
歷史、重組及公司架構

歷史及發展

概覽

本公司於2019年7月15日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為本集團的控股公司。我們是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的全國性房地產開發商。

歷史

我們的歷史可追溯至1999年4月，當時我們的董事長、執行董事、首席執行官兼最終控股股東之一劉玉輝先生與兩名兄弟劉山先生及劉玉奇先生通過成立我們的主要境內控股公司及物業開發項目集中管理平台領地集團開始於四川省從事物業開發業務。有關領地集團詳情，請參閱下文「—企業發展」。

我們最初專注於四川省的住宅物業開發業務。2006年我們將總部由樂山市遷至四川省會成都市，於同年我們開始在全國擴展業務。我們於2017年開始從事商業物業投資。經過20年，我們的業務已遍及全國，尤其專注成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區，項目遍佈中國20多個城市。

作為劉山先生與劉玉奇先生家庭繼任計劃的一部分，以及為專注彼等的私人股權投資及其他非物業開發業務，2014年12月，劉山先生與劉玉奇先生分別將融量集團及量源資產管理（均為劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生於重組前為持有領地集團的權益所使用的投資工具）的全部股權贈予劉浩威先生（劉山先生之子）及劉策先生（劉玉奇先生之子）。由於劉浩威先生及劉策先生年紀尚輕，於有關時間並無房地產行業經驗（就劉浩威先生而言）或經驗有限（就劉策先生而言），為確保家族業務順利過渡至下一代，作為劉山先生與劉玉奇先生繼任計劃的一部分，劉山先生與劉玉奇先生繼續以股權代持方式分別為劉浩威先生及劉策先生持有該等權益，直至劉浩威先生與劉策先生獲得足夠的房地產行業管理經驗並擔任本集團的高級管理層職務止。

劉策先生完成爾灣谷社區大學的兩年學業後，於2011年10月加入本集團擔任財務部經理。劉浩威先生完成加利福尼亞大學爾灣分校的學業後，於2015年5月加入本集團擔任廣東領地房地產的總經理。多年來，劉策先生及劉浩威先生於劉玉輝先生的指導下均先後於本集

歷史、重組及公司架構

團擔任多個重要職位，並在房地產行業積累了管理經驗。劉策先生及劉浩威先生於2019年1月獲委任為本公司副總裁。有關劉策先生及劉浩威先生的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

根據劉山先生及劉玉奇先生的繼任計劃並作為其執程序，於2019年8月終止劉山先生及劉玉奇先生的股權代持安排。因此，劉浩威先生及劉策先生分別成為融量集團及量源資產管理的註冊股東，分別正式從劉山先生及劉玉奇先生繼承本集團的業務。

自成立後的20年來，我們的創始人之一劉玉輝先生一直領導我們持續穩定地發展業務。有關劉玉輝先生的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」。在劉玉輝先生的領導及管理團隊協助下，我們已成功將物業開發業務的版圖擴展至中國的不同城市。請參閱「業務—我們的物業開發業務」。

執行上述家庭繼任計劃之前，劉山先生及劉玉奇先生作為本集團創始人曾以領地集團及其附屬公司董事及／或高級管理層成員的身份參與本集團的管理及業務經營，與劉玉輝先生負責整體戰略及業務方針。除物業開發業務外，約於2003年起，劉山先生及劉玉奇先生一直從事私人業務投資，包括水電能源項目及／或礦物加工與銷售。劉山先生及劉玉奇先生亦有通過融量集團及量源資產管理投資醫院營運、廢物回收加工業務，並成立私人股權投資平台，投資旅遊產品開發、教育服務、貿易業務及若干高科技和不斷變化的行業。

根據上述家庭繼任計劃，自2014年12月起，劉山先生及劉玉奇先生開始更專注上述非物業開發業務。尤其是，劉山先生更投入管理私人股權投資以及其於鐵及鉛鋅產品的礦石加工銷售業務的個人投資。劉玉奇先生則參與更多醫院營運和廢物回收與加工業務的管理，自2017年5月起擔任四川省中明環境治理有限公司董事，負責公司的整體業務方針。

此外，近年，劉山先生及劉玉奇先生一直積極參與若干貿易協會。劉山先生自2014年10月起出任成都樂山商會副會長，而劉玉奇先生則參與成立成都眉山商會，並於2014年6月當選首屆會長。劉山先生及劉玉奇先生負責籌備和舉辦不同商業論壇與研討會，旨在發展區域交流、開拓商機和推動經濟合作，亦一直參與組織多項慈善活動，致力於改善當地教育及扶貧。

歷史、重組及公司架構

如上文所披露，儘管劉山先生與劉玉奇先生於2019年8月不再為融量集團及量源資產管理的註冊股東，但彼等仍繼續出任融量集團的董事，而劉山先生仍擔任量源資產管理的監事，以便彼等管理及／或監督融量集團及量源資產管理所持非物業開發業務。此外，預期劉山先生及劉玉奇先生將通過本身的現有投資平台或將成立的其他實體，更加專注彼等在其他非物業開發業務的私人股權投資。劉山先生及劉玉奇先生計劃持續積極參與貿易協會事務以及慈善活動。

劉山先生及劉玉奇先生於2019年9月正式卸任領地集團董事及／或高級管理層職務，同時劉浩威先生及劉策先生接手本集團的業務。經作出一切合理查詢後，就董事所知及所信，概無任何事實及情況可能影響劉山先生及劉玉奇先生出任本公司及／或附屬公司董事或高級管理層職務的能力及合適性。

業務發展里程碑

下列事件載列我們業務發展史的主要里程碑：

年份	事件
1999年	● 劉玉輝先生與其兩兄弟劉山先生及劉玉奇先生成立領地集團並開始於四川省從事物業開發業務。
2004年	● 我們獲四川省統計局及四川省社會經濟評價中心評為「四川房地產開發企業綜合實力100強」。
2006年	● 我們將物業開發業務拓展至廣東省。
2010年	● 我們將物業開發業務拓展至新疆維吾爾自治區及吉林省。
2011年	● 我們的眉山領地凱旋帝景獲中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會頒發「中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」。
2017年	● 我們開始於四川省西昌從事酒店管理業務。 ● 成都環球金融中心於7月竣工，為我們商業地產投資及運營業務的重要補充。
2018年	● 我們將物業開發業務拓展至江蘇省。 ● 成都領地中心於12月竣工，為我們的另一地標商業物業項目。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2019年	<ul style="list-style-type: none">我們將物業開發業務拓展至河南省。成都領地希爾頓嘉悅里酒店於1月隆重開幕，為酒店管理業務增添重要一環。我們的成都環球金融中心獲住房和城鄉建設部頒發中國表彰建築工程質量的最高獎項「中國建設工程魯班獎(國家優質工程)」。
2020年	<ul style="list-style-type: none">根據中國房地產業協會的資料，按綜合實力計，我們於2020年獲選為「中國房地產開發企業100強」。根據中國房地產TOP10研究組的資料，按綜合實力計，我們亦自2017年起連續四年獲選為「中國房地產百強企業」，於2020年排名第72位。

企業發展

我們透過多間附屬公司在中國開展業務。我們的主要營運附屬公司包括主要控股公司及／或於業績紀錄期間為本集團收益及利潤作出重大貢獻的附屬公司。主要企業發展詳情包括在中國的主要營運附屬公司的主要股權變動，載列如下。

領地集團

領地集團是本集團主要境內控股公司，亦是物業開發項目的集中管理平台及本公司間接全資附屬公司，於1999年4月19日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.6百萬元。截至成立日期，領地集團分別由劉玉奇先生、劉山先生、劉玉輝先生及鄧仲祥先生(獨立第三方)擁有約35.71%、21.43%、21.43%及21.43%權益。

根據劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生的家族安排完成一系列因領地集團股權架構內部重組導致的注資和股權轉讓後，截至2012年4月26日，領地集團由融量集團(劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生於2006年5月成立的公司，為我們物業開發業務的投資控股公司)及劉山先生分別擁有99%及1%權益，註冊及繳足資本為人民幣632百萬元。2012年10月18日，劉山先生將所持領地集團的1%股權轉讓予量源資產管理(劉玉輝先生、劉山先生及劉

歷史、重組及公司架構

玉奇先生於2011年8月成立的公司，為我們物業開發業務的投資控股公司)，代價為人民幣6.32百萬元，乃參考領地集團當時的註冊資本公平協商釐定。同日，通過量源資產管理注資人民幣216.18百萬元及通過融量集團注資人民幣41.82百萬元，領地集團的註冊資本增至人民幣890百萬元。相關股權轉讓及注資完成後，領地集團分別由融量集團及量源資產管理擁有75%及25%權益，註冊資本為人民幣890百萬元。

2018年3月26日及2018年9月11日，通過融量集團分別注資人民幣1,410百萬元及人民幣1,000百萬元，領地集團的註冊資本增至人民幣3,300百萬元。相關注資完成後，領地集團分別由融量集團及量源資產管理擁有約93.26%及6.74%權益。2019年9月19日，通過融量集團及量源資產管理按各自所持領地集團權益比例注資總額人民幣0.9億元，領地集團的註冊資本進一步增至人民幣3,390百萬元。相關注資完成後，領地集團仍分別由融量集團及量源資產管理擁有約93.26%及約6.74%權益。

根據重組經過一系列股權轉讓及注資後，領地集團由成都恒禧企業全資擁有。請參閱「—重組—6.成立成都恒禧企業」。

成都漢景實業

成都漢景實業是我們物業開發項目成都領地中心的項目公司及本公司間接全資附屬公司，於2005年3月31日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至成立日期，成都漢景實業分別由四川省鑫泉房地產開發有限公司、成都景順投資管理有限公司及程新先生(均為獨立第三方)擁有約85.3%、8.0%及6.7%權益。

一系列注資與股權轉讓後及緊接我們收購成都漢景實業前，成都漢景實業分別由Benhall International Holdings Ltd. (「**Benhall International**」) 及成都華敏置業有限公司 (「**成都華敏置業**」) (均為獨立第三方) 擁有70%及30%權益，註冊及繳足資本為人民幣535百萬元。2013年3月7日，領地集團以總代價人民幣794百萬元收購Benhall International及成都華敏置業各自所持成都漢景實業的全部股權，代價乃參考於有關股權轉讓時成都漢景實業所持物業的估值公平協商後釐定。相關股權轉讓完成後，成都漢景實業由領地集團全資擁有。成都漢景實業的股權自此並無變動。

西昌唯創房地產

西昌唯創房地產是我們物業開發項目西昌領地蘭台府的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2017年1月4日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。截

歷史、重組及公司架構

至成立日期，西昌唯創房地產由獨立第三方四川同源唯創企業管理諮詢有限公司（「**四川同源唯創**」）全資擁有。

2017年2月9日，四川同源唯創向本公司間接全資附屬公司眉山領地房地產及成都聯眾創展企業管理諮詢有限公司（「**成都聯眾創展**」）分別轉讓所持西昌唯創房地產的95%及5%股權，代價為零，是由於根據西昌唯創房地產的組織章程細則，註冊資本於有關股權轉讓發生時尚未到期，故西昌唯創房地產的註冊資本尚未繳清。同日，西昌唯創房地產的註冊資本增至人民幣100百萬元，其中眉山領地房地產及成都聯眾創展分別出資人民幣90.25百萬元及人民幣4.75百萬元。西昌唯創房地產的註冊資本人民幣100百萬元已由眉山領地房地產及成都聯眾創展於2017年3月10日繳足。完成相關股權轉讓後，西昌唯創房地產分別由眉山領地房地產及成都聯眾創展擁有95%及5%權益。西昌唯創房地產的股權自此並無變動。

成都聯眾創展分別由我們的副總裁徐川海先生及執行董事兼首席財務官羅昌林先生擁有51%及49%權益。成都聯眾創展乃根據我們的共同投資計劃成立，為47名員工（均為管理層人員及主要人員）的股權代持人，彼等參與共同投資計劃及通過代持安排向西昌唯創房地產注入自籌資金。執行董事羅昌林先生、曾旭蓉女士及侯小萍女士均屬該等員工。

吉林省領地房地產

吉林省領地房地產是我們物業開發項目吉林環球貿易中心及吉林凱旋公館的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2010年6月24日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至成立日期，吉林省領地房地產分別由領地集團及長春市上源房地產開發有限公司（「**長春市上源房地產**」）（除作為吉林省領地房地產主要股東外，為獨立第三方）擁有55%及45%權益。

2016年6月29日，通過領地集團及長春市上源房地產按各自所持吉林省領地房地產的股權比例注資人民幣82.5百萬元及人民幣67.5百萬元，吉林省領地房地產的註冊資本增至人民幣200百萬元。完成注資後，吉林省領地房地產仍由領地集團及長春市上源房地產擁有55%及45%權益。吉林省領地房地產的股權自此並無變動。

歷史、重組及公司架構

郫縣升達置業

郫縣升達置業是我們物業開發項目成都錦巷蘭台的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2014年7月11日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元。截至成立日期，郫縣升達置業由獨立第三方四川升達林產工業集團有限公司（「四川升達林產」）全資擁有。

2016年2月3日，本公司間接非全資附屬公司四川金恒源商貿有限公司（「四川金恒源」）自四川升達林產收購郫縣升達置業的全部股權，代價為人民幣1元，是由於根據郫縣升達置業的組織章程細則，註冊資本款項於有關轉讓發生時尚未到期，郫縣升達置業的註冊資本尚未繳清。郫縣升達置業的註冊資本人民幣100百萬元由四川金恒源於2016年6月22日繳足。股權轉讓完成後，郫縣升達置業由四川金恒源全資擁有。

2020年5月22日，由於郫縣升達置業開發的成都錦巷蘭台的建設已竣工，現時並無計劃開發更多項目，故郫縣升達置業的註冊資本由人民幣100百萬元減至人民幣10百萬元。郫縣升達置業的股權自此並無變動。

四川金恒源分別由眉山領地房地產（本公司間接全資附屬公司）、成都瑞通行商貿有限公司（「成都瑞通行」）（除作為四川金恒源主要股東外，為獨立第三方）及成都宏圖偉創企業管理合夥企業（有限合夥）（「成都宏圖偉創」）擁有55%、40%及5%權益。成都宏圖偉創（一家有限合夥企業）由32名員工（均為管理層人員及主要人員，作為有限合夥人）與成都聯眾創展（作為一般合夥人）根據我們的共同投資計劃成立。執行董事羅昌林先生、曾旭蓉女士及侯小萍女士均屬該等員工。

新疆領地房地產

新疆領地房地產是我們物業開發項目庫爾勒領地凱旋公館的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2010年2月2日在中國成立為有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣12百萬元。截至成立日期，新疆領地房地產分別由領地集團及獨立第三方顏鳳君女士擁有85%及15%權益。

歷史、重組及公司架構

一系列注資及股權轉讓後，自2011年9月3日起，新疆領地房地產一直由領地集團及四川省市川億投資有限公司（「**四川川億投資**」）（除作為新疆領地房地產主要股東外，為獨立第三方）擁有85%及15%權益，註冊及繳足資本為人民幣60百萬元。新疆領地房地產的股權自此並無變動。

四川源地房地產

四川源地房地產是我們物業開發項目眉山凱旋國際公館二期的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2007年5月22日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣8.0百萬元。截至成立日期，四川源地房地產分別由周淑文女士（劉玉輝先生的母親）、黃英女士（獨立第三方）、劉躍林先生（劉玉輝先生的姐夫）及劉玉國先生（劉玉輝先生的堂兄弟）擁有52.5%、34%、11.5%及2%權益。

2007年10月15日，周淑文女士以代價人民幣4.2百萬元向領地集團轉讓所持四川源地房地產全部52.5%股權，代價乃參考四川源地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。該等股權轉讓完成後，四川源地房地產分別由領地集團、黃英女士、劉躍林先生及劉玉國先生擁有52.5%、34%、11.5%及2%權益。

一系列股權轉讓後，截至2011年11月3日，四川源地房地產分別由領地集團、眉山市德潤貿易有限公司（「**眉山德潤**」，為獨立第三方）及眉山市華典建築裝飾工程有限公司（「**眉山華典**」）擁有52.5%、34%及13.5%權益，而眉山華典分別由劉玉惠女士（劉玉輝先生的姐姐）及周秀均女士持有99%及1%權益。

2013年8月26日，眉山德潤轉讓所持四川源地房地產全部34%權益予四川萬潤達置業有限公司（「**四川萬潤達置業**」，股權轉讓完成前為獨立第三方），代價為人民幣2.72百萬元；眉山華典分別轉讓所持四川源地房地產9%及4.5%的權益予眉山德潤及領地集團，總代價為人民幣1.08百萬元，乃參考四川源地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。該等股權轉讓完成後，四川源地房地產分別由領地集團、四川萬潤達置業及眉山德潤擁有57%、34%及9%權益。四川源地房地產的股權自此並無變動。

樂山領地房地產

樂山領地房地產是我們物業開發項目樂山國際公館的項目公司及本公司間接全資附屬公司，於2008年3月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣2.0百萬元。截至成立日期，樂山領地房地產分別由四川海天投資有限責任公司（「**四川海天**」）及王東先生（均為

歷史、重組及公司架構

獨立第三方) 擁有98%及2%權益。2008年5月19日，領地集團自四川海天及王東先生收購樂山領地房地產的全部股權，總代價約人民幣5.4百萬元，乃經各方公平協商後釐定。股權轉讓完成後，樂山領地房地產由領地集團全資擁有。

樂山領地房地產的註冊資本經一系列變更後，自2016年6月24日起，樂山領地房地產由領地集團全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣20百萬元。樂山領地房地產的股權自此並無變動。

廣東領地房地產

廣東領地房地產是我們物業開發項目佛山海納君庭的項目公司及本公司間接全資附屬公司，於2006年11月14日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣20百萬元。截至成立日期，廣東領地房地產由劉玉輝先生全資擁有。

2007年11月27日，劉玉輝先生分別將所持廣東領地房地產90%及10%股權轉讓予領地集團及獨立第三方廣州旺地房地產發展顧問有限公司(「廣州旺地房地產」)，總代價為人民幣20百萬元，乃參考廣東領地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。相關股權轉讓完成後，廣東領地房地產分別由領地集團及廣州旺地房地產擁有90%及10%權益。

2015年6月15日，領地集團自廣州旺地房地產收購廣東領地房地產的10%股權，代價為人民幣2.0百萬元，乃參考廣東領地房地產當時的註冊資本經公平協商後釐定。相關轉讓完成後，廣東領地房地產由領地集團全資擁有。廣東領地房地產的股權自此並無變動。

西昌領地房地產

西昌領地房地產是我們物業開發項目西昌領地凱旋國際公館的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2014年5月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至成立日期，西昌領地房地產分別由領地集團及四川陸地房地產開發有限公司(本公司間接非全資附屬公司)擁有75.5%及24.5%權益。

歷史、重組及公司架構

一系列注資及股權轉讓後，截至2015年11月5日，西昌領地房地產分別由領地集團及獨立第三方樂山市陸地房地產開發有限公司（「**樂山市陸地**」）擁有75.5%及24.5%權益，註冊及繳足資本為人民幣80百萬元。

2017年2月23日，樂山市陸地分別向眉山市建忠建築材料有限公司（「**眉山市建忠**」）及領地集團轉讓所持西昌領地房地產的8.5%及7%股權，總代價為人民幣12.4百萬元，乃參考西昌領地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。相關股權轉讓完成後，西昌領地房地產分別由領地集團、樂山市陸地及眉山市建忠擁有82.5%、9.0%及8.5%權益。劉玉惠女士及劉玉國先生分別持有眉山市建忠約11.8%及5.9%股權。

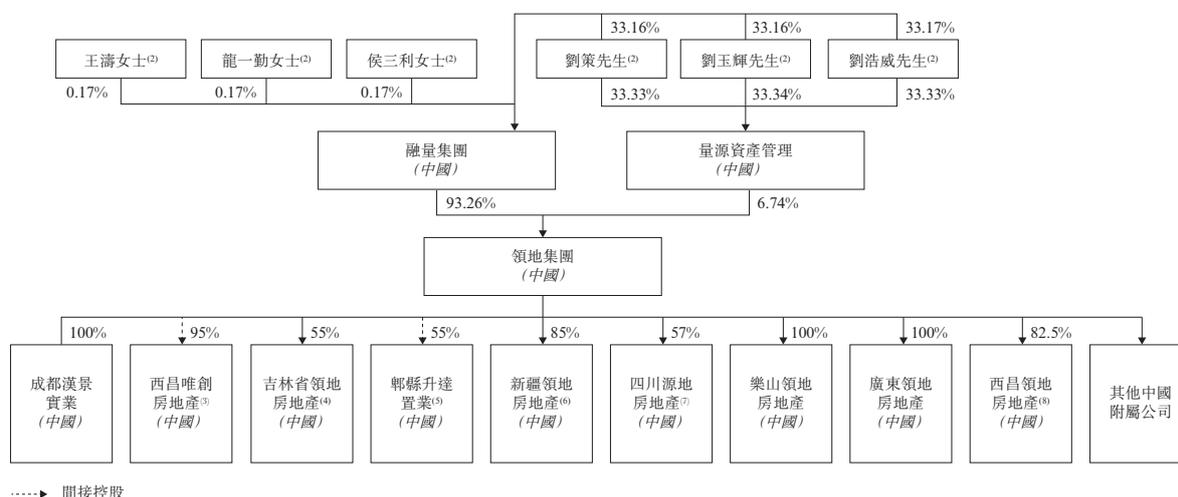
2019年3月19日，鑑於西昌領地房地產發展的西昌領地凱旋國際公館已竣工，而西昌領地房地產現時並無計劃發展更多項目，因此西昌領地房地產的註冊資本由人民幣80百萬元減至人民幣8百萬元。

2019年11月29日，樂山市陸地向獨立第三方四川昌弘建設工程有限公司（「**四川昌弘**」）轉讓所持西昌領地房地產的2%股權，代價為人民幣0.16百萬元，乃參考西昌領地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。相關股權轉讓完成後，西昌領地房地產由領地集團、眉山市建忠、樂山市陸地及四川昌弘分別擁有82.5%、8.5%、7.0%及2%權益。此後，西昌領地房地產的權益並無變動。

歷史、重組及公司架構

重組

下圖為本集團重組前的公司架構簡圖⁽¹⁾：



附註：

- (1) 上圖包括我們主要營運附屬公司的股權資料。有關主要營運附屬公司詳情，請參閱「—企業發展」。
- (2) 劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶；劉浩威先生為王濤女士的兒子；劉策先生為侯三利女士的兒子。
- (3) 西昌唯創房地產的剩餘5%權益由成都聯眾創展持有，而成都聯眾創展由副總裁徐川海先生及執行董事兼首席財務官羅昌林先生分別持有51%及49%權益。
- (4) 吉林省領地房地產的剩餘45%權益由長春市上源房地產（除作為吉林省領地房地產主要股東外，為獨立第三方）持有。
- (5) 鄆縣升達置業由四川金恒源全資擁有，而四川金恒源由本公司間接全資附屬公司眉山領地房地產、成都瑞通行（除作為四川金恒源主要股東外，為獨立第三方）及成都宏圖偉創分別持有55%、40%及5%權益。成都聯眾創展為成都宏圖偉創的普通合夥人。
- (6) 新疆領地房地產的剩餘15%權益由四川川億投資（除作為新疆領地房地產主要股東外，為獨立第三方）持有。
- (7) 四川源地房地產的剩餘43%權益由四川萬潤達置業（除作為四川源地房地產主要股東外，為獨立第三方）及眉山德潤（獨立第三方）分別持有34%及9%權益。

歷史、重組及公司架構

- (8) 西昌領地房地產的剩餘17.5%權益由眉山市建忠、樂山市陸地及四川昌弘分別擁有8.5%、7.0%及2.0%權益，彼等均為獨立第三方。

為籌備[編纂]，已採取以下重組步驟以組建本集團：

1. 收購一家酒店管理公司

根據重組，我們收購一家主要從事酒店管理業務的公司。下文載列有關收購的詳情：

四川漢瑞達酒店管理有限公司(「四川漢瑞達」)

四川漢瑞達是於2018年8月13日在中國成立的有限公司，於收購前由融量集團全資擁有，而融量集團由最終控股股東擁有。由於四川漢瑞達於中國從事酒店管理業務，為消除與控股股東的潛在競爭，領地集團於2019年9月11日向融量集團收購四川漢瑞達全部股權，代價為零，是由於根據四川漢瑞達的組織章程細則，註冊資本於有關轉讓發生時尚未到期。完成上述股權轉讓後，四川漢瑞達成為本公司的間接全資附屬公司。

2. 出售若干公司

根據重組，我們出售若干附屬公司，所有該等附屬公司的成立目的均與本集團的核心業務無關，因此不符合我們的長期戰略發展。相關出售的詳情載列如下：

(a) 眉山高康醫院有限公司(「眉山高康」，前稱眉山領慈醫院有限公司)

眉山高康的業務為提供醫療服務，與本集團的核心業務無關。眉山高康於2017年12月6日在中國成立為有限公司，且出售前由四川御成瑞海房地產開發有限公司(「四川御成瑞海房地產」，本公司一家間接全資附屬公司)全資擁有。於2019年5月15日，四川御成瑞海房地產向融量集團的直接全資附屬公司四川領慈健康產業有限公司(「四川領慈健康」)出售其所持眉山高康的全部股權，代價為零，是由於根據眉山高康的組織章程細則，註冊資本於有關出售發生時尚未到期。完成相關出售及重組後，眉山高康不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有眉山高康的權益。

歷史、重組及公司架構

(b) 領悅物業服務集團有限公司(「領悅物業」，前稱四川滙豐物業服務有限公司)及吉林省君逸物業服務有限公司(「吉林君逸」)

領悅物業的業務為提供物業管理相關服務，與本集團的核心業務無關。領悅物業於2002年1月21日在中國成立為有限公司，於出售前由領地集團及融量集團分別擁有10.6%及89.4%股權。於2019年7月12日，領地集團向融量集團出售其所持領悅物業的全部股權，代價為約人民幣5.7百萬元。上述代價乃參考領悅物業於2019年6月30日的未經審核資產淨值經公平協商後釐定，並已於2020年2月11日以現金悉數結清。完成相關出售及重組後，領悅物業不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有領悅物業的股權。

吉林君逸的業務為提供物業管理相關服務，與本集團的核心業務無關。吉林君逸於2013年1月29日在中國成立為有限公司，於出售前由吉林省領地房地產全資擁有。於2019年7月2日，吉林省領地房地產分別向融量集團的間接全資附屬公司四川領匯企業管理有限公司及獨立第三方諾睿德投資控股集團有限公司出售其所持吉林君逸55%及45%股權，代價分別為約人民幣0.43百萬元及約人民幣0.35百萬元。代價乃參考吉林君逸於2019年6月30日的未經審核資產淨值經公平協商後釐定，並已於2019年11月18日以現金悉數結清。完成相關出售及重組後，吉林君逸不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有吉林君逸的權益。

(c) 眉山市東坡區泛美小額貸款有限責任公司(「眉山東坡」)

眉山東坡的業務為提供小額貸款服務，與本集團的核心業務無關。眉山東坡於2014年9月10日在中國成立為有限公司，於出售前由樂山領地、獨立第三方中亞建業建設工程有限公司、四川凱旋房地產開發有限公司(「四川凱旋房地產」，本公司一家間接全資附屬公司)及四川華易通商貿有限公司(「四川華易通」，為獨立第三方)分別擁有56%、21%、13%及10%股權。於2019年7月1日，(i)樂山領地向四川華易通出售其所持眉山東坡的56%股權；而(ii)四川凱旋房地產則向四川華易通出售其所持眉山東坡的13%股權，總代價為人民幣69百萬元，乃參考眉山東坡當時的繳足註冊資本經公平協商後釐定，於2019年10月21日以現金悉數結清。完成相關出售後，眉山東坡不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有眉山東坡的權益。

歷史、重組及公司架構

我們的董事確認，所出售公司均已於所有重大方面遵從適用法律及法規，且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。我們的中國法律顧問確認，(i)上述出售所涉及的相關國家工商總局程序及步驟均已依法妥為完成；及(ii)所出售公司於出售前均無嚴重違反相關及適用中國法律及法規。

3. 本公司的註冊成立及股權變動

本公司於2019年7月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份。註冊成立後，一股股份發行及配發予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yue Lai。2019年9月25日，9,999股額外股份以下列方式發行及配發：

- (a) 分別向Yuan Di及Fan Tai發行及配發2,816股及500股股份，兩間公司均由劉策先生全資擁有；
- (b) 分別向Yue Lai及Jin Sha Jiang發行及配發2,815股及500股股份，兩間公司均由劉玉輝先生全資擁有；
- (c) 分別向Ling Yue及Lian Rong發行及配發2,817股及500股股份，兩間公司均由劉浩威先生全資擁有；
- (d) 向王濤女士全資擁有的San Jiang Yuan發行及配發17股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fu Sheng發行及配發17股股份；及
- (f) 向侯三利女士全資擁有的Shan Yuan發行及配發17股股份。

完成上述股份發行及配發後，本公司由Yuan Di、Yue Lai、Ling Yue、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan分別擁有約28.16%、28.16%、28.17%、5%、5%、5%、0.17%、0.17%及0.17%股權。

4. 註冊成立Leading Group Investment

2019年8月12日，Leading Group Investment於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司。註冊成立後，Leading Group Investment的100股股份發行及配發予本公司，因而Leading Group Investment成為本公司的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

5. 註冊成立領地香港

2019年8月28日，領地香港於香港註冊成立為有限公司。註冊成立後，領地香港發行及配發10,000股股份予Leading Group Investment，領地香港成為本公司的間接全資附屬公司。

6. 成立成都恒禧企業

2019年10月16日，成都恒禧企業於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元，由融量集團及量源資產管理分別擁有約93.26%及6.74%股權。融量集團和量源資產管理向成都恒禧企業注資現金人民幣100百萬元及彼等各自所持領地集團的全部股權（當中人民幣100百萬元作為成都恒禧企業的上述初始註冊資本注資，所持領地集團股權作為資本儲備）。因此，領地集團由成都恒禧企業全資擁有。

2019年11月12日，Du Neng Capital向成都恒禧企業注資約人民幣35.5百萬元（當中約人民幣1.01百萬元作為成都恒禧企業的註冊資本注資，其餘作為資本儲備）。完成該注資後，成都恒禧企業由融量集團、量源資產管理及Du Neng Capital分別擁有約92.33%、6.67%及1%股權，轉換為中外合營企業。請參閱「—[編纂]投資」。

7. 成立成都璽達企業及收購成都恒禧企業99%股權

2019年11月12日，成都璽達企業於中國成立為有限責任外商獨資企業，初始註冊資本為50.0百萬美元，須根據成都璽達企業組織章程細則繳足。成立後，成都璽達企業由領地香港全資擁有。

2019年12月9日，融量集團及量源資產分別將所持成都恒禧企業的約92.33%及6.67%股權轉讓予成都璽達企業，總代價約人民幣100百萬元，乃參考成都恒禧企業當時的註冊資本經公平協商後釐定。完成該股權轉讓後，成都恒禧企業由成都璽達企業及Du Neng Capital分別擁有99%及1%股權。

8. 配發新股份及收購Du Neng Investment

2019年12月31日，本公司進一步向Yuan Di、Yue Lai、Ling Yue、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan分別發行及配發13,911股股份、13,911股股份、13,916股股份、2,470股股份、2,470股股份、2,470股股份、84股股份、84股股份及84股股份。同日，Du Neng Holding將Du Neng Investment全部已發行股份轉

歷史、重組及公司架構

讓予本公司，以換取本公司發行及配發600股股份予Du Neng Holding。完成該發行及配發後，本公司由Yuan Di、Yue Lai、Ling Yue、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng、Shan Yuan及Du Neng Holding分別持有約27.88%、27.88%、27.89%、4.95%、4.95%、4.95%、0.17%、0.17%、0.17%及1.0%股權。

[編纂]投資

2019年11月12日，Du Neng Capital向成都恒禧企業注資約人民幣35.5百萬元（當中約人民幣1.01百萬元作為成都恒禧企業的註冊資本注資，其餘作為資本儲備）。Du Neng Capital為於香港註冊成立的有限公司，由Du Neng Investment全資擁有。注資時，Du Neng Investment由Du Neng Holding（於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司）全資擁有，而Du Neng Holding由魏悦先生全資擁有。完成有關注資後，Du Neng Capital持有成都恒禧企業1%股權。2019年12月31日，根據重組，Du Neng Holding將Du Neng Investment全部已發行股份轉讓予本公司，以換取本公司發行及配發600股股份予Du Neng Holding。上述魏悦先生投資（「[編纂]投資」）詳情載列如下：

投資者名稱	:	Du Neng Holding
已付現金代價金額	:	約人民幣35.5百萬元（相當於約41.9百萬港元）
投資協議日期	:	2019年11月1日
釐定代價基準	:	經各訂約方公平協商後根據獨立專業估值師評估成都恒禧企業於2019年10月31日的資產淨值
結算代價日期	:	2019年11月25日
已付每股股份成本 ⁽¹⁾	:	[編纂]港元
較每股[編纂]最高價[編纂]港元折讓	:	[編纂]%

歷史、重組及公司架構

[編纂]投資所得款項用途	:	[編纂]投資所得款項已用作本公司物業開發項目的融資，且截至最後可行日期，已悉數動用[編纂]投資所得款項
緊隨[編纂]投資後所持本公司股權	:	1%
緊隨[編纂]後所持本公司股權 ⁽²⁾	:	[編纂]%
本公司戰略利益	:	董事認為，本集團可受益於[編纂]投資，是由於這顯示[編纂]投資者對本集團營運的信心，以及對本集團表現、實力及前景的認可，可幫助我們擴大股東基礎。此外，魏悅先生作為本公司的戰略投資者，具備豐富的投資經驗及人脈，將提升本公司的形象價值
特別權利	:	魏悅先生及Du Neng Holding概無享有[編纂]投資項下的任何特別權利

附註：

- (1) 指緊隨[編纂]後，Du Neng Holding所持每股股份的[編纂]投資成本。
- (2) 並無計及因行使[編纂]或可能根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將發行的任何股份。

有關Du Neng Holding及魏悅先生的資料

Du Neng Holding為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，由魏悅先生全資擁有。魏悅先生是一位有多年澳大利亞房地產投資經驗的企業家。魏悅先生約於2016年在澳大利亞的業務及社交活動與劉玉輝先生及龍一勤女士相識。2017年8月，魏悅先生與龍一勤女士成立Leading Group Development Pty Ltd，以在澳大利亞進行物業投資。請參閱

歷史、重組及公司架構

「與控股股東的關係—業務劃分—澳大利亞的房地產投資」。魏悅先生與劉玉輝先生及龍一勤女士一直定期聯繫，對中國房地產行業產生興趣，因而對本集團的表現和前景有信心，繼而作出上述對本集團的投資。憑藉魏悅先生於房地產投資的背景及經驗，董事認為魏悅先生可就我們的發展擴張計劃為本集團提供行業相關的見解及戰略建議。除於本集團持有股權外，Du Neng Holding及魏悅先生均獨立於本集團。

禁售及[編纂]

[編纂]後，Du Neng Holding所持股份須禁售六個月。魏悅先生及Du Neng Holding均非本公司核心關連人士，Du Neng Holding所持股份將於[編纂]後計入[編纂]。

遵守暫行指引

於(i)[編纂]投資的代價於我們向聯交所首次遞交[編纂]申請日期前超過28個足日結清；及(ii)魏悅先生及Du Neng Holding概無享有[編纂]投資項下的任何特別權利，獨家保薦人確認Du Neng Holding的[編纂]投資條款符合(i)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

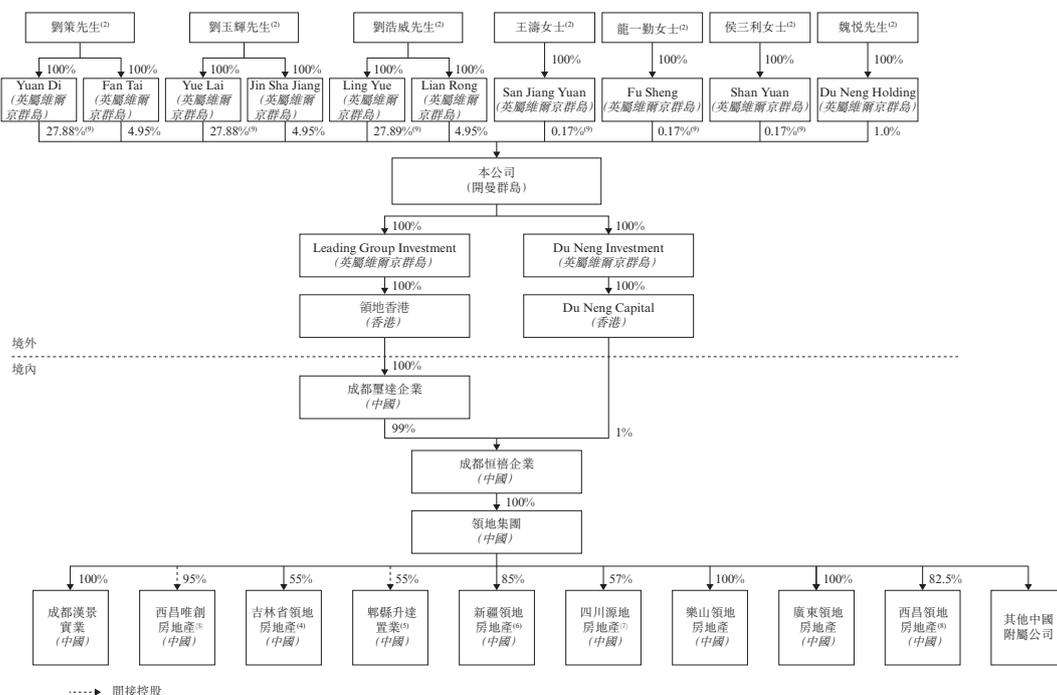
業績紀錄期間後的收購

業績紀錄期間結束後，為擴充業務，本集團訂立了協議收購若干公司的股權。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—業績紀錄期間後的收購」。

歷史、重組及公司架構

重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下圖為本集團重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構簡圖⁽¹⁾：



附註：

- (1) 上圖載列有關我們主要營運附屬公司的股權資料。有關主要營運附屬公司詳情，請參閱「—企業發展」。
- (2) 劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶；劉浩威先生為王濤女士的兒子；劉策先生為侯三利女士的兒子。
- (3) 西昌唯創房地產的剩餘5%權益由成都聯眾創展持有，而成都聯眾創展由副總裁徐川海先生及執行董事兼首席財務官羅昌林先生分別持有51%及49%權益。

歷史、重組及公司架構

- (4) 吉林省領地房地產的剩餘45%權益由長春市上源房地產(除作為吉林省領地房地產主要股東外，為獨立第三方)持有。
- (5) 鄆縣升達置業由四川金恒源全資擁有，而四川金恒源由本公司間接全資附屬公司眉山領地房地產、成都瑞通行(除作為四川金恒源主要股東外，為獨立第三方)以及成都宏圖偉創分別持有55%、40%及5%股權。成都聯眾創展為成都宏圖偉創的普通合夥人。
- (6) 新疆領地房地產的剩餘15%權益由四川川億投資(除作為新疆領地房地產主要股東外，為獨立第三方)持有。
- (7) 四川源地房地產的剩餘43%權益由四川萬潤達置業(除作為四川源地房地產主要股東外，為獨立第三方)及眉山德潤(獨立第三方)分別持有34%及9%權益。
- (8) 西昌領地房地產的剩餘17.5%權益由眉山市建忠、樂山市陸地及四川昌弘分別擁有8.5%、7.0%及2.0%權益，彼等均為獨立第三方。
- (9) 百分比取捨至小數點後兩位。

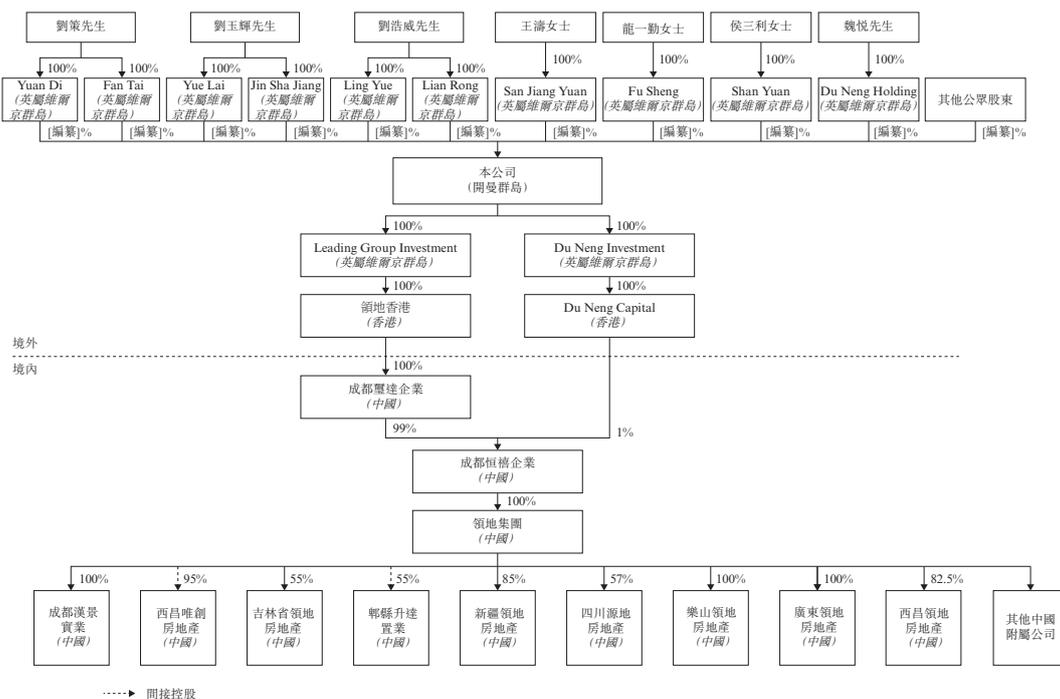
[編纂]

根據股東於2020年11月16日通過的決議案，待股份溢價賬因[編纂]而進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬之進賬款額總計[編纂]港元撥充資本，並動用有關金額按面值繳足合共[編纂]股股份，以向通過有關決議案當日名列本公司股東名冊的股東按當時所持本公司股份數目比例發行及配發股份(盡可能接近整數以避免發行及配發零碎股份)。將根據有關決議案發行及配發的股份與已發行的現有股份在各方面均有相同權利。

歷史、重組及公司架構

[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖為本集團[編纂]及[編纂]完成後的公司架構簡圖（不計及因行使[編纂]或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份）：



附註：請參閱「—重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構」的附註。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，已向相關中國部門取得有關本節上文「—企業發展」中本集團中國公司的股權轉讓及註冊資本變動的一切必要政府批文及許可，所有相關程序已根據相關中國法律法規完成。我們的中國法律顧問進一步表示，我們已向相關中國部門取得進行重組所需的一切必要批文。

中國關於外國投資者併購境內企業的規定

根據併購規定，倘境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，則是項收購須報商務部審批，若境內公司或自然人通過境

歷史、重組及公司架構

外特殊目的公司以股權支付收購價格而持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。

中國法律顧問表示，根據外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法（「**3號文**」）的有關條文，倘非外商投資企業變更為外商投資企業且不涉及國家規定實施准入特別管理措施，則須就設立外商投資企業向主管工商和市場監督管理的部門備案並提交備案資料，同時須辦理設立登記手續。於2019年11月，成都恒禧企業根據3號文就Du Neng Capital向成都恒禧企業注資1%（「**首次增資**」）取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。

完成首次增資後，成都恒禧企業成為外商投資企業。中國法律顧問表示，就成都璽達企業收購成都恒禧企業99%股權（「**第二次收購**」）（於成都恒禧企業轉變為外商投資企業後發生）而言，由於屬收購外商投資企業股權，因此第二次收購視為導致股東變更。併購規定不適用於境內人士向境外人士轉讓已設立外商投資企業股權的情況。因此，第二次收購不適用併購規定，而是須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》及3號文。成都恒禧企業已分別於2019年11月及12月取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《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**」），倘中國個人居民以境內外合法資產或股權投資境外特殊目的公司，則須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司經歷重大事件，例如更改中國居所、名稱、經營期限等基本資料，以及進行增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等，須辦理變更登記手續。

中國法律顧問表示，劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士已根據國家外匯管理局37號文於2019年9月完成登記。