

歷史、重組及公司架構

概覽

我們的歷史可追溯至2006年，當時鄧先生及沈柱邦先生透過新建業及華邦貿易以股權轉讓及債務承擔的方式，自兩名獨立第三方收購廣東瑞安的全部股權。自此，我們成為一家專注於盤活不良貸款抵押物業以作銷售及出租的物業開發商。我們認為我們在中國房地產行業發揮獨特作用。有別於通常透過掛牌出售流程增加土地儲備的傳統房地產開發商，我們聚焦於識別及收購不良貸款的抵押物業。我們相信，憑藉我們的專業知識及行業知識，我們能夠識別及開發具上行潛力的不良物業資產。我們通過資產管理公司、司法拍賣及與物業開發商合作或自其手中收購獲得不良貸款抵押物業。我們的旗艦項目瑞安花園是位於佛山市的住宅、商業及零售綜合體，為我們盤活不良物業資產的成功典範。我們認為，我們已於中國房地產行業贏得聲譽，立身為不良物業資產盤活能力卓著的可信賴物業開發商。

於估值日期，我們的總土地儲備約為491,178.1平方米，包括(i)已竣工物業的未售出及已預售的總可售建築面積及持作投資的可出租建築面積115,710.2平方米；(ii)開發中的規劃建築面積151,521.6平方米；及(iii)持作未來開發的估計建築面積223,946.3平方米。

我們於往績記錄期間迅速增長。收益由2020財年的人民幣114.9百萬元上升58.6%至2021財年的人民幣182.3百萬元，並由2021財年的人民幣182.3百萬元進一步上升56.8%至2022財年的人民幣285.8百萬元。收益由2022年首六個月的人民幣85.1百萬元上升264.8%至2023年首六個月的人民幣310.4百萬元。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們的純利分別約為人民幣24.3百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣65.7百萬元及人民幣46.2百萬元。

歷史、重組及公司架構

主要業務里程碑

以下為我們的主要業務里程碑概要：

年份	事件
2006年	收購廣東瑞安(其後成為我們的主要營運附屬公司)全部股權，其開發我們的旗艦項目瑞安花園。
2013年	收購佛山衡隆30%股權以開發南約廣場。
2014年	瑞安花園四期竣工。
2016年	成立陽春新瑞安，以於廣東省陽春市開發瑞安理想家園。
2019年	收購大慶嘉達全部股權以開發香檳小鎮。
2020年	南約廣場竣工。 瑞安花園二期竣工。
2021年	成立陽春萬瑞，以於廣東省陽春市開發萬瑞理想華府。 香檳小鎮一期竣工。
2022年	瑞安理想家園竣工。

企業歷史

本公司有多家於英屬處女群島、香港及中國註冊成立及成立的附屬公司。本公司及我們附屬公司的企業歷史詳情載列如下。

歷史、重組及公司架構

本公司

本公司於2023年8月2日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其於重組完成後成為本集團的最終控股公司。有關重組的詳情載於本節下文「重組」一段。

瑞景置業投資

瑞景置業投資於2023年8月15日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。其自註冊成立以來一直由本公司全資擁有，為一家投資控股公司。

新建業

新建業於1990年4月27日在香港註冊成立為有限公司。註冊成立之時，新建業的已發行股本總額為兩股每股1港元的股份，由捷利代理人有限公司及利時代理人有限公司(均為獨立第三方)各自持有50%權益。於1990年5月21日，9,998股新建業股份以代價9,998港元配發予沈柱邦先生，有關代價經參考新建業股份當時的面值釐定。於1990年5月23日，捷利代理人有限公司按面值轉讓一股新建業股份予沈柱邦先生，利時代理人有限公司亦按面值轉讓一股新建業股份予獨立第三方麥潤財先生。上述配發及轉讓完成後，新建業分別由沈柱邦先生持有9,999股股份(相當於新建業已發行股份總數的99.99%)及麥潤財先生持有1股股份(相當於新建業已發行股份總數的0.01%)。

經過數輪股份轉讓及配發後，於2007年5月8日，新建業的已發行股份總數為15,000股股份，由沈柱邦先生擁有10,000股股份(相當於新建業已發行股份總數約66.67%)及陸思敏女士(「陸女士」)(為沈柱邦先生的配偶)擁有5,000股股份(相當於新建業已發行股份總數約33.33%)。於2007年5月9日，Classic Dream (i)以代價1,250港元向陸女士收購1,250股新建業股份；及(ii)以代價10,000港元向沈柱邦先生收購10,000股新建業股份。該等代價經參考新建業當時的已發行股本釐定。同日，Talon Sky以代價3,750港元向陸女士收購3,750股新建業股份。上述轉讓完成後，新建業由Classic Dream持有11,250股股份(相當於新建業已發行股份總數的75%)及Talon Sky持有3,750股股份(相當於新建業已發行股份總數的25%)。緊接重組前，Classic Dream由沈柱邦先生持有約41.50%權益、鄧先生持有41.50%權益、沈康華先生持有8.20%權益、鄧智灝先生持有8.20%權益及黃先生持有0.60%權益，而Talon Sky由鄧先生及沈柱邦先生分別各自持有50%權益。有關Classic Dream的進一步資料，請參閱本節下文「有關Classic Dream的資料」。

歷史、重組及公司架構

重組完成後，新建業由瑞景置業投資擁有約99.999%權益並成為本公司的間接非全資附屬公司。

我們的主要營運附屬公司

我們通過項目公司承接主要業務活動，而該等公司為我們的主要營運附屬公司。下文載列主要營運附屬公司的詳情。

編號	公司名稱	成立日期及地點	於最後可行日期的註冊資本	主要業務活動	所承接項目 ⁽¹⁾	於最後可行日期的股東
1.	廣東瑞安	1992年9月25日； 中國	人民幣 84.5百萬元	物業開發	瑞安花園	新建業(100%)
2.	佛山衡隆	2011年4月18日； 中國	人民幣 1.28百萬元	物業投資	南約廣場	廣東瑞安(60%) 梅榮能先生(30%) (「梅先生」) ⁽²⁾ 陳湛成先生(10%) ⁽³⁾
3.	陽春新瑞安	2016年12月30日； 中國	人民幣 10百萬元	物業開發	瑞安理想家園	廣東瑞安(100%)
4.	陽春萬瑞	2021年6月10日； 中國	人民幣 2百萬元	物業開發	萬瑞理想華府	陽春瑞峰(55%) 陽春市溢峰房地產開發有限公司 (「陽春溢峰」)(45%) ⁽⁴⁾
5.	大慶嘉達	2011年8月3日； 中國	人民幣 20百萬元	物業開發	香檳小鎮	廣東瑞安(100%)

附註：

1. 有關該等項目的進一步詳情，請參閱本文件「業務—土地儲備及物業組合」。
2. 梅先生為獨立第三方。
3. 陳湛成先生為獨立第三方。
4. 陽春溢峰及其最終實益擁有人為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

廣東瑞安

廣東瑞安於1992年9月25日在中國成立為有限公司。其為我們其他中國附屬公司的控股公司及我們的旗艦項目瑞安花園的項目公司。於成立日期，廣東瑞安的註冊資本為人民幣56百萬元，並由海南國際投資有限公司（「海南投資」）、廣東省旅遊房地產開發公司（「廣東旅遊」）及香港東湛實業有限公司（「香港東湛」）（均為獨立第三方）分別擁有50%、25%及25%權益。經過數輪資本認購及股權轉讓後，於1993年10月28日，廣東瑞安的註冊資本增加至人民幣84.5百萬元，並分別：(i) 由海南投資擁有50%權益；(ii) 由廣東旅遊擁有25%權益；及(iii) 由香港東湛擁有25%權益。

廣東瑞安於2003年面臨財務困境及國務院授權中國東方資產管理公司（「中國東方」）負責廣東瑞安的整體重組。鄧先生及沈柱邦先生看好瑞安花園的發展潛力，故把握此機會收購廣東瑞安並進入佛山市的物業開發市場。在中國東方的監督下，2006年4月4日，海南投資及香港東湛將其於廣東瑞安的全部股權轉讓予華邦貿易（鄧先生控制的投資控股公司）及新建業，名義代價分別為人民幣1元及1港元，代價經參考廣東瑞安於有關時間的財務狀況釐定。上述股權轉讓完成後，廣東瑞安由華邦貿易及新建業分別擁有75%及25%權益。

於2007年3月28日，華邦貿易及新建業訂立股權轉讓協議，據此，華邦貿易向新建業轉讓廣東瑞安65%股權，名義代價為人民幣8元，代價經參考廣東瑞安於有關時間的財務狀況釐定。本次股權轉讓完成後，廣東瑞安由新建業及華邦貿易分別擁有90%及10%權益。

於2019年10月31日，鑒於本節下文「2019年重組」一段所披露的2019年重組計劃（「2019年重組」），華邦貿易與新建業訂立股權轉讓協議，據此，華邦貿易以代價人民幣8.45百萬元向新建業轉讓廣東瑞安的10%股權。有關代價經參考廣東瑞安當時的實繳註冊資本釐定。完成後，廣東瑞安由新建業全資擁有。於2020年5月11日，新建業將廣東瑞安的全部股權轉讓予新瑞輝投資有限公司（「新瑞輝」，一家由沈柱邦先生、鄧先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃先生間接擁有的香港公司），代價為人民幣84.5百萬元。有關代價經參考廣東瑞安的實繳註冊資本釐定。有關轉讓其後於2020年6月5日終止，而新瑞輝自2020年5月14日起作為名義股東

歷史、重組及公司架構

代表新建業持有廣東瑞安的股權，直至2023年6月21日新瑞輝將廣東瑞安的股權無償轉回新建業並解除代名人持股安排。有關進一步詳情，請參閱本節下文「2019年重組」。

重組完成後，廣東瑞安成為本公司的間接非全資附屬公司。

佛山衡隆

佛山衡隆於2011年4月18日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1.28百萬元。其為南約廣場的項目公司。於其成立時，其由梁曉宇先生及譚裕傑先生(均為獨立第三方)分別擁有58%及42%權益。

經過數輪股權轉讓後，於2012年12月25日，佛山衡隆由雷展靈先生及何廣亨先生(均為獨立第三方)分別各自擁有50%權益。於2012年12月28日，何廣亨先生訂立股權轉讓協議以轉讓：(i)佛山衡隆20%股權予獨立第三方梅先生，代價為人民幣256,000元；及(ii)佛山衡隆30%股權予鄧先生(其代表廣東瑞安持有股權)，代價為人民幣384,000元。同日，雷展靈先生訂立股權轉讓協議以轉讓：(i)佛山衡隆10%股權予獨立第三方陳湛成先生，代價為人民幣128,000元；及(ii)佛山衡隆10%股權予梅先生，代價為人民幣128,000元。上述代價經參考佛山衡隆當時的註冊資本後釐定。上述股權轉讓完成後，佛山衡隆分別由鄧先生(代表廣東瑞安持有股權)、梅先生及雷展靈先生各自擁有30%權益及陳湛成先生擁有10%權益。

經過數輪股權轉讓後，於2013年8月28日，佛山衡隆：(i)由鄧先生(代表廣東瑞安持有股權)擁有30%權益；(ii)由梅先生擁有30%權益；(iii)由肇慶科通環保工程有限公司(「肇慶科通」)擁有18%權益；(iv)由陳湛成先生擁有10%權益；(v)由蔡榮先生擁有7%權益；及(vi)由楊玉春女士擁有5%權益。據董事所深知，肇慶科通及其最終實益擁有人、蔡榮先生以及楊玉春女士均為獨立第三方。於2016年1月19日，黎成堅先生(「黎先生」，鄧先生的連襟)：(i)以代價人民幣230,400元向肇慶科通收購佛山衡隆18%的股權；(ii)以代價人民幣89,600元向蔡榮先生收購佛山衡隆7%的股權；及(iii)以代價人民幣64,000元向楊玉春女士收購佛山衡隆5%的股權(其於2016年1月22日轉讓完成後代表廣東瑞安持有有關股權)。上述代價經參考佛山

歷史、重組及公司架構

衡隆當時的註冊資本釐定。上述轉讓完成後，佛山衡隆分別由鄧先生(代表廣東瑞安持有股權)、梅先生及黎先生(代表廣東瑞安持有股權)各自擁有30%權益及陳湛成先生擁有10%權益。

鄧先生為佛山衡隆的名義股東，自2013年1月7日(即鄧先生首次成為佛山衡隆股東之日)起至2019年7月23日期間代表廣東瑞安持有佛山衡隆的30%股權；而黎先生為佛山衡隆的名義股東，自2016年1月22日(即黎先生首次成為佛山衡隆股東之日)起至2019年7月23日期間代表廣東瑞安持有佛山衡隆的30%股權。於上述期間，廣東瑞安為鄧先生及黎先生所持佛山衡隆股權的唯一實益擁有人。經本公司確認，訂立上述代名人持股安排的原因為方便南約廣場項目的管理及建設。於2019年7月22日，廣東瑞安與鄧先生及黎先生訂立股權轉讓協議，分別向鄧先生及黎先生收購佛山衡隆當時註冊資本的30%，以解除代名人持股安排。概無就上述股權轉讓支付代價。上述股權轉讓完成後，佛山衡隆由廣東瑞安、梅先生及陳湛成先生分別擁有60%、30%及約10%權益。

經董事確認，鄧先生、黎先生與廣東瑞安之間就上述代名人持股安排並無爭議。此外，據中國法律顧問告知，上述代名人持股安排已於最後可行日期解除，且有關安排並無違反中國禁止性法律法規。

重組完成後，佛山衡隆由廣東瑞安擁有60%權益並成為本公司的間接非全資附屬公司。

陽春新瑞安

陽春新瑞安於2016年12月30日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，於最後可行日期已由廣東瑞安繳入。其為瑞安理想家園的項目公司。於成立日期，其由鄧先生的連襟黎先生以及鄧智灝先生與鄧智峰先生的堂兄弟及本公司僱員朱友基先生(「朱先生」)分別擁有80%及20%權益。黎先生及朱先生為陽春新瑞安的名義股東，並自其成立以來直至2019年7月18日代表廣東瑞安持有彼等各自於陽春新瑞安的股權，而同期廣東瑞安為黎先生及朱先生所持陽春新瑞安股權的唯一實益擁有人。經本公司確認，訂立上述代名人持股安排的原因為方便瑞安理想家園的管理及建設。於2019年7月18日，廣東瑞安與黎先生及朱先生訂立股權轉讓協議，以(i)向黎先生收購陽春新瑞安的80%股權；及(ii)向朱先

歷史、重組及公司架構

生收購陽春新瑞安20%股權，從而解除代名人持股安排。概無就上述股權轉讓支付代價。上述轉讓完成後，陽春新瑞安由廣東瑞安全資擁有。

經董事確認，黎先生、朱先生與廣東瑞安之間就上述代名人持股安排並無爭議。此外，據中國法律顧問告知，上述代名人持股安排已於最後可行日期解除，且並無違反中國禁止性法律法規。

重組完成後，陽春新瑞安由廣東瑞安全資擁有並成為本公司的間接非全資附屬公司。

陽春萬瑞

陽春萬瑞於2021年6月10日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣2百萬元。其為萬瑞理想華府的項目公司。自成立以來，其一直由陽春瑞峰及陽春溢峰分別擁有55%及45%權益。於最後可行日期，陽春萬瑞的註冊資本尚未繳入。

重組完成後，陽春萬瑞由陽春瑞峰擁有55%權益並成為本公司的間接非全資附屬公司。

大慶嘉達

大慶嘉達於2011年8月3日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣20百萬元。其為香檳小鎮的項目公司。於其成立時，其由王嘉煒先生及浙江椒江建設房地產開發有限公司（「浙江椒江」）（均為獨立第三方）分別擁有55%及45%權益。浙江椒江向獨立第三方杭州當代投資有限公司（「杭州當代」）完成股權轉讓後，於2016年10月25日，大慶嘉達由王嘉煒先生、浙江椒江及杭州當代分別擁有55%、25%及20%權益。於2019年2月21日，關潤民先生（「關先生」，為獨立第三方，其後成為我們的僱員）代表廣東瑞安通過司法拍賣方式向王嘉煒先生收購大慶嘉達的55%股權，代價為人民幣1.65百萬元。於上述股權轉讓完成後，大慶嘉達由關先生、浙江椒江及杭州當代分別擁有55%、25%及20%權益。於2019年2月27日，浙江椒江與關先生訂立股權轉讓協議，據此，浙江椒江同意將大慶嘉達的25%股權無償轉讓予關先生。同日，杭州當代與李枝國先生（為獨立第三方，其後成為大慶嘉達的監事）訂立股權轉讓協議，據此，杭州當代將大慶嘉達的20%股權無償轉讓予李

歷史、重組及公司架構

枝國先生。概無就上述轉讓支付代價，原因為關先生及李枝國先生亦分別同意向浙江椒江及杭州當代收購大慶嘉達欠付的債務合共約人民幣91.3百萬元，總代價為人民幣26.0百萬元。於2019年3月4日上述股權轉讓完成後，大慶嘉達由關先生及李枝國先生分別擁有80%及20%權益。

關先生為名義股東，代表廣東瑞安自2019年2月26日(即關先生首次成為大慶嘉達股東之日)起至2019年3月4日期間持有大慶嘉達的55%股權，及自2019年3月4日起至2019年7月4日期間持有大慶嘉達的80%股權，而李枝國先生為名義股東，代表廣東瑞安自2019年3月4日(即李枝國先生首次成為大慶嘉達股東之日)起至2019年7月4日期間持有大慶嘉達的20%股權。廣東瑞安於上述期間為關先生及李枝國先生所持大慶嘉達股權的唯一實益擁有人。經本公司確認，訂立上述代名人持股安排的原因為方便香檳小鎮籌建工作的管理。於2019年7月4日，廣東瑞安與關先生及李枝國先生訂立股權轉讓協議，以(i)向關先生收購大慶嘉達的80%股權；及(ii)向李枝國先生收購大慶嘉達的20%股權，從而解除上述代名人持股安排。概無就上述股權轉讓支付代價。上述轉讓完成後，大慶嘉達由廣東瑞安安全資擁有。

經董事確認，關先生、李枝國先生與廣東瑞安之間就上述代名人持股安排並無爭議。此外，據中國法律顧問告知，上述代名人持股安排已於最後可行日期解除，且並無違反中國禁止性法律法規。

重組完成後，大慶嘉達由廣東瑞安安全資擁有並成為本公司的間接非全資附屬公司。

我們的其他附屬公司

於最後可行日期，我們亦成立以下公司，以承接日後的潛在項目開發。

歷史、重組及公司架構

佛山金誠

佛山金誠於2019年1月24日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元。於成立日期，佛山金誠由鄧智峰先生、佛山市雄信投資管理有限公司（「佛山雄信」）及佛山市南海鴻匯投資股份有限公司（「佛山南海鴻匯」）分別擁有40%、30%及30%權益。佛山雄信及佛山南海鴻匯以及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。經本公司確認，佛山金誠成立作為項目公司，旨在尋求與佛山雄信及佛山南海鴻匯的合作機會。然而，相關訂約方未能識別合適的合作機會，佛山雄信及佛山南海鴻匯有意退出合營企業。於2023年1月10日，廣東瑞安通過與鄧智峰先生、佛山雄信及佛山南海鴻匯訂立股權轉讓協議，對佛山金誠的股權進行合併。根據股權轉讓協議，由於股東並無繳入佛山金誠的註冊資本，故廣東瑞安：(i)以代價人民幣1元向鄧智峰先生收購佛山金誠的40%股權；(ii)以代價人民幣1元向佛山雄信收購佛山金誠的30%股權；及(iii)以代價人民幣1元向佛山南海鴻匯收購佛山金誠的30%股權。佛山金誠自此成為廣東瑞安的全資附屬公司。重組完成後，佛山金誠由廣東瑞安全資擁有並成為本公司的間接非全資附屬公司。

於最後可行日期，佛山金誠並無業務營運且為恩平地塊的項目公司，該地塊預期於2024年4月動工。有關恩平地塊的進一步詳情，請參閱本文件「業務—土地儲備及物業組合—廣東省恩平市」。

佛山景匯創

佛山景匯創於2023年1月11日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，自其成立以來由廣東瑞安及深圳市景匯三號投資合夥企業(有限合夥)（「深圳景匯」）分別擁有95%及5%權益。深圳景匯及其最終實益擁有人均為獨立第三方。經董事確認，佛山景匯創為一家旨在尋求與深圳景匯的業務機會而成立的項目公司。其自成立以來並無開展業務。於最後可行日期，佛山景匯創的註冊資本尚未繳入。

重組完成後，佛山景匯創由廣東瑞安擁有95%權益並成為本公司的間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

陽春瑞峰

陽春瑞峰於2020年12月8日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣2百萬元，自其成立以來一直由陽春新瑞安全資擁有。經本公司確認，陽春瑞峰為一家旨在尋求潛在業務機會而成立的項目公司，且其自成立以來並無開展業務。於最後可行日期，陽春瑞峰的註冊資本尚未繳入。

黑龍江輝祥

黑龍江輝祥於2019年11月15日在中國成立為有限公司。黑龍江輝祥於其成立時的註冊資本為人民幣20百萬元。其擬作為黑龍江省齊齊哈爾市潛在物業開發項目的項目公司。於成立日期，其由廣東瑞安及關先生(其代表廣東瑞安持有黑龍江輝祥的股權)分別擁有51%及49%權益。根據日期為2019年11月8日的股權管理協議及日期為2020年1月15日的補充協議，關先生為名義股東，自2019年11月15日(即關先生首次成為黑龍江輝祥股東之日)起代表廣東瑞安持有黑龍江輝祥的49%股權；及(ii)同期廣東瑞安為關先生所持黑龍江輝祥股權的唯一實益擁有人。經本公司確認，訂立上述代名人持股安排的原因為方便黑龍江輝祥的管理及齊齊哈爾市潛在物業開發項目的籌備工作，此舉讓居住於黑龍江省的關先生可代表我們處理黑龍江輝祥的行政事務，進而減少行政成本。黑龍江輝祥於最後可行日期並無業務營運且為精簡本集團的股權架構，我們於2023年9月25日決定解除有關代名人持股安排，向關先生無償收購黑龍江輝祥的49%股權，而相關工商登記手續已於2023年11月20日完成。

經董事確認，關先生與廣東瑞安之間就上述代名人持股安排並無爭議。此外，據中國法律顧問告知，上述代名人持股安排已於最後可行日期解除，且並無違反中國禁止性法律法規。

據中國法律顧問所告知，上述有關附屬公司的各項交易(包括司法拍賣、股權轉讓及認購)已正式、有效及合法完成，並已從有關機關取得所有必要批准(倘適用)。

歷史、重組及公司架構

2019年重組

於2019年，為計劃於聯交所[編纂]，我們進行重組(「2019年重組」)。

於2019年11月18日，宏景投資控股有限公司(「宏景」，一家於英屬處女群島註冊成立並由鄧先生全資擁有的公司)、宏耀投資控股有限公司(「宏耀」，一家於英屬處女群島註冊成立並由沈柱邦先生全資擁有的公司)、宏尚投資控股有限公司(「宏尚」，一家於英屬處女群島註冊成立並由沈康華先生全資擁有的公司)、宏科投資控股有限公司(「宏科」，一家於英屬處女群島註冊成立並由鄧智灝先生全資擁有的公司)及宏實分別註冊成立為鄧先生、沈柱邦先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃先生的控股公司。

於2019年12月3日，灝輝置業有限公司(「灝輝」)於開曼群島註冊成立為有限公司。其於註冊成立時由宏耀及宏景分別擁有50%及50%權益。於2020年1月9日，瑞景投資控股有限公司(「瑞景」)於英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為灝輝的全資附屬公司。於2020年2月10日，新瑞輝於香港註冊成立為有限公司，作為瑞景的全資附屬公司。

於2020年2月7日，沈康華先生轉讓3,019,692股Classic Dream股份(佔Classic Dream已發行股本總額約8.2%)予鄧智灝先生，代價為30,196.92美元。於2020年2月10日，鄧先生轉讓234,918股Classic Dream股份(佔Classic Dream已發行股本總額約0.6%)予沈柱邦先生，代價為2,349.18美元。上述代價經參考Classic Dream股份的面值後釐定。於上述轉讓完成後，Classic Dream由沈柱邦先生、鄧先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃先生分別擁有約41.5%、約41.5%、約8.2%、約8.2%及約0.6%權益。有關Classic Dream的進一步詳情，請參閱本節下文「有關Classic Dream的資料」。

於2020年5月11日，新建業與新瑞輝訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，新建業同意向新瑞輝轉讓於廣東瑞安的全部股權，代價為人民幣84.5百萬元，該代價經參考廣東瑞安當時的註冊資本釐定(「2020年廣東瑞安轉讓事項」)。2020年廣東瑞安轉讓事項的工商登記手續已於2020年5月14日完成。

歷史、重組及公司架構

於2020年5月19日，鄧先生、沈柱邦先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃先生透過其投資實體宏景、宏耀、宏尚、宏科及宏實與灝輝、新瑞輝及新建業訂立代價結付協議（「代價結付協議」）。根據代價結付協議，灝輝將分別向宏景、宏耀、宏尚、宏科及宏實配發435股、435股、62股、62股及4股灝輝股份（統稱「代價股份」），作為股權轉讓協議的代價。上述配發完成後，灝輝分別由宏耀、宏景、宏尚、宏科及宏實擁有約43.6%、約43.6%、約6.2%、約6.2%及約0.4%權益。

沈柱邦先生、鄧先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃先生隨後意識到2020年廣東瑞安轉讓事項應以現金結算而不能以上述換股安排結算。為解除2020年廣東瑞安轉讓事項及配發灝輝的股份，訂約方於2020年5月19日訂立代價結付協議的補充協議，於2020年6月5日訂立代價結付協議的終止協議，並於2020年6月5日訂立2020年廣東瑞安轉讓事項的終止協議（「2020年廣東瑞安轉讓事項的終止協議」），以修改代價結付協議的條款及終止2020年廣東瑞安轉讓事項。於2020年7月5日，新瑞輝與新建業訂立股權管理協議及代名人持股安排（「股權管理協議」），以確保新建業於2020年廣東瑞安轉讓事項的終止協議實施及終止前可繼續行使廣東瑞安股權所附帶的股東權利。根據股權管理協議，新建業委託新瑞輝代其持有廣東瑞安的股權（「代持股權」），期限自股權管理協議生效之日起至完成新瑞輝向新建業轉讓廣東瑞安股權的登記時為止（「代持期間」）。根據股權管理協議，新建業於代持期間為代持股權的實際及實益擁有人。此外，新瑞輝應：(i)於行使代持股權所附帶的股東權利前就如何行使該等權利諮詢新建業並遵從其意向；及(ii)未經新建業事先同意，不得處置、託付代持股權及／或就代持股權增設產權負擔。於2023年6月21日，新瑞輝將廣東瑞安的全部股權無償轉讓予新建業，從而解除代名人持股安排。於最後可行日期，宏景、宏耀、宏尚、宏科及宏實已將代價股份交回灝輝，且代價股份已註銷。

中國法律顧問確認，上述於中國的股權轉讓已妥為完成。董事確認且獨家保薦人認同，概無可能對[編纂]造成重大不利影響的其他事項，亦無有關2019年重組的事項須提請監管機構及投資者垂注。

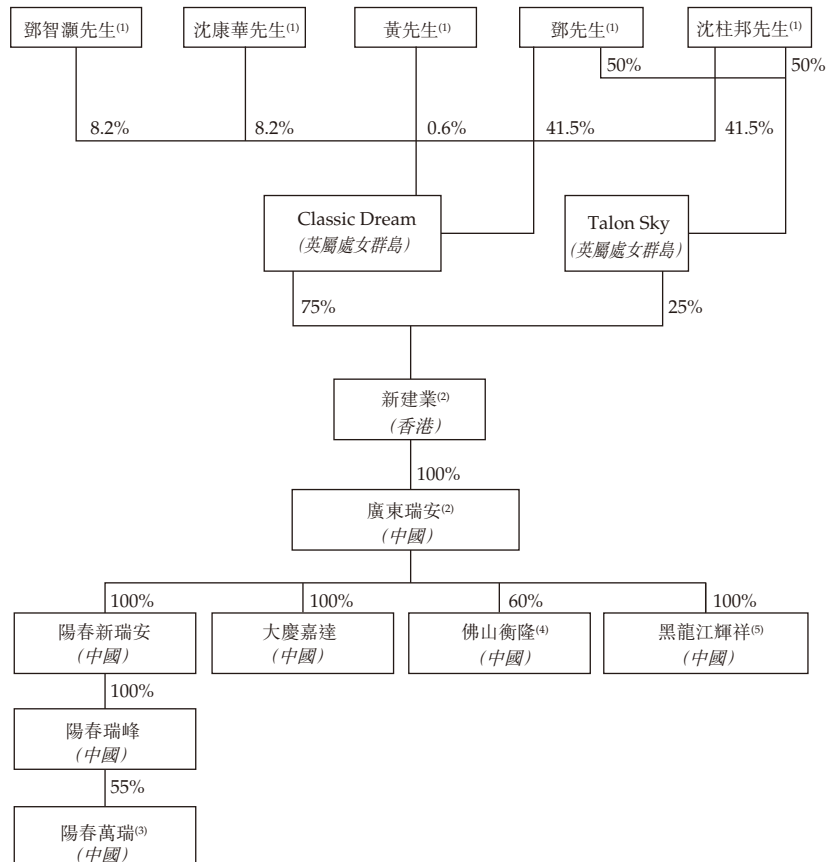
歷史、重組及公司架構

一致行動人士

於2023年11月10日，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生訂立一致行動契據，據此，彼等重申，自2020年2月7日（即鄧智灝先生首次成為Classic Dream股東之日）起，彼等及其各自的控股實體於行使其作為本集團股東的權利時一直一致行動。彼等確認，彼等及其控股實體自2020年2月7日以來及將自一致行動契據日期起繼續（其中包括）於本集團各成員公司的所有股東大會上一致投票、向大會作出提議前相互討論並達成共識，以及就業務營運及須由本集團各成員公司股東決定的本集團其他主要事項一致行動。倘彼等未能達成一致，則鄧先生及沈柱邦先生擁有最終決策權。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－控股股東」。

重組

為籌備[編纂]，本集團於2022年進行重組。緊接2022年重組前本集團的公司架構如下：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 根據日期為2023年11月10日的一致行動契據，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生自2020年2月7日起一直一致行動。有關進一步詳情，請參閱本節上文「一致行動人士」。
2. 根據新瑞輝與新建業就廣東瑞安股權所訂立的代名人安排，新建業為廣東瑞安股權的唯一實益擁有人。有關進一步詳情，請參閱本節上文「2019年重組」。
3. 陽春萬瑞由陽春瑞峰及陽春溢峰分別擁有55%及45%權益。
4. 佛山衡隆由廣東瑞安、梅先生及陳湛成先生分別擁有約60%、30%及10%權益。
5. 根據關先生及廣東瑞安訂立的代名人安排，廣東瑞安為黑龍江輝祥股權的唯一實益擁有人。有關進一步詳情，請參閱本節上文「企業歷史—我們的其他附屬公司—黑龍江輝祥」。

鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生於新建業的實際持股情況如下：

股東姓名	所持新建業 實際股份	於新建業的 實際股權
鄧先生 ^{1、2}	6,547	43.65%
沈柱邦先生 ^{1、3}	6,547	43.65%
鄧智灝先生 ^{1、4}	920	6.13%
沈康華先生 ^{1、5}	920	6.13%
黃先生 ^{1、6}	66	0.44%
總計：	15,000	100%

附註：

1. 根據一致行動契據，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生為一致行動人士，並有權行使新建業約100%的投票權。
2. 鄧先生所持新建業實際股份指：(i) Classic Dream持有約4,672股新建業股份(相當於其於Classic Dream約41.5%股權)；及(ii) Talon Sky持有1,875股新建業股份(相當於其於Talon Sky的50%股權)。
3. 沈柱邦先生所持新建業實際股份指：(i) Classic Dream持有約4,672股新建業股份(相當於其於Classic Dream約41.5%股權)；及(ii) Talon Sky持有1,875股新建業股份(相當於其於Talon Sky的50%股權)。
4. 鄧智灝先生所持新建業實際股份指Classic Dream持有約920股新建業股份(相當於其於Classic Dream約8.2%股權)。

歷史、重組及公司架構

5. 沈康華先生所持新建業實際股份指Classic Dream持有約920股新建業股份(相當於其於Classic Dream約8.2%股權)。
6. 黃先生所持新建業實際股份指Classic Dream持有約66股新建業股份(相當於其於Classic Dream約0.6%股權)。

第一步：轉讓新建業的股份

於2022年10月30日，沈康華先生及鄧智灝先生各自認購5,000,000股新建業股份，總代價為10,000,000港元，有關代價經參考新建業的已發行股本總額及已發行股份總數後釐定。於認購完成後，新建業的已發行股本總額由15,000股股份增加至10,015,000股股份，且新建業分別由沈康華先生及鄧智灝先生各自擁有約49.93%權益(5,000,000股股份)、Classic Dream擁有約0.11%權益(11,250股股份)及Talon Sky擁有約0.04%權益(3,750股股份)。

由於沈柱邦先生及鄧先生主要負責本集團的項目實施及業務發展事宜，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生同意，主要負責本集團重組相關事宜的鄧智灝先生及沈康華先生會代表鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生持有10,000,000股新建業股份。根據一致行動契據，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生、黃先生及其受控實體確認，於鄧智灝先生及沈康華先生直接持有新建業股份期間，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生仍就業務營運及行使本集團的決策權一致行動。於2023年4月5日，Talon Sky向沈康華先生轉讓3,750股新建業股份，代價為3,750港元。上述轉讓完成後，新建業分別：(i)由沈康華先生擁有約49.96%權益；(ii)由鄧智灝先生擁有49.93%權益；及(iii)由Classic Dream擁有0.11%權益。

歷史、重組及公司架構

第二步：成立境外架構

於2023年8月11日，鄧先生、沈柱邦先生、沈康華先生及鄧智灝先生註冊成立以下英屬處女群島控股公司，以持有其各自於本公司的股權：

英屬處女群島控股公司名稱	英屬處女群島控股公司股東(股份百分比)
宏景置業	鄧先生(100%)
宏耀置業	沈柱邦先生(100%)
宏尚置業	沈康華先生(100%)
宏科置業	鄧智灝先生(100%)

本公司於2023年8月2日根據開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，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。於2023年8月2日，1股繳足股款股份已配發及發行予初始認購人(一名獨立第三方)，該股份於2023年8月14日按面值轉讓予宏科置業。於2023年8月14日，宏耀置業、宏景置業、宏尚置業及宏科置業按面值認購4,385股股份、4,385股股份、615股股份及614股股份。於上述認購完成後，宏耀置業、宏景置業、宏尚置業及宏科置業分別持有4,385股股份、4,385股股份、615股股份及615股股份。

於2023年8月15日，瑞景置業投資於英屬處女群島註冊成立為有限公司。瑞景置業投資獲授權發行最多50,000股無面值普通股。同日，本公司認購1股瑞景置業投資股份(相當於瑞景置業投資全部已發行股本)。瑞景置業投資自此成為本公司的直接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

第三步：瑞景置業投資收購鄧智灝先生及沈康華先生持有的新建業股份

於2023年10月31日，瑞景置業投資認購989,985,000股新建業股份，代價為989,985,000港元，有關代價經參考新建業的已發行股本總額及已發行股份總數後釐定。於認購完成後，新建業的已發行股本總額由10,015,000股股份增加至1,000,000,000股股份。新建業分別由瑞景置業投資擁有約98.999%權益(989,985,000股股份)、沈康華先生擁有約0.5%權益(5,003,750股股份)、鄧智灝先生擁有約0.5%權益(5,000,000股股份)及Classic Dream擁有約0.001%權益(11,250股股份)。

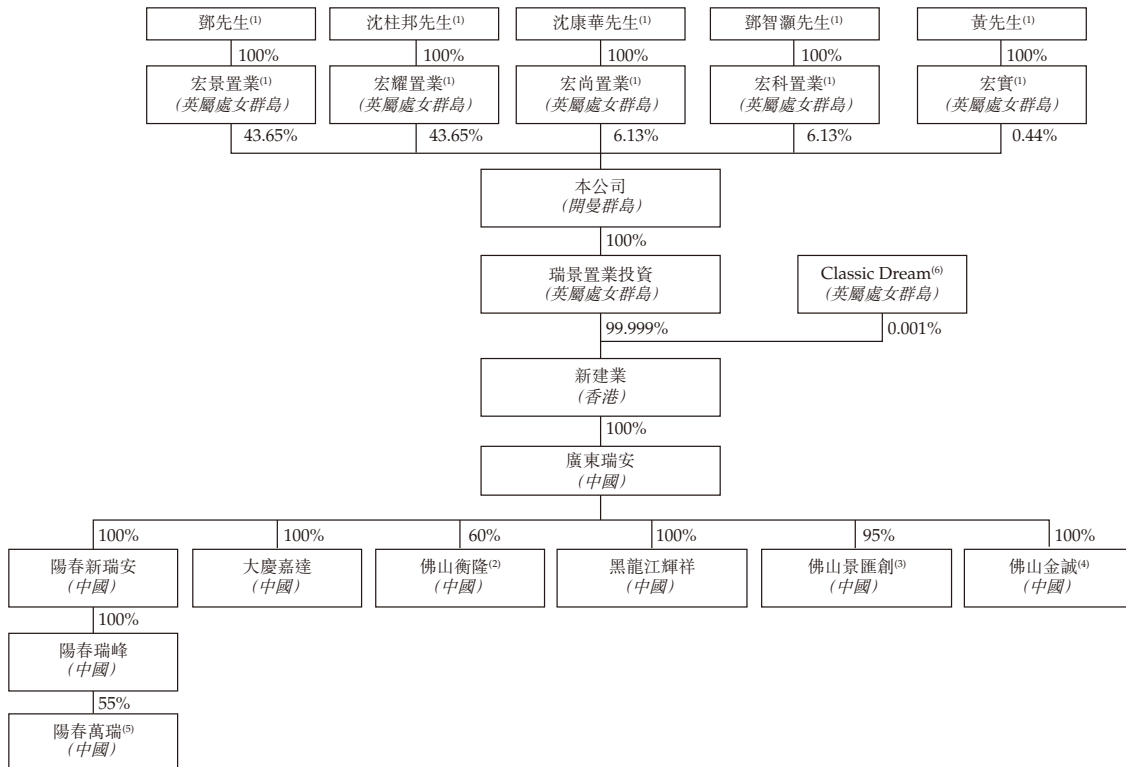
於2023年11月8日，瑞景置業投資：

- 向鄧智灝先生收購4,366,304股新建業股份，代價為本公司於2023年11月10日按鄧智灝先生指示向宏景置業配發及發行432,082股股份；
- 向鄧智灝先生收購613,563股新建業股份，代價為本公司於2023年11月10日按鄧智灝先生指示向宏科置業配發及發行60,718股股份；
- 向鄧智灝先生收購20,133股新建業股份，代價為本公司於2023年11月10日按鄧智灝先生指示向宏實配發及發行2,013股股份；
- 向沈康華先生收購4,366,304股新建業股份，代價為本公司於2023年11月10日按沈康華先生指示向宏耀置業配發及發行432,082股股份；
- 向沈康華先生收購613,563股新建業股份，代價為本公司於2023年11月10日按沈康華先生指示向宏尚置業配發及發行60,718股股份；及
- 向沈康華先生收購23,883股新建業股份，代價為本公司於2023年11月10日按沈康華先生指示向宏實配發及發行2,387股股份。

歷史、重組及公司架構

重組後及緊接[編纂]完成前的公司架構

下文載列於完成重組後及緊接[編纂]前我們的公司架構：



附註：

- 根據日期為2023年11月10日的一致行動契據，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生、黃先生、宏景置業、宏耀置業、宏尚置業、宏科置業及宏實為一致行動人士。有關進一步詳情，請參閱本節上文「一致行動人士」。
- 佛山衡隆由廣東瑞安、梅先生及陳湛成先生分別擁有60%、30%及10%權益。
- 佛山景匯創於2023年1月11日成立，且自其起成立以來由廣東瑞安及深圳景匯分別擁有95%及5%權益。
- 於2023年1月10日，廣東瑞安收購鄧智峰先生、佛山雄信及佛山南海鴻匯於佛山金誠的全部股權，完成上述股權轉讓後，佛山金誠已成為我們的全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本節上文「企業歷史—我們的其他附屬公司—佛山金誠」。
- 陽春萬瑞由陽春瑞峰及陽春溢峰分別擁有55%及45%權益。
- 於2023年4月5日，Classic Dream轉讓：(i) 7,500股新建業股份予鄧智灝先生，代價為7,500港元；及(ii) 3,750股新建業股份予沈康華先生，代價為3,750港元（「2023年Classic Dream轉讓事項」）。Classic Dream已於2023年Classic Dream轉讓事項時被剔除註冊，而根據英屬處女群島商業公司法，2023年Classic Dream轉讓事項無效及不具效力。有關進一步詳情，請參閱本節下文「有關Classic Dream的資料」。Classic Dream恢復註冊後，Classic Dream的股東（即沈柱邦先生、鄧先生、沈康華先生、鄧智灝先生及黃先生）已同意終止2023年Classic Dream轉讓事項，並由Classic Dream保留新建業約0.001%股權。

歷史、重組及公司架構

誠如中國法律顧問所告知，我們已就(i)我們的中國附屬公司；及(ii)重組正式取得中國法律、規則及法規於所有重大方面所規定於中國的所有必要批文、許可證及牌照。

增加法定股本及[編纂]

於2023年●，通過增設9,962,000,000股額外股份，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至100,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)，該等額外股份與當時已存在的股份在所有方面享有同等權益。待本公司股份溢價賬計入[編纂][編纂]，[編纂]港元將從本公司股份溢價賬中撥充資本，並用於按面值繳足[編纂]股份，以於[編纂]時或之前配發及發行予我們的現有股東。

有關CLASSIC DREAM的資料

過往在法蘭克福證券交易所上市

Classic Dream為一家於2002年1月11日在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。於2007年11月，Classic Dream股份首次在法蘭克福證券交易所(「法蘭克福證券交易所」)初級標準(Entry Standard)板塊上市。經董事確認，儘管Classic Dream於德國並無任何業務營運，但作為歐洲的認可證券交易所之一，在法蘭克福證券交易所上市令Classic Dream能夠吸引歐洲及全球的投資者。經本公司確認，鑒於其股份在法蘭克福證券交易所上市的交易量極低，Classic Dream於2016年3月9日申請自法蘭克福證券交易所除牌(「除牌」)，而Classic Dream的股份自2016年4月28日起在法蘭克福證券交易所除牌。董事認為，除牌屬商業及戰略決策，而申請[編纂]將符合本集團業務發展及股東的整體最佳利益，原因為香港是中國與國際市場的門戶，將為本集團提供更多接觸中國投資者及全球資本市場的機會，亦可提升我們的集資能力及渠道。

董事確認，(i)於除牌前，Classic Dream、其控股股東及其任何董事概無因嚴重違反或可能嚴重違反任何適用的德國法律、法規及規則而成為法蘭克福證券交易所紀律審查的對象；及(ii)除牌符合適用的德國法律、法規及規則。據董事作出合理查詢後所深知，彼等確認且獨家保薦人認同，概無有關Classic Dream於法蘭克福證券交易所上市及除牌的其他事宜須提請監管機構及投資者垂注。

歷史、重組及公司架構

Classic Dream 剔除註冊及解散

Classic Dream自2022年11月1日起因大約自2022年起未繳納年費而被剔除註冊。根據英屬處女群島商業公司法，Classic Dream被視為於2023年7月4日剔除註冊及解散。根據英屬處女群島商業公司法，2023年Classic Dream轉讓事項無效及不具效力。

Classic Dream已向英屬處女群島法院申請恢復註冊。根據英屬處女群島商業公司法，倘公司經英屬處女群島法院批准恢復列入英屬處女群島公司事務註冊處（「註冊處」），則Classic Dream被視為從未解散。因此，倘Classic Dream成功恢復註冊，則2023年Classic Dream轉讓事項將自動獲追認，並將相應生效及有效。經本公司確認，Classic Dream恢復註冊完成後，儘管有關轉讓事項如上文所述自動獲追認，Classic Dream的股東（即沈柱邦先生、鄧先生、沈康華先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生）同意終止2023年Classic Dream轉讓事項並保留於新建業約0.001%的股權。

公眾持股量

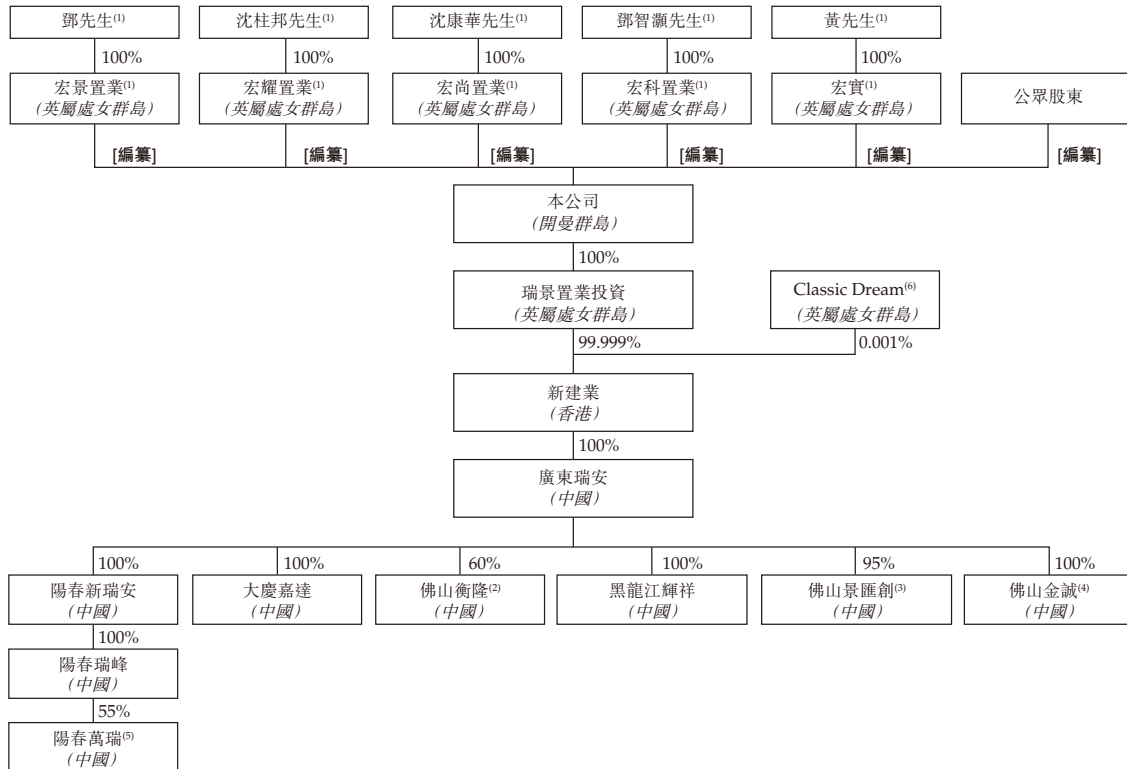
於[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生及黃先生（根據一致行動契據作為一致行動人士）將透過彼等的投資公司宏景置業、宏耀置業、宏科置業、宏尚置業及宏實合共持有[編纂]已發行股份。因此，鄧先生、沈柱邦先生、鄧智灝先生、沈康華先生、黃先生、宏景置業、宏耀置業、宏科置業、宏尚置業及宏實將成為控股股東。由於彼等為本公司的核心關連人士，故其持有的股份不會被視為公眾持股量的一部分。

除上文所披露者外，股東於[編纂]完成後持有的所有其他股份將計入公眾持股量，且根據上市規則第8.08(1)(a)條，本公司已發行股份總數的[編纂]於[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）將由公眾持有。

歷史、重組及公司架構

於[編纂]完成後的公司架構

下文載列於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)我們的公司架構：



附註1至6：有關進一步詳情，請參閱「重組後及緊接[編纂]完成前的公司架構」所載圖表的附註。

歷史、重組及公司架構

中國監管規定

併購規定

於2006年8月8日，商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局聯合發布併購規定，於2006年9月8日生效並於2009年6月22日經商務部修訂。根據併購規定，(i)外國投資者併購境內企業指外國投資者購買境內非外商投資企業(「境內公司」)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；或者，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營運該資產；(ii)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公司，使該境內公司變更設立為外商投資企業，應報商務部審批。

由商務部頒布並於2008年12月18日生效的《外商投資准入管理指引手冊(2008年版)》(「手冊」)訂明，已設立的外商投資企業中方向外方轉讓股權，不參照併購規定。不論中外方之間是否存在關聯關係，也不論外方是原有股東還是新進投資者。併購規定所指併購的標的公司只包括內資企業。

據中國法律顧問所告知，由於(i)廣東瑞安於2020年廣東瑞安轉讓事項時為中外合資企業；及(ii)廣東瑞安於新瑞輝在2023年將廣東瑞安的股權轉回新建業時為外商獨資企業，故該兩項收購根據併購規定均毋須獲商務部批准。