

歷史及發展

概覽

本公司於2018年11月2日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，於往績記錄期間主要於廣東省及海南省供應住宅物業。我們於廣東省、海南省、雲南省及湖南省擁有土地資源作未來開發。我們已在中國、香港及英屬處女群島成立多家中介控股及營運附屬公司。

我們的歷史及主要業務里程碑

本集團的起源可追溯至陳思銘先生（我們的創始人、主席兼執行董事）於2013年成立景業控股。陳思銘先生在一個擁有中國房地產業務背景的家庭中長大，因此對同一行業產生興趣，並決定建立自己的房地產開發業務，初步資金由其家庭資源提供。有關陳思銘先生的履歷及其參與管理本集團的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會－執行董事」一節。我們於2014年透過收購廣州意濃在廣東省廣州市開發首個住宅物業開發項目景業荔都。自此，本集團一直主要從事住宅物業的開發及品牌推廣。除提高我們於廣東省的佔有率外，我們亦於2014年進一步擴展物業開發業務及土地儲備至海南省並於2018年擴展至雲南省及湖南省。

於估值日期，我們的物業組合擁有30個物業項目分期，分佈於十個地點，我們應佔的建築面積合共約為3.0百萬平方米，包括建築面積合共約為0.2百萬平方米的可供出售或出租的已竣工物業、建築面積合共約為0.9百萬平方米的在建物業及建築面積合共約為1.9百萬平方米的持作未來開發物業。

於2015年，我們透過收購廣州卓都開展物業管理業務。我們亦透過成立廣州舜邦開始從事物業租賃業務，我們的員工譚玉杏女士及蘇麗芬女士代陳思銘先生持有全部權益。詳情請參閱下文「公司發展－主要附屬公司－廣州舜邦」一段。於2016年，我們透過收購廣州卓思道擴展至酒店營運業務。

下表載列本集團主要業務發展里程碑的摘要：

年份	事件
2013年12月	景業控股於英屬處女群島成立。
2014年3月	我們透過收購廣州意濃擁有位於廣州市從化區的首幅地塊。 我們開始開發我們於廣東省的首個項目景業荔都。

歷史及發展

年份	事件
2014年7月	我們將物業發展業務拓展至海南省。
2015年2月	我們開始預售我們於海南省的首個項目景業清水灣3號一期。
2015年8月	我們透過成立廣州舜邦開展物業租賃業務。 我們透過收購廣州景業開始於廣州開發景業瓏泉灣。
2015年12月	我們透過收購廣州卓都開展物業管理業務。
2016年4月	透過收購廣州江河，我們的業務拓展至石樓鎮，在廣州市番禺區設立據點。
2016年6月	我們透過收購廣州市番禺區的廣州卓思道酒店而開展酒店營運業務。
2016年10月	我們開始開發東湖洲，於廣州市南沙區設立據點。
2017年2月	我們取得景業清水灣3號第六及七期的土地出讓合約。
2017年3月	我們透過收購廣州新芳收購我們於廣州市白雲區的首個項目景業帽峰山項目。
2017年7月	我們開始於景業瓏泉灣經營從化卓思道溫泉度假酒店。
2017年11月	我們獲得海南省臨高的土地出讓合約。
2017年12月	我們透過收購廣州創藝開展樓宇裝修業務。
2018年1月	我們獲得於騰冲的土地出讓合約，於雲南省設立據點。
2018年8月	我們獲得湖南省株洲市的土地出讓合約。
2018年10月	我們獲得廣東省肇慶市的土地出讓合約。
2019年4月	我們於廣東省中山市收購商業物業以供出售。

歷史及發展

公司發展

一般來說，我們於開發我們認為需要融資安排的新項目時成立附屬公司、合營企業或聯營公司。下文載列我們的主要附屬公司的若干詳情。

主要附屬公司 (附註)

公司名稱	成立日期	成為附屬公司的日期	截至最後可行日期的註冊資金	主要業務活動	物業開發項目	截至最後可行日期的股東(股權百分比)
廣州意濃	2002年7月1日	2014年3月21日	人民幣500百萬元	物業開發	景業荔都	景業控股 (香港)(100%)
海南景業	2013年12月25日	2014年9月18日	人民幣100百萬元	物業開發	景業清水灣3號	中山景雅(100%)
廣州景業	2008年6月18日	2015年7月28日	人民幣301百萬元	物業開發	景業瓏泉灣	景業控股 (香港)(100%)
廣州廣澤	2010年11月5日	2016年3月29日	人民幣10百萬元	物業開發	景業名邦大廈	廣州景業(100%)
英德山湖居	2011年7月22日	2017年10月19日	人民幣25百萬元	物業開發	景業雍景園	英德景業(100%)
海南烜煜	2017年10月16日	2018年8月27日	人民幣50百萬元	物業開發	景業養生谷	廣州普盛(100%)
騰冲景業	2018年1月24日	2018年1月24日	人民幣50百萬元	物業開發	景業高黎貢小鎮	廣州意濃(100%)
株洲景業	2018年7月25日	2018年7月25日	人民幣300百萬元	物業開發	景業山湖灣	廣州意濃(100%)
肇慶景悅	2018年8月28日	2018年10月22日	人民幣50百萬元	物業開發	肇慶國際科創中心	廣州景悅(100%)
中山悅恒	2010年9月20日	2019年4月26日	人民幣0.5百萬元	物業控股	不適用	中山景悅(100%)
廣州創藝	2017年4月24日	2017年12月7日	人民幣50百萬元	樓宇裝修	不適用	泓創控股(100%)
廣州卓思道	2015年7月22日	2015年7月22日	人民幣50百萬元	酒店營運	不適用	景業酒店管理 (香港)(100%)
廣州舜邦	2015年8月21日	2015年8月21日	人民幣50百萬元	物業租賃	不適用	舜邦商務管理 (100%)
廣州卓都	2014年7月30日	2015年12月15日	人民幣1百萬元	物業管理	不適用	廣州意濃(100%)
海南卓都	2014年10月31日	2016年3月29日	人民幣1百萬元	物業管理	不適用	海南景業(100%)

附註：我們的主要附屬公司包括：(i)我們認為在我們營運的地區及分部屬重要的公司；及(ii)於往績記錄期間的任何年度／期間，擁有貢獻超過本集團收益5%項目的項目公司。

歷史及發展

廣州意濃

廣州意濃為我們於中國的主要附屬公司之一。其為我們於廣州市從化區的物業開發項目景業荔都的項目公司。廣州意濃（前稱為廣州秋葉實業有限公司）於2002年7月1日成立，註冊資本為人民幣5百萬元。於成立時，廣州意濃由程慧秋女士（獨立第三方）及任成群先生（獨立第三方）分別擁有90%及10%。

由於多次增加註冊資本及股權轉讓，廣州意濃的註冊資本由人民幣5百萬元增至人民幣45百萬元，而廣州意濃於2013年11月28日由廣州廣澤全資擁有。廣州廣澤於關鍵時間乃由鄭觀平先生及鄭文波先生（均為陳思銘先生的親屬）全資擁有。

於2014年3月21日，景業控股（香港）以代價人民幣138.5百萬元向廣州廣澤收購廣州意濃的全部股權，該代價乃根據獨立估值師對廣州意濃資產淨值的估值釐定。於股權轉讓完成後，廣州意濃由景業控股（香港）全資擁有。同日，廣州意濃的註冊資本亦增至人民幣100百萬元。景業控股（香港）於2018年7月30日注資後，廣州意濃的註冊資本進一步增加至人民幣500百萬元。

海南景業

海南景業乃為我們於海南省的物業開發項目景業清水灣3號的項目公司。海南景業於2013年12月25日成立，註冊資本為人民幣10百萬元。於成立時，海南景業由廣州景業全資擁有。廣州景業於關鍵時間由中山景雅及五礦國際信託有限公司分別擁有66.78%及33.22%。在當時，中山景雅由鄭玉娟女士及陳少娥女士（均為陳思銘先生的親屬）全資擁有，而五礦國際信託有限公司為一名獨立第三方。

於2014年9月18日，鄭玉娟女士、陳少娥女士、廣州景業、中山景雅（作為轉讓人）（「轉讓人」）、廣州意濃（作為承讓人）與海南景業訂立股權轉讓協議（「海南景業轉讓協議」），據此，轉讓人同意以代價人民幣70百萬元轉讓海南景業全部股權予廣州意濃，此乃基於(i)廣州景業收取的預期分派及(ii)廣州景業的資本注資於2014年12月30日或之前將增加至人民幣50百萬元。廣州意濃其後已取得海南景業的控制權。於股權轉讓完成後，海南景業於2014年9月18日成為我們的附屬公司。於2014年12月10日，海南景業的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

歷史及發展

於2015年6月18日，轉讓人、廣州意濃與海南景業訂立海南景業轉讓協議的補充協議（「海南景業補充轉讓協議」），以簡化海南景業的股權架構。根據海南景業補充轉讓協議，海南景業應由中山景雅持有，但廣州意濃仍為實際股東，其仍控制海南景業。於2015年12月3日，中山景雅由廣州卓都收購，成為由本集團全資擁有。我們的中國法律顧問已確認，根據中國法律，海南景業轉讓協議及海南景業補充轉讓協議仍為有效及可執行。中山景雅於2019年3月26日注資後，海南景業的註冊資本增加至人民幣100百萬元。

廣州景業

廣州景業為我們於廣州市從化區的物業開發項目景業瓏泉灣的項目公司。廣州景業於2008年6月18日成立，註冊資本為人民幣1百萬元。於成立時，廣州景業由中山景雅全資擁有。中山景雅於關鍵時間由鄭玉娟女士及陳少娥女士（均為陳思銘先生的親屬）分別擁有50%及50%。

由於多次增加註冊資本及股權轉讓，廣州景業的註冊資本於2015年5月22日由人民幣1百萬元增至人民幣301百萬元。

於2015年7月28日，景業控股（香港）以代價約人民幣308.5百萬元向中山景雅收購廣州景業的全部股權，該代價乃根據獨立估值師對廣州景業資產淨值的估值釐定。於股權轉讓完成後，廣州景業由景業控股（香港）全資擁有。

廣州廣澤

廣州廣澤為我們於廣州市番禺區的物業開發項目景業名邦大廈的項目公司。廣州廣澤於2010年11月5日成立，註冊資本為人民幣1百萬元。於成立時，廣州廣澤由鄭觀平先生及鄭文波先生（均為陳思銘先生的親屬）分別擁有50%及50%。

在廣州景業於2016年3月29日注資後，廣州廣澤由鄭觀平先生、鄭文波先生及廣州景業（自2015年8月12日起為我們的附屬公司）分別持有5%、5%及90%，廣州廣澤的註冊資本由人民幣1百萬元增至人民幣10百萬元。

於2016年4月14日，廣州景業分別按人民幣7.5百萬元的代價向鄭觀平先生及鄭文波先生各自收購廣州廣澤5%的權益，該代價乃根據獨立估值師對廣州廣澤資產淨值的估值釐定。於股權轉讓完成後，廣州廣澤由廣州景業全資擁有。

歷史及發展

英德山湖居

英德山湖居為我們於清遠市物業開發項目景業雍景園的項目公司。英德山湖居於2011年7月22日成立，註冊資本為人民幣1百萬元，主要從事物業開發。於成立時，英德山湖居由陳鑑全先生、李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生（均為獨立第三方）分別擁有15%、30%、25%及30%。

英德山湖居的初始股東於2011年8月15日注資後，註冊資本由人民幣1百萬元增加至人民幣10百萬元。於2015年3月2日，陳鑑全先生轉讓(i) 13.7%股權予林樞先生，代價為人民幣1.4百萬元及(ii) 1.3%股權予李錦威先生，代價為人民幣131,500元，代價均基於陳鑑全先生的實際注資得出。股權轉讓完成後，英德山湖居由李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別擁有31.3%、38.7%及30%。

於2017年10月19日，英德景業（自2017年9月12日起為我們的附屬公司）注資人民幣15百萬元。英德山湖居其後由英德景業、李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別擁有60%、12.5%、15.5%及12%，而英德山湖居的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣25百萬元。於2018年1月24日，李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別按代價約人民幣15.3百萬元、約人民幣19.0百萬元及人民幣14.7百萬元向英德景業轉讓6.3%、7.7%及6%股權。總代價乃基於獨立物業估值師對英德山湖居的估值得出。股權轉讓完成後，英德山湖居由英德景業、李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別擁有80%、6.3%、7.7%及6%。

於2019年4月16日，李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別按代價人民幣15.3百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣14.6百萬元向英德景業轉讓於英德山湖居的6.3%、7.7%及6%權益，代價乃參考彼等各自的實際注資得出。股權轉讓完成後，英德景業由本集團全資擁有。

由於上述交易並無組成英德山湖居業務合併的一部分，故被視為一項資產收購。

海南烜煜

海南烜煜為我們於臨高市物業開發項目景業養生谷的項目公司。海南烜煜於2017年10月16日成立，註冊資本為人民幣50百萬元，主要從事物業開發。於成立時，海南烜煜由廣州普盛（自2018年8月27日起為我們附屬公司）全資擁有。

歷史及發展

騰冲景業

騰冲景業為我們於騰冲市物業開發項目景業高黎貢小鎮的項目公司。騰冲景業於2018年1月24日成立，註冊資本為人民幣50百萬元，主要從事物業開發。於成立時，騰冲景業由廣州意濃（自2014年3月21日起為我們附屬公司）全資擁有。

株洲景業

株洲景業為我們於株洲市物業開發項目景業山湖灣的項目公司。株洲景業於2018年7月25日成立，註冊資本為人民幣50百萬元，主要從事物業開發。於成立時，株洲景業由廣州意濃（自2014年3月21日起為我們附屬公司）全資擁有。廣州意濃於2018年10月19日注資後，株洲景業的註冊資本增加至人民幣100百萬元。廣州意濃於2018年11月30日注資後，株洲景業的註冊資本進一步增加至人民幣300百萬元。

肇慶景悅

肇慶景悅為我們於肇慶市物業開發項目肇慶國際科創中心的項目公司。肇慶景悅於2018年8月28日成立，註冊資本為人民幣30百萬元，主要從事物業開發。於成立時，肇慶景悅由廣州景悅（自2018年10月22日起為我們附屬公司）全資擁有。廣州景悅於2019年3月5日注資後，註冊資本增加至人民幣50百萬元。

中山悅恒

中山悅恒於2010年9月20日成立，註冊資本為人民幣0.5百萬元，為一家物業控股公司。於成立之時，中山悅恒由中山龍銳全資擁有，其後由中山悅來擁有。中山悅來由劉華錫先生（其後於2019年5月24日獲委任為我們的董事）及陳偉科先生平均擁有。自中山悅恒成立起直至獲本集團收購止，中山龍銳、中山悅來、劉華錫先生及陳偉科先生各自均為獨立第三方。

於2019年4月26日，廣州意濃、中山悅來及中山龍銳訂立協議，據此，中山景悅根據獨立物業估值師對中山悅恒的估值向中山龍銳收購中山悅恒的全部權益，代價約為人民幣118.5百萬元。中山景悅由廣州意濃及中山悅來分別擁有95%及5%權益。中山悅來由劉華錫先生及陳偉科先生平均擁有。屆時，中山龍銳、中山悅來、劉華錫先生及陳偉科先生各自均為獨立第三方。有關該協議的主要條款，請參閱「業務－我們的物業項目－持作銷售的

歷史及發展

商業物業」。股權轉讓於2019年4月30日完成。股權轉讓完成後，中山悅恒成為我們的附屬公司。劉華錫先生於2019年5月加入本集團，並於2019年5月24日獲委任為我們的董事。有關劉華錫先生履歷的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會－執行董事」。陳偉科先生仍為獨立第三方。

本集團已應用收購法將中山悅恒的賬目綜合入賬。

廣州創藝

廣州創藝於2017年4月24日成立，註冊資本為人民幣50百萬元，主要從事樓宇裝修工程。於成立時，廣州創藝由陸贊初先生及陸煥蘭女士（均為獨立第三方）分別擁有50%及50%。

於2017年12月7日，廣州意濃以每名初始股東人民幣45,000元的代價向陸贊初先生及陸煥蘭女士收購廣州創藝的全部股權，該代價乃根據初始股東的實際注資釐定。於股權轉讓完成後，廣州創藝由廣州意濃全資擁有。

於2018年11月26日，泓創控股收購廣州創藝的全部股權，代價為人民幣52百萬元，乃參考廣州創藝的實際注資得出。於收購完成後，廣州創藝由泓創控股全資擁有。

本集團已應用收購法將廣州創藝的賬目綜合入賬。

廣州卓思道

廣州卓思道於2015年7月22日成立，註冊資本為人民幣10百萬元，主要從事酒店營運。於成立時，廣州卓思道由廣州卓思道教育投資管理有限公司（「廣州卓思道教育」）全資擁有。廣州卓思道教育由譚玉杏女士及蘇麗芬女士全資擁有。根據譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別與陳思銘先生訂立的日期為2016年10月20日的兩份代名人協議，自其成立起計，譚玉杏女士及蘇麗芬女士代陳思銘先生共同持有廣州卓思道教育的全部股權。根據中國法律，代名人協議於當時乃出於管理之方便及效率而訂立，且為有效及可強制執行。

於2016年4月8日，廣州卓思道的註冊資本增至人民幣50百萬元。於2016年5月3日，譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別以代價人民幣10百萬元向廣州卓思道教育收購廣州卓思道的全部股權，該代價乃根據廣州卓思道教育的實際注資釐定。根據譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別與陳思銘先生訂立的日期為2016年10月20日的兩份代名人協議，自其成立起計，譚玉杏女士及蘇麗芬女士各自代表陳思銘先生持有廣州卓思道的50%股權。根據中國法律，代名人協議於當時乃出於管理之方便及效率而訂立，且為有效及可強制執行。

歷史及發展

於2018年6月15日，作為重組的一部分，景業酒店管理（香港）收購廣州卓思道的全部股權。有關詳情，請參閱本節「重組」一段。

於2016年7月13日，廣州卓思道成立廣州卓思道（從化分公司）。該公司乃於廣州從化區的分公司，主要從事酒店營運業務。

廣州舜邦

廣州舜邦於2015年8月21日成立，註冊資本為人民幣10百萬元，主要從事物業租賃業務。於成立時，廣州舜邦由譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別持有50%及50%權益。根據譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別與陳思銘先生訂立的日期為2016年10月20日的兩份代名人協議，自其成立起計，譚玉杏女士及蘇麗芬女士各自代表陳思銘先生持有廣州舜邦的50%權益。根據中國法律，代名人協議於當時乃出於管理之方便及效率而訂立，且為有效及可強制執行。

於2018年，作為重組的一部分，舜邦商務管理收購廣州舜邦的全部股權。有關詳情，請參閱本節「重組」一段。

廣州卓都

廣州卓都於2014年7月30日成立，註冊資本為人民幣1百萬元，主要從事物業管理。於成立時，廣州卓都由廣州廣澤全資擁有。廣州廣澤於關鍵時間由鄭觀平先生及鄭文波先生（均為陳思銘先生的親屬）擁有。

於2015年12月15日，廣州意濃以代價人民幣1百萬元向廣州廣澤收購廣州卓都的全部股權，該代價乃根據廣州廣澤的實際注資釐定。於股權轉讓完成後，廣州卓都由廣州意濃全資擁有。

海南卓都

海南卓都於2014年10月31日成立，註冊資本為人民幣1百萬元，主要從事物業管理。於成立時，海南卓都由廣州廣澤全資擁有。廣州廣澤於關鍵時間由鄭觀平先生及鄭文波先生（均為陳思銘先生的親屬）分別擁有50%及50%。

於2016年3月29日，當廣州廣澤於廣州景業注資後成為附屬公司時，海南卓都成為附屬公司。

歷史及發展

於2018年3月30日，海南景業向廣州廣澤收購海南卓都的全部股權，代價為人民幣1百萬元，該代價乃根據廣州廣澤的實際注資釐定。於收購完成後，海南卓都由海南景業全資擁有。

我們的聯營公司

我們不時設立合營企業、投資聯營公司並與其他物業開發商訂立協議，以進行物業開發。於2019年6月，我們出售合營企業廣州萬景予獨立第三方。有關出售的詳情，請參閱本文件「業務－我們的物業項目－已出售物業項目－中新知識城項目」一節。

於估值日期，我們與一名（其他）物業開發商合作有一個項目，而我們於其中並無控制權。截至2019年6月30日，我們通過聯營公司與合作夥伴訂立的安排的若干詳情載列如下：

我們的合作夥伴 ⁽¹⁾	公司名稱	我們的 代表的角色	我們的代表 佔董事會 大多數成員	本集團的 持股比例
梁群英先生、廣州市番禺區欖山印刷廠、 鄧繼頌先生及陳永艷先生	廣州南沙東湖洲	兩名董事	無	30%

附註：

(1) 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各合作夥伴於最後可行日期為獨立第三方。

於往績記錄期間之主要收購事項

作為我們業務策略及長期發展目標的一部分，我們定期進行收購活動以擴展我們的業務。於往績記錄期間，我們收購主要附屬公司(i)廣州廣澤、(ii)英德山湖居、(iii)海南烜煜（通過收購廣州普盛）、(iv)肇慶景悅（通過收購廣州景悅）、(v)海南卓都及(vi)廣州創藝。有關收購的詳情，請參閱本節「公司發展－主要附屬公司」各段。

歷史及發展

於往績記錄期間後之主要收購事項

本集團收購擁有目標土地的土地使用權的公司的股權或其他公司所持有物業權益。於往績記錄期間後收購中山悅恒。有關收購的詳情，請參閱本節「公司發展－主要附屬公司－中山悅恒」一段。

重組

本集團進行重組，重組由收購、出售及成立本公司三部分組成。

重組的第1部分：收購

有關廣州舜安

於2017年12月7日，景業控股以代價1美元（乃基於陳思銘先生的實際出資釐定）向陳思銘先生收購景業健康產業控股的100%股權。收購於2017年12月7日妥善合法完成。

於2018年5月30日，景業健康（由景業健康產業控股間接全資擁有）分別以代價人民幣50,000元（乃基於撤資股東的實際出資釐定）向譚玉杏女士及蘇麗芬女士收購廣州舜安的全部股權（由彼等代陳思銘先生持有）。於收購完成後，廣州舜安由景業健康全資擁有。

有關廣州卓思道

於2018年3月27日，景業控股於英屬處女群島註冊成立卓思道酒店管理控股。卓思道酒店管理控股獲授權最多發行50,000股股份，每股面值為1美元。於2018年4月20日，卓思道酒店管理控股按面值向景業控股配發及發行1美元的一股認購人股份並入賬列為繳足。

於2018年4月30日，卓思道酒店管理控股於香港註冊成立景業酒店管理（香港）。景業酒店管理（香港）向卓思道酒店管理控股配發及發行10股股份並入賬列為繳足。

於2018年6月15日，景業酒店管理（香港）分別以代價人民幣25百萬元（乃經參考獨立物業估值師對廣州卓思道的估值釐定）向譚玉杏女士及蘇麗芬女士收購廣州卓思道的全部股權（由彼等代陳思銘先生持有）。於收購完成後，廣州卓思道由景業酒店管理（香港）全資擁有。

歷史及發展

有關廣州舜邦

於2018年4月23日，舜邦（香港）成立舜邦商務管理，註冊資本為人民幣100百萬元。

於2018年5月28日，景業控股以代價10美元（乃基於陳思銘先生的實際出資釐定）向陳思銘先生收購舜邦控股的100%股權。收購於2018年5月28日適當合法地完成。

於2018年4月25日，舜邦商務管理以注資人民幣40百萬元收購廣州舜邦80%的股權。於注資完成後，廣州舜邦的註冊資本為人民幣50百萬元。廣州舜邦由譚玉杏女士、蘇麗芬女士及舜邦商務管理分別持有10%、10%及80%。收購於2018年4月25日適當合法地完成。

於2018年7月27日，舜邦商務管理以代價人民幣12百萬元（乃基於獨立物業估值師對廣州舜邦的估值釐定）向譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別收購廣州舜邦10%的股權（由彼等代陳思銘先生持有）。收購於2018年7月27日適當合法地完成。

重組的第2部分：出售

出售廣州景恒悅及廣州天悅

緊接出售前，廣州景恒悅由廣州廣澤及廣東恒悅投資有限公司（「廣東恒悅」，獨立第三方）分別擁有55%及45%。廣州天悅由廣州景恒悅及廣州志誠房地產開發有限公司（獨立第三方）分別持有70%及30%。

於2018年6月15日，廣州廣澤及廣東恒悅與景恒悅控股（香港）有限公司（「景恒悅香港」，獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此，景恒悅香港以代價人民幣110百萬元向廣州廣澤收購廣州景恒悅55%的股權，而景恒悅香港以代價約人民幣74.2百萬元向廣東恒悅收購廣州景恒悅45%股權。代價乃基於撤資股東各自對廣州景恒悅的實際注資釐定，並已結算。轉讓於2018年6月15日（「出售完成日期」）適當合法地完成。

於出售時，廣州景恒悅及廣州天悅主要於中國從事舊村莊城市更新改造項目投資及初級服務業務，直至取得政府批文前的階段。自成立日期起直至出售完成當日止，廣州景恒悅及廣州天悅僅就廣州舊村莊更新改造的初始階段提供服務，直至該等舊村莊城市更新改造的符合公開招選合作改造方的條件之前，例如協助申請更新改造的村委會進行實地調查、數據核驗及編製更新改造議案，實際並未開發任何舊村莊城市更新改造項目。廣州景恒悅與廣州天悅已於出售事項完成日期前訂立三份合約（「出售前合約」）。2017年7月7日，廣州景恒悅與廣州市黃埔區九龍鎮燕塘村經濟聯合社簽訂合約，由廣州景恒悅獨家提供燕

歷史及發展

塘村城市更新的前期服務，為期兩年，可續期。2017年10月10日，廣州天悅與廣州市黃埔區黃埔街下沙第一股份經濟合作社、廣州市黃埔區黃埔街下沙第二股份經濟合作社和廣州市黃埔區黃沙街下沙第三股份經濟合作社簽訂合約，由廣州天悅獨家提供珠江村城市更新的前期服務，為期三年。2017年11月23日，廣州景恒悅與廣東省廣州市南沙區東涌鎮西樵股份合作經濟聯合社簽訂合約，由廣州景恒悅獨家提供西樵村城市更新的前期服務，為期三年，可續期。出售前合約於出售完成日尚未完成。彼等於取得政府批准及改造舊廠址後並未從事舊村莊更新改造的開發。該等業務與我們於中國的二級土地開發主要業務有所不同。截至最後可行日期，我們僅從事舊廠址改造。我們的董事認為，出售可以通過加強業務重點，更有效地利用本集團的資源。[根據廣州景恒悅及廣州天悅的未經審核管理賬目]，彼等於2016年財政年度、2017年財政年度及自2018年1月1日至出售完成日期期間的總收益分別為零、零及零。彼等於2016年財政年度、2017年財政年度及自2018年1月1日至出售完成日期期間的總虧損淨額分別為約零、人民幣5.5百萬元及人民幣6.0百萬元。廣州景恒悅及廣州天悅分別自2016年12月及2017年6月成立以來並無錄得虧損，原因為出售前合約乃於2017年財政年度下半年訂立且其中擬定的服務尚未完成。因此，僅經營開支於各自財務期間確認。廣州景恒悅及廣州天悅於出售日期後並無向本集團貢獻任何收益或溢利。我們於2018年財政年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣6.4百萬元乃由於出售廣州景恒悅及廣州天悅。

我們的中國法律顧問已確認於往績記錄期間直至出售完成日期，廣州景恒悅及廣州天悅並未牽涉任何重大影響及／或系統性不合規。據董事作出合理盡職調查後所深知、盡悉及確信，自往績記錄期間初起及直至出售完成日期，廣州景恒悅及廣州天悅並無就彼等的任何城市更新改造項目與舊村莊當地居民產生任何重大爭議或分歧。於往績記錄期間及直至出售完成日期，彼等並未牽涉重大影響及／或系統性不合規事件或訴訟、破產或並無任何資產負債表外或然負債。

歷史及發展

出售廣州聚信

緊接出售前，廣州聚信由廣州卓都全資擁有。

於2018年5月11日，廣州卓都與聚信商務管理(廣州)有限公司(「聚信商務管理」，一家由陳思銘先生間接全資擁有的公司)訂立股權轉讓協議，據此，聚信商務管理以代價人民幣3百萬元收購廣州聚信的全部股權，代價乃基於撤資股東的實際注資釐定，並已結算。出售完成後，聚信商務管理持有廣州聚信的全部股權。轉讓於2018年5月11日適當合法地完成。

於出售時，廣州聚信為一家無經營的投資控股公司。出售乃因[編纂]目的而精簡本集團結構而為之。我們的中國法律顧問已確認於往績記錄期間直至出售完成日期，廣州聚信並未牽涉任何重大影響及／或系統性不合規。我們於2018年財政年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣0.9百萬元乃由於出售廣州聚信。

出售定佳及佳力

緊接出售前，定佳由景業控股(香港)全資擁有，而佳力由定佳全資擁有。

於2018年6月30日，景業控股(香港)訂立協議(經日期為2018年10月5日的協議補充)以代價600百萬港元(經參考戴德梁行發佈的日期為2018年6月30日的物業估值報告所載的估值金額)向誠邦發展有限公司(一家其後由陳思銘先生的父親陳卓賢先生全資擁有的公司)出售定佳及其全資附屬公司佳力(其於香港坪洲持有一幅土地(PCL#678))。出售於2018年10月18日適當合法地完成並結清。因出售定佳，我們於2018財政年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣203.0百萬元。

於出售時，定佳為一家投資控股公司，而佳力則於香港開展一項建築項目。有關業務有別於我們成為中國一家高品質及高盈利的「生態人文地產發展商」的目標。有關我們業務策略的詳細說明，請參閱本文件「業務－我們的業務策略」一節。我們的董事認為，出售可藉由強化其於中國的業務重心而更有效地動用本集團資源。香港法律大律師已確認，佳力於往績記錄期間直至出售完成日期並未牽涉任何重大影響及／或系統性不合規。

歷史及發展

重組的第3部分：成立本公司

陳思銘先生的信託清算

於2018年9月4日，陳思銘先生作為財產授予人及保護人根據英屬處女群島的法律，通過清算思銘於Chan S. M. Michael Family Trust的全部已發行股本成立Chan S. M. Michael Family Trust，受託人為IQ EQ (BVI) Limited。有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後裔。陳思銘先生的父親為陳卓賢先生，後者為雅居樂集團控股有限公司的副主席兼非執行董事，而該公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號為3383。IQ EQ (BVI) Limited為獲得英屬處女群島金融服務委員會(British Virgin Islands Financial Services Commission)頒發牌照的專業公司受託人。

註冊成立思銘

於2018年9月14日，Chan S. M. Michael Family Trust於英屬處女群島註冊成立思銘。思銘獲授權發行最多50,000無面值股份，其中1,000股入賬列為繳足股份於同日獲配發及發行予IQ EQ (BVI) Limited (作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)，代價為1,000美元。

註冊成立本公司

於2018年11月2日，思銘於開曼群島以有限公司方式註冊成立本公司，以作為我們附屬公司的控股公司。於註冊成立時，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股入賬列為悉數繳足股份按面值獲配發及發行予一名初始認購人(獨立第三方)，該名初始認購人於同日按面值向思銘轉讓該股股份。由於上述轉讓，本公司由思銘全資擁有。陳思銘先生、鄭紅女士、吳新平先生及薛雙有先生於同日獲委任為董事。於2018年12月7日，本公司根據公司條例第16部登記為非香港公司。於2019年，劉華錫先生及韋妙嫦女士獲委任為我們的董事。

換股及轉讓貸款

於2018年12月28日，陳思銘先生(作為賣方)與本公司(作為買方)就買賣景業控股全部已發行股本及轉讓景業控股所結欠的股東貸款訂立協議，據此，陳思銘先生同意出售而本公司同意購買景業控股的全部已發行股本，以及景業控股結欠陳思銘先生金額為約50百萬港元的股東貸款的利益。代價通過本公司向思銘(由陳思銘先生提名及指示)配發及發行兩股入賬列為繳足的股份支付。

歷史及發展

資本化發行景業控股貸款

於2018年12月28日，景業控股與本公司訂立貸款資本化契據，據此，景業控股通過向本公司配發及發行景業控股的100股新股份的方式償還景業控股結欠本公司的50百萬港元貸款。

景業控股及本公司轉讓貸款及資本化發行貸款

於2019年11月12日，陳思銘先生（作為轉讓人）、本公司（作為受讓人）及景業控股訂立一份轉讓契據（「轉讓契據」），以向本公司轉讓景業控股應付陳思銘先生金額約為16億港元的貸款利益（「最後貸款」）。完成轉讓契據後，最後貸款由景業控股欠付本公司，而本公司則欠付陳思銘先生相當於最後貸款總額（「新貸款」）的款項，作為轉讓契據的代價。

於2019年11月12日，本公司與陳思銘先生訂立貸款資本化契據（「開曼貸款資本化契據」），據此，據陳思銘先生指示，本公司通過向思銘配發及發行1股股份的方式償還本公司欠付陳思銘先生約515.7百萬港元（即部分新貸款）的款項。完成開曼貸款資本化契據後，本公司欠付陳思銘先生的款項相當於新貸款減515.7百萬港元，而思銘欠付陳思銘先生515.7百萬港元，作為陳思銘先生指示本公司向思銘配發及發行1股股份的代價。

於2019年11月12日，景業控股及本公司訂立貸款資本化契據，據此，景業控股通過向本公司配發及發行100股景業控股的新股份的方式償還景業控股結欠本公司的最終貸款。

增加本公司法定股本

於2019年11月13日，本公司透過增設2,462,000,000股每股面值0.01港元的新股份，將其法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至25,000,000港元（分為2,500,000,000股股份）。

[編纂]

待本公司股份溢價賬因[編纂]入賬後，本公司將以股份溢價賬進賬[編纂]港元撥充資本，動用該款項按面值繳足合共[編纂]股股份的股款，以於緊接[編纂]前配發及發行予本公司唯一股東思銘。根據[編纂]及待其完成後，本公司將發行[編纂]股股份。

歷史及發展

附註：

- (1) 英德山湖居餘下40%之股權由李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生(均為獨立第三方)持有。
- (2) 英德景創餘下30%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (3) 英德桑緣餘下20%之股權由黃均勇先生、黃均亮先生及英德桑盛源農業發展有限公司(均為獨立第三方)持有。
- (4) 英德金雄餘下30%之股權由獨立第三方謝觀金先生持有。
- (5) 廣州崇譽餘下40%之股權由獨立第三方廣州恒悅投資有限公司及廣州頤坤投資有限公司持有。
- (6) 根據日期為2016年10月20日由譚玉杏女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州舜安成立以來，譚玉杏女士代陳思銘先生持有廣州舜安之50%權益。
- (7) 根據日期為2016年10月20日由蘇麗芬女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州舜安成立以來，蘇麗芬女士代陳思銘先生持有廣州舜安之50%權益。
- (8) 根據日期為2016年10月20日由譚玉杏女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州卓思道成立以來，譚玉杏女士代陳思銘先生持有廣州卓思道之50%權益。
- (9) 根據日期為2016年10月20日由蘇麗芬女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州卓思道成立以來，蘇麗芬女士代陳思銘先生持有廣州卓思道之50%權益。
- (10) 根據日期為2016年10月20日由譚玉杏女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州舜邦成立以來，譚玉杏女士代陳思銘先生持有廣州舜邦之50%權益。
- (11) 根據日期為2016年10月20日由蘇麗芬女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州舜邦成立以來，蘇麗芬女士代陳思銘先生持有廣州舜邦之50%權益。
- (12) 廣州景恒悅餘下45%之股權由獨立第三方廣東恒悅投資有限公司持有。
- (13) 廣州天悅餘下30%之股權由獨立第三方廣州志誠房地產開發有限公司持有。

歷史及發展

附註：

- (1) Chan S. M. Michael Family Trust乃由陳思銘先生作為財產授予人及信託保護人成立的信託，受託人為IQ EQ (BVI) Limited，以若干酌情受益人（包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後裔）作為受益人。請參閱本節「－重組－重組的第3部分：成立本公司－陳思銘先生的信託清算」各段及本文件「附錄五－法定及一般資料－C.與董事及主要股東有關的進一步資料」一節。
- (2) 廣州普盛餘下20%之股權由獨立第三方廣州市天建房地產開發有限公司持有。
- (3) 英德景創餘下30%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (4) 英德桑緣餘下20%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (5) 廣州景悅餘下10%之股權由獨立第三方廣州市通悅投資有限公司持有。
- (6) 廣州崇譽餘下40%之股權由獨立第三方廣州恒悅投資有限公司及廣州頤坤投資有限公司持有。
- (7) 中山景悅餘下5%之權益由中山悅來持有，而中山悅來由劉華錫先生（執行董事及副主席）及陳偉科先生（獨立第三方）分別持有50%。

歷史及發展

附註：

- (1) Chan S. M. Michael Family Trust乃由陳思銘先生作為財產授予人及信託保護人成立的信託，受託人為IQ EQ (BVI) Limited，以若干酌情受益人(包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後裔)作為受益人。請參閱本節「— 重組 — 重組的第3部分：成立本公司 — 陳思銘先生的信託清算」各段及本文件「附錄五 — 法定及一般資料 — C. 與董事及主要股東有關的進一步資料」一節。
- (2) 廣州普盛餘下20%之股權由獨立第三方廣州市天建房地產開發有限公司持有。
- (3) 英德景創餘下30%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (4) 英德桑緣餘下20%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (5) 廣州景悅餘下10%之股權由獨立第三方廣州市通悅投資有限公司持有。
- (6) 廣州崇譽餘下40%之股權由獨立第三方廣州恒悅投資有限公司及廣州頤坤投資有限公司持有。
- (7) 中山景悅餘下5%之股權由中山悅來持有，而中山悅來由劉華錫先生(執行董事及副主席)及陳偉科先生(獨立第三方)分別持有50%。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，本節所述因重組或其他情況而轉讓中國成立附屬公司的所有股權及中國成立附屬公司的註冊股本增資，均為合法並妥善完成及結清，並已取得所有批文及許可證，且於最後可行日期仍然有效，所有有關程序均符合中國的法律及法規。