

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 我們的歷史及發展

#### 概覽

本公司是本集團的控股公司，於2018年3月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。我們是一家迅速發展的中國大型綜合房地產開發商，立足於長三角經濟區，足跡遍佈全國。我們專業從事住宅物業的開發，並於近期開始從事商業物業的開發、營運及管理。

我們的中文名「中梁」源自我們成為中流砥柱，國之棟樑的經營理念。本集團以一系列核心價值觀為支撐，包括開放、開拓、開創、共擔、共享。我們的組織文化為公開、公平、公正、簡單、務實。我們透過將該等理念落到實處吸引並挽留人才，此乃我們成功的基石。

#### 我們的創始人及早期歷史

於1993年，楊先生於當年加入溫州市欣華房地產開發公司(浙江天劍的前身)，彼藉此機會掌握有關房地產銷售及開發的知識及經驗。多年來，楊先生已於房地產開發行業積累豐富的經驗，並於2000年成為浙江天劍的大股東。此為本集團的未來發展打下基礎。楊先生於2000年成為浙江天劍的主要股東，該公司主要專注於溫州市(其總部所在地)進行物業開發。於2002年，楊先生透過建立蘇州華成並將其作為第二個物業開發平台，擴張其業務足跡至江蘇省。浙江天劍與蘇州華成於2000年至2009年期間開發若干住宅物業項目，進一步於房地產行業積累經驗。

之後，楊先生認為本集團應在戰略上注重長三角經濟區的物業開發，特別是，將上海作為進一步擴張的重要地點。因此楊先生於2009年建立了第三個物業開發平台，即上海中梁地產，有意打入上海物業開發市場。

自2009年以來，楊先生成功地進一步實施業務發展戰略，以利用三個物業開發平台促進於長三角經濟區擴張。其中浙江天劍注重溫州市，蘇州華成注重蘇州市，上海中梁地產注重上海市。

2009年至2014年期間，作為本集團業務發展戰略的一部分，即將業務營運的重心逐步從浙江天劍的物業開發平台轉移至上海中梁地產的物業開發平台，本集團更加注重上海中梁地產平台的發展。於2009年年末，我們於上海就物業開發購買了兩幅地塊，標誌著我們

## 歷史、重組及公司架構

進入上海物業開發市場的第一步。於往績記錄期間，我們增加於三四線城市市場的曝光度之前，我們自2009年以來主要專注於溫州及蘇州等位於長江三角洲經濟區的二線城市的物業開發。

同時，楊先生的其他物業開發平台——蘇州華成自2012年以來已停止收購新地塊及浙江天劍繼續將其於溫州市的物業開發業務作為重點。於2009年至2014年間，浙江天劍收購地塊用於開發合共16個項目，其中於2009年至2014年間各年分別開發零個、零個、兩個、兩個、八個及四個項目。

### 我們的業務發展

於2014年，楊先生採取了進一步在全國範圍擴張業務營運的戰略性決定，這涉及本集團的兩大重要里程碑事件：(a)上海中梁地產成為主要物業開發平台及未來數年加速業務開發的焦點，及(b)隨後於2016年，我們決定將總部從溫州遷至上海，以落實本集團擴展其全國業務足跡的策略。該戰略性決定啟動了我們的加速業務開發，我們於2016年擴張至其他三個省份，即安徽、福建及江西省，於2017年擴張至其他十個省、直轄市及自治區並於2018年擴張至其他七個省及自治區。自2013年，中國政府根據國務院發佈的《關於加快棚戶區改造工作的意見》啟動有關棚戶區安置房改造的深化政策（「棚改政策」），這推升了中國房屋銷售及價格，尤其是三四線城市。為了抓住棚改政策帶來的市場機遇，從2015年開始，楊先生將標準化的房地產開發流程應用於本集團業務在全國範圍內的擴張。於往績記錄期間，我們特別利用棚改政策產生的市場機遇。於2016年至2018年上半年度期間，我們日漸加強對三四線城市的關注。由於較一二線城市而言，三四線城市住宅物業的開發及銷售所需的初始注資較低且無須遵守嚴苛的管控措施，於往績記錄期間專注小地塊及日漸加強對三四線城市的關注的策略使得本集團縮短了典型的銷售周期及現金流周期，從而可快速複製我們的標準化項目開發流程。利用本集團累積的專業知識及業內經驗以及設立的標準化開發流程，尤其利用自2015年實施的阿米巴生態系統，本集團於往績記錄期間實現快速增長，並分別於2016年、2017年及2018年獲取63幅、119幅及221幅地塊。於此加速業務開發階段，我們於2016年、2017年及2018年均獲授予為「中國房地產成長性十強企業」、且從2014年「中國房地產百強企業」的第59位躍升至2018年的「中國房地產開發企業25強」。於2019年，我們獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心認可為中國房地產企業前20強及中國房地產企業發展潛力前10強。

## 歷史、重組及公司架構

於我們的加速發展期間，我們為營運融資的主要渠道為外部融資(例如商業銀行借款、信託貸款、資產管理及其他融資安排)連同內部產生現金流量，包括物業預售／銷售所得款項以及股東注資。

在楊先生的領導及專業管理隊伍的努力下，我們不斷發展，業務遍佈中國不同城市。截至2019年3月31日，我們已於五大戰略經濟區中23個省份及直轄市的124個城市開展業務，即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟區、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區，產品組合包括處於不同開發階段的353個物業項目，土地總儲備為約38.9百萬平方米。重組完成前，除物業開發外，我們亦參與其他配套業務，包括物業管理服務及設計與裝修服務。鑒於本集團的物業開發及其他配套業務所需要的專業知識、技能及資源有所差異，於重組後，本集團已將該等其他配套業務從本集團業務中剔除。請參見以下「一重組」一節了解詳情。

### 業務里程碑

下表載列我們歷史中的關鍵里程碑，包括我們於重組前後獲得的獎項及榮譽：

年度	事件
1993年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們的創始人楊先生進入物業開發行業。</li></ul>
2002年	<ul style="list-style-type: none"><li>楊先生創立蘇州華成及將物業開發業務從浙江省拓展至江蘇省，開始在長三角經濟區探索商機。</li></ul>
2009年	<ul style="list-style-type: none"><li>通過成立上海中梁地產，我們進一步拓展物業開發業務，並把我們的業務焦點投置於長三角經濟區，特別是上海。我們開始把營運重心從浙江天劍的物業開發平台轉移到上海中梁地產的物業開發平台。</li></ul>
2014年至2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們於2014年、2015年、2016年及2017年榮獲「中國房地產百強企業」<sup>(1)</sup>稱號，分別名列第59、第56、第49及第39。</li></ul>
2015年至2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們於2015年、2016年及2017年均榮獲「中國華東房地產公司品牌價值TOP 10」<sup>(1)</sup>稱號。</li></ul>
2016年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將總部遷至上海，以進一步落實我們的業務發展戰略。</li><li>我們將物業開發業務拓展至安徽省、福建省及江西省。</li></ul>
2016年至2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們於2016年、2017年及2018年均榮獲「中國房地產百強企業—成長性10強」<sup>(1)</sup>稱號。</li></ul>
2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將物業開發業務拓展至四川省、河南省、湖南省、山東省、湖北省、雲南省、重慶市、寧夏回族自治區、陝西省及廣西壯族自治區。</li></ul>

## 歷史、重組及公司架構

年度	事件
	<ul style="list-style-type: none"><li>我們榮獲「中國房地地產企業綜合實力200強」<sup>(2)</sup>及「中國房企品牌價值Top 30」稱號<sup>(2)</sup>，分別名列第29及第28。</li><li>我們榮獲「中國房地產開發運營能力10強」<sup>(2)</sup>及「中國房地產企業成長性10強」稱號<sup>(2)</sup>。</li></ul>
2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將物業開發業務拓展至貴州省、山西省、甘肅省、內蒙古自治區、遼寧省、廣東省及河北省。</li><li>我們榮獲「中國房地產開發企業25強」<sup>(3)</sup>及「中國房地產百強企業一百強之星」<sup>(1)</sup>稱號。</li></ul>
2019年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們榮獲「2019中國房地產開發企業20強」<sup>(3)</sup>及「2019中國房地產開發企業發展潛力10強」<sup>(3)</sup>稱號。</li></ul>

附註：

- (1) 由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予。
- (2) 均由億翰智庫(一家房地產諮詢服務獨立供應商)授予。
- (3) 由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心授予。

### 我們的公司架構

#### 本公司

本公司於2018年3月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，屬投資控股公司。截至其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元。我們的首名認購人WNL Limited於2018年3月22日認購1股繳足股款的股份，而該股股份已於2018年3月29日轉讓予梁益。

#### 我們主要的中國營運附屬公司

我們透過各種項目公司或合營公司開展物業開發業務。截至最後實際可行日期，我們已設立及／或收購若干附屬公司及／或中介控股公司以控制我們的部分項目公司。於往績記錄期間我們主要的中國營運附屬公司包括主要控股公司及／或對本集團的收入貢獻實質份額的附屬公司。下文載列我們主要中國營運附屬公司的重大股本變動詳情。

## 歷史、重組及公司架構

### 1. 上海中梁企業發展

上海中梁企業發展為本集團的主要控股公司及本公司的間接全資附屬公司。上海中梁企業發展於2016年8月26日成立為有限責任公司，由蘇州華成(大部分由楊先生擁有)擁有99.0%及上海中梁地產擁有1.0%，初始註冊資本為人民幣100,000,000元(將於2022年11月30日前悉數繳足)。

於2016年9月，上海中梁地產其於上海中梁企業發展的1.0%權益轉讓予蘇州華成，對價為零，乃因為於轉讓日期上海中梁企業發展的註冊資本尚未繳足。於2018年8月，人民幣100,000,000元的註冊資本由蘇州華成以現金悉數繳足。於一系列股權轉讓及注資完成(作為我們重組的一部分)後，截至最後實際可行日期，上海中梁企業發展由上海梁卓擁有97.0%、由中梁香港擁有2.9%及由恆融擁有0.1%。有關詳情，請參閱「—重組」一節。

### 2. 上海中梁地產

上海中梁地產為一家投資控股公司及本公司的間接全資附屬公司。上海中梁地產乃由蘇州華成於2009年7月14日成立並擁有100%權益的有限公司，初始註冊資本為人民幣20,000,000元，於2009年7月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，上海中梁地產由蘇州華成擁有100%權益。2016年9月，蘇州華成將其於上海中梁地產的所有權益轉讓予上海中梁企業發展，對價為人民幣300,000,000元(基於彼時上海中梁地產的註冊資本)，以現金悉數繳足。2018年7月，上海中梁地產的註冊資本透過上海中梁企業發展於2018年6月以現金悉數繳足的注資增加至人民幣3,000,000,000元。2019年4月，上海中梁地產的註冊資本透過上海中梁企業發展的注資增加至人民幣10,000,000,000元，其中人民幣3,000,000,000元於同月以現金方式繳足。預期剩餘款項人民幣4,000,000,000元將於2024年7月悉數繳足。自此，上海中梁地產的股權並無變動。

### 3. 余姚市中梁宏置業有限公司

余姚市中梁宏置業有限公司由上海中梁地產的全資附屬公司上海通泰置業有限公司成立及擁有，並為我們物業開發項目余姚中梁首府的項目公司。余姚市中梁宏置業有限公司乃於2016年1月5日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年1月以現金悉數繳足。

## 歷史、重組及公司架構

於其成立時，上海通泰置業有限公司根據代名人安排作為萍鄉蔓城物業管理合夥企業(有限合夥)(就阿米巴生態系統下的我們共同投資計劃而設立的一家共同投資公司)的代名人持有余姚市中梁宏置業有限公司2.1%的權益。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，余姚市中梁宏置業有限公司由上海通泰置業有限公司直接擁有97.9%及萍鄉蔓城物業管理合夥企業(有限合夥)直接擁有2.1%。

### 4. 臨海市中梁源置業有限公司

臨海市中梁源置業有限公司由上海中梁地產的全資附屬公司上海中梁銘置業有限公司成立及擁有，並為我們物業開發項目臨海香緹公館的項目公司。臨海市中梁源置業有限公司乃於2015年9月16日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2015年10月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，上海中梁銘置業有限公司根據代名人安排分別作為萍鄉宏時房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)及萍鄉甌東房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)(就阿米巴生態系統下的我們共同投資計劃而設立共同投資公司)轉讓臨海市中梁源置業有限公司3.0%的權益。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，臨海市中梁源置業有限公司由上海中梁銘置業有限公司直接擁有94.0%、由萍鄉宏時房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)直接擁有3.0%及由萍鄉甌東房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)直接擁有3.0%。

### 5. 樂清市中梁昊置業有限公司

樂清市中梁昊置業有限公司由上海中梁宏置業有限公司成立及全資擁有(上海中梁地產全資擁有的附屬公司)，並為我們物業開發項目樂清中梁首府一期及樂清中梁首府二期的項目公司。樂清市中梁昊置業有限公司乃於2014年11月7日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，將於2034年11月6日前悉數繳足。自此，樂清市中梁昊置業有限公司的股權並無變動。

### 6. 溫州市梁安置業有限公司

溫州市梁安置業有限公司由上海中梁浩置業有限公司設立及全資擁有，當時為上海中梁地產的一家全資附屬公司，並為我們物業開發項目溫州龍灣首府的項目公司。溫州市梁安置業有限公司乃於2015年6月8日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於

---

## 歷史、重組及公司架構

---

2015年7月以現金悉數繳足。通過一系列股權轉讓及注資，截至2018年8月28日，上海中梁浩置業有限公司由杭州中梁匯置業有限公司(上海中梁地產的一家全資附屬公司)持有100%。自此，本公司於溫州市梁安置業有限公司的股權並無變動。

### 7. 溫州市中梁盛置業有限公司

溫州市中梁盛置業有限公司由上海中梁合房地產開發有限公司成立及全資擁有(上海中梁地產全資擁有的附屬公司)，並為我們物業開發項目溫州濱江九里的項目公司。溫州市中梁盛置業有限公司乃於2014年1月20日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣120,000,000元，於2014年1月以現金悉數繳足。於2014年4月28日，溫州中梁盛置業有限公司的註冊資本增至人民幣200,000,000元。自此，本公司於溫州市中梁盛置業有限公司的股權並無變動。

### 8. 平陽縣中梁府置業有限公司

平陽縣中梁府置業有限公司由上海中梁融房地產開發有限公司設立及全資擁有，當時為蘇州華成的一家全資附屬公司，並為我們物業開發項目平陽國賓天下的項目公司。平陽縣中梁府置業有限公司乃於2015年8月12日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於2015年9月以現金悉數繳足。通過一系列股權轉讓及注資，截至2019年1月31日，上海中梁融置業有限公司由福建中梁房地產開發有限公司(上海中梁地產的一家全資附屬公司)100%持有。自此，本公司於平陽縣中梁府置業有限公司的股權並無變動。

### 9. 溫州市中梁華成置業有限公司

溫州市中梁華成置業有限公司由蘇州新中梁置業有限公司(蘇州華成的全資附屬公司)設立及全資擁有，並為我們物業開發項目溫州國賓壹號的項目公司。溫州市中梁華成置業有限公司乃於2011年6月9日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣20,000,000元，於2011年5月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，溫州市中梁華成置業有限公司由蘇州新中梁置業有限公司全資擁有。2018年3月，蘇州新中梁置業有限公司將其於溫州市中梁華成置業有限公司的所有權

## 歷史、重組及公司架構

益轉讓予福建中梁房地產開發有限公司(上海中梁地產的全資附屬公司)，對價為人民幣100,000,000元(基於彼時溫州市中梁華成置業有公司的註冊資本)，將於2018年12月以現金悉數繳足。自此，溫州市中梁華成有限公司的股權並無變動。

### 10. 溫州市中梁龍置業有限公司

溫州市中梁龍置業有限公司由蘇州新中梁置業有限公司(蘇州華成的全資附屬公司)成立及全資擁有，並為我們物業開發項目溫州香緹國際的項目公司。溫州市中梁龍置業有限公司乃於2013年12月20日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於2013年12月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，溫州市中梁龍置業有限公司由蘇州華成全資擁有。2018年3月，蘇州華成將其於溫州市中梁龍置業有限公司法人所有權益轉讓予杭州中梁匯置業有限公司(上海中梁地產的全資附屬公司)，對價為人民幣200,000,000元(基於彼時溫州市中梁龍置業有公司的註冊資本)，於2018年4月以現金悉數繳足。自此，溫州市中梁龍置業有限公司的股權並無變動。

### 11. 溫州市梁泰置業有限公司

溫州市梁泰置業有限公司由上海陽泰置業有限公司成立及擁有，並為我們物業開發項目溫州中梁首府壹號院的項目公司。溫州市梁泰置業有限公司乃於2016年4月19日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年7月以現金悉數繳足。

於其成立時，上海中梁地產持有上海陽泰置業有限公司的100%權益，其中5.7%權益由寧波睿城物業管理合夥企業(有限合夥)(就阿米巴生態系統下的我們共同投資計劃而設立共同投資公司)根據代名人安排作為代名人持有。通過股份轉讓及代名人安排終止後，截至最後實際可行日期，上海陽泰置業有限公司由上海中梁地產直接擁有94.3%及由寧波睿城物業管理合夥企業(有限合夥)直接擁有5.7%。

### 12. 蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司

蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司由蘇州鼎欣房地產有限責任公司(獨立第三方)成立及全資擁有，乃我們的物業開發項目蘇州中梁獨墅禦湖的項目公司。蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司於2007年8月1日成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，已於2007年7月以現金悉數繳足。



## 歷史、重組及公司架構

截至2016年1月1日，蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司由蘇州鼎欣房地產有限責任公司全資擁有，註冊資本為人民幣500,000,000元。於2016年5月，蘇州鼎欣房地產有限責任公司將其於蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司的全部權益轉讓予上海中梁地產持多數權益的附屬公司上海程通置業有限公司，對價為人民幣510,000,000元（基於蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司當時的註冊資本），已於2016年5月以現金悉數繳足。透過一系列股權轉讓，上海中梁地產持有上海程通置業有限公司100%股權，其中3.0%股權根據代名人安排作為代名人為寧波熙城物業管理合夥企業（有限合夥）（就阿米巴生態系統下我們共同投資計劃而設立共同投資公司）持有，30.0%股權根據代名人安排作為代名人為梁商資產管理（上海）有限責任公司（一家共同投資公司）持有。鑒於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，上海程通置業有限公司直接由上海中梁地產擁有67.0%，由寧波熙城物業管理合夥企業（有限合夥）擁有3.0%及由梁商資產管理（上海）有限責任公司擁有30.0%。

### 13. 諸暨市中梁置業有限公司

諸暨市中梁置業有限公司由上海中梁地產持多數權益的附屬公司上海景通置業有限公司成立及全資擁有，乃我們的物業開發項目諸暨中梁壹號院的項目公司。諸暨市中梁置業有限公司於2016年4月12日成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，已於2016年5月以現金悉數繳足。於2016年9月13日，諸暨市中梁置業有限公司的註冊資本透過上海景通置業有限公司的注資增至人民幣150,000,000元，並將於2021年9月8日前悉數繳足。其後諸暨市中梁置業有限公司的股權概無變動。

### 14. 寧波市中梁宏置業有限公司（「寧波市中梁宏」）

寧波市中梁宏由上海通平置業有限公司（「上海通平」）（上海中梁地產持多數權益的附屬公司）成立及擁有，並為我們物業開發項目寧波中梁壹號院的項目公司。寧波市中梁宏乃於2016年2月22日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年3月以現金悉數繳足。

於2017年8月，上海通平向國泰元鑫資產管理有限公司（「國泰元鑫」）轉讓寧波市中梁宏40.0%的權益，對價為人民幣20,000,000元（基於寧波市中梁宏當時的註冊資本）。於2018年2月，由於上海通平及國泰元鑫未能就項目開發達致融資合作共識，根據雙方後續洽談，對於首次股權轉讓的對價並未結算價款，國泰元鑫向上海通平以零元轉讓寧波市中梁宏的40.0%權益。自此，本公司於寧波市中梁宏的股權並無變動。

## 歷史、重組及公司架構

### 15. 衢州市中梁創置業有限公司

衢州市中梁創置業有限公司由上海寧遠置業有限公司(一家持多數權益的附屬公司)及浙江天劍成立及分別擁有90.0%及10%，並為我們物業開發項目衢州中梁首府的項目公司。衢州市中梁創置業有限公司乃於2016年4月29日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年6月以現金悉數繳足。

於2018年9月，浙江天劍向上海寧遠置業有限公司轉讓衢州市中梁創置業有限公司10.0%的權益，對價為人民幣5,000,000元(基於衢州市中梁創置業有限公司當時的註冊資本金額)，於2019年1月以現金悉數繳足。自此，本公司於衢州市中梁創置業有限公司的股權並無變動。

### 16. 平湖市中梁瑞置業有限公司

平湖市中梁瑞置業有限公司由上海蒼翠置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及擁有，並為我們物業開發項目平湖中梁東湖壹號院的項目公司。平湖市中梁瑞置業有限公司乃於2016年9月5日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年10月以現金悉數繳足。

於其成立時，上海中梁地產根據代名人安排作為溫州豪際投資管理中心(有限合夥)(一家共同投資公司)的代名人持有上海蒼翠置業有限公司24.0%的權益。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，上海蒼翠置業有限公司由杭州中梁恒置業有限公司直接擁有69.5%、寧波瑤城物業管理合夥企業(有限合夥)直接擁有6.5%及溫州豪際投資管理中心(有限合夥)直接擁有24.0%。

### 17. 開化縣中梁泰置業有限公司

開化縣中梁泰置業有限公司由上海高創置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及擁有，並為我們物業開發項目開化中梁外灘壹號院的項目公司。開化縣中梁泰置業有限公司乃於2016年7月11日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年8月以現金悉數繳足。

於其成立時，上海中梁地產根據代名人安排作為黎明液壓有限公司(一家共同投資公司)的代名人持有上海高創置業有限公司35.0%的權益。由於代名人安排已終止，截至最後

## 歷史、重組及公司架構

實際可行日期，上海高創置業有限公司由寧波瑤城物業管理合夥企業(有限合夥)直接擁有6.1%、杭州中梁恒置業有限公司直接擁有58.9%及黎明液壓有限公司直接擁有35.0%。

### 18. 海寧市中梁禦置業有限公司

海寧市中梁禦置業有限公司由上海創安置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及全資擁有，並為我們物業開發項目海寧中梁壹號院的項目公司。海寧市中梁禦置業有限公司乃於2016年6月13日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年6月以現金悉數繳足。自此，本公司於海寧市中梁禦置業有限公司的股權並無變動。

### 19. 張家港市中梁軒置業有限公司

張家港市中梁軒置業有限公司由上海拓城置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及擁有，並為我們物業開發項目張家港中梁壹號院的項目公司。張家港市中梁軒置業有限公司乃於2016年5月9日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年5月以現金悉數繳足。

於其成立時，上海中梁地產持有上海拓城置業有限公司的100%權益，其中30.0%權益根據代名人安排作為代名人為蘇州信智房地產開發企業(有限合夥)(一家共同投資公司)持有。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，上海拓城置業有限公司由蘇州市宏邁置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)直接擁有64.2%、鹽城蘇梁企業管理諮詢服務中心(有限合夥)直接擁有5.8%及蘇州信智房地產開發企業(有限合夥)直接擁有30.0%。

### 20. 達州梁實置業有限公司(「達州梁實」)

達州梁實置業有限公司由上海中梁地產成立及擁有，並為我們物業開發項目達州中梁首府的項目公司。達州梁實乃於2017年5月5日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，於2017年8月以現金悉數繳足。

於2017年6月，上海中梁地產向四川成梁置業有限公司(「四川成梁」)轉讓達州梁實所有的權益，對價為人民幣10,000,000元。上海中梁地產及四川成梁已同意透過由四川成梁支付達州梁實的人民幣10,000,000元初始註冊資本的方式結清股權轉讓對價。於2017年7月，達州梁實的註冊資本通過四川成梁注資的方式增加至人民幣50,000,000元，並於2017年8月以現金

---

## 歷史、重組及公司架構

---

悉數繳足。於2017年7月，四川成梁向上海嘉瓊置業有限公司（「上海嘉瓊」）轉讓達州梁實的所有股權，對價為人民幣50,000,000元。同月隨後，由於本集團的內部重組以合併中西部經濟區的管理，上海嘉瓊將達州梁實所有股權轉讓回四川成梁，對價為人民幣50,000,000元。四川成梁及上海嘉瓊的第一次股權轉讓未結清，因此，各方已同意第二次股權轉讓與第一次股權轉讓的對價相互抵銷。自此，達州梁實的股權並無變動。

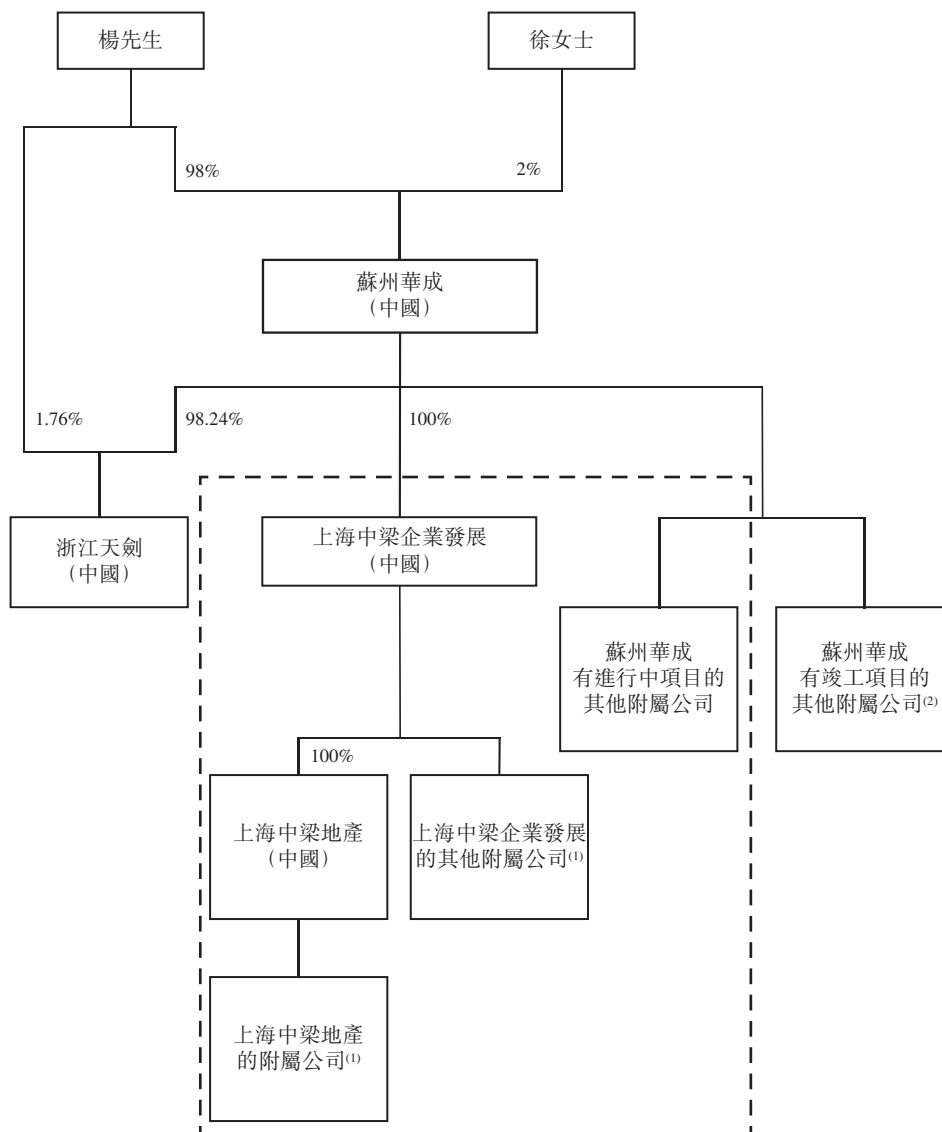
截至2017年7月，上海嘉瓊持有四川成梁100%的股權，其中根據代名人安排分別作為萍鄉中梁榮房地產資訊諮詢合夥企業（有限合夥）及萍鄉川梁房地產資訊諮詢合夥企業（有限合夥）（均為就阿米巴生態系統下的我們共同投資計劃而設立之共同投資公司）的代名人各持有1.8%的股權，並根據代名人安排作為溫州明際投資管理中心（有限合夥）（一家共同投資公司）的代名人持有四川成置業有限公司40.0%的股權。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，四川成梁由萍鄉中梁榮房地產資訊諮詢合夥企業（有限合夥）直接擁有1.8%、溫州明際投資管理中心（有限合夥）直接擁有40.0%、萍鄉川梁房地產資訊諮詢合夥企業（有限合夥）直接擁有1.8%及上海嘉瓊直接擁有56.4%。

由於為每個新物業項目成立項目公司是中國物業開發行業的慣常做法，我們已採用擁有大量附屬公司的複雜集團架構。此舉使本集團於正常業務過程中開展及完成物業項目時在相關許可、合規及財務風險管理方面具有靈活性。於往績記錄期間，我們代表多名被動投資者（作為代名人）持有我們若干項目公司（包括我們八家在中國營運的主要附屬公司）的權益。截至2019年3月31日，我們代表相關被動投資者於十二家實體中持有股本權益。我們認為有關代名人安排對我們的業務發展及管理而言更為有效，特別是在本集團早期快速擴張階段。我們正在終止所有代名人安排從而為我們的[編纂]實現最佳的企業結構。截至最後實際可行日期，多數代名人安排已終止且我們預計絕大多數相關終止進程將於[編纂]時或之前完成。誠如我們的中國法律顧問所告知，根據中國法律，所有代名人安排及代名人相關合約條款均屬合法、有效及具有約束力。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組

應[編纂]之需，我們進行了重組，本公司由此成為本集團的控股公司及[編纂]媒質。以下載列緊隨重組前本集團的簡化版公司架構：



[- - -] 本集團

附註：

- (1) 截至2018年12月31日，該等包括838家附屬公司(包括分別於香港及英屬處女群島註冊成立的兩家離岸附屬公司，該等公司並無實質業務營運)及102家合營企業及聯營公司。
- (2) 該等包括於往績記錄期間前已完成其所有物業交易的銷售或自2016年1月1日後已將無法獲得銷售收入之項目公司。

## 歷史、重組及公司架構

該重組涉及下述步驟：

### 第1步：境內重組

為簡化本集團的公司架構，就於往績記錄期間前已完成其所有物業交易銷售或自2016年1月1日後已／將無法獲得銷售收入之任何項目公司而言，我們已將其從本集團剔除。作為我們於上海中梁企業發展旗下的建議主要中間控股公司，上海中梁地產收購蘇州華成有進行中項目的附屬公司。此外，為專注於本集團物業開發之核心業務，作為重組的一部分，我們已剔除涉及不同專業知識、技能及資源的非核心業務。更多詳情請參閱「與控股股東的關係—控股股東—非核心業務及說明」一節。

### 轉讓浙江天劍

浙江天劍（一家由蘇州華成及楊先生分別持有98.24%及1.76%的公司）被轉讓予楊先生的堂弟楊劍清先生。楊劍清先生於1998年在18歲時加入本集團，歷任本集團各級崗位，成為楊先生的助理。楊劍清先生自2017年9月12日起擔任浙江天劍的董事、總經理以及法定代表人。鑒於彼之背景，楊劍清先生希望繼續在房地產行業工作並自行經營業務。於籌備[編纂]之前，楊劍清先生向楊先生表示其希望自行於中國開創房地產業務，楊先生當時已同意提供必要支持以協助楊劍清先生開創其未來的房地產業務。於2018年初，(i)鑒於本集團的[編纂]計劃；(ii)鑒於近年來楊先生已一直專注於上海中梁企業發展旗下的房地產業務及隨著時間的推移浙江天劍對楊先生的房地產業務而言已無足輕重；及(iii)鑒於多年來楊劍清先生已為浙江天劍的營運投入極大精力之後，楊先生同意接受楊劍清先生提出將浙江天劍轉讓予楊先生（連同其附屬公司統稱為「浙江天劍集團」），以便能夠通過繼續經營浙江天劍集團的業務而開創自身的房地產業務。

鑒於(i)浙江天劍集團不屬於我們通過我們房地產業務的主要控股公司上海中梁企業發展持有的集團公司的一部分，而是由楊先生及彼持多數權益的公司蘇州華成擁有；(ii)浙江天劍集團與本集團相比規模相對較小；及(iii)為遵守向楊劍清先生（其多年來為浙江天劍的發展作出重大貢獻）提供支持的協議，楊先生已同意向楊劍清先生轉讓浙江天劍集團。截至2018年6月27日（即浙江天劍轉讓予楊劍清先生的日期），浙江天劍擁有20個物業開發項目（相較而言，本集團則擁有合共269個項目）。在此20個項目中，13個屬正在施工且正在預售階段，7個處於建設的早期階段且尚未開始任何預售。20幅土地的可銷售總建築面積為約1,506,055平方米（相較而言，本集團的可銷售總建築面積為約33,629,497.38平方米）。楊先生認為該等項目會為彼之堂弟帶來良好的業務開端。

---

## 歷史、重組及公司架構

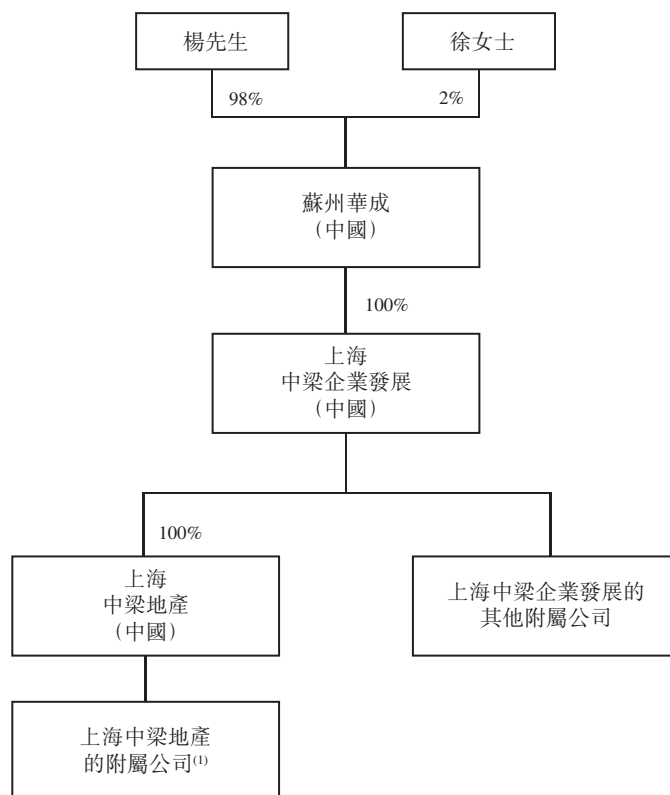
---

於2018年6月26日，楊先生及蘇州華成就浙江天劍集團向溫州市梁冠企業管理有限公司的轉讓訂立協議。經參考由獨立估值師編製的估值報告並經締約方公平磋商後，轉讓對價為人民幣1,412百萬元。由於截至2018年6月27日交易名稱「中梁」出於營銷目的已註冊成立為浙江天劍集團現有項目（「現有項目」）名稱的一部分，並且改變已整合至向相關中國機構遞交的開發計劃及文件中的現有項目名稱實屬繁重艱難，我們就現有項目（作為轉讓浙江天劍的對價的一部分）向浙江天劍授出非獨家許可證，以使用「中梁」商標。我們已指明該等「中梁」商標使用的範圍及方式，而浙江天劍須承諾按照上海中梁地產訂明的規定使用該等商標。倘根據我們訂明的範圍及／或方式出現任何違反使用該等商標的情況，我們有權隨時終止相關許可安排。浙江天劍的轉讓及向工商總局進行轉讓登記於2018年6月27日完成，對價於2018年11月5日悉數結清。

截至最後實際可行日期，楊劍清先生獨立於本集團經營浙江天劍集團，除本集團提供予浙江天劍的若干未結清現金墊款及貸款擔保（將於[編纂]當天或之前結清及／或發放）外，浙江天劍集團與本集團之間並無交易（包括未償還貸款、擔保、結餘及其他財務資助）。浙江天劍集團所有未來的物業開發項目均不會使用本集團的任何交易名稱或商標。

## 歷史、重組及公司架構

下表載列本集團於緊隨境內重組完成後的公司架構：



附註：

(1) 該等包括蘇州華成先前有進行中項目的附屬公司。

### 第2步：楊先生及徐女士設立離岸控股公司

於2018年3月21日，楊先生在英屬處女群島註冊成立梁中及梁益，而梁中及梁益各自的初始法定股本均為每股面值1美元的50,000股股份。於註冊成立後，梁中與梁益各自的一股股份（即全部股本）由楊先生擁有。同日，楊先生的配偶徐女士在英屬處女群島設立梁泰，其初始法定股本為每股面值1美元的50,000股股份，而徐女士持有梁泰的一股股份（即全部股本）。

本公司於2018年3月22日，在開曼群島獲註冊成立。於2018年6月22日配發股份後，本公司由梁中、梁益及梁泰分別擁有95%、3%及2%的權益。於2018年3月27日，梁中在英屬處女群島設立全資附屬公司中梁國際。

於2018年3月29日，梁中將所持中梁國際全部股權以面值1美元轉讓予本公司。同日，中梁國際在香港設立中梁香港，並持有其全部股權。



## 歷史、重組及公司架構

### 第3步：中梁香港設立上海梁卓

於2018年7月9日，中梁香港在中國設立其全資附屬公司(外商獨資企業)，即上海梁卓商務信息諮詢有限公司(「上海梁卓」)，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

### 第4步：籌備[編纂]投資

於2018年7月9日，獨立第三方及我們的[編纂]投資人雷先生於英屬處女群島設立其投資公司盈智環球有限公司，法定股本為50,000美元。於2018年8月7日，華溢投資有限公司(「華溢」)(在英屬處女群島註冊成立的盈智全資附屬公司)自雷先生收購恒融國際有限公司(「恒融」)(於香港註冊成立的公司)的全部股權，對價為10,000港元。因此，恒融成為華溢的全資附屬公司。

### 第5步：向本公司注資

於2018年8月15日，梁中、梁益及梁泰分別以對價133,252,320美元、4,207,968美元及2,805,312美元認購9,119,905股股份、287,997股股份及191,998股股份，並於2018年8月2日以現金方式悉數繳足。於相關認購完成後梁中、梁益及梁泰於9,120,000股股份、288,000股股份及192,000股股份中擁有權益，佔當時本公司經擴大股本的95%、3%及2%。

### 第6步：恒融收購上海中梁企業發展3.138%的權益

蘇州華成(上海中梁企業發展的惟一股東)與恒融於2018年7月31日訂立股份轉讓協議及合營協議。據此，恒融以人民幣200百萬元為對價(基於一家獨立資產估值師編製的估值報告釐定)收購上海中梁企業發展3.138%的權益。該轉讓於2018年8月13日完成，該對價於2018年8月28日結算完畢。

### 第7步：上海梁卓注資上海中梁企業發展

於2018年8月16日，上海梁卓、蘇州華成及恒融訂立注資協議和合營協議，據此，上海梁卓向上海中梁企業發展注資人民幣3,230百萬元，上海中梁企業發展的註冊資本增至人民幣3,330百萬元，該筆資金於2018年9月11日以現金悉數繳清。注資完成後，上海中梁企業發展由上海梁卓擁有97%、由蘇州華成擁有2.91%及由恒融擁有0.09%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 第8步：盈智與本公司互換股份

於2018年8月29日，盈智將華溢一股每股1.00美元的股份（即華溢全部已發行股本）轉讓予本公司，本公司發行[編纂]股股份予盈智作為交換。轉讓已於2018年8月29日完成。此轉讓及配發股份完成後，盈智直接持有本公司[編纂]%的股權。有關詳情請參閱「一 [編纂]投資」一節。

### 第9步：中梁香港收購蘇州華成所持上海中梁企業發展2.91%的權益

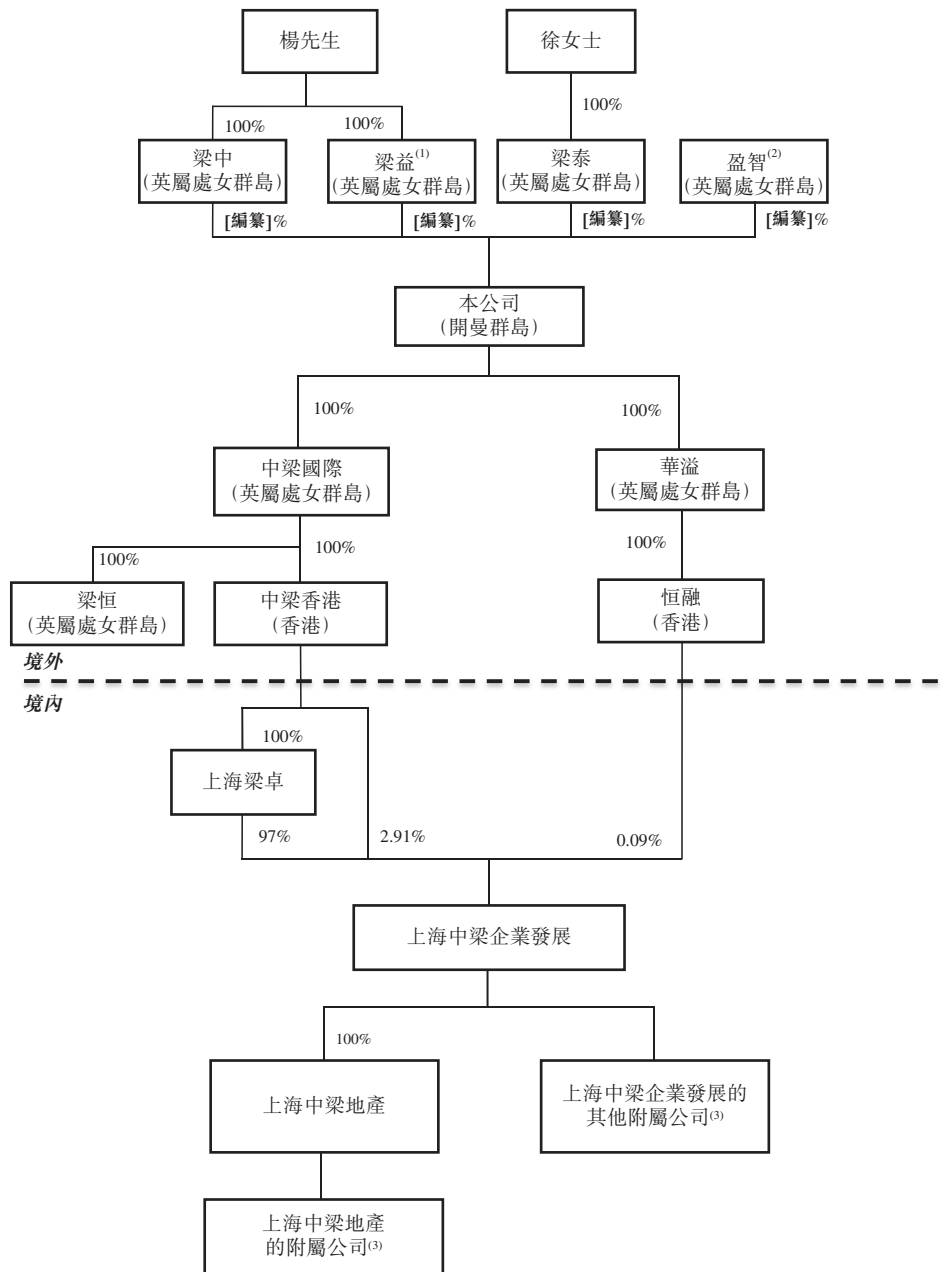
於2018年9月18日，蘇州華成將其所持上海中梁企業發展的2.91%權益悉數轉讓予中梁香港，對價為人民幣97百萬元，該對價乃參照註冊股本釐定，且於2018年9月20日結清。因此，中梁香港（透過其全資附屬公司上海梁卓）直接持有上海中梁企業發展2.91%的權益並間接持有97%的權益。

### [編纂]

本公司緊隨[編纂]前根據名列本公司股東名冊的股份持有人於本公司的現有股權比例向彼等按面值發行及配發合共[編纂]股入賬列作繳足的股份，方式為自本公司的股份溢價賬中注資金額[編纂]港元。根據上述[編纂]獲配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面享有同等地位。

## 歷史、重組及公司架構

以下載列重組完成後及緊接[編纂]前我們的簡化公司架構：



附註：

- (1) 梁益所擁有股份未來或會用於股份激勵計劃。
- (2) 我們的[編纂]投資人雷先生擁有盈智的全部權益。有關盈智及雷先生[編纂]投資的詳情及背景情況，請參閱下文「[編纂]」一節。

## 歷史、重組及公司架構

- (3) 截至2018年12月31日，該等包括838家附屬公司(包括分別於香港及英屬處女群島註冊成立的兩家離岸附屬公司，該等公司並無實質業務營運)及102家合營企業及聯營公司。有關主要附屬公司及合營企業及聯營公司的詳情，請參閱附錄一「會計師報告」一節。

### [編纂]投資

考慮到我們的業務前景以及為了延伸雷先生於中國房地產開發行業的投資，於2018年7月31日，蘇州華成與恒融(華溢的一家全資附屬公司)訂立股份轉讓協議，據此，恒融以人民幣[編纂]的對價收購上海中梁企業發展[編纂]%的權益。於2018年8月22日，本公司、盈智與華溢訂立股份轉讓協議，據此，盈智同意將華溢的全部權益轉讓予本公司，以用於交換按其投資金額的比例發行[編纂]股股份，佔本公司權益的[編纂]。[編纂]投資於2018年8月29日完成。由於上述屬於重組的一部分的股份轉讓，雷先生(透過盈智)直接持有本公司權益。進一步詳情請參閱上文「一重組」一節。下表載列[編纂]投資的主要條款概要：

### [編纂]投資的主要條款

投資者姓名	雷鴻飛先生
投資協議日期	2018年8月22日
已付對價金額	人民幣[編纂](透過其於上海中梁企業發展的投資)
對價支付日期	2018年8月28日
緊隨[編纂]及[編纂] 完成後持有的已發行股份數目	[編纂]
已付每股成本	人民幣[編纂](相當於約[編纂]港元)
相對於[編纂]的溢價 <sup>(1)</sup>	[編纂]%
緊接[編纂]前的權益百分比	[編纂]%
緊隨[編纂]完成後所持本公司 權益的概約百分比(假設[編纂] 未獲行使且並未考慮根據 [編纂]購權益計劃下 可能授予的任何購股權可能 發行的股份)	[編纂]%
[編纂]投資所得款項 用途	不適用

## 歷史、重組及公司架構

### 策略利益

[編纂]投資者收購了蘇州華成所持有的現有股權，使蘇州華成能夠在重組前部分變現其於本集團的投資

附註：

- (1) 該溢價百分比乃基於[編纂]港元計算得出，即指示性[編纂]範圍([編纂]港元及[編纂]港元之間)的中間價。

該對價及已發行及配發予盈智的股份百分比乃按照公平原則與相關方磋商釐定。就[編纂]投資，盈智並未授予本公司相關任何特別權利。

### 盈智的背景資料

盈智為一家於2018年7月9日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由雷先生直接全資擁有。雷先生為投資者，當時正尋求於中國的投資機會。雷先生的投資組合涉及房地產領域。除向房地產開發項目提供融資外，彼透過其擔任高級管理人員職務的有限公司積極參與澳大利亞及加拿大商業及住宅物業開發、建設及投資。據我們所知、所悉及所信，其主要參與中國境外的投資及房地產業務及於最後實際可行日期未涉及與我們產生競爭或可能產生競爭的任何業務。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使，且並未考慮根據[編纂]購股權計劃下可能授予的任何購股權可能發行的股份)，雷先生(透過盈智)將擁有[編纂]股股份權益，佔我們已發行股份總數的約[編纂]%。由於盈智將不會成為本公司的主要股東，而除本文件所披露的於本公司的投資外，雷先生及盈智與本集團或本公司任何關聯人士(定義見上市規則)均無任何其他關係，與控股股東亦均無任何重要業務聯繫，因此就上市規則第8.08條而言，盈智持有的股份將被視為本公司[編纂]後[編纂]的一部分。

### [編纂]

盈智已向本公司承諾，未經本公司事先書面同意，於2018年8月22日(投資協議日期)至[編纂]後六個月內日期之間的任何時間，將不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買，購買任何購股

## 歷史、重組及公司架構

權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於或同意轉讓或出售或設立產權負擔於任何股份或發行人其他證券，或當中任何權益(包括但不限於任何可轉換或可交換為或行使為或代表有權獲取任何股份的任何證券，或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利)(「**[編纂]**股份」)；或就發行寄存單據而向存管處託管任何股份或發行人其他證券；

- (b) 訂立任何掉期或其他安排，以向他人全部或部分轉讓任何上述**[編纂]**股份或其中的任何權益的所有權的任何經濟後果；
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述的任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易。

### 獨家保薦人的確認

根據對相關協議的審閱情況，獨家保薦人認為上述盈智**[編纂]**投資之條款遵守(i)聯交所於2010年10月發佈之有關**[編纂]**投資的臨時指引及於2017年3月更新的指引信GL29-12；(ii)聯交所於2012年10月發佈及於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12；及(iii)聯交所於2012年10月發佈及於2017年3月更新的指引信HKEx-GL44-12。

### 往績記錄期間後收購事項

#### 1. 山東明耀收購事項

2018年8月，本公司的間接非全資附屬公司蘇州市梁虹置業有限公司(「蘇州梁虹」)與Li Yanxi女士及Li Yanshuang女士訂立購股協議，據此，Li Yanxi女士及Li Yanshuang女士同意出售及蘇州梁虹同意收購山東明耀置業有限公司(「山東明耀」)90%的股權，總對價為人民幣119,502,000元。該對價乃基於持有的地塊成本及山東明耀的若干應付賬款釐定。根據購股協議、訂約方於2018年11月26日訂立的補充協議及各方之間的進一步磋商，山東明耀收購事項的第一階段涉及轉讓山東明耀的30%股權，該階段將於緊隨簽署購股協議後完成；第二階段涉及轉讓山東明耀的21%股權，該階段將於2018年11月30日完成；及第三階段涉及轉讓餘下39%的股權，該階段將於啓動山東明耀開發的物業項目預售後的30日完成。就我們的董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，山東明耀及其最終實益擁有人均為本公司及其關聯人士的獨立第三方。

## 歷史、重組及公司架構

隨後，2018年8月，蘇州梁虹與一名獨立第三方訂立另一份購股協議，據此，蘇州梁虹同意轉讓山東明耀30%的股權，對價為人民幣40,434,000元。根據各方之間的進一步磋商，蘇州梁虹同意向獨立第三方進一步轉讓山東明耀6%股權，額外對價為人民幣7,966,800元。向獨立第三方轉讓股份的第一階段涉及轉讓山東明耀的12%股權，第二階段涉及轉讓山東明耀8.4%股權及第三階段涉及轉讓餘下15.6%股權。向獨立第三方轉讓股份於2019年1月完成，且獨立第三方持有山東明耀36%股權。

山東明耀為一家於2017年6月16日在中國成立的公司及一家投資控股公司。截至成立日期，山東明耀的初始註冊資本為人民幣18,000,000元，已悉數繳足。根據山東明耀未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣256,186,822元，且截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其並無錄得純利。

通過使用本集團的內部資源，收購山東明耀的30%股權的第一期對價金額人民幣39,834,000元於2018年9月7日以現金方式悉數結清。收購額外21%股權的第二期對價分為兩部分結清：收購12.6%股權的金額人民幣16,730,280元通過使用本集團的內部資源由蘇州梁虹於2018年12月3日以現金方式悉數結清，而收購山東明耀的8.4%股權的金額人民幣11,153,520元由獨立第三方於2018年11月26日直接結清。收購剩餘39%股權的第三期對價人民幣51,784,200元通過使用本集團的內部資源，於2019年1月21日及2019年1月28日悉數繳足。截至2019年4月30日，本公司間接持有山東明耀54%股權及其已入賬列作本公司的附屬公司。

### 2. 鄭州綠宸收購事項

2019年1月，本公司的間接全資附屬公司河南中梁鼎業房地產開發有限公司（「中梁鼎業」）與鄭州綠都地產集團股份有限公司（「鄭州綠都」）訂立股權轉讓協議，據此，中梁鼎業同意收購鄭州綠宸置業有限公司（「鄭州綠宸」）100%的股權。總對價為人民幣15,004,263.12元，乃參考待中梁鼎業支付的註冊資本金額及鄭州綠宸欠付其當時股東鄭州綠都的貸款釐定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，鄭州綠都、鄭州綠宸及彼等最終實益擁有人均為本公司及本公司關聯人士的獨立第三方。

鄭州綠宸2017年3月16日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，鄭州綠宸的初始註冊資本為人民幣20,000,000元，將於2037年12月31日或之前悉數繳足。根據鄭州綠

## 歷史、重組及公司架構

宸的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產達到人民幣15,000,796.21元，且截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨虧損人民幣1,078.27元。

2019年1月23日，金額為人民幣15,004,263.12元的對價透過使用本集團內部資源以現金結清。鄭州綠宸收購事項於2019年1月完成。截至2019年4月30日，本公司間接持有鄭州綠宸100%的股權，且鄭州綠宸已入賬列作本公司的附屬公司。

### 3. 玉環鴻錦收購事項

2019年2月，本公司間接持多數權益的附屬公司徐州祥天置業有限公司（「徐州祥天」）與宿遷鴻錦置業有限公司（「宿遷鴻錦」）訂立合作開發協議，據此，徐州祥天同意自宿遷鴻錦收購宿遷鴻梁置業有限公司（「宿遷鴻梁」）50%的股權。原計劃將宿遷鴻錦持有的地塊轉讓予宿遷鴻梁（作為項目公司）以便徐州祥天及宿遷鴻錦共同開發該地塊。然而，經各方進一步協商，各方決定開發該地塊的項目公司為宿遷鴻錦而非宿遷鴻梁。

為共同開發宿遷鴻錦所持地塊，隨後於2019年3月，徐州祥天與宿遷鴻錦、玉環鴻錦置業有限公司（「玉環鴻錦」）（為宿遷鴻錦的唯一股東）及華鴻嘉信房地產集團有限公司（「華鴻嘉信」）（當時為玉環鴻錦的唯一股東）訂立一項一致行動協議及兩項補充協議。根據補充協議，合作開發協議及一致行動協議項下宿遷鴻錦及宿遷鴻梁的權利與責任分別更替予玉環鴻錦及宿遷鴻錦，且徐州祥天同意從華鴻嘉信收購玉環鴻錦50%的股權。

根據合作開發協議及兩項補充協議，總對價為人民幣202,004,157元，乃參考宿遷鴻錦持有地塊的土地成本及相關稅項釐定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，宿遷鴻錦、宿遷鴻梁、玉環鴻錦、華鴻嘉信及彼等最終實益擁有人均為本公司及本公司關聯人士的獨立第三方。

玉環鴻錦於2018年12月24日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，玉環鴻錦的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於2038年12月15日或之前悉數繳足。根據玉環鴻錦的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為零，且截至2018年12月31日止年度總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其並未錄得淨溢利。



## 歷史、重組及公司架構

第一期對價金額為人民幣37,000,000元，第二期金額為人民幣75,000,000元，第三期金額為人民幣84,025,383元，第四期對價金額為人民幣5,978,774元，已分別於2019年2月20日、2019年4月4日、2019年4月8日及2018年4月17日以現金悉數繳足。全部三期金額均使用本集團內部資源結清。截至2019年4月30日，本公司間接持有玉環鴻錦50%的股權。由於徐州祥天根據一致行動協議及補充協議有權委任玉環鴻錦大部分董事並控制其董事會的組成，玉環鴻錦已入賬列作本公司的附屬公司。

#### 4. 常州金宸收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司常州潤梁置業有限公司（「常州潤梁」）與無錫金科嘉潤房地產開發有限公司（「無錫金科嘉潤」）訂立合作開發協議，據此，常州潤梁同意以注資的方式收購常州金宸房地產開發有限公司（「常州金宸」）45%的股權。各方擬共同開發常州金宸持有的地塊。總對價為人民幣340,200,000元，乃參考常州金宸的註冊資本及注資金額釐定。常州潤梁亦同意根據其於常州金宸的股權比例承擔常州金宸所持地塊的土地成本、常州金宸後續開發、營運及管理將產生的稅項及成本的45%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，無錫金科嘉潤、常州金宸及彼等最終實益擁有人均為本公司及本公司關聯人士的獨立第三方。

常州金宸於2019年3月8日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，常州金宸的初始註冊資本為人民幣415,800,000元，將於2020年3月31日或之前悉數繳足。常州潤梁注資後，常州金宸的註冊資本將增至人民幣756,000,000元，將於2020年3月31日或之前悉數繳足。由於常州金宸於2019年3月成立，故無法獲得其截至2018年12月31日止年度的財務資料。

第一期對價金額為人民幣82,841,265.45元及第二期對價金額為人民幣160,200,000元於2019年4月2日及2019年4月12日使用本集團內部資源以現金繳足。剩餘對價金額為人民幣97,158,734.55元將於2019年6月15日當日或之前結清。截至2019年4月30日，本公司並無直接或間接持有常州金宸的任何股權。常州金宸收購事項完成後，本公司將間接持有常州金宸45%的股權，且常州金宸將入賬列作本公司的合營企業。

## 歷史、重組及公司架構

### 5. 杭州崑盛收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司濟南中梁龍置業有限公司（「濟南中梁龍」）與浙江崑崙置業集團有限公司（「浙江崑崙」）及浙江崑崙控股集團有限公司訂立股權轉讓框架協議，據此，濟南中梁龍同意自浙江崑崙收購杭州崑盛房地產開發有限公司（「杭州崑盛」）34%的股權。總對價約為人民幣241,200,000元至約人民幣347,300,000元，乃參考分配予浙江崑崙的杭州崑盛所開發物業的銷售所得款項以及杭州崑盛欠付其他當事人並已由浙江崑崙結清的貸款釐定。根據股權轉讓協議，最終對價總金額將根據該等物業的實際銷售調整並將於2019年4月20日或之後釐定。截至2019年4月30日，總對價的最終金額尚未確定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，浙江崑崙、浙江崑崙控股集團有限公司、杭州崑盛及彼等最終實益擁有人均為本公司及本公司關聯人士的獨立第三方。

杭州崑盛於2014年2月8日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，杭州崑盛的初始註冊資本為人民幣50,000,000元，已於2014年1月悉數繳足。根據杭州崑盛的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣1,167,589,098.10元，截至2018年12月31日止年度的總收益為人民幣94,204,383.93元。截至2018年12月31日止年度，其錄得純利人民幣2,223,332.78元。

根據股權轉讓框架協議及各方於2019年3月18日訂立的補充協議，金額約人民幣241,200,000元至約人民幣347,300,000元的對價將使用本集團內部資源分三期結清。第一期分兩部分結清，第一部分金額人民幣1,486,579.23元及第二部分金額人民幣120,564,000元分別於2019年3月20日及2019年3月21日使用本集團內部資源以現金悉數結清。剩餘金額預計將於2019年10月15日當日或之前繳足，受根據股權轉讓框架協議須予延後所規限。截至2019年4月30日，本公司間接持有杭州崑盛34%的股權，且杭州崑盛已入賬列作本公司的合營企業。

### 6. 南昌佳境收購事項

2019年3月及2019年5月，本公司的間接全資附屬公司景德鎮梁瑞置業有限公司（「景德鎮梁瑞」）與安徽弘嵐房地產開發有限公司（「安徽弘嵐」）分別訂立合作框架協議及合作協議。根據合作框架協議及合作協議，景德鎮梁瑞同意以注資的方式收購南昌佳境房地產開發有限公司（「南昌佳境」）34%的股權。各方擬共同開發南昌佳境持有的地塊。根據合作框架協

## 歷史、重組及公司架構

議及合作協議，總對價為人民幣179,630,721元，乃參考南昌佳境的註冊資本、注資金額、南昌佳境持有地塊成本及安徽弘嵐預付的地塊成本的利息付款釐定。地塊成本利息的最終金額(構成總對價的一部分)可進行調整，視乎景德鎮梁瑞的付款時間。就我們董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，安徽弘嵐、南昌佳境及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關聯人士的獨立第三方。

南昌佳境為一家於2019年4月9日於中國成立的投資控股公司。截至其成立之日，南昌佳境的初始註冊資本為人民幣3,300,000元。安徽弘嵐及景德鎮梁瑞的注資完成後，南昌佳境的註冊資本將增加至人民幣100,000,000元。由於南昌佳境乃於2019年4月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

金額為人民幣145,751,727元的第一部分對價(即景德鎮梁瑞根據其於南昌佳境持有股權的比例所承擔的地塊成本及安徽弘嵐預付的地塊成本的利息(經調整))於2019年3月22日使用本集團內部資源以現金悉數繳足。剩餘對價金額為人民幣34,000,000元將於注資完成後的稍後階段結清。截至2019年4月30日，本集團並無直接或間接持有南昌佳境的任何股權。南昌佳境收購事項完成後，本公司將間接持有南昌佳境34%的股權，且其將入賬列作本公司的聯營公司。

### 7. 寧波昀茂收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司常州弘潤置業有限公司(「常州弘潤」)與南京翔洲房地產開發有限公司(「南京翔洲」)訂立合作開發協議，據此，常州弘潤同意自南京翔洲收購寧波昀茂置業有限公司(「寧波昀茂」)30%的股權，彼時南京翔洲擁有寧波昀茂70%的股權。各方及持有寧波昀茂30%股權的另一個股東北京興茂置業有限公司(「北京興茂」)擬共同開發南京實茂置業有限公司(寧波昀茂全資附屬公司)持有的地塊。總對價為人民幣111,192,403.71元，乃參考南京翔洲提供的寧波昀茂註冊資本金額、北京興茂提供的墊付資金及北京興茂提供的墊付資金預付利息金額釐定。常州弘潤亦同意根據其於寧波昀茂的股權比例承擔土地成本及物業項目將產生的建造成本的30%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京翔洲、寧波昀茂及彼等最終實益擁有人均為本公司及本公司關聯人士的獨立第三方。

## 歷史、重組及公司架構

寧波昀茂於2018年1月29日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，寧波昀茂的初始註冊資本為人民幣5,000,000元，將於2032年1月3日或之前繳足。根據寧波昀茂的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣146,014,594.62元，其截至2018年12月31日止年度的總收益為零元。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨溢利人民幣7,008.46元。

對價金額人民幣111,192,403.71元於2019年3月26日使用本集團內部資源以現金繳足。截至2019年4月30日，本公司並無直接或間接持有寧波昀茂的任何股權。寧波昀茂收購事項完成後，本公司將間接持有寧波昀茂30%的股權，且寧波昀茂將入賬列作本公司的合營企業。

### 8. 煙台安廣收購事項

2019年3月，本公司間接持多數權益的附屬公司上海中梁鼎灃科技有限公司（「中梁鼎灃」）與煙台盛鑫實業有限公司（「煙台盛鑫」）、煙台芝罘區只楚街道北上坊居民委員會及煙台安廣置業有限公司（「煙台安廣」）訂立合作協議，據此，中梁鼎灃同意以注資的方式收購煙台安廣90%的股權。各方計劃共同開發煙台安廣持有的地塊。總對價為人民幣191,630,232元，乃參考煙台安廣所擁有貸款釐定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，煙台盛鑫、煙台芝罘區只楚街道北上坊居民委員會、煙台安廣及彼等最終實益擁有人均為本公司及本公司關聯人士的獨立第三方。

煙台安廣於2018年5月8日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立日期，煙台安廣的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於2048年5月7日或之前繳足。中梁鼎灃注資後，煙台安廣的註冊資本將增至人民幣100,000,000元。根據煙台安廣的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣191,636,527元，其截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨溢利人民幣1,985元。

根據合作協議，金額為人民幣191,630,232元的對價將分三期使用本集團內部資源結清。第一期金額為人民幣100,000,000元的對價將於煙台安廣90%的股權轉讓予中梁鼎灃完成後五日內繳足。第二期金額為人民幣91,630,232元的對價將於上述第一期款項結清後45日內繳足。截至2019年4月30日，本公司並無直接或間接持有煙台安廣的任何股權。煙台安廣收購事項完成後，本公司將間接持有煙台安廣90%的股權，且煙台安廣將入賬列作本公司的附屬公司。

## 歷史、重組及公司架構

### 9. 杭州哲瀚收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司上海友漢置業有限公司（「上海友漢」）與（其中包括）杭州融珺房地產開發有限公司（「杭州融珺」）、杭州哲瀚房地產開發有限公司（「杭州哲瀚」）及其全資附屬公司樂清市融梁房地產開發有限公司（「樂清融梁」）訂立合作開發協議，據此，上海友漢同意向杭州融珺收購杭州哲瀚34%的股權。各方計劃共同開發樂清融梁持有的地塊。總對價為人民幣91,885,000元，乃經參考上海友漢待支付的杭州哲瀚註冊資本及樂清融梁持有地塊的成本釐定。就我們董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，杭州融珺、杭州哲瀚、樂清融梁、合作開發協議的其他方及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關聯人士的獨立第三方。

杭州哲瀚為一家於2018年4月3日於中國成立的投資控股公司。截至其成立之日，杭州哲瀚的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於2038年3月31日或之前繳足。根據杭州哲瀚的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為零，且截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其未錄得淨利潤。

金額為人民幣88,485,000元的第一部分對價（即土地出讓金及上海友漢根據其於杭州哲瀚持有股權的比例所承擔的地塊成本）於2019年4月26日通過本集團內部資源以現金悉數繳足。金額為人民幣3,400,000元的第二部分對價（即待上海友漢支付的註冊資本）將於2038年3月31日或之前結清。截至2019年4月30日，本集團並未直接或間接持有杭州哲瀚的任何股權。杭州哲瀚收購事項完成後，本公司將間接持有杭州哲瀚34%的股權。由於根據合作開發協議上海友漢有權委任杭州哲瀚絕大部分董事並控制董事會的組成，其將入賬列作本公司的附屬公司。

### 10. 梁安盛世收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司西安梁恒拓城置業有限公司（「西安梁恒拓城」）與（其中包括）西咸新區空港新城東上醫院管理有限公司（「東上醫院管理」）訂立合作協議，據此，西安梁恒拓城同意向東上醫院管理收購西咸新區空港新城梁安盛世置業有限公司（「梁安盛世」）100%的股權。總對價為人民幣236,252,000元，乃基於股權轉讓對價及梁安盛世持

---

## 歷史、重組及公司架構

---

有的地塊成本釐定。最終對價總金額可根據稍後階段發生合作協議規定的若干事件調整。就我們董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，東上醫院管理、梁安盛世、合作協議的其他方及彼等最終實益擁有人均為本公司及本公司關聯人士的獨立第三方。

梁安盛世為一家於2019年4月14日於中國成立的投資控股公司。截至其成立之日，梁安盛世的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於2039年4月30日當日或之前繳足。由於梁安盛世於2019年4月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

金額為人民幣49,610,000元的第一部分對價(即梁安盛世持有地塊的部分成本)於2019年4月17日使用本集團內部資源以現金悉數繳足。剩餘對價金額人民幣2,312,910,000元將於稍後階段繳足。截至2019年4月30日，本集團並無直接或間接持有梁安盛世的任何股權。梁安盛世收購事項完成後，本公司將間接持有梁安盛世100%的股權，且其將入賬列作本公司的附屬公司。

### 往績記錄期間後收購事項的理由及裨益

本集團為一家中國大型房地產開發商。上述往績記錄期間後收購事項的目的均在於取得各目標公司持有的土地使用權及／或其他資產權利，使本集團得以進一步開發房地產項目及擴大收益基礎。

經考慮上述因素，董事認為往績記錄期間後各收購事項的條款均屬公平合理及符合股東的整體利益。

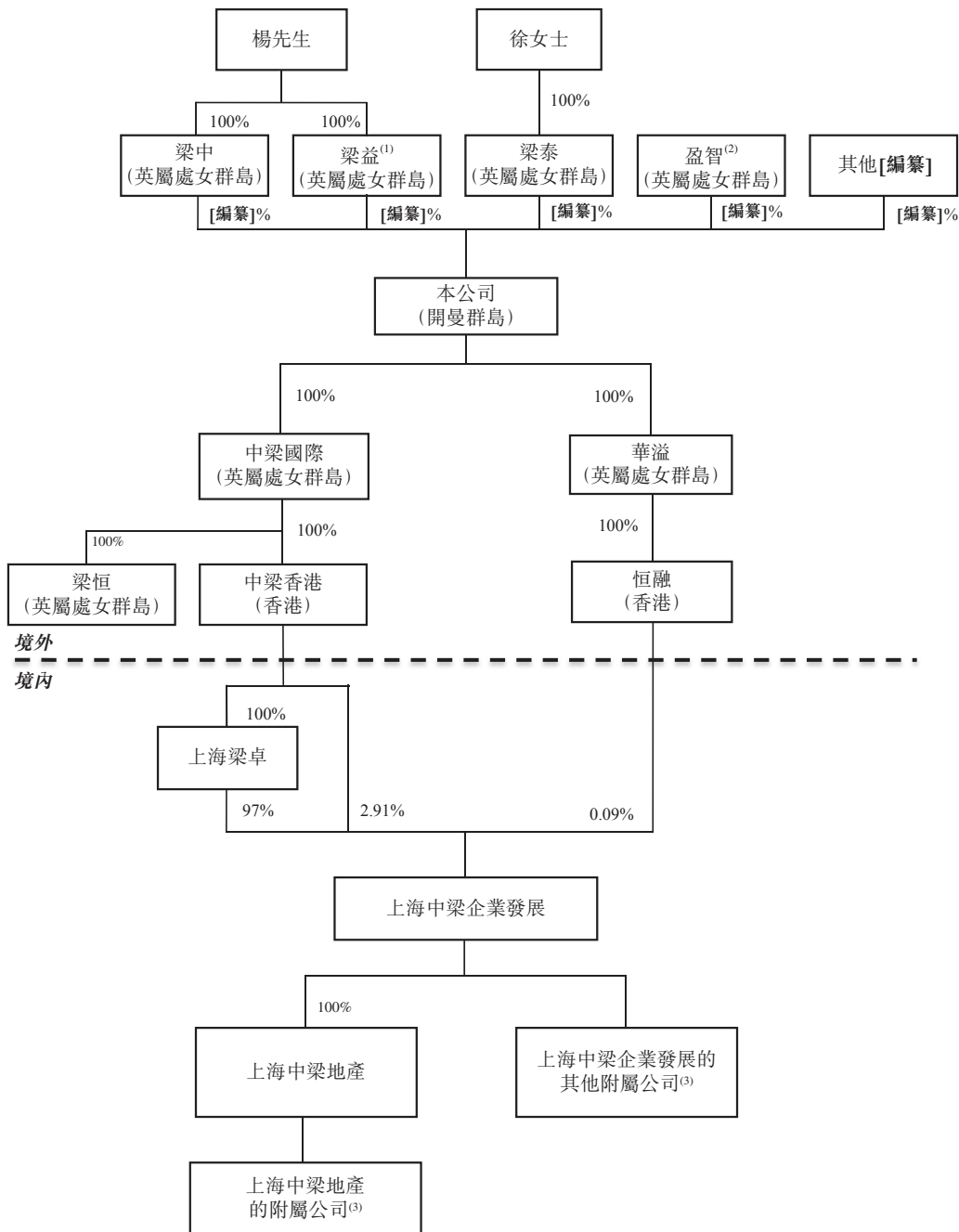
### 申請豁免

我們已向聯交所申請[，且聯交所已批准我們]就往績記錄期間後收購事項豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)條。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則 — 豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)條」。

## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]完成後的公司架構

以下載列[編纂]及[編纂]完成後本集團的簡化公司架構(假設[編纂]未獲行使)：



附註：

- (1) 梁益所擁有股份未來或會用於股份激勵計劃。
- (2) 我們的[編纂]投資人雷先生擁有盈智的全部權益。有關盈智及雷先生[編纂]投資的詳情及背景情況，請參閱上文「[編纂]投資」一節。

## 歷史、重組及公司架構

- (3) 截至2018年12月31日，該等包括838家附屬公司(包括分別於香港及英屬處女群島註冊成立的兩家離岸附屬公司，該等公司並無實質業務營運)及102家合營企業及聯營公司。有關主要附屬公司及合營企業及聯營公司的詳情，請參閱附錄一「會計師報告」一節。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問表示，恒融從蘇州華成收購上海中梁企業發展3.138%權益(「首次轉讓」)須遵守併購規則及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「第6號通知」)。上海中梁企業發展已根據併購規則及第6號通知，就首次轉讓獲得外商投資企業設立備案回執及新的營業執照。於首次轉讓後，上海中梁企業發展成為一家中外合資企業。對於上海梁卓注資於上海中梁企業發展(「注資」)，我們的中國法律顧問認為，由於上海梁卓注資於上海中梁企業發展並持有其97%權益是在上海中梁企業發展轉變為中外合資企業之後，該注資是對外商投資企業的注資，因此，併購規則不適用於該注資。該注資應遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》(「若干規定」)及第6號通知。上海中梁企業發展已根據若干規定及第6號通知，就該注資獲得外商投資企業變更備案回執及新的營業執照。對於中梁香港從蘇州華成收購上海中梁企業發展2.91%權益(「第二次轉讓」)，我們的中國法律顧問表示，由於蘇州華成將其持有的上海中梁企業發展2.91%權益轉讓於中梁香港是在上海中梁企業發展轉變為中外合資企業之後，第二次轉讓是對於外商投資企業的權益轉讓，因此，併購規則不適用於第二次轉讓。第二次轉讓應遵守若干規則及第6號通知。上海中梁企業發展已根據若干規定及第6號通知，就第二次轉讓獲得外商投資企業變更備案回執及新的營業執照。我們的中國法律顧問認為，首次轉讓已根據併購規則及第6號通知完成，注資已根據若干規則及第6號通知完成，第二次轉讓已根據若干規則及第6號通知完成。

我們的中國法律顧問已確認，上述有關本集團中國公司的所有股份轉讓及註冊資本增加均已獲得所有必要的政府批准及許可，所涉及的政府程序均符合中國法律法規。我們的中國法律顧問亦確認，我們已從相關中國監管部門獲得實施公司重組所需的所有必要批准。

根據國家外匯管理局頒佈的37號文及13號文，中國居民必須就設立或控制離岸公司進



---

## 歷史、重組及公司架構

---

行登記。我們的中國法律顧問確認，楊先生及徐女士均已根據第37號通知及第13號通知，於2018年6月27日完成首次登記。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，本公司並不知悉任何合營企業不遵守中國適用法律及法規從而對本集團於該等合資企業中的權益價值產生重大不利影響的情況。