

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 我們的業務發展

本集團的歷史可追溯至2007年8月，當時呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生(統稱「呂氏家族」)在常州成立港龍地產。

於本集團成立前，控股股東主要從事管理及營運彼等的紡織品貿易業務。

### 我們的創辦人及本集團的早期歷史

於1993年3月4日，呂永懷先生、呂永茂先生及呂永南先生(「呂氏兄弟」)於香港成立建興行紡織品有限公司(「建興行」)，一間主要從事紡織品貿易的香港公司。通過管理及營運建興行，呂氏兄弟在發展業務、銷售及企業管理方面獲得豐富的知識及企業經驗。

於2000年代中期，鑑於紡織品貿易業的競爭日益激烈及其增長有限，呂氏兄弟積極尋找其他行業的機會。隨後，透過常州市政府於香港舉行旨在吸引投資者於常州投資的宣傳活動，呂氏兄弟看到了常州市及中國房地產市場的發展潛力，決定涉足房地產開發行業。

### 我們的業務發展

於2007年8月，呂氏家族利用透過由建興行成立以來作為股東所分得的建興行盈利而累積以及來自其他個人投資及銀行貸款的財富，成立港龍地產，該公司成功於2007年獲得常州兩幅土地的土地使用權，2008年，本集團於該兩幅土地推出首個住宅項目港龍華庭及首個商業項目的港龍尚層。

基於我們在常州總部的成功，於2012年，我們的足跡擴展至靠近長江三角洲區域的城市，以充分利用該地區經濟的快速發展。

自本集團成立以來及於2016年之前，本集團開發及開展銷售常州的一項商業物業(即港龍尚層)及五項住宅物業(即港龍華庭、港龍紫荊城、常州新港城第一期、鹽城華僑城及常熟香江華庭)，而本集團於該期間的營運資金主要自(i)控股股東的股本出資；(ii)經營產生的現金，包括物業銷售或預售的所得款項；(iii)銀行借款；及(iv)控股股東的墊款提供資金。

我們在長江三角洲地區樹立穩固地位，特別是在江蘇省常州、常熟、鹽城、連雲港及南通以及浙江省杭州、嘉興、湖州及紹興。於2018年，我們利用自身在物業發展方面的品牌、經驗及執行能力，進一步擴展至一線城市上海、河南省主要城市及貴州省。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

憑藉我們於常熟及常州建立的聲譽及多年於物業發展的紮實經驗，本集團於2015年取得重要里程碑，有助本集團自此迅速擴展。於2015年年底，本集團管理層與碧桂園的江蘇上海地區的投資經理接洽，我們於常熟開始首個與碧桂園共同開發的項目，該項目為碧桂園於常熟的第二個項目。本集團把握機遇，於2016年1月於常熟開始預售碧桂園•領譽，成為與聲譽良好的物業開發商合作的首個住宅開發項目。

受與碧桂園的合作所啟發，董事作出策略性決定，進一步探索與其他大型及知名房地產開發商合作的機會，以利用彼等的地方網絡、市場情報及對彼等已建立據點的地方政府政策及法規的了解，同時我們可於本身已建立據點的地點提供相同服務。有關策略亦容許我們(i)分享與土地收購及相關項目開發活動有關的資本承擔；及(ii)實施多元化的土地收購策略，據此，我們可在不同地點參與更多項目，從而提升我們的市場曝光及知名度。此外，董事相信，為我們的共同開發項目取得融資時，我們亦可受惠於該等規模龐大且信譽良好的物業開發商的信譽。董事認為，我們與該等聲譽良好的第三方業務夥伴的戰略夥伴關係對我們及我們的業務夥伴互惠互利，容許我們提升發展項目及品牌的價值及吸引力。該發展策略加快本集團的業務增長，我們的共同開發項目數目由截至2016年12月31日的六個項目增加至截至2017年、2018年及2019年12月31日處於不同發展階段的24個、35個及49個項目，可為我們提供來自銷售物業的可持續現金流量，並確保我們有充足的現金流量支持我們的開發成本、土地招標及收購活動(倘機會出現時)，且本集團成功將我們的財務表現由截至2016年1月1日錄得累計虧損人民幣70.0百萬元扭轉為截至2019年12月31日維持保留盈利人民幣69.9百萬元。2016年，我們的收入為人民幣471.9百萬元，毛利為人民幣100.6百萬元，利潤及全面收益總額為人民幣39.4百萬元。有關我們於往績記錄期間財務表現的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

於往績記錄期間及直至2020年3月31日，我們已在22座城市建立業務，擁有64個開發項目，由我們的附屬公司、合營企業及聯營公司開發，其中有49個項目為與碧桂園、中南建設、融創中國、弘陽地產、Seazen、Black Peony及正榮地產等知名品牌旗下第三方合作夥伴共同開發。本集團通過合作取得協同效益，進一步促進我們的可持續發展。

## 歷史、重組及集團架構

### 重要業務里程碑：

下表概述本集團的主要業務發展里程碑：

年度	里程碑事件
2007年8月	港龍地產在江蘇省常州市成立。
2008年8月	我們在江蘇省常州市開始銷售我們的首個商業項目—港龍尚層。
2008年10月	我們開始銷售我們位於江蘇省常州市的首個住宅開發項目—港龍華庭。
2009年12月	我們取得位於江蘇省常州市一幅地塊的土地使用權。
2011年6月	我們開始銷售港龍紫荊城。
2011年10月	我們的港龍紫荊城項目於2011年第三季度獲常州市城鄉建設局評為綜合先進單位。
2012年6月	我們開始銷售位於江蘇省鹽城市的華僑城，標誌著我們走出常州並擴張至長江三角洲地區的其他城市。
2014年4月	我們開始銷售香江華庭，在江蘇省常熟市嶄露頭角。
2016年1月	我們在江蘇省常熟市開始銷售首個與聯營公司共同開發的住宅開發項目—碧桂園領譽。
2017年3月	我們首次獲常州市武進區住房和城鄉建設局評為房地產十佳企業之一。
2017年5月	我們開始銷售景山秀水，在江蘇省連雲港市嶄露頭角。
2017年11月	我們開始銷售住宅開發項目—太湖天地，標誌著我們走出江蘇省，在浙江省湖州市嶄露頭角。
2018年4月	我們成功取得土地使用權開發位於河南省洛陽市的雍河上院，將業務拓展至華中地區。
2018年9月	我們取得位於貴州省盤州市一幅地塊的土地使用權，藉此開發物業項目—東湖桃園，打入西南地區。
2018年9月	我們在上海（中國一線城市之一）的崇明島拓展住宅開發項目。

## 歷史、重組及集團架構

### 年度

### 里程碑事件

2019年6月

我們將總部遷至上海，進一步實施業務戰略。

### 我們的公司發展

本公司擁有若干在英屬處女群島、香港及中國註冊成立的附屬公司。有關本公司、本集團主要附屬公司及彼等各自的公司歷史詳情載列於下文。

### 本公司

本公司於2018年10月8日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。由於重組，本公司成為本集團的控股公司，進一步詳情請參閱下文「重組」一段。

### 我們位於中國的主要營運附屬公司、合營企業及聯營公司

我們通常透過成立項目公司(為我們的附屬公司)、合營企業或聯營公司承接房地產項目。我們亦在中國成立多家中介投資控股公司，以持有部分項目公司。

### 主要附屬公司<sup>(1)</sup>

下文說明我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的主要中國營運附屬公司，該等附屬公司對本集團的表現而言屬重大。

公司名稱	成立日期/ 開始運營日期	截至最後實際 可行日期的 註冊資本	主營業務	所承接的物業 開發項目	截至最後實際 可行日期的股東 (持股百分比)
1. 港龍地產.....	2007年8月13日	42,857,000美元	物業開發	(i) 港龍尚層 (ii) 港龍華庭	港龍香港(49%) 港龍(中國)(51%)
2. 港龍華揚.....	2012年11月20日	53,061,000美元	物業開發	新港城	港龍香港(49%) 港龍(中國)(51%)
3. 港龍名揚.....	2010年2月9日	6,800,000美元	物業開發	港龍紫荊城	港龍香港(49%) 港龍地產(51%)
4. 港龍(中國) <sup>(2)</sup> ...	2019年1月23日	人民幣1,000,000,000元	物業開發	不適用	港龍香港(100%)
5. 鹽城港龍.....	2010年8月17日	人民幣200,000,000元	物業開發	(i) 華僑城 (ii) 華僑新城	港龍地產(100%)
6. 連雲港港華.....	2016年5月16日	人民幣75,000,000元	物業開發	景山秀水	港龍地產(67%) 鹽城港龍(33%)
7. 江蘇港華 <sup>(2)</sup> .....	2013年8月9日	人民幣100,000,000元	物業開發	香江華庭	港龍地產(100%)

## 歷史、重組及集團架構

公司名稱	成立日期/ 開始運營日期	截至最後實際 可行日期的 註冊資本	主營業務	所承接的物業 開發項目	截至最後實際 可行日期的股東 (持股百分比)
8. 常熟港華 <sup>(2)</sup> . . . . .	2016年1月4日	人民幣100,000,000元	物業開發	(i) 香語華庭 (ii) 香瀾華庭	港龍地產(95%) 江蘇港華(5%)
9. 貴州港華 <sup>(2)</sup> . . . . .	2018年5月21日	人民幣100,000,000元	物業開發	東湖桃園	常州港聯(100%)
10. 洛陽港龍 . . . . .	2013年11月26日	人民幣10,000,000元	物業開發	雍河上院	港龍地產(90%) Huang Biyue女士(10%)

### 附註：

- 我們的主要中國營運附屬公司包括(i)中國主要控股公司；(ii)我們認為對我們運營所在地區及分部為重要的附屬公司；及(iii)擁有於往績記錄期間任何年度對本集團收益貢獻5%以上的項目的附屬公司。
- 自該等主要中國營運附屬公司成立以來，其資本或股權架構並無任何變動。

下文載列我們中國主要營運附屬公司股權的主要變動。

### 港龍地產

於2007年8月13日，呂永懷先生、呂永南先生、呂文偉先生、呂志聰先生、呂進亮先生(作為實益擁有人及其父親呂永茂先生的代名人)在中國成立港龍地產，其為一家有限公司，初始註冊資本為20百萬美元。自其成立以來及於往績記錄期間之前，港龍地產的註冊資本經歷數次變動。

緊接重組前，呂永懷先生、呂文偉先生、呂志聰先生、呂永南先生、呂進亮先生分別持有港龍地產20.69%、20.38%、18.48%、15.03%及25.42%<sup>註</sup>的股權。

作為重組的一部分，於2018年11月29日，呂進亮先生、呂永懷先生、呂永南先生、呂志聰先生及呂文偉先生分別向港龍香港轉讓彼等各自於港龍地產持有的25.42%、20.69%、15.03%、18.48%及20.38%的股權。於2019年7月31日，港龍地產的註冊資本在港龍(中國)注資完成後從21百萬美元增至42.857百萬美元。在該注資完成後，港龍地產的股權分別由港龍香港和港龍(中國)持有49%和51%。詳情請參閱本節下文「重組」一段。

註：在呂進亮先生持有的25.42%股權中，呂進亮先生作為實益擁有人持有15.25%，而彼作為代名人為其父親呂永茂先生的利益代持10.17%。

### 港龍華揚

於2012年11月20日，呂永懷先生、呂永南先生及呂永茂先生在中國成立港龍華揚，其為一家有限公司，初始註冊資本為16百萬美元。

於2016年10月20日，港龍華揚當時的股東呂永懷先生、呂永南先生及呂永茂先生同意增加港龍華揚的註冊資本至26百萬美元，其中呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生分別認購新註冊資本2.425百萬美元、3.375百萬美元及4.2百萬美元。相關登記手



## 歷史、重組及集團架構

續已於2016年11月23日完成。增資後及緊接重組前，呂永懷先生、呂文偉先生、呂永南先生、呂志聰先生、呂永茂先生及呂進亮先生分別持有港龍華揚25.85%、16.15%、20.31%、12.98%、15.38%及9.33%的股權。

作為重組的一部分，於2018年12月6日，呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生分別向港龍香港轉讓彼等各自於港龍華揚持有的25.85%、20.31%、15.38%、9.33%、12.98%及16.15%的股權。於2019年8月1日，港龍華揚的註冊資本在港龍(中國)注資完成後從26百萬美元增至53.061百萬美元。在該注資完成後，港龍華揚的股權分別由港龍香港和港龍(中國)持有49%和51%。詳情請參閱本節下文「重組」一段。

### 港龍名揚

於2010年2月9日，港龍地產、呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生在中國成立港龍名揚，其為一家有限公司，初始註冊資本為15百萬美元。

於2016年10月12日，港龍名揚當時的董事會同意按港龍名揚當時股東的持股比例將港龍名揚的註冊資本自15百萬美元減至5百萬美元。相關登記手續已於2017年1月11日完成。減資後及緊接重組前，港龍地產、呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生分別持有港龍名揚33.33%、28%、22.5%及16.17%的股權。

作為重組的一部分，於2018年12月6日，呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生分別向港龍香港轉讓彼等各自於港龍名揚持有的28%、22.5%及16.17%的股權。於2019年8月1日，港龍名揚的註冊資本在港龍地產注資完成後從5百萬美元增至6.8百萬美元。在該注資完成後，港龍名揚的股權分別由港龍香港和港龍地產持有49%和51%。詳情請參閱本節下文「重組」一段。

### 鹽城港龍

於2010年8月17日，港龍地產及潘瑞希女士(呂志聰先生的配偶)在中國成立鹽城港龍，其為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

於2016年11月11日，鹽城港龍的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣100百萬元。

於2018年10月30日，潘瑞希女士與港龍地產訂立股權轉讓協議，內容有關將其於鹽城港龍的2.5%股權轉讓予港龍地產，代價為人民幣7,706,435.34元。有關代價乃參考獨立估值師對鹽城港龍截至2018年9月30日進行的估值得出。於2018年12月6日完成上述轉讓的相關商業登記後，鹽城港龍已成為本集團的全資附屬公司。於2019年3月5日，鹽城港龍的註冊股本從人民幣100百萬元增至人民幣200百萬元。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

### 連雲港港華

於2016年5月16日，港龍地產在中國成立連雲港港華，其為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

於2017年1月5日，港龍地產同意將連雲港港華的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣75百萬元，鹽城港龍認購新註冊資本人民幣25百萬元。相關登記手續已於2017年1月10日完成。自增資以來，港龍地產及鹽城港龍分別持有連雲港港華67%及33%的權益。

### 洛陽港龍

於2013年11月26日，獨立第三方在中國成立洛陽港龍(前身為洛陽淨心生態文化園有限公司)，其為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年4月19日，港龍地產與Tuo Ling女士(洛陽港龍當時的股東及獨立第三方，與本集團、董事、高級管理人員或彼等各自聯繫人過去或現在並無業務、僱傭、家庭、財務或任何其他關係)訂立股權轉讓協議，將彼持有的洛陽港龍90%股權轉讓予港龍地產。收購洛陽港龍90%股權的代價約為人民幣1.4百萬元，乃參考洛陽港龍於收購時的資產淨值釐定，主要包括在建物業(主要包括土地使用權)約人民幣57.3百萬元、其他應收款項約人民幣13.4百萬元及扣除其他應付款項約人民幣69.2百萬元。於2018年4月20日完成上述轉讓及相關商業登記後，由港龍地產及Huang Biyue女士(獨立第三方)分別持有洛陽港龍90%及10%權益。

洛陽港龍為雍河上院的項目公司，我們的住宅項目位於河南省洛陽市孟津縣朝陽鎮劉寨村洛吉快速路北，四幅土地總佔地面積95,168.00平方米。於我們的收購前，洛陽港龍於2015年6月及11月在一級市場及二級市場取得四幅土地的相關土地使用權，總代價約為人民幣52.1百萬元。有關洛陽港龍持有的在建房地產的進一步資料，請參閱本文件「我們的房地產開發項目-A.附屬公司所開發房地產項目-28.雍河上院」一節及「附註三」所載估值報告編號為13的物業。

於2018年6月14日，洛陽港龍的股東同意將其名稱變更為現在的洛陽港龍置業有限公司，相關登記已於2018年6月20日完成。

## 歷史、重組及集團架構

### 我們於中國的主要合營企業及聯營公司<sup>(1)</sup>

公司名稱	成立日期	實繳資本	主營業務	所承接的物業 開發項目	截至最後實際可行日期的股東 (持股百分比)
1. 宜興市嘉譽 房地產開發 有限公司.....	2017年11月29日	人民幣100,000,000元	物業開發	湖悅天境	港龍地產(20%) <sup>2)</sup> 上海新碧房地產開發有限公司(17%) 蘇州恒昌房地產開發有限公司(20%) 正榮正興(蘇州)投資有限公司(20%) 無錫市玖貝投資有限公司(20%) 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)(2%) 佛山市順德區共享投資有限公司(1%)
2. 常熟茂龍房地產 開發有限公司..	2018年7月31日	人民幣200,000,000元	物業開發	璀璨瀾庭	港龍地產(50%) <sup>2)</sup> 蘇州世茂置業有限公司(50%)
3. 常熟市虞山 碧桂園房地產 開發有限公司..	2015年9月21日	人民幣100,000,000元	物業開發	碧桂園•領譽	南通市碧桂園房地產開發有限公司(55.56%) 江蘇崇通(40%) <sup>2)</sup> 佛山市順德區共享投資有限公司(3%) 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)(1.44%)
4. 海門中南錦冠 置業有限公司..	2016年12月6日	人民幣50,000,000元	物業開發	漫悅灣	海門中南世紀城開發有限公司(66.5%) 港龍地產(30%) <sup>2)</sup> 南通新悅錦信息諮詢中心(有限合夥)(3.5%)
5. 鹽城市順碧 房地產開發 有限公司.....	2017年2月9日	人民幣25,000,000元	物業開發	瑯悅府	鹽城碧桂園房地產開發有限公司(71.57%) 港龍地產(20%) <sup>2)</sup> 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)(4.43%) 佛山市順德區共享投資有限公司(2.8%) 佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司(1.2%)



## 歷史、重組及集團架構

公司名稱	成立日期	實繳資本	主營業務	所承接的物業 開發項目	截至最後實際可行日期的股東 (持股百分比)
6. 常州牡丹.....	2018年1月19日	人民幣540,000,000元	物業開發	牡丹三江 公園	常州黑牡丹置業有限公司(51%) 港龍香港(24.5%) <sup>(2)</sup> 鴻麗發展有限公司(24.5%)
7. 浙江港達置業 有限公司.....	2017年3月16日	人民幣104,081,600元	物業開發	(i) 楓丹壹號 (ii) 太湖天地	港龍地產(49%) <sup>(2)</sup> 常州黑牡丹置業有限公司(51%)
8. 湖州港宏置業 有限公司.....	2017年10月19日	人民幣20,000,000元	物業開發	太湖天萃	江蘇港達(60%) <sup>(2)</sup> 宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司(40%)
9. 蘇州正璽房地產 開發有限公司..	2018年8月17日	人民幣400,000,000元	物業開發	紫譽華庭	正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(31.845%) 平潭匯和投資發展有限公司(1.155%) 南京美的房地產發展有限公司(34%) 港龍地產(33%) <sup>(2)</sup>
10. 海門錦嘉置業 有限公司.....	2017年3月14日	人民幣50,000,000元	物業開發	潤園	港龍地產 <sup>(2)</sup> (30%) 江蘇中南建設集團股份有限公司(33.36%) 上海新碧房地產開發有限公司(29.75%) 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)(3.5%) 佛山市順德區共享投資有限公司(1.225%) 佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司(0.525%) 南通錦元信息諮詢中心(有限合夥)(1.64%)

附註：

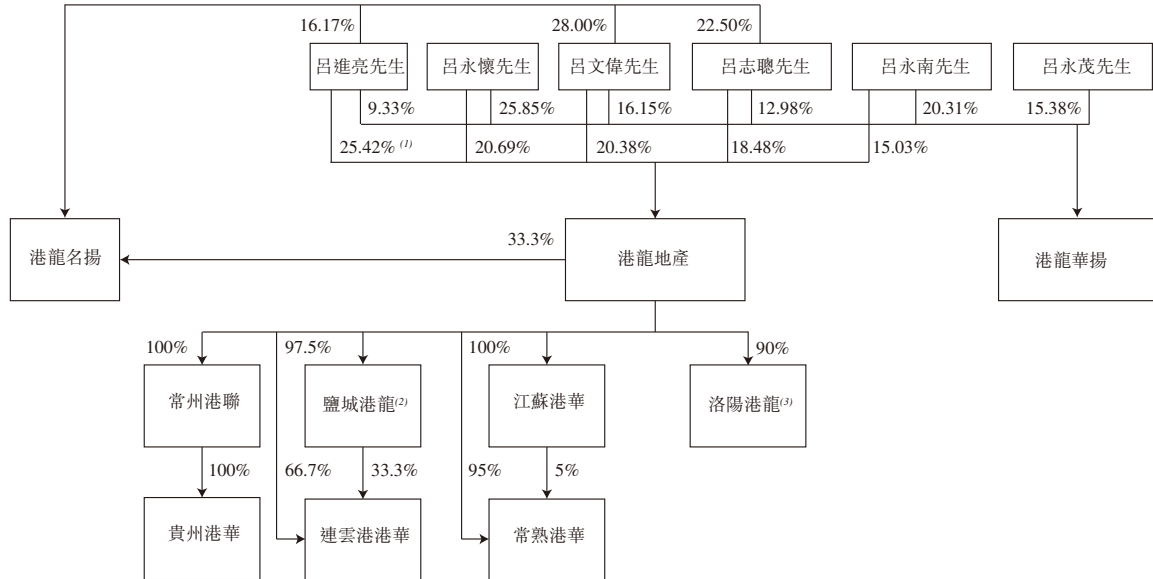
<sup>(1)</sup> 我們的主要中國合營企業及聯營公司包括項目投資超過本集團往績記錄期間任何報告期末的資產淨值5%或以上的合營企業及聯營公司。

<sup>(2)</sup> 該等公司為本公司間接全資附屬公司。

## 歷史、重組及集團架構

### 重組

本集團於重組展開前的簡化公司架構載列如下：



附註：

1. 呂進亮先生作為實益擁有人持有港龍地產15.25%的股權，並作為其父親呂永茂先生的代名人而持有10.17%的股權。
2. 潘瑞希女士(即呂志聰先生的配偶)持有鹽城港龍餘下2.5%的股權。
3. 洛陽港龍餘下的10%股權由一名獨立第三方持有。
4. 上圖載列上文「—我們的公司發展—我們的主要中國營運附屬公司」所提述與我們主要中國營運附屬公司相關的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有71間附屬公司，其中，30間並非由我們全資擁有。詳情請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—3.附屬公司及共同控制實體詳情」。

## 歷史、重組及集團架構

重組乃為籌備[編纂]而進行，本公司藉此成為本集團的控股公司。重組包括以下主要步驟：

### 註冊成立本公司及境外特殊目的公司

#### (a) 註冊成立華興

於2018年9月27日，華興根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股股份，每股面值為1.00美元。同日，分別向呂永懷先生及呂文偉先生配發及發行華興的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。於上述配發及發行後，華興由呂永懷先生擁有60%的權益，由呂文偉先生擁有40%的權益。

#### (b) 註冊成立華聯

於2018年9月27日，華聯根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股股份，每股面值為1.00美元。同日，分別向呂永南先生及呂志聰先生配發及發行華聯的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。於上述配發及發行後，華聯由呂永南先生擁有60%的權益，由呂志聰先生擁有40%的權益。

#### (c) 註冊成立華隆

於2018年9月27日，華隆根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股股份，每股面值為1.00美元。同日，分別向呂進亮先生及呂永茂先生配發及發行華隆的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。於上述配發及發行後，華隆由呂進亮先生擁有60%的權益，由呂永茂先生擁有40%的權益。

#### (d) 註冊成立本公司

於2018年10月8日，本公司根據開曼群島法律註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份，每股面值為0.01港元。已向初始認購人配發及發行一股股份(入賬列作繳足)，其後於同日轉讓該股予華興。同日，分別向華興、華聯及華隆配發及發行本公司的419股股份、330股股份及250股股份(入賬列作繳足)。於上述股份轉讓及配發及發行後，本公司由華興擁有42%的權益，由華聯擁有33%的權益，由華隆擁有25%的權益。

#### (e) 註冊成立華揚

於2018年10月9日，華揚根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股股份，每股面值為1.00美元。同日，華揚向本公司配發及發行一股股份。於上述配發及發行後，華揚由本公司全資擁有。

#### (f) 註冊成立港龍香港

於2018年10月19日，港龍香港根據香港法律註冊成立。同日，向華揚配發及發行港龍香港的一股股份。於上述配發及發行後，港龍香港由華揚全資擁有。

## 歷史、重組及集團架構

### 港龍香港收購港龍地產全部股權、港龍名揚 66.7% 的股權及港龍華揚全部股權

#### (a) 港龍香港收購港龍地產全部股權

於2018年11月8日，呂進亮先生、呂永懷先生、呂永南先生、呂志聰先生及呂文偉先生與港龍香港訂立股權轉讓協議，將其於港龍地產分別擁有的25.42%、20.69%、15.03%、18.48%及20.38%股權轉讓予港龍香港，代價分別為5,337,330.96美元、4,344,790.33美元、3,156,343.49美元、3,879,969.61美元及4,281,565.61美元，上述代價乃經參考港龍地產的註冊股本釐定。

於2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行三股港龍香港的普通股結算。

於2018年11月29日，上述轉讓及相關商業登記完成後，港龍地產成為本集團的全資附屬公司。

#### (b) 港龍香港收購港龍名揚 66.7% 的股權

於2018年11月8日，呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生與港龍香港訂立股權轉讓協議，將其於港龍名揚分別擁有的28%、22.5%及16.17%股權轉讓予港龍香港，代價分別為1,400,000美元、1,125,000美元及808,333美元，上述代價乃經參考港龍名揚的註冊股本釐定。

於2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行三股港龍香港的普通股結算。

於2018年12月6日，上述轉讓及相關商業登記完成後，港龍名揚成為本集團的全資附屬公司。

#### (c) 港龍香港收購港龍華揚全部股權

於2018年11月8日，呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生與港龍香港訂立股權轉讓協議，將彼等於港龍華揚直接持有的25.85%、20.31%、15.38%、9.33%、12.98%及16.15%的股權轉讓予港龍香港。涉及的總代價為16,000,000美元，此乃參考轉讓時的已繳足股本而釐定。各轉讓人應佔的代價分別為6,720,000美元、5,280,000美元、4,000,000美元、零美元、零美元及零美元，其中呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生認購的股本於轉讓之時尚未以實物形式悉數繳足，與港龍華揚的組織章程細則規定的時間一致。

於2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港(即承讓人，並最終由六位個別轉讓人控制)向華揚(為港龍香港的直接股東，並最終亦由六位個別轉讓人控制)配發及發行三股港龍香港的普通股結算。轉讓代價以代價股份形式結算，當中並無涉及現金付款。

於2018年12月6日，上述轉讓及相關商業登記完成後，港龍華揚成為本集團的全資附屬公司。

## 歷史、重組及集團架構

### 收購鹽城港龍餘下2.5%股權

於2018年10月30日，港龍地產與潘瑞希女士(呂志聰先生之配偶)訂立股權轉讓協議，將潘女士於鹽城港龍持有的2.5%股權轉讓予港龍地產，代價為人民幣7,706,435.34元。有關代價乃參考獨立估值師編製截至2018年9月30日的鹽城港龍估值報告的估值得出。於2018年12月6日完成上述轉讓的相關商業登記後，鹽城港龍已成為本集團的全資附屬公司。有關代價已於2018年12月10日以現金悉數結清。

### 收購常州牡丹24.5%股權

於2018年12月16日，港龍實業與港龍香港訂立股權轉讓協議，將其於常州牡丹持有的24.5%股權轉讓予港龍香港，代價為人民幣133,545,335元。有關代價乃參考獨立專業估值師編製截至2018年9月30日的常州牡丹估值報告的估值得出。

同日，港龍實業及其股東與港龍香港訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行10股港龍香港的普通股結算。

於2018年12月29日完成上述轉讓的相關商業登記後，本集團持有常州牡丹24.5%的股權。

*附註：我們於常州牡丹的股權並未呈列於本節的簡化股權及公司架構中，因為常州牡丹並非為本集團的附屬公司。*

### 港龍(中國)的成立及對港龍地產、港龍華揚及港龍名揚的增資

#### (a) 港龍(中國)的成立

於2019年1月23日，港龍(中國)在中國成立，註冊資本為人民幣10億元，其全部股權由港龍香港持有。

#### (b) 港龍(中國)對港龍地產增資

於2019年7月31日，港龍地產的註冊資本在港龍(中國)注資認購完成後從21百萬美元增至42.857百萬美元。在該認購完成後，港龍地產的股權分別由港龍香港及港龍(中國)持有49%及51%。

#### (c) 港龍(中國)對港龍華揚增資

於2019年8月1日，港龍華揚的註冊資本在港龍(中國)注資認購完成後從26百萬美元增至53.061百萬美元。在該認購完成後，港龍華揚的股權分別由港龍香港及港龍(中國)持有49%及51%。

#### (d) 港龍地產對港龍名揚增資

於2019年8月1日，港龍名揚的註冊資本在港龍地產注資認購完成後從5百萬美元增至6.8百萬美元。在該認購完成後，港龍名揚的股權分別由港龍香港及港龍地產持有49%及51%。

## 歷史、重組及集團架構

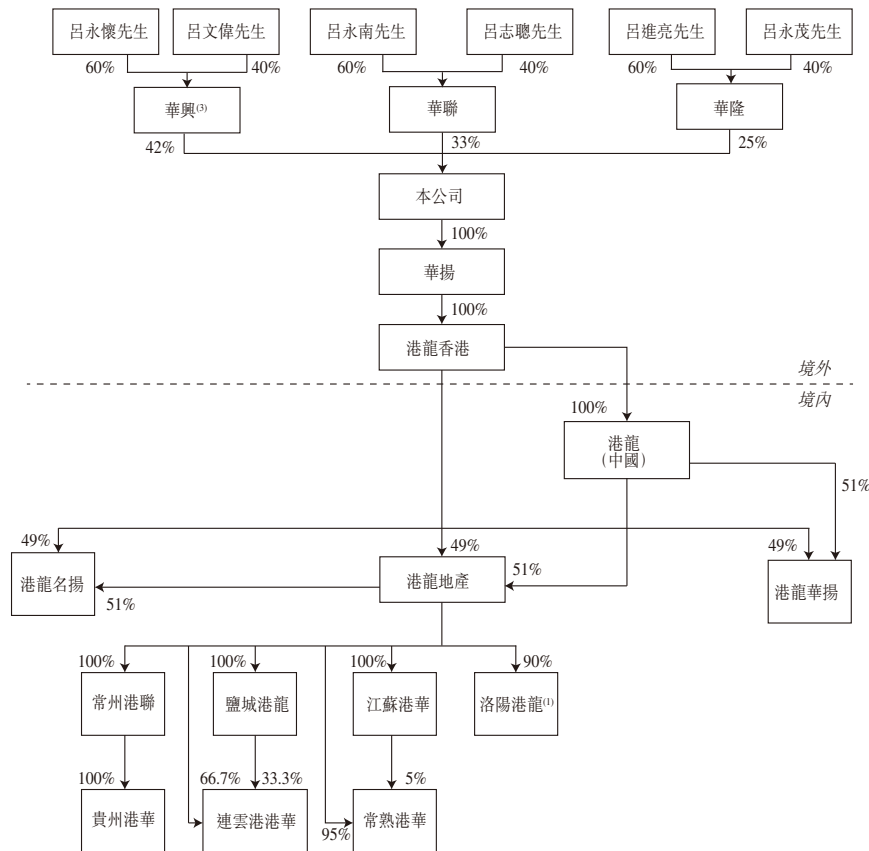
### 增加本公司法定股本

根據股東於[●]通過的書面決議案，透過增設9,962,000,000股額外股份(每股面值為0.01港元)，本公司的法定股本將由380,000,000港元(分為38,000,000股股份，每股面值為0.01港元)增至100,000,000,000港元(分為10,000,000,000股股份，每股面值為0.01港元)。

### [編纂]及[編纂]

- 假設[編纂]成為無條件，本公司將根據[編纂][編纂]不少於已發行股份總數[編纂]新股份，以供公眾、專業、機構及其他投資者認購。
- 待本公司股份溢價賬因根據[編纂]發行[編纂]而錄得進賬後，將本公司股份溢價賬的進賬額資本化，用於按面值全數繳足向本公司現有股東[編纂]的股份，該等股份不超過本公司[編纂]後經擴大已發行股本的[編纂]%。

下文載列緊隨重組後但於[編纂]及[編纂]完成前本集團的簡化股權及公司架構：



附註：

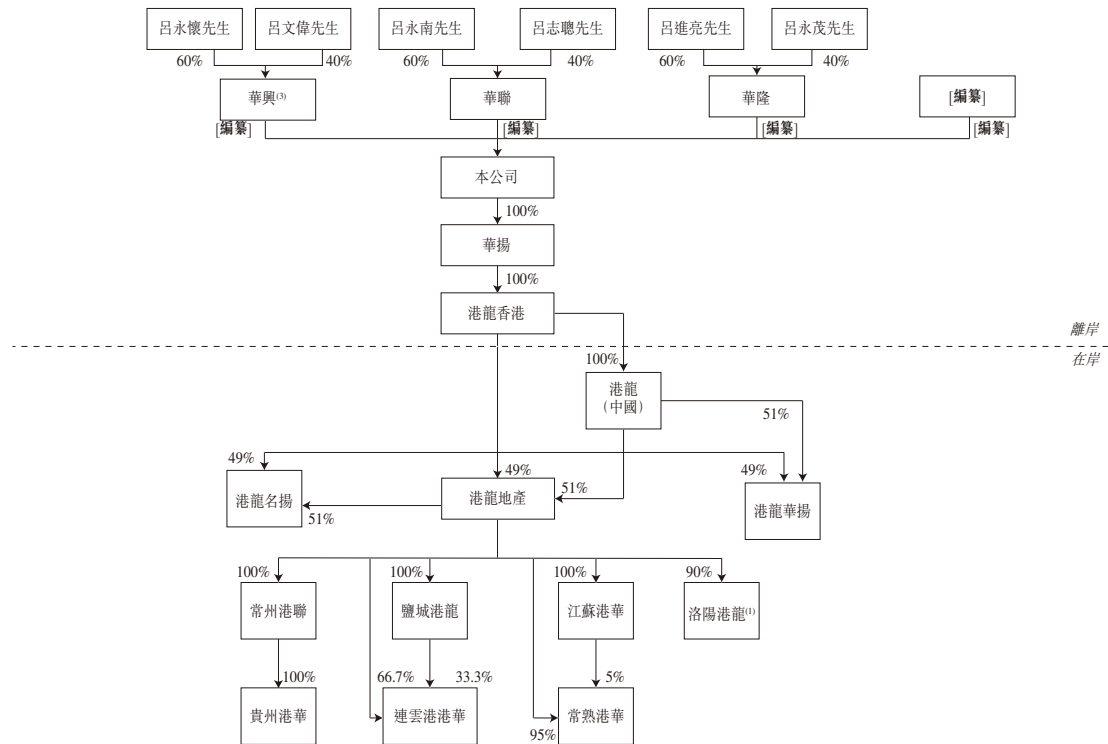
- 洛陽港龍餘下的10%股權由一名獨立第三方持有。
- 上圖載列上文「—我們的公司發展—我們的主要中國營運附屬公司」所提述與我們主要中國營運附屬公司的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有71間附屬公司，其中，30間並非由我們全資擁有。詳情請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—3.附屬公司及共同控制實體詳情」。



## 歷史、重組及集團架構

3. 呂文偉先生於2020年1月去世。呂文偉先生擁有的華興40%股權的繼承權為其遺產的一部分，將根據《無遺囑者遺產條例》進行管理，據此，其父母呂永懷先生及陳美琴女士將平等地繼承上述華興40%的股權。截至最後實際可行日期，有關取得遺產管理書的相關程序正在進行。陳美琴女士進一步確認，彼放棄華興的全部權益，而華興於繼承管理遺產後將由呂永懷先生全權擁有。

下文載列緊隨[編纂]及[編纂]完成後本集團的簡化股權及公司架構(不計及任何因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)：



附註：

- 洛陽港龍餘下的10%股權由一名獨立第三方持有。
- 上圖載列上文「—我們的公司發展—我們的主要中國營運附屬公司」所提述與我們主要中國營運附屬公司的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有71間附屬公司，其中，30間並非由我們全資擁有。詳情請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—3.附屬公司及共同控制實體詳情」。
- 呂文偉先生於2020年1月去世。呂文偉先生擁有的華興40%股權的繼承權為其遺產的一部分，將根據《無遺囑者遺產條例》進行管理，據此，其父母呂永懷先生及陳美琴女士將平等地繼承上述華興40%的股權。截至最後實際可行日期，有關取得遺產管理書的相關程序正在進行。陳美琴女士進一步確認，彼放棄華興的全部權益，而華興於繼承管理遺產後將由呂永懷先生全權擁有。

## 歷史、重組及集團架構

### 一致行動確認書

於2018年11月29日，我們的控股股東已簽立一致行動確認書，據此，(其中包括)呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生已確認，由於彼等已成為本集團相關附屬公司的實益擁有人，因此其(a)於所有重大管理事務以及達成及/或執行所有商業決定集體行事；(b)作為股東一致投票贊成或反對所有股東大會的所有決議及該公司的討論；及(c)彼此合作以取得、維持及鞏固對該公司的控制權。我們的控股股東進一步無條件確認及不可撤回地承認、確認及同意上述安排將持續直至所有人透過書面終止為止。呂文偉先生於2020年1月去世。彼於本公司的權益透過華興持有，華興由呂永懷先生及呂文偉先生直接分別擁有60%及40%。截至最後實際可行日期，華興直接持有本公司42%的權益，並將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後直接持有本公司約[編纂]的權益。根據《無遺囑者遺產條例》，呂文偉先生的父母呂永懷先生及陳美琴女士將平等地繼承上述華興40%的股權(作為遺產的一部分)。截至最後實際可行日期，有關取得呂文偉先生遺產管理書的相關程序正在進行。陳美琴女士進一步確認，彼放棄華興的全部權益，而華興於繼承管理遺產後將由呂永懷先生全權擁有。一致行動確認書將繼續約束我們的控股股東的行動。此外，華興(作為股東)可透過華興唯一董事(即呂永懷先生)通過決議案行使任何投票權。一致行動確認書亦繼續對呂氏家族具約束力。因此，本公司仍由呂氏家族控制及擁有，作為同一股權層面的一個單一單位，儘管呂文偉先生已經離世，但對本集團管理層的影響沒有變化。

### 中國監管規定

#### 《併購規則》

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局和國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈、自2006年9月8日生效並於2009年6月22日修改的《併購規則》，中國公司或個人透過其合法設立或控制的境外公司有意收購其相關國內公司，此收購應經商務部審批。《併購規則》(其中包括)進一步規定為上市目的而成立並由中國公司或個人直接或間接控制的離岸特殊公司或特殊目的公司，須於該特殊目的公司的證券在海外證券交易所上市及買賣前取得中國證監會的批准，特別是在特殊目的公司收購中國公司股份或股權以換取離岸公司股份的情況下。我們的中國法律顧問認為，《併購規則》不適用於上述重組，因為本公司及中國附屬公司由香港永久性居民而非《併購規則》下的任何中國公司或個人控制及實益擁有。