
歷史、重組及公司架構

我們的歷史及發展

歷史

我們的歷史可追溯至一九九五年，當時陳先生（我們的控股股東、執行董事及董事會主席）及其配偶朱國玲女士於中國成立祥生地產。我們於一九九九年開始在浙江省紹興市開發住宅物業，並透過多年的持續發展已將我們的業務擴展至浙江省主要城市，包括杭州、溫州、寧波、紹興、衢州及湖州。於浙江省建立強大的市場地位同時，我們亦自二零零四年起策略性地專注泛長三角區域。我們分別於二零零四年及二零零七年進軍江蘇及上海市場，自此我們已於泛長三角區域的其他地區立足，如南京、合肥、蘇州、南通、揚州、蕪湖及九江。我們於泛長三角區域的成功為我們在中國其他經濟地區的策略拓展奠定了堅實基礎。我們分別於二零零七年及二零一八年將我們的業務拓展至武漢及呼和浩特。我們已從領先的區域性住宅物業開發商成長為一家業務遍及全國的知名綜合房地產開發商。憑藉我們的品牌及於開發優質住宅物業方面的經驗，我們於二零零六開始開發非住宅物業，自該時起我們已建立日益豐富的多元化投資物業組合，涵蓋寫字樓、商業綜合體、社區業務及酒店。截至二零二零年三月三十一日，我們於11個省份43個城市擁有合共195個處於不同開發階段的項目，我們應佔的總建築面積為23,044,656平方米。根據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的資料，自二零一一年起，我們的綜合實力連續十年位居「中國房地產百強企業」之列，而快速擴張已令我們的排名由二零一一年的第92名提升至二零二零年的第27名。

業務發展里程碑

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑
一九九五年	祥生地產於中國成立。
一九九九年	我們於浙江省紹興市開發了第一個住宅項目，即諸暨祥生濱江花苑。
二零零四年	我們策略性地將業務拓展至泛長三角區域。

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
二零零七年	我們於上海開發首個住宅項目，即上海祥生福田雅園。
二零一一年	根據中國房地產TOP10研究組的資料，我們首次位居中國房地產百強企業之列。
二零一四年	我們將公司總部遷至浙江省杭州市。
二零一五年	根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心的資料，我們於中國房地產開發商當中排名第51位。
二零一六年	根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心的資料，我們於中國房地產開發商當中排名第50位。 我們採納「1+1+X」擴張策略，以於浙江省的發展為基礎，深入滲透泛長三角區域並擴展至此區域以外的其他具高增長潛力的區域城市。
二零一九年	我們的上海運營中心開始運營。
二零二零年	根據中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心的資料，我們於中國房地產開發商當中排名第27位。

我們的公司發展

本公司於二零一九年十二月十三日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於重組完成後成為本集團的控股公司及[編纂]實體。有關詳情，請參閱下文「—重組」。

歷史、重組及公司架構

我們的中國主要運營附屬公司

截至最後實際可行日期，我們的業務運營由本集團於中國成立或收購的運營附屬公司開展。我們的主要運營附屬公司包括主要控股公司及／或於往績記錄期間對本集團收益及溢利有重大貢獻的附屬公司。以下載列主要公司發展，包括於主要運營附屬公司的股權重大變動。

祥生地產

祥生地產為本集團的主要境內控股公司及我們物業開發項目的集中管理平台，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於一九九五年一月四日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣6百萬元。截至其成立日期，祥生地產由祥生實業擁有60%及朱國玲女士（陳先生的配偶）擁有40%。祥生實業由陳先生擁有99%及陳弘倪先生（陳先生之子、執行董事、行政總裁及總裁）擁有1%。

於一系列注資及股權轉讓後，由於祥生地產股權架構的內部重組作為陳先生、朱國玲女士及陳弘倪先生家族安排的一部分，截至二零一七年九月十八日，祥生地產由諸暨祥紳擁有約97.5%及陳先生擁有約2.5%，註冊及繳足資本為人民幣11.8億元。諸暨祥紳於有關時間由陳先生全資擁有。祥生地產的註冊資本透過諸暨祥紳分別於二零一八年七月九日及二零一八年十二月三十一日注資人民幣100百萬元及人民幣300百萬元增加至人民幣15.8億元。於該等注資完成後，祥生地產由諸暨祥紳擁有98.14%及陳先生擁有1.86%。

於一系列股權轉讓後（作為重組的一部分），祥生地產由諸暨卓傑全資擁有。有關進一步詳情，請參閱下文「— 重組 — 諸暨卓傑收購祥生地產的全部股權」。

泰興祥瑞

泰興祥瑞為我們的物業開發項目泰興祥生觀棠府、泰興祥生棠悅園及泰興祥生未來城花園的項目公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。該公司於二零一五年一月二十二日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣200百萬元。截至其成立日期，泰興祥瑞由祥生地產擁有55%、諸暨市祥生企業管理諮詢有限公司（「諸

歷史、重組及公司架構

暨祥生企業」，本公司的間接全資附屬公司) 擁有35%及諸暨市九庫投資有限公司(「諸暨九庫」) 擁有10%。諸暨九庫由趙紅衛先生(祥生地產的董事) 擁有50%及陳慧萍女士(趙紅衛先生的配偶) 擁有50%。

於二零一六年六月二日，諸暨祥生企業將其於泰興祥瑞的20%及15%股權分別轉讓予諸暨九庫及祥生地產，總代價為人民幣70百萬元，乃根據泰興祥瑞於有關轉讓時間的當時註冊資本釐定。於有關股權轉讓完成後，泰興祥瑞由祥生地產擁有70%及諸暨九庫擁有30%。自此，泰興祥瑞並無股權變動。

祥生廣場商貿

祥生廣場商貿為本公司的間接全資附屬公司，其保留部分商業物業用作投資用途。該公司於二零零六年五月二十六日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣20百萬元。截至其成立日期，祥生廣場商貿由祥生地產擁有51%、祥生實業擁有39%及陳弘倪先生(陳先生之子及執行董事) 擁有10%。由於祥生廣場商貿股權架構的內部重組作為陳先生及陳弘倪先生家族安排的一部分，於二零零七年十二月二十七日，陳弘倪先生轉讓其於祥生廣場商貿10%的股權予祥生實業，代價為人民幣2百萬元，乃根據祥生廣場商貿當時的註冊及繳足資本釐定。於有關股權轉讓完成後，祥生廣場商貿由祥生地產擁有51%及祥生實業擁有49%。祥生廣場商貿的註冊資本透過祥生地產及祥生實業分別於二零一九年十二月十二日注資人民幣15.3百萬元及人民幣14.7百萬元增加至人民幣50百萬元，並將於二零二五年前繳足。重組完成後，祥生廣場商貿由祥生地產全資擁有。有關進一步詳情，請參閱下文「— 重組 — 收購中國公司」。

自此，祥生廣場商貿並無股權變動。

舟山祥生

舟山祥生為我們的物業開發項目舟山祥生南山郡花園的項目公司，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於二零一五年十二月十日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣30百萬元。自其成立以來及直至最後實際可行日期，舟山祥生由祥生地產擁有90%及諸暨市祥鵬企業管理有限公司(祥生地產的直接全資附屬公司) 擁有10%。

歷史、重組及公司架構

祥生新合

祥生新合為我們的物業開發項目諸暨祥生橡樹園及諸暨祥生東方樾的項目公司，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於二零一三年七月二十四日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣80百萬元。截至其成立日期，祥生新合由祥生地產擁有51%、李宇實業集團有限公司（「李宇實業」，獨立第三方）擁有25%及上海紅子雞美食總匯有限公司（獨立第三方）擁有24%。

於一系列股權轉讓及註冊資本變更後，截至二零一六年八月十五日，祥生新合由祥生地產全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣130百萬元。於二零一六年九月二十三日，祥生新合的註冊資本透過萬向信託有限公司（「萬向信託」，獨立第三方及與祥生新合訂立信託融資安排的信託融資提供商）分別注資人民幣32.5百萬元及人民幣40.6百萬元增加至人民幣162.5百萬元及其後於二零一六年十一月十八日進一步增加至人民幣203.1百萬元。於該等注資完成後，祥生新合由祥生地產擁有64%及萬向信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有36%。於信託融資安排項下的貸款悉數償還後，於二零一九年四月八日，祥生新合的註冊資本透過萬向信託持有股權的資本削減人民幣73.1百萬元減少至人民幣130百萬元。於該等資本削減完成後，祥生新合由祥生地產全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣130百萬元。自此，祥生新合並無股權變動。

祥生祥瑞

祥生祥瑞為我們的物業開發項目諸暨祥生府的項目公司，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於二零一六年十二月十五日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣60百萬元。截至其成立日期，祥生祥瑞由祥生新合全資擁有。

於二零一七年三月十四日，祥生祥瑞的註冊及繳足資本透過祥生新合注資人民幣20百萬元增加至人民幣80百萬元。於該等注資完成後，祥生祥瑞仍由祥生新合全資擁有。於二零一七年五月二日，祥生祥瑞的註冊及繳足資本透過萬向信託（獨立第三方及與祥生祥瑞訂立信託融資安排的信託融資提供商）注資人民幣20百萬元進一步增

歷史、重組及公司架構

加至人民幣100百萬元。於該等注資完成後，祥生祥瑞由祥生新合擁有80%及萬向信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有20%。於信託融資安排項下的貸款悉數償還後，於二零一九年五月二十九日，祥生祥瑞的註冊及繳足資本透過萬向信託持有股權的資本削減人民幣20百萬元減少至人民幣80百萬元。於該等資本削減完成後，祥生祥瑞由祥生新合全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣80百萬元。自此，祥生祥瑞並無股權變動。

祥生宜景

祥生宜景為我們的物業開發項目諸暨祥生西湖公館的項目公司，並為本公司的間接全資附屬公司。該公司於二零一七年二月六日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至其成立日期，祥生宜景由祥生地產全資擁有。

於二零一七年三月三十日，祥生宜景的註冊資本透過平安信託有限責任公司（「平安信託」，獨立第三方及與祥生宜景訂立信託融資安排的信託融資提供商）注資人民幣48百萬元增加至人民幣98百萬元。於該等注資完成後，祥生宜景由祥生地產擁有51%及平安信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有49%。於信託融資安排項下的貸款悉數償還後，於二零一八年三月十五日，平安信託將其於祥生宜景的49%股權轉讓予祥生地產，代價為人民幣48百萬元，相等於平安信託根據信託融資安排的註冊金額。於有關股權轉讓完成後，祥生宜景由祥生地產全資擁有。自此，祥生宜景並無股權變動。

祥生弘景

祥生弘景為我們的物業開發項目柯橋祥生群賢府的項目公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。該公司於二零一七年二月十四日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元，截至成立日期尚未繳足。截至其成立日期，祥生弘景由祥生地產擁有60%、諸暨市祥雲企業管理諮詢有限公司（「諸暨祥雲企業」，祥生地產的直接全資附屬公司）擁有20%及杭州金祥股權投資合夥企業（有限合夥）（「杭州金祥」）擁有20%。杭州金祥由Tu Shushu女士（本公司附屬公司的董事）擁有90%及杭州潛龍投資管理有限公司（「杭州潛龍」，一家由陳冠群先生（陳先生的侄子）擁有80%及陳先生擁有20%的公司）擁有10%，杭州潛龍作為普通合夥人及Tu Shushu女士作為有限合夥人。

歷史、重組及公司架構

於二零一七年三月一日，杭州金祥將其於祥生弘景的20%股權轉讓予祥生地產，由於於有關時間祥生弘景的註冊資本尚未繳足，故代價為零。於有關股權轉讓完成後，祥生弘景由祥生地產擁有80%及諸暨祥雲企業擁有20%。祥生弘景的註冊資本已由祥生地產於二零一七年四月二十七日繳足人民幣40百萬元及諸暨祥雲企業於二零一七年三月二十日繳足人民幣10百萬元。

於二零一七年六月六日，諸暨祥雲企業根據與祥生地產訂立的融資安排，將其於祥生弘景的20%股權轉讓予杭州匯石投資管理合夥企業(有限合夥)(「杭州匯石」，為獨立第三方)，代價為人民幣10百萬元，乃根據祥生弘景當時的註冊及繳足資本釐定。於有關股權轉讓完成後，祥生弘景由祥生地產擁有80%及杭州匯石擁有20%，乃持有作為該融資安排的抵押品。於悉數償還融資安排項下的貸款後，於二零一七年七月十三日，杭州匯石將其於祥生弘景的20%股權轉讓予諸暨祥雲企業，代價為人民幣10百萬元，等於杭州匯石根據信託融資安排支付的原始代價。於有關轉讓完成後，祥生弘景由祥生地產擁有80%及諸暨祥雲企業擁有20%。

於二零一八年十二月十八日，祥生地產將其於祥生弘景的20%股權轉讓予浙旅湛景置業有限公司(「浙旅湛景」，獨立第三方)(非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司)，代價為人民幣10百萬元，乃根據祥生弘景當時的註冊及繳足資本釐定。於有關股權轉讓完成後，祥生弘景由祥生地產擁有60%、諸暨祥雲企業擁有20%及浙旅湛景擁有20%。自此，祥生弘景並無股權變動。

海寧祥生

海寧祥生為我們的物業開發項目海寧祥生新語府的項目公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。該公司於二零一六年四月十八日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元，截至成立日期尚未繳足。截至其成立日期，海寧祥生由祥生地產擁有60%、金亞飛女士(獨立第三方)擁有35%及浙江曼斯頓房地產開發有限公司(「浙江曼斯頓」，獨立第三方(非海寧祥生的主要股東))擁有5%。

歷史、重組及公司架構

於一系列股權轉讓後，截至二零一六年十一月二十一日，海寧祥生由祥生地產擁有60%及浙江曼斯頓擁有40%。海寧祥生的註冊資本已由祥生地產於二零一六年十二月六日繳足人民幣30百萬元及浙江曼斯頓於二零一六年九月二十九日繳足人民幣20百萬元。

於二零一六年十二月十五日，祥生地產根據與海寧祥生訂立的信託融資安排，將其於海寧祥生的5%股權轉讓予陸家嘴國際信託有限公司（「陸家嘴信託」，為獨立第三方及信託融資提供商），代價為零。於有關股權轉讓完成後，海寧祥生由祥生地產擁有55%、浙江曼斯頓擁有40%及陸家嘴信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有5%。於信託融資安排項下的貸款悉數償還後，於二零一七年七月十三日，陸家嘴將其於海寧祥生的5%股權重新轉讓予祥生地產，代價為零。於有關股權轉讓完成後，海寧祥生由祥生地產擁有60%及浙江曼斯頓擁有40%。

由於與擬定貸款人（要求浙江曼斯頓持有海寧祥生的多數權益）協定的潛在融資安排，於二零一七年七月十九日，祥生地產將其於海寧祥生的20%股權轉讓予浙江曼斯頓（作為代名人），代價為零。鑒於上述潛在融資安排並無落實，於二零一七年九月五日，浙江曼斯頓將其於海寧祥生的20%股權轉回予祥生地產，代價為零。於有關股權轉讓完成後，海寧祥生由祥生地產擁有60%及浙江曼斯頓擁有40%。自此，海寧祥生並無股權變動。

上海聚博

上海聚博為我們的物業開發項目上海祥生虹口區項目的項目公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。該公司於二零零四年八月五日在中國成立為一家有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣10百萬元。截至其成立日期，上海聚博由上海聚聯投資有限公司（「上海聚聯」，獨立第三方）擁有80%、上海一方置業發展有限公司（獨立第三方）擁有10%及無錫華順投資置業有限公司（獨立第三方）擁有10%。

於一系列股權轉讓後及緊接收購上海聚博前，截至二零零五年七月七日，上海聚博由祥生實業擁有60%、上海凱暄經貿有限公司（「上海凱暄」，獨立第三方）擁有20%、上海中虹（集團）有限公司（「上海中虹」，獨立第三方）擁有10%及上海聚聯（獨立第三方）擁有10%，註冊及繳足資本為人民幣10百萬元。於二零零五年十二月十九

歷史、重組及公司架構

日，祥生實業將其於上海聚博的60%股權轉讓予浙江五洲房地產開發有限公司（「浙江五洲」，本公司的間接全資附屬公司），代價為人民幣6百萬元，乃根據上海聚博於有關轉讓時間的當時註冊及繳足資本釐定。於有關轉讓完成後，上海聚博由浙江五洲擁有60%、上海凱暄擁有20%、上海中虹擁有10%及上海聚聯擁有10%。

由於內部重組，於二零零八年七月十四日，浙江五洲將其於上海聚博的60%股權轉讓予祥生地產，代價為人民幣6百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於有關轉讓完成後，上海聚博由祥生地產擁有60%、上海凱暄擁有20%、上海中虹擁有10%及上海聚聯擁有10%。

於一系列注資及股權轉讓後，截至二零一六年三月三十日，上海聚博由祥生地產擁有80%、上海中虹擁有10%及上海聚聯擁有10%，註冊及繳足資本為人民幣100百萬元。於二零一六年六月二日，祥生地產根據與上海聚博訂立的信託融資安排，將其於上海聚博的10%股權轉讓予華寶信託有限責任公司（「華寶信託」，為獨立第三方及信託融資提供商），代價為人民幣10百萬元，乃根據上海聚博當時的註冊及繳足資本釐定。於有關股權轉讓完成後，上海聚博由祥生地產擁有70%、上海中虹擁有10%、上海聚聯擁有10%及華寶信託（被持作信託融資安排的抵押品）擁有10%。華寶信託於上海聚博持有的10%股權將轉回予祥生地產，且上海聚博逾70%股權的質押將於悉數償還相關信託融資安排項下的貸款後解除。

於二零一六年八月九日，上海中虹通過公開揀選受讓方，在上海聯合產權交易所掛牌出讓方式將其於上海聚博的10%股權轉讓予上海聚聯，代價約為人民幣76.6百萬元，透過公開上市及銷售流程釐定。於有關股權轉讓完成後，根據信託融資安排，上海聚博由祥生地產擁有70%、上海聚聯擁有20%及華寶信託擁有10%。自此，上海聚博並無股權變動。

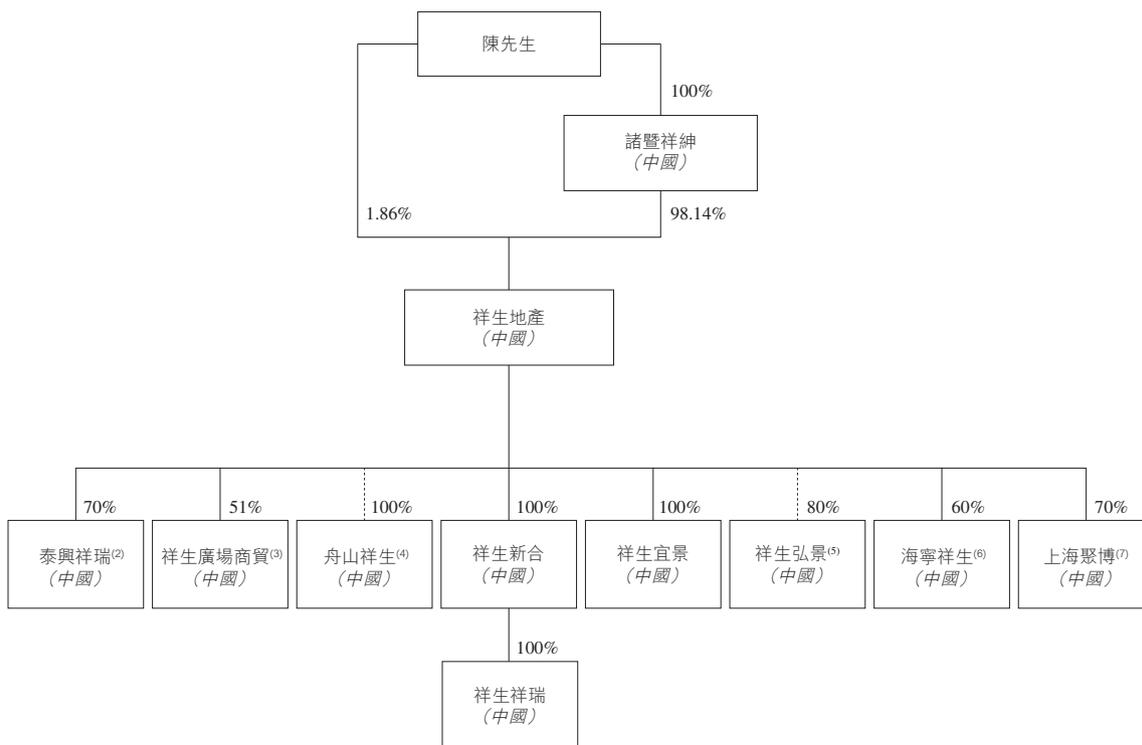
截至二零一九年十二月三十一日，我們擁有200多家附屬公司。由於為每個新物業項目成立項目公司是中國物業開發行業的慣常做法，我們已採納擁有大量附屬公司的複雜集團架構。此舉使本集團於一般業務過程中開展及完成物業項目時在相關許可、合規及財務風險管理方面具有靈活性。

歷史、重組及公司架構

重組

為籌備[編纂]，我們已進行重組，據此本公司成為本集團的控股公司及[編纂]，而我們的中國業務已轉讓予本公司。

下圖載列緊接重組前本集團的簡化公司架構⁽¹⁾：



..... 間接持股

附註：

- (1) 上圖僅包括我們主要運營附屬公司相關的持股資料。有關我們主要運營附屬公司的詳情，請參閱本節上文「我們的公司發展」。
- (2) 泰興祥瑞餘下30%股權由諸暨市九庫投資有限公司持有，諸暨市九庫投資有限公司由趙紅衛先生（祥生地產的董事）擁有50%及陳慧萍女士（趙紅衛先生的配偶）擁有50%。
- (3) 祥生廣場商貿餘下49%股權由祥生實業（一間分別由陳先生及陳弘倪先生擁有99%及1%的公司）持有。
- (4) 舟山祥生由祥生地產全資擁有，其中90%股權由祥生地產直接持有，而10%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥鵬企業管理有限公司持有。
- (5) 祥生弘景由祥生地產擁有80%，其中60%股權由祥生地產直接持有，而20%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥雲企業管理諮詢有限公司持有。祥生弘景餘下20%股權由浙旅湛景置業有限公司（獨立第三方）（非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司）持有。

歷史、重組及公司架構

- (6) 海寧祥生餘下40%股權由浙江曼斯頓房地產開發有限公司（獨立第三方）（非海寧祥生的主要股東）持有。
- (7) 根據信託融資安排，上海聚博餘下30%股權由上海聚聯投資有限公司（獨立第三方）持有20%及由華寶信託有限責任公司（獨立第三方）持有10%。

為籌備[編纂]，我們實行了下列重組步驟，以成立本集團：

諸暨卓群合夥企業向諸暨祥紳注資

於二零一九年十二月二十六日，諸暨卓群合夥企業向諸暨祥紳（一間持有本集團主要在岸控股公司祥生地產98.14%股權的公司）注資人民幣1百萬元。該注資已於二零二零年五月二十二日以現金繳足。於有關注資完成後，諸暨祥紳由陳先生擁有99%及諸暨卓群合夥企業擁有1%。諸暨卓群合夥企業分別由陳先生（普通合夥人）擁有99%及陳冠群先生（作為有限合夥人及陳先生的侄子）擁有1%。

成立諸暨卓傑

諸暨卓傑為於二零一九年十二月二十七日在中國成立的有限公司，作為祥生地產的控股公司。截至其成立日期，其註冊資本人民幣9.7百萬元已於二零二零年四月十七日悉數支付並由諸暨祥紳全資擁有。

諸暨卓傑向諸暨祥紳注資

於二零一九年十二月三十日，諸暨祥紳將其於祥生地產的98.14%股權（相當於人民幣25億元）注入諸暨卓傑，作為諸暨卓傑的資本儲備。於有關注資完成後，祥生地產由諸暨卓傑擁有98.14%及陳先生擁有1.86%。

諸暨卓傑收購祥生地產的1.86%權益

於二零二零年一月二十日，陳先生將其於祥生地產的1.86%股權轉讓予諸暨卓傑，代價約為人民幣59.8百萬元，乃參考獨立估值師對祥生地產截至二零一九年十一月三十日的股東權益估值經訂約方公平磋商後釐定。代價於二零二零年四月十七日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生地產由諸暨卓傑全資擁有。

歷史、重組及公司架構

收購中國公司

為避免控股股東的業務與本集團的業務存在潛在競爭，作為重組的一部分，我們收購以下從事本集團核心業務的公司：

(a) 湖州祥生宜越房地產開發有限公司（「祥生宜越」）的10%股權

祥生宜越為一家主要從事物業開發的公司並為我們的全資附屬公司，緊接重組前，由祥生地產擁有90%及由杭州慈抱投資有限公司（「杭州慈抱」）（杭州賽憶資產管理有限公司全資擁有的公司，而杭州賽憶資產管理有限公司由祥生實業（一間分別由陳先生及陳弘倪先生分別擁有99%及1%的公司）全資擁有）擁有10%。於二零二零年三月十六日，祥生地產向杭州慈抱收購祥生宜越的10%股權，代價為人民幣3百萬元，乃根據祥生宜越於收購時的當時註冊及繳足資本釐定。代價已於二零二零年五月二十一日以現金結清。於有關股權轉讓完成後，祥生宜越由祥生地產全資擁有。

(b) 祥生廣場商貿的49%股權

祥生廣場商貿為一家主要從事物業開發的公司並為我們的非全資附屬公司，緊接重組前，由祥生地產擁有51%及由祥生實業（一間分別由陳先生及陳弘倪先生擁有99%及1%的公司）擁有49%。於二零二零年四月二十四日，祥生地產向祥生實業收購祥生廣場商貿的49%股權，代價為人民幣63.7百萬元，乃由訂約方經參考獨立估值師對祥生廣場商貿截至二零一九年十二月三十一日的股東權益估值後公平磋商釐定。代價於二零二零年五月八日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生廣場商貿由祥生地產全資擁有。

(c) 弘潤國際有限公司（「弘潤國際」）的100%已發行股本

弘潤國際為一家控股公司，持有鄒城市祥宜房地產開發有限公司（一家主要從事物業開發的公司）30%股權。緊接重組前，弘潤國際由朱國玲女士（陳先生的配偶）全資擁有。於二零二零年四月二十二日，我們的全資附屬公司香港祥生發展有限公司（「香港祥生」）向朱國玲女士收購弘潤國際的100%已發行股本，

歷史、重組及公司架構

名義代價為1港元，乃由訂約方經參考弘潤國際截至二零二零年三月三十一日的資產淨值後公平磋商釐定。代價於二零二零年五月二十二日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，弘潤國際由香港祥生全資擁有。

(d) 杭州祥生弘越房地產開發有限公司（「祥生弘越」）的48.98%股權

祥生弘越為一家主要從事物業開發的公司並為我們的非全資附屬公司，緊接重組前，由祥生地產擁有51.02%權益及由弘源國際控股有限公司（「弘源國際」）（一家由朱國玲女士（陳先生的配偶）全資擁有的公司）擁有48.98%權益。於二零二零年三月三十一日，祥生地產向弘源國際收購祥生弘越的48.98%股權，代價為人民幣651百萬元，由訂約方經參考獨立估值師對祥生弘越截至二零一九年十二月三十一日的估值後公平磋商釐定。代價其中一部分人民幣77,462,750元已於二零二零年四月二十一日前以現金結清，剩餘代價將根據祥生地產及弘源國際訂立之股權轉讓協議於二零二零年八月三十一日或之前以現金結清。於有關股權轉讓完成後，祥生弘越由祥生地產全資擁有。

(e) 浙江祥生弘創建築科技有限公司（「祥生弘創」）的100%股權

祥生弘創為杭州祥義公寓管理有限公司（「祥義公寓」）的控股公司，緊接重組前，由我們的執行董事姚筱珍女士擁有51%及祥生建設（一家由陳先生間接擁有99%及陳弘倪先生（執行董事）擁有1%的公司）擁有49%。於最後實際可行日期，祥生弘創及祥義公寓各自均無業務經營。鑒於我們的潛在計劃為利用祥義公寓作為我們日後開發服務式公寓營運業務的一個平台，於二零二零年四月七日，祥生地產向姚筱珍女士收購祥生弘創的51%股權，代價為人民幣51百萬元，乃由訂約方經參考祥生弘創於有關收購時間的當時註冊及繳足資本後公平磋商釐定，及向祥生建設收購祥生弘創49%的股權，鑒於於有關收購時間其於祥生弘創的註冊資本尚未繳足，故代價為零。代價於二零二零年五月二十五日前以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生弘創由祥生地產全資擁有。

歷史、重組及公司架構

董事確認，於往績記錄期間，本集團進行之任何收購事項之適用百分比率概無超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，無需披露相關收購前財務資料。

出售中國公司

附屬業務需要與我們的核心業務（即物業開發及銷售）不同的專長、管理及其他資源。為將我們的資源主要專注於物業開發及銷售業務以及為使本集團與控股股東所擁有公司之間的業務劃分更為清晰，我們已出售以下從事若干附屬業務的公司：

物業管理業務

(a) 岫岩滿族自治縣祥生越都物業有限公司（「祥生越都」）的100%股權

祥生越都於二零零九年五月二十五日成立為一家有限公司，旨在提供物業管理服務。於二零二零年三月三十日，遼寧祥生越都置業有限公司（「遼寧祥生」，一家由祥生地產擁有51%及浙江諸暨越都貿易有限公司（「諸暨越都」，一家由執行董事趙磊義先生擁有80%及其配偶Zhen Heqian女士擁有20%的公司）擁有49%的公司）將於祥生越都的51%及49%股權轉讓予祥生物業服務（一家由祥生實業擁有98%及陳先生的配偶朱國玲女士擁有2%的公司）及諸暨越都，總代價為人民幣500,000元，乃根據祥生越都於有關轉讓時間的當時註冊及繳足資本釐定。各項代價乃由祥生物業服務及諸暨越都分別於二零二零年五月二十五日及二零二零年五月二十日結算。於有關股權轉讓完成後，祥生越都不再為遼寧祥生的附屬公司。

酒店業務

(b) 湖北祥生仙苑國際大酒店管理有限公司（「祥生仙苑酒店管理」）的100%股權

祥生仙苑酒店管理於二零一二年六月五日成立為一家有限公司，旨在經營及管理位於中國湖北的湖北祥生仙苑國際大酒店。於二零二零年三月二十四日，我們的全資附屬公司祥生地產將於祥生仙苑酒店管理的100%股權轉讓予祥生酒

歷史、重組及公司架構

店管理（祥生實業全資擁有的公司），代價約為人民幣22百萬元，乃根據祥生地產於祥生仙苑酒店的投資成本釐定。代價於二零二零年五月二十二日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生仙苑酒店管理不再為祥生地產的附屬公司。

(c) 諸暨祥生幽憩居酒店有限公司（「祥生幽憩居酒店」）的100%股權

祥生幽憩居酒店於二零一八年六月十九日成立為一家有限公司，旨在經營及管理位於中國紹興的諸暨祥生幽憩居酒店。於二零二零年一月十四日，浙江諸暨祥生旅遊文化發展有限公司（「祥生旅遊文化」，浙江祥景旅遊產業發展有限公司的全資附屬公司，而浙江祥景旅遊產業發展有限公司由祥生地產全資擁有）將於祥生幽憩居酒店的100%股權轉讓予祥生酒店管理，代價為人民幣5百萬元，乃根據祥生幽憩居酒店於有關轉讓時間的當時註冊及繳足資本釐定。代價於二零二零年四月十三日以現金結算。於有關股權轉讓完成後，祥生幽憩居酒店不再為祥生旅遊文化的附屬公司。

據董事所深知，於往績記錄期間及直至出售公司各自從本集團出售之日期，本公司並不獲悉於重組過程中彼等有任何違反適用中國法律及法規之任何不合規情況而對本集團的業務經營及財務狀況造成重大不利影響。

Golden Stone HK向諸暨卓傑注資

有關詳情，請參閱下文「-[編纂]投資-[編纂]投資者所作投資」。於二零二零年四月二日完成[編纂]投資後，諸暨卓傑由諸暨祥紳擁有99%及Golden Stone HK擁有1%。

註冊成立本公司

本公司於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為本集團的控股公司及[編纂]。截至其註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立日期，本公司的一股已繳足股款股份已按面值發行及配發予初始認購人（一名獨立第三方），該股份於同日按代價1.00美元轉讓予當時由陳先生全資擁有的Shinlight Limited。於有關轉讓完成後，本公司彼時由Shinlight Limited全資擁有。

歷史、重組及公司架構

成立家族信託

於二零二零年三月三十一日，陳先生以饋贈方式將Shinlight Limited的一股股份（相當於Shinlight Limited的全部已發行股本）轉讓予Shinfamily Holdings（一家由家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.於英屬處女群島註冊成立的公司，為管理家族信託（為全權信託）的控股公司）。家族信託的受益人為陳先生及其家族成員。

註冊成立Shinsun International

Shinsun International於二零二零年一月二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，作為本集團於英屬處女群島的中間控股公司。於其註冊成立日期，Shinsun International的一股已繳足股款股份已按面值發行及配發予本公司，而Shinsun International彼時由本公司全資擁有。

註冊成立Shinsun Hong Kong

Shinsun Hong Kong於二零二零年二月二十四日在香港註冊成立為有限公司，作為本集團於香港的中間控股公司。於其註冊成立日期，Shinsun International的10,000股股份已按認購價10,000港元發行及配發予Shinsun International，而Shinsun Hong Kong彼時由Shinsun International全資擁有。

成立祥紳商務諮詢

祥紳商務諮詢於二零二零年三月十八日在中國註冊成立為有限公司，作為本集團於中國的中間控股公司。於其成立日期，其人民幣10百萬元的註冊資本將根據祥紳商務諮詢的組織章程細則繳足。自其成立以來祥紳商務諮詢由Shinsun Hong Kong全資擁有。

祥紳商務諮詢向諸暨卓傑注資

於二零二零年五月七日，祥紳商務諮詢向諸暨卓傑注資約人民幣15.2百萬元，已於二零二零年五月十四日以現金繳足。於有關注資完成後，諸暨卓傑由祥紳商務諮詢擁有60.8081%、諸暨祥紳擁有38.8%及Golden Stone HK擁有0.3919%。

祥紳商務諮詢收購諸暨卓傑的餘下權益

於二零二零年五月十一日，諸暨祥紳將其於諸暨卓傑的38.8%股權轉讓予祥紳商務諮詢，代價約為人民幣25億元，乃由訂約方經參考諸暨祥紳於諸暨卓傑的投資成本後公平磋商釐定。代價於二零二零年五月十四日前以現金結算。於有關股權轉讓完成後，諸暨卓傑由祥紳商務諮詢擁有99.6081%及Golden Stone HK擁有0.3919%。

歷史、重組及公司架構

本公司的股份拆細

於二零二零年五月十一日，每股面值1.00美元的已發行及未發行股份各自被拆細為100股每股面值0.01美元的股份。於股份拆細完成後，100股股份由Shinlight Limited持有。

本公司收購Silver Rock

於二零二零年五月二十日，Golden Stone將Silver Rock的一股股份（相當於Silver Rock的全部已發行股本）轉讓予本公司，透過向Golden Stone發行及配發每股面值0.01美元的10股股份之方式結算。於同日，本公司按面值向Shinlight Limited發行及配發每股面值0.01美元的890股股份。於有關股份轉讓及股份發行及配發完成後，Silver Rock成為我們的直接全資附屬公司，而本公司由Shinlight Limited擁有99%及由Golden Stone擁有1%。

有關於重組及[編纂]投資完成後的公司架構，請參閱下文「—緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構」。

[編纂]投資

[編纂]投資者所作投資

截至二零二零年二月二十七日，Golden Stone HK為Silver Rock的直接全資附屬公司，而Silver Rock由Golden Stone全資擁有。Golden Stone由[編纂]投資者直接全資擁有。

於二零二零年四月一日，Golden Stone HK與諸暨祥紳訂立合營協議，據此，Golden Stone HK向諸暨卓傑注資人民幣62百萬元，其中人民幣97,980元注入諸暨卓傑的註冊資本及餘下人民幣61,902,020元注入諸暨卓傑的資本儲備。代價乃經參考獨立估值師對諸暨卓傑截至二零一九年十二月三十一日的股東權益的價值評估約人民幣62億元後釐定並於二零二零年四月二十九日以現金繳足。於有關注資完成後，諸暨卓傑由諸暨祥紳擁有99%及Golden Stone HK擁有1%，註冊及繳足股本約為人民幣9.8百萬元。

於二零二零年五月二十日，Golden Stone與本公司訂立換股協議（「換股協議」），據此，Golden Stone將Silver Rock的一股股份（相當於Silver Rock的全部已發行股本）轉讓予本公司，代價為向Golden Stone發行及配發每股面值0.01美元的10股股份。

[編纂]投資者的投資（「[編纂]投資」）詳情載列如下：

[編纂]投資者姓名：壽柏年先生

協議日期：二零二零年四月一日

歷史、重組及公司架構

已付代價金額：	人民幣62百萬元（相等於約68.0百萬港元） （透過其於諸暨卓傑的投資）
釐定代價的基準：	由訂約方公平磋商釐定，已參考獨立估值師所評估諸暨卓傑截至二零一九年十二月三十一日的股東權益的估值約人民幣62億元
代價支付日期：	二零二零年四月二十九日
每股成本 ⁽¹⁾ ：	約人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）
較[編纂]範圍中位數的折讓 ⁽¹⁾ ：	約[編纂]%
所得款項用途	諸暨卓傑的註冊資本出資人民幣[編纂]元及餘下人民幣[編纂]元注入諸暨卓傑的資本儲備
緊隨[編纂]投資完成後 於本公司的股權 ⁽¹⁾ ：	1%
緊隨[編纂]完成後於本公司的 股權 ^{(1)、(2)} ：	約[編纂]%
本集團的策略利益：	董事認為，本集團可受惠於[編纂]投資，因為其證明了[編纂]投資者對本集團業務的信心並可作為本集團業績、實力及前景的背書，從而有助於我們擴闊股東基礎。此外，壽柏年先生作為本公司戰略投資者的定位，加上其豐富的投資經驗及人脈，將有助於提升本公司形象
特別權利：	Golden Stone及[編纂]投資者概無享有[編纂]投資下的任何特別權利

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 按緊隨[編纂]完成後但於[編纂]完成前將由Golden Stone持有的股份數目基準計算。
- (2) 並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份。

有關[編纂]投資者的資料

Golden Stone為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由壽柏年先生全資擁有。壽先生在中國房地產行業擁有逾14年的經驗，包括其先前於一家著名物業開發商的高級管理層任職的經驗。壽先生亦為一名經驗豐富的投資者，在中國多個行業（包括物業開發、醫療及保健以及教育）擁有逾13年的股權投資經驗。因壽先生曾於一間聲譽卓著的中國物業開發商擔任高層職務，彼於二零零五年前後與陳先生在房地產行業社交活動結識及彼等隨後定期保持聯繫。於二零一九年下半年，陳先生及壽先生開始探索於本集團的投資機遇及壽先生訂立一份協議並如上文所述達成其於本集團的投資。除於本集團的股權外，Golden Stone及壽柏年先生均獨立於本集團。

禁售及公眾持股量

由於[編纂]投資者並非本公司的核心關連人士，且[編纂]投資並非由本公司任何核心關連人士直接或間接提供資金，故於[編纂]後Golden Stone持有的股份將計入公眾持股量。

Golden Stone同意，其將不會於二零二零年五月二十日（即換股協議日期）至[編纂]後六個月屆滿日期期間內任何時間出售其直接或間接持有的任何股份。

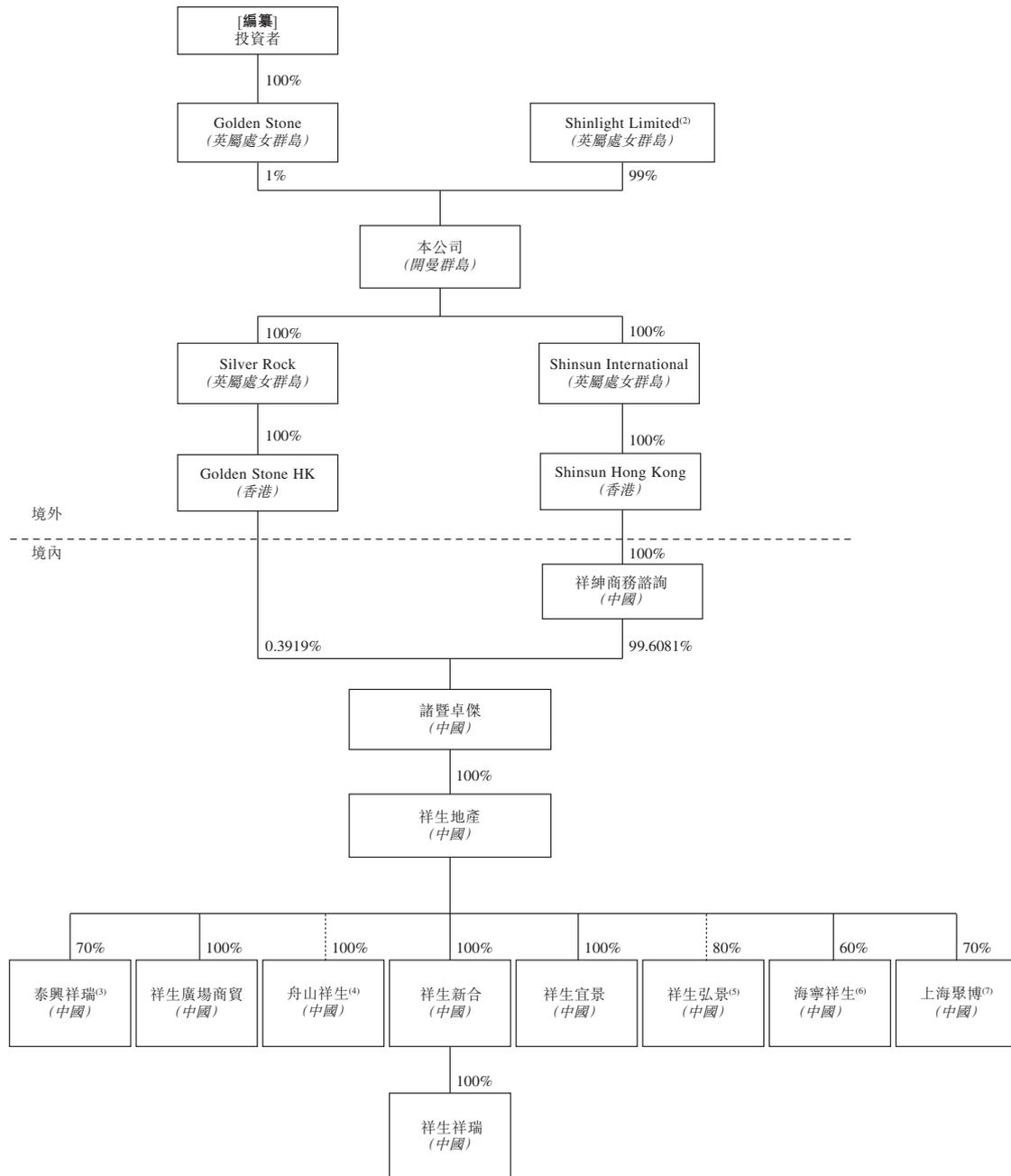
符合臨時指引

聯席保薦人認為，[編纂]投資者進行[編纂]投資的條款符合(i)聯交所於二零一二年一月刊發並於二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於二零一二年十月刊發並於二零一三年七月及二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL43-12。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組及[編纂]投資完成後的公司架構

下圖載列本集團於緊隨重組及[編纂]投資完成後但於[編纂]及[編纂]完成前的簡化公司架構⁽¹⁾：



----- 間接持股

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 上圖僅包括有關我們主要附屬公司的持股資料。有關我們主要運營附屬公司的詳情，請參閱本節上文「— 我們的公司發展」。
- (2) Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。家族信託乃由委託人陳先生以陳先生及其家族成員為受益人成立的一項全權信託。
- (3) 泰興祥瑞餘下30%股權由諸暨市九庫投資有限公司持有，諸暨市九庫投資有限公司由趙紅衛先生（祥生地產的董事）擁有50%及陳慧萍女士（趙紅衛先生的配偶）擁有50%。
- (4) 舟山祥生由祥生地產全資擁有，其中90%股權由祥生地產直接持有，而10%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥鵬企業管理有限公司持有。
- (5) 祥生弘景由祥生地產擁有80%，其中60%股權由祥生地產直接持有，而20%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥雲企業管理諮詢有限公司持有。祥生弘景餘下20%股權由浙旅溫景置業有限公司（獨立第三方）（非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司）持有。
- (6) 海寧祥生餘下40%股權由浙江曼斯頓房地產開發有限公司（獨立第三方）（非海寧祥生的主要股東）持有。
- (7) 根據信託融資安排，上海聚博餘下30%股權由上海聚聯投資有限公司（獨立第三方）持有20%及由華寶信託有限責任公司（獨立第三方）持有10%。

法定股本增加

於二零二零年[●]月[●]日，透過增設19,999,950,000股股份，我們的法定股本由50,000美元增加至200,000,000美元，因此，於法定股本增加後，本公司的法定股本為200,000,000美元，分為20,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

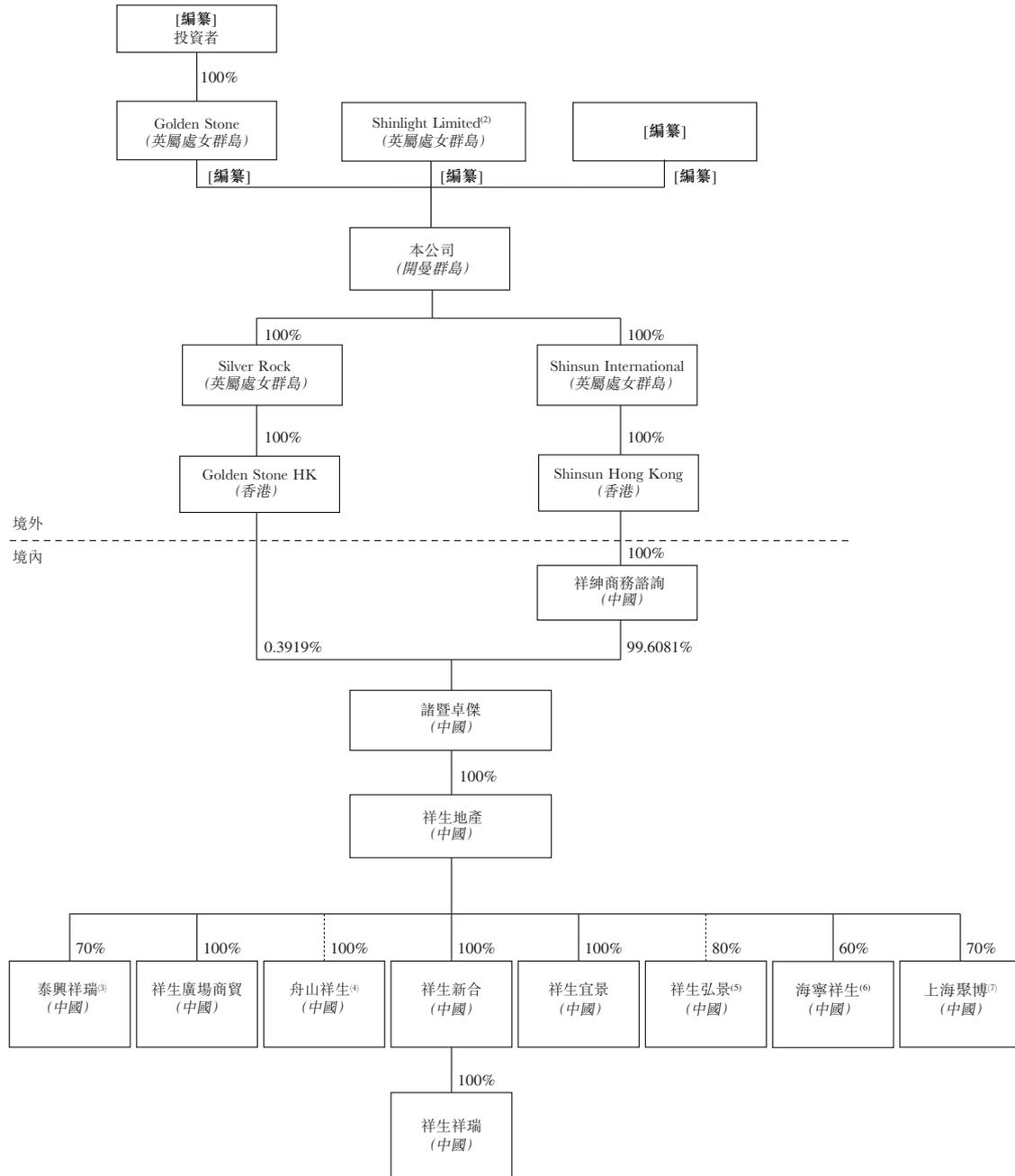
[編纂]

根據股東於二零二零年[●]月[●]日通過的書面決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]用以按面值繳足合共[編纂]股股份而撥充資本，藉此向於通過該決議案日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時各自於本公司的股權比例向彼等發行及配發股份（盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份）。

歷史、重組及公司架構

緊隨[編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的簡化公司架構⁽¹⁾（並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份）：



----- 間接持股

歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 上圖僅包括有關我們主要運營附屬公司的持股資料。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本節上文「— 我們的公司發展」。
- (2) Shinlight Limited由Shinfamily Holdings全資擁有，而Shinfamily Holdings由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有。家族信託乃由委託人陳先生以陳先生及其家族成員為受益人成立的一項全權信託。
- (3) 泰興祥瑞餘下30%股權由諸暨市九庫投資有限公司持有，諸暨市九庫投資有限公司由趙紅衛先生（祥生地產的董事）擁有50%及陳慧萍女士（趙紅衛先生的配偶）擁有50%。
- (4) 舟山祥生由祥生地產全資擁有，其中90%股權由祥生地產直接持有，而10%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥鵬企業管理有限公司持有。
- (5) 祥生弘景由祥生地產擁有80%，其中60%股權由祥生地產直接持有，而20%股權透過其全資附屬公司諸暨市祥雲企業管理諮詢有限公司持有。祥生弘景餘下20%股權由浙旅溫景置業有限公司（獨立第三方）（非祥生弘景的主要股東及祥生地產的其他附屬公司）持有。
- (6) 海寧祥生餘下40%股權由浙江曼斯頓房地產開發有限公司（獨立第三方）（非海寧祥生的主要股東）持有。
- (7) 根據信託融資安排，上海聚博餘下30%股權由上海聚聯投資有限公司（獨立第三方）持有20%及由華寶信託有限責任公司（獨立第三方）持有10%。

中國監管要求

我們的中國法律顧問確認，誠如上文所述，有關本集團中國公司的所有股權轉讓及註冊資本增加已取得所有必要政府批准及許可證，且所涉及政府程序均符合適用的中國法律法規。我們的中國法律顧問亦確認，我們已自相關中國監管機關取得實施重組規定的所有必要批准。

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據併購規定，境內公司、企業或自然人若擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，有關收購事項須經商務部審批；境內公司或自然人如通過支付收購價連同股權透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市均須獲中國證監會批准。

根據《外商投資信息報告辦法》（「外商投資信息辦法」），自二零二零年一月一日起，就直接或間接在中國進行投資活動的外商投資者而言，外商投資者或外資企業應根據該等辦法向主管機關提交投資信息。據中國法律顧問所告知，諸暨卓傑已完成所

歷史、重組及公司架構

須申報程序並於二零二零年四月根據外商投資信息辦法取得外商投資企業設立備案回執及Golden Stone HK注資1%（「首次增資」）的新營業執照。

首次增資完成後，諸暨卓傑成為一家外商投資企業。就祥紳商務諮詢向諸暨卓傑作出的其後注資約人民幣15.2百萬元（「第二次增資」）及祥紳商務諮詢收購諸暨卓傑38.8%股權（「第三次收購事項」）而言（於諸暨卓傑轉變為外商投資企業後發生）因收購外商投資企業的股權而被視為導致股權變更。據我們的中國法律顧問告知，併購規定並不適用於境內人士向外資方作出的已成立境外投資企業的股權轉讓，因此，併購規定並不適用於第二次增資及第三次收購事項。反而，第二次增資及第三次收購事項應符合外商投資信息辦法。諸暨卓傑已於二零二零年五月分別完成所須申報程序及新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日施行的《國家外匯管理局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**」）及《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（「**國家外匯管理局13號文**」），倘境內居民個人以其合法持有的境內及境外資產或權益向境外特殊目的公司進行投資，則須向國家外匯管理局地方分局就其投資進行登記。國家外匯管理局37號文亦規定中國居民於其境外特殊目的公司進行重大事項（如更改基本資料，包括中國居民、姓名及營運期間以及股本增加或削減、股份轉讓或交換、合併或分拆）時遞交變動申請以供登記。

誠如我們的中國法律顧問所告知，陳先生已按照國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文的規定於二零一九年十二月二十五日及二零二零年四月二十一日完成登記。