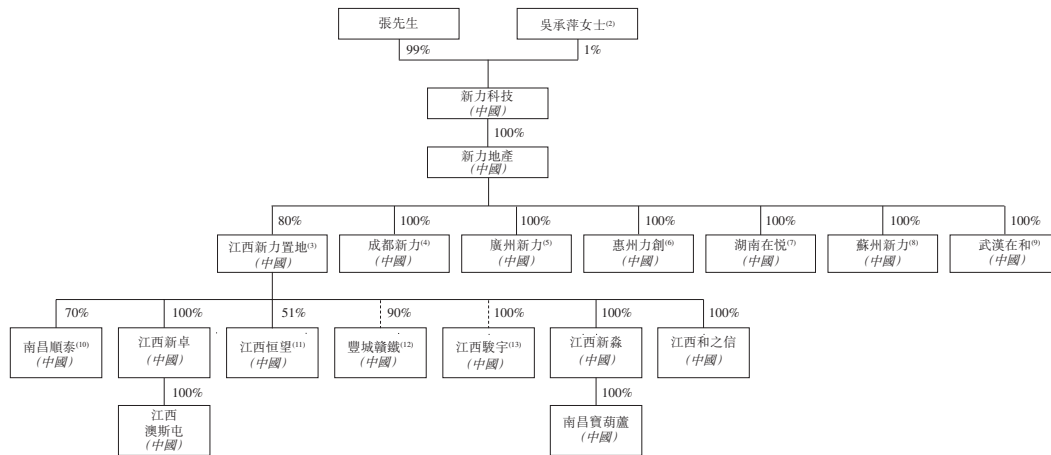
武漢在和乃我們在湖北省武漢市的大部分項目公司的區域控股公司。該公司乃於2017年3月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至成立日期，武漢在和乃由新力科技全資擁有。

於2017年3月23日，新力科技將其於武漢在和的全部股權轉讓予新力地產，代價為零，其乃參考轉讓當時武漢在和尚未繳足的註冊資本經公平協商後釐定。於有關轉讓完成後，武漢在和由新力地產全資擁有。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組前的公司架構

下圖載列重組前本集團的簡化公司架構<sup>(1)</sup>：



..... 間接持股

#### 附註：

- (1) 上圖包括我們主要附屬公司相關的持股信息。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本節上文「我們的公司發展」。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註1。
- (2) 吳承萍女士為張先生的配偶。
- (3) 江西新力置地其餘20%股權由江西通澤於有關時間為張先生以信託形式持有。江西新力置地為一家區域控股公司，於相關時間持有30家項目公司。
- (4) 成都新力為一家區域控股公司，於相關時間持有兩家項目公司。
- (5) 廣州新力為一家區域控股公司，於相關時間持有一家項目公司。
- (6) 惠州力創為一家區域控股公司，於相關時間持有八家項目公司。
- (7) 湖南在悅為一家區域控股公司，於相關時間持有四家項目公司。
- (8) 蘇州新力為一家區域控股公司，於相關時間持有一家項目公司。
- (9) 武漢在和為一家區域控股公司，於相關時間持有一家項目公司。
- (10) 南昌順泰其餘30%股權由南昌順泰董事李海文先生持有。
- (11) 江西恒望其餘49%股權由江西省華銀（除於江西恒望的持股外，其為獨立第三方）持有。

## 歷史、重組及公司架構

- (12) 豐城贛鐵由南昌天巨擁有90%及由江西新力置地全資擁有的公司江西新灣擁有10%。南昌天巨由江西新力置地擁有45%、由夏軍先生（為江西新力置地以信託形式持有該權益）擁有25%、由陳晨先生擁有15%及由王洪斌先生擁有15%。除於南昌天巨的持股外，夏軍先生、陳晨先生及王洪斌先生各自為獨立第三方。
- (13) 江西駿宇由江西新爵擁有20%及由蕪湖贛新擁有80%。由於江西新爵為蕪湖贛新唯一劣後級有限合夥人，本集團擁有蕪湖贛新的100%可變利益，並以本公司附屬公司入賬。

### 重組

因預計[編纂]，我們曾進行重組活動，據此本公司成為我們附屬公司的控股公司。

#### 本公司的註冊成立及股權變動

2018年9月18日，本公司於開曼群島註冊成立。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。註冊成立後，一股股份獲配發及發行予一名為獨立第三方的初始認購人，而該股股份於2018年9月18日被轉讓予新鴻（一家在英屬處女群島註冊成立並由張先生全資擁有的公司）。同日，94股股份及五股股份分別獲配發及發行予新鴻及新恒（當時由張先生全資擁有的公司）。於該等配發完成後，本公司分別由新鴻及新恒擁有95%及5%。

於2019年4月3日，張先生以饋贈方式轉讓新鴻的全部已發行股份予榮恒東方控股有限公司（「榮恒東方」）（一家由家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.（「家族受託人」）於英屬處女群島註冊成立的公司，為管理家族信託（為全權信託）的控股公司）。家族信託的受益人為張先生及其家族成員。

於2019年4月3日，張先生以饋贈方式轉讓新恒的全部已發行股份予Glory Victory Holdings Limited（「Glory Victory」）（一家由僱員激勵信託受託人達盟信託服務（香港）有限公司（「僱員受託人」）於英屬處女群島註冊成立的公司，為管理僱員激勵信託（為全權信託）的控股公司）。僱員激勵信託的受益人為根據張先生將採納的股份獎勵計劃而不時獲指定的本集團僱員。根據建議股份獎勵計劃將股份實際歸屬予承授人之前宣派的股息將成為信託資產的一部分，並受僱員激勵信託管理。截至最後實際可行日期，我們的執行董事兼控股股東張先生為僱員激勵信託諮詢委員會的唯一成員，而股份獎勵計劃的具體條款及相關承授人尚未確認。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2019年5月13日，新鴻將其所持本公司全部已發行股份轉讓予新力控股。新力控股為由新力集團全資擁有的公司，而新力集團由新鴻全資擁有。

上述轉讓完成後，本公司變為由新力控股及新恒分別擁有95%及5%。張先生（分別為新力控股及新鴻的董事）有權行使新力控股及新鴻分別持有相關股份所附的投票權。由於新力控股及新鴻由張先生控制，[編纂]後其持有的股份將不計入本公司的公眾持股量。

### 我們的英屬處女群島附屬公司註冊成立

於2018年9月21日，力誠、力合、力銳及力悅（統稱為「英屬處女群島附屬公司」）由本公司在英屬處女群島註冊成立。註冊成立後，英屬處女群島附屬公司各有一股股份獲配發及發行予本公司，而各個英屬處女群島附屬公司均為本公司的全資附屬公司。

### 我們的香港附屬公司註冊成立

於2018年10月25日，力悅（香港）於香港註冊成立。註冊成立後，力悅（香港）的100股股份獲配發及發行予一名為獨立第三方的初始認購人，該等股份於2018年10月30日轉讓予力悅，而力悅（香港）成為本公司的全資附屬公司。

### 成立江西悅璟及新力管理

於2018年11月14日，江西悅璟於中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。自其成立以來，江西悅璟一直由新力科技全資擁有。

於2019年1月22日，江西悅璟在中國成立新力管理，初始註冊資本為人民幣100百萬元。於2019年3月13日，新星電子向新力管理注資人民幣34.12百萬元。該注資完成後，新力管理由江西悅璟擁有99%及由新星電子擁有1%，並改制為中外合營企業。進一步詳情請參閱下文「-[編纂]投資」。

### 收購我們的中國控股公司

於2019年1月23日，新力科技向江西悅璟轉讓新力地產的全部股權，名義代價為人民幣1元，其乃參考新力科技及江西悅璟在相關時間均由張先生實益擁有釐定，有關代價於2019年5月17日已悉數結清。於2019年1月31日，江西悅璟向新力管理轉讓新力地產的全部股權，名義代價為人民幣1元，其乃參考新力管理及江西悅璟在相關時間均

---

## 歷史、重組及公司架構

---

由張先生實益擁有釐定，有關代價於2019年5月17日悉數結清。該等轉讓完成後，新力地產成為新力管理的全資附屬公司。

### 成立新力商務諮詢以收購新力管理的99%股權

於2019年2月28日，新力商務諮詢在中國成立為一家外商獨資企業，初始註冊資本為人民幣100百萬元。成立後，新力商務諮詢由力悅（香港）全資擁有。於2019年5月17日，江西悅璟向新力商務諮詢轉讓其於新力管理的99%股權，代價為人民幣100百萬元，其乃參考轉讓時新力管理的註冊資本釐定。於轉讓完成後，新力管理變為由新力商務諮詢擁有99%及由新星電子擁有1%。

### 配發[編纂]及收購森源

於2019年5月17日，本公司進一步向新力控股及新恒分別配發及發行845股股份及45股股份。同日，菁永向本公司轉讓森源的全部已發行股份，以換取本公司向菁永配發及發行10股股份。該等配發完成後，本公司由新力控股持有94%、由新恒持有5%及由菁永持有1%。

### 重組中國附屬公司

作為重組的一部分，為避免控股股東從事的業務與本集團從事的業務有潛在競爭，於2019年4月26日，新力科技將其於一家物業開發公司惠州市萬基實業有限公司（「**惠州市萬基**」）的全部股權轉讓予我們的間接全資附屬公司惠州新力弘興房地產開發有限公司（「**惠州新力弘興**」），名義代價為人民幣1元。有關轉讓完成後，惠州市萬基由惠州新力弘興全資擁有。

## 歷史、重組及公司架構

### 出售若干附屬公司

作為重組的一部分，我們出售若干附屬公司，所有有關附屬公司於往績記錄期均無進行實質業務營運且無為本集團帶來重大財務貢獻，及／或設立目的與本集團核心業務無關。下表載列有關出售事項的詳情：

所出售公司名稱 <sup>(1)</sup>	轉讓人	受讓人	轉讓日期	出售權益	代價 <sup>(4)</sup>	出售原因
1. 惠州新悅力和房地產開發有限公司	惠州力創及惠州新力弘順房地產開發有限公司（「惠州弘順」，本公司的間接全資附屬公司）	上海鴻綦新材料有限公司（「上海鴻綦」，一間由新力科技全資擁有的公司）	2018年11月12日	100%	人民幣2元	該公司為一級土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務 <sup>(5)</sup>
2. 惠州新力品質房地產開發有限公司（「惠州新力品質」） <sup>(2)</sup>	惠州力創	上海鴻綦	2018年11月13日	75% <sup>(4)</sup>	人民幣1元	該公司為一級土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務 <sup>(5)</sup>



## 歷史、重組及公司架構

所出售公司名稱 <sup>(1)</sup>	轉讓人	受讓人	轉讓日期	出售權益	代價 <sup>(4)</sup>	出售原因
3. 惠州新力泓軒房地產開發有限公司	惠州力創	上海鴻泰	2018年11月2日	100%	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務用途而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務 <sup>(5)</sup>
4. 惠州新力泓豐房地產開發有限公司	惠州力創	上海鴻泰	2018年11月2日	100%	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務用途而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務 <sup>(5)</sup>

## 歷史、重組及公司架構

所出售公司名稱 <sup>(1)</sup>	轉讓人	受讓人	轉讓日期	出售權益	代價 <sup>(2)</sup>	出售原因
5. 惠州新力力鴻房地產開發有限公司	新力地產	上海鴻綦	2018年11月21日	70% <sup>(4)</sup>	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務用途而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務 <sup>(5)</sup>
6. 江西夢龍房地產開發有限公司	新力地產	新力力創實業有限公司（一間由新力科技全資擁有的公司）	2018年11月20日	100%	零	該公司並無營業且概無業務營運
7. 江西綠洋建築工程有限公司	江西新力置地	南昌市頂豐投資諮詢有限公司（一間由張先生的配偶吳承萍女士全資擁有的公司）	2018年4月27日	100%	零	該公司並無營業且概無業務營運

## 歷史、重組及公司架構

所出售公司名稱 <sup>(1)</sup>	轉讓人	受讓人	轉讓日期	出售權益	代價 <sup>(4)</sup>	出售原因
8. 惠州新力泓悅房地產開發有限公司	惠州力創	上海鴻綦	2018年11月2日	100%	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務用途而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務 <sup>(5)</sup>
9. 惠州力新在悅房地產開發有限公司	惠州力創及惠州弘順	上海鴻綦	2018年11月12日	100%	人民幣2元	該公司為主要土地開發業務用途而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務 <sup>(5)</sup>

### 附註：

1. 據我們的董事確認，各所出售公司於所有重大方面已遵從適用法律及法規，以及於其出售前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或申索。據我們的中國法律顧問所確認，(i)上述出售事項所涉及的相關國家工商行政管理總局程序及步驟均已依法妥為完成；及(ii)各所出售公司並無嚴重違反相關及適用中國法律及法規。
2. 由於惠州新力品質出售，四間由惠州新力品質擁有80%權益的公司（包括惠州市保利凱進房地產開發有限公司、惠州市保利億嘉房地產開發有限公司、惠州市保利溢豐房地產開發有限公司及惠州市保利恒通房地產開發有限公司）於2018年11月13日不再為本集團的附屬公司。

## 歷史、重組及公司架構

3. 各項出售事項的所有代價均已妥為結清。各項轉讓的名義代價乃由訂約方參考於轉讓時相關公司並無繳足的註冊資本根據公平磋商而釐定。各所出售公司的註冊資本於彼等各自出售前尚未繳足，截至相關出售日期，相關所出售公司的組織章程細則所規定的繳付時間仍未到期。根據對各所出售公司的組織章程細則的審閱，我們的中國法律顧問確認各所出售公司的註冊資本無須於出售相關時間繳足，以及各所出售公司轉讓股權時未有悉數支付註冊資本並無違反中國法律及法規。
4. 此公司餘下股權由獨立第三方持有。
5. 有關主要土地開發業務的更多詳情（包括剔除該業務的理由），請參閱本文件「與控股股東的關係－業務劃分－未計入本集團的主要土地開發業務」一節。

### 註銷若干附屬公司

作為重組的一部分，我們已註銷多家並無活動的公司。有關作為重組的一部分而予以註銷的該等項目公司的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－重組」一節。

### [編纂]投資

於2019年3月13日，新星電子向新力管理注資人民幣34.12百萬元。新星電子為一家於香港註冊成立的有限公司，由森源全資擁有。於進行該注資時，森源由菁永全資擁有，而菁永為一家於英屬處女群島註冊成立並繼而由陳康先生（「陳先生」）全資擁有的公司。注資完成後，新星電子持有新力管理[編纂]股權。於2019年5月17日，作為重組的一部分，菁永將其所持森源的全部已發行股份轉讓予本公司以換取向菁永發行本公司10股股份。菁永進行的上述投資（「[編纂]投資」）的詳情載列如下：

投資者名稱	:	菁永
已付現金代價	:	人民幣34.12百萬元
釐定代價的基準	:	基於各訂約方公平磋商後的獨立估值

---

## 歷史、重組及公司架構

---

代價結算日期	:	2019年4月3日
每股成本 <sup>(1)</sup>	:	[編纂]
較指示性[編纂] 中位數的折讓	:	[編纂]
[編纂]	:	新力管理的註冊資本出資並用作營運資金及一般企業用途
緊隨[編纂]投資後 於本公司的股權	:	[編纂]
緊隨[編纂]後於 本公司的股權 <sup>(2)</sup>	:	[編纂]
本公司的戰略利益	:	董事認為，本集團可受惠於[編纂]投資，因為其有助於我們擴大股東基礎。此外，陳先生作為本公司戰略投資者的定位，加上其業務網絡及豐富的投資經驗（其中包括江西省南昌市的一家購物商場），將有助於提升本公司的形象。憑藉其經驗，董事認為陳先生可就我們在中國的業務發展及擴張提供特定行業洞見及建議
特別權利	:	陳先生及菁永概無享有[編纂]投資下的任何特別權利

---

附註：

1. 即緊隨資本化發行後菁永所持每股股份的[編纂]投資成本。
2. 假設[編纂]並無獲行使。

截至最後實際可行日期，並無使用[編纂]投資[編纂]。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 有關菁永及陳先生的資料

菁永為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由陳先生全資擁有。陳先生是一名經驗豐富的投資者，在中國擁有逾10年的股權投資經驗。彼自2001年起一直於中國投資從事餐飲、貿易、物業租賃及物業管理的多家企業。陳先生於1999年左右通過商業及社交活動結識了張先生，並在此後保持定期聯繫。於2018年或前後，張先生及陳先生開始探索本集團的投資機會，且陳先生達成協議並完成其對本集團的上述投資。除於本集團的股權外，菁永及陳先生獨立於本集團。

### [編纂]及公眾持股量

菁永持有的股份將受[編纂]起計六個月期間[編纂]所規限。由於陳先生及菁永均非本公司的核心關連人士，故於[編纂]後菁永持有的股份將計入公眾持股量。

### 符合臨時指引

基於(i)[編纂]投資的代價已在我們向聯交所呈交首次[編纂]之日前超過28個完整天數的日期支付；及(ii)陳先生或菁永概無權享有[編纂]投資項下的任何特別權利，聯席保薦人已確認，菁永所作[編纂]投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月刊發並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月刊發並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

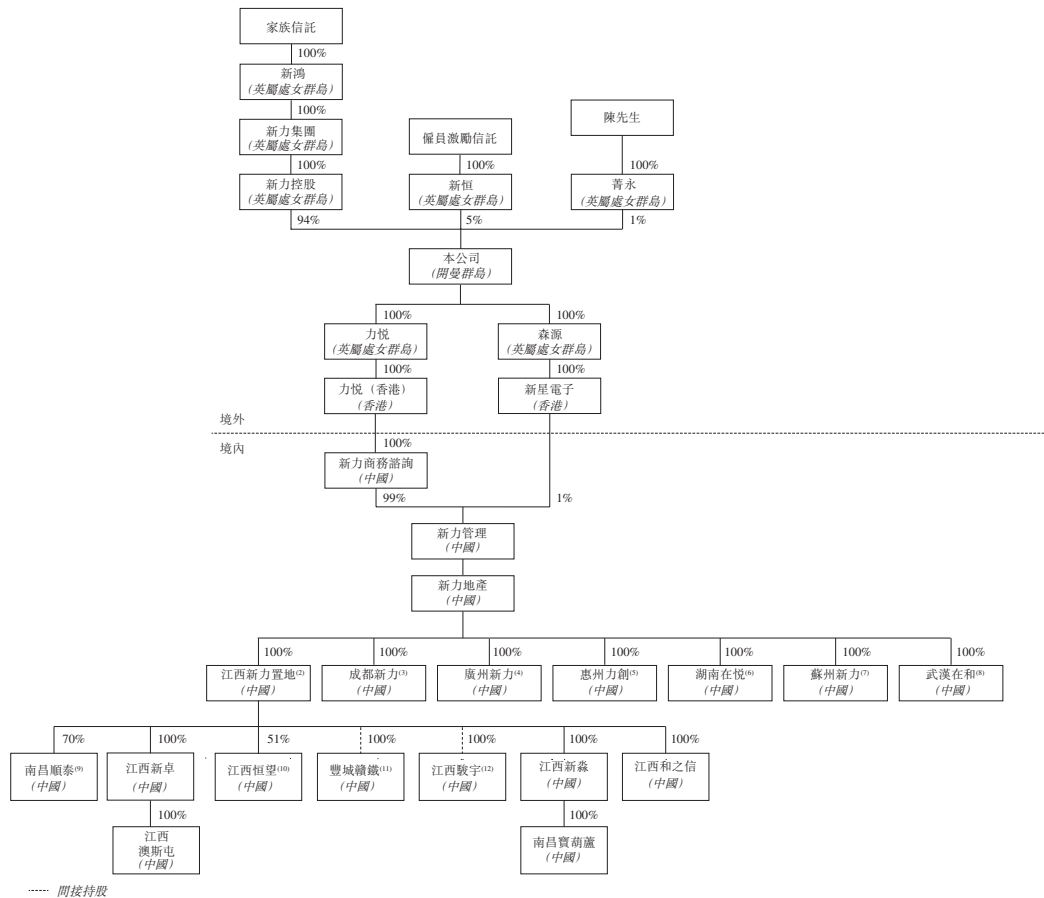
### 往績記錄期後收購事項

自往績記錄期結束以來，為擴展其業務，本集團已收購或訂立協議收購若干公司股權。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定－往績記錄期後所收購股權」。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組後及緊隨[編纂]完成前的公司架構

下圖載列本集團重組後及緊隨[編纂]完成前的簡化公司架構<sup>(1)</sup>：



#### 附註：

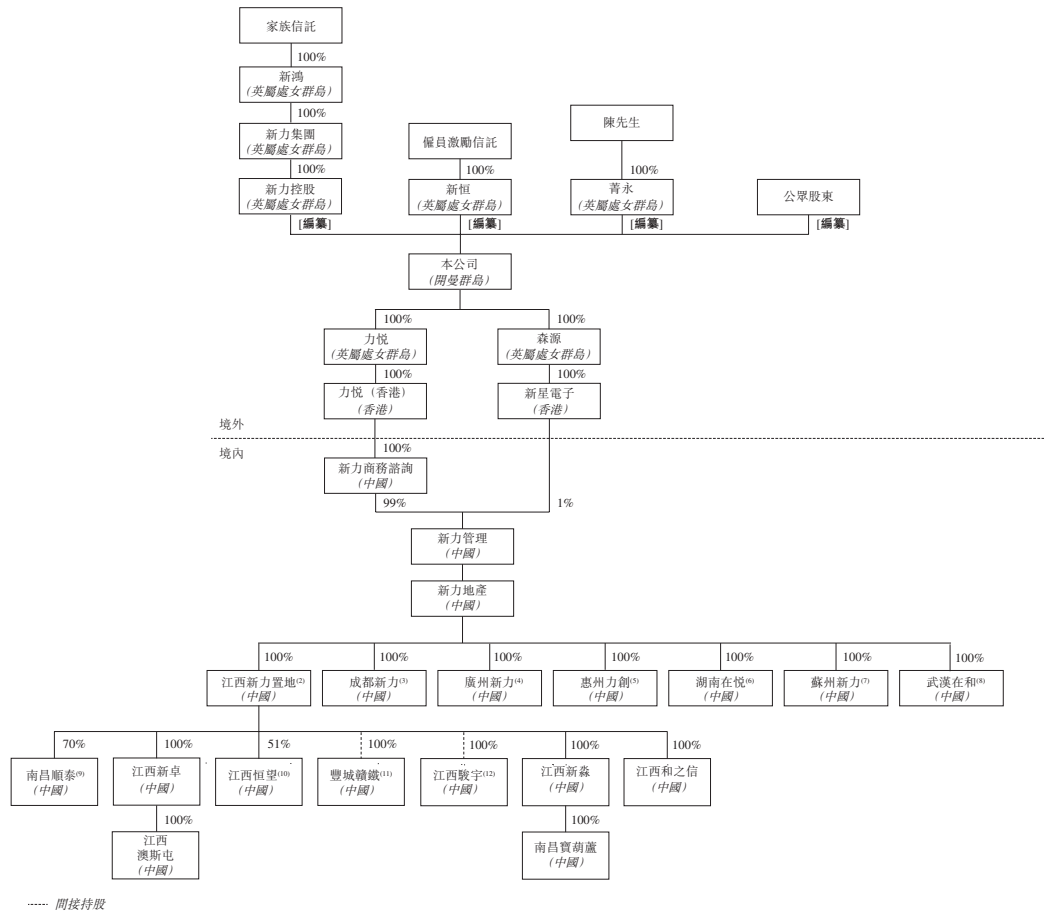
- (1) 上圖包括我們主要附屬公司相關的持股信息，詳情載於本節上文「— 我們的公司發展」。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註1。
- (2) 江西新力置地為一家區域控股公司，於相關時間持有34家項目公司。
- (3) 成都新力為一家區域控股公司，於相關時間持有三家項目公司。
- (4) 廣州新力為一家區域控股公司，於相關時間持有兩家項目公司。
- (5) 惠州力創為一家區域控股公司，於相關時間持有九家項目公司。
- (6) 湖南在悅為一家區域控股公司，於相關時間持有五家項目公司。
- (7) 蘇州新力為一家區域控股公司，於相關時間持有兩家項目公司。
- (8) 武漢在和為一家區域控股公司，於相關時間持有一家項目公司。

## 歷史、重組及公司架構

- (9) 南昌順泰其餘30%股權由李海文先生持有。
- (10) 江西恒望其餘49%股權由江西省華銀（除於江西恒望的持股外，其為獨立第三方）持有。
- (11) 豐城贛鐵由南昌天巨擁有90%及由江西新力置地全資擁有的江西新灣擁有10%。南昌天巨由江西新力置地擁有60%、由夏紅霞女士擁有25%、由陳晨先生擁有15%（除於南昌天巨的持股外，彼等均為獨立第三方）。
- (12) 江西駿宇由江西新爵擁有20%及由蕪湖贛新擁有80%。由於江西新爵為蕪湖贛新唯一劣後級有限合夥人，本集團擁有蕪湖贛新的100%可變利益，並以本公司附屬公司入賬。

### 緊隨[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團於[編纂]完成後的簡化公司架構<sup>(1)</sup>（假設[編纂]並無獲行使且並無計及因根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而將發行的任何股份）：



附註：請參閱本節上文「一重組後及緊隨[編纂]完成前的公司架構」項下的附註。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 中國監管要求

我們的中國法律顧問確認，本節上文「— 我們的公司發展」項下本集團中國公司的股權轉讓及註冊資本變更的所有必要政府批准及許可證已自相關中國機關取得，且所涉及所有相關法律程序均已完成，符合相關中國法律及法規。我們的中國法律顧問進一步告知，我們已自相關中國機關取得實施重組規定的所有必要批准。

### 外國投資者在中國併購境內企業的規定

我們的中國法律顧問告知，新星電子向江西悅璟收購新力管理1%股權（「**第一次轉讓**」）須遵守《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**10號文**」）以及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**3號文**」）。新力管理已根據10號文及3號文獲得外商投資企業設立備案回執及第一次轉讓的新營業執照。第一次轉讓後，新力管理成為中外合資企業。至於新力商務諮詢向江西悅璟收購新力管理99%股權（「**第二次轉讓**」），我們的中國法律顧問告知，由於江西悅璟於新力管理轉為中外合資企業後方向新力商務諮詢轉讓新力管理99%股權，第二次轉讓為外資企業股權轉讓，因此，10號文並不適用於第二次轉讓。反而，第二次轉讓須遵守外商投資企業投資者股權變更的若干規定（「**該等規定**」）及3號文，以及新力管理已根據該等規定及3號文獲得外商投資企業變更備案回執及第二次轉讓的新營業執照。我們的中國法律顧問認為，第一次轉讓已按照10號文及3號文完成，而第二次轉讓已按照該等規定及3號文完成。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈的《關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》(「**國家外匯管理局37號文**」)、《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，倘中國個人居民以其合法持有的境內及境外資產或權益向境外特殊目的公司進行投資，則須向國家外匯管理局地方分支機構註冊其投資。國家外匯管理局37號文亦規定中國居民於其境外特殊目的公司進行重大事項(如更改基本資料，包括中國居民、姓名及營運期間以及股本增加或削減、股份轉讓或交換、合併或分拆)時遞交變動申請以供登記。

根據中國法律顧問的意見，張先生已於2019年1月21日根據國家外匯管理局37號文及13號文進行登記。