

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 歷史及發展

我們的業務乃建基於由我們的最終控股股東黃先生控制的物業發展公司星河蘇活公園實業早在2004年為向深圳福田星河COCO Park(北區)提供商用物業運營服務而成立商用物業運營服務團隊，並在商用物業運營服務業務方面獲得成功。深圳福田星河COCO Park(北區)為星河蘇活公園實業開發的中國首個公園情景式購物中心。於商用物業運營服務團隊成立時，我們的執行董事牛林先生為其核心管理成員。商用物業運營服務團隊自2004年起一直向黃先生控制的公司所開發或擁有之購物中心及商業綜合體提供商用物業運營服務。

基於管理購物中心的成功及為進一步強化我們的商用物業運營服務業務，於2014年12月29日，星河置業集團(一間由黃先生控制的公司)分別向黃春玲女士及莊麗冰女士收購星河商用置業投資的全部股權，星河商用置業投資持有星河商置集團的全部股權。於有關收購完成後，黃先生透過星河置業集團間接擁有星河商置集團(為我們其中一間位於中國的主要運營附屬公司)全部股權。請參閱「我們的企業發展－星河商置集團」，以瞭解有關收購以及黃春玲女士及莊麗冰女士的背景及經驗之詳情。

為於獨立業務平台運營商用物業運營服務業務以及作為黃先生業務重組計劃的一部分，於2014年收購星河商置集團後，星河蘇活公園實業的商用物業運營服務團隊加入星河商置集團，我們自此透過星河商置集團及其附屬公司從事我們的商用物業運營服務業務。黃先生的兒子黃德林先生(為執行董事兼董事會主席)於2008年8月加入星河蘇活公園實業，自此與我們的商用物業運營服務團隊合作。彼連同其他團隊成員加入本集團，並一直負責我們業務的整體管理。另一方面，自我們的商用物業運營服務業務開始以來，黃先生從未參與我們的日常管理及業務運營。由於黃先生於房地產開發行業已累積豐富經驗，彼目前擔任深圳市星河房地產開發的董事會主席。此外，為履行其戰略角色，黃先生亦擔任星河控股及星河投資的執行董事。就本集團的業務管理而言，黃先生已將有關業務委託予商用物業運營服務團隊。鑒於由董事及高級管理層領導的商用物業運營服務團隊於過往取得成功，故黃先生並無意擔任董事或高級管理層以參與本集團的日常管理，並僅作為投資者及控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係－業務劃分」。據董事所深知，概無令黃先生不適合擔任董事的事實及情況。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

我們在購物中心開業前後提供全面而完善的服務。我們於2014年開始將此成功業務模式應用於第三方發展商所開發或擁有的購物中心及商業綜合體。請參閱本文件「業務」以瞭解本公司所提供服務的詳情。自我們在深圳運營的首個購物中心深圳福田星河COCO Park(北區)於2006年開業以來，截至2020年9月30日，我們已將地域覆蓋範圍擴展至中國18個城市，管理合共45個購物中心及商業綜合體，其中27個位於大灣區(16個位於深圳)、七個位於長三角地區、四個位於華中地區及七個位於其他地區。

### 業務發展里程碑

以下事件為我們業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
2014年	我們訂約為深圳龍華星河iCO提供服務，開始以輕資產品牌及管理輸出服務模式為第三方發展商提供商用物業運營服務
2015年	我們訂約為普寧星河COCO City提供商用物業運營服務，將地域覆蓋範圍擴展至廣東省東部
2016年	我們訂約運營常州武進湖塘星河COCO City，此乃我們於整租服務模式下的首個項目及我們於長三角地區的首個項目  星河商置集團的股份於2016年12月2日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌
2017年	我們訂約運營鄂爾多斯星河COCO City，進一步擴展我們的地域覆蓋範圍至華北地區
2018年	我們於觀點指數研究院的中國商業地產TOP 100暨商業表現獎排名第20

---

## 歷史、重組及企業架構

---

年份	事件
2019年	<p>我們於中指院的2019中國商業地產百強企業排名第15</p> <p>我們於觀點指數研究院的2019年度中國商業地產管理能力TOP30排名第10</p> <p>我們訂約為寧鄉星河COCO City提供商用物業運營服務，使我們的地域覆蓋範圍擴展至華中地區</p> <p>我們與博能控股股份有限公司組建戰略關係，設立合資公司為南昌商聯星河COCO Park及南昌博能星河iCO提供商用物業運營服務</p>
2020年	<p>我們於中指院的2020中國商業地產百強企業排名第14</p> <p>我們獲商業地產金座標獎評選委員會及贏商網認證為2019-2020年度商業地產優秀運營商</p> <p>深圳福田星河COCO Park及佛山長華星河COCO City分別獲商業地產金座標獎評選委員會及贏商網認證為2019-2020年度投資價值商業地產項目及2019-2020年度備受期待商業地產項目</p>

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 我們的企業發展

我們透過多間附屬公司於中國進行業務。於往績記錄期間，對我們的業務表現而言屬重大的中國運營附屬公司之主要企業發展詳情載於下文。

#### 星河商置集團

星河商置集團於2013年11月18日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣30,000,000元且於2016年3月已繳足。截至其成立日期，其由星河商用置業投資（一間由黃春玲女士及莊麗冰女士分別擁有50%權益的公司）全資擁有。黃春玲女士及莊麗冰女士各自均為黃先生控制的實體的長期僱員。黃春玲女士自2001年起負責人力資源及財務相關工作，而莊麗冰女士則自1996年起負責財務相關工作。與此同時，彼等亦於黃先生控制的多個實體中擔任董事。由於黃春玲女士與莊麗冰女士已與黃先生共事一段較長時間，故彼等已與黃先生建立長期互信的專業關係。其後，於2013年，為開展彼等投資於（其中包括）娛樂、文化或類似性質的其他商業項目之業務並得到黃先生之認可，黃春玲女士及莊麗冰女士成立星河商用置業投資，而星河商用置業投資則成立星河商置集團並持有其100%股權。由於星河商用置業投資或其附屬公司於2014年未能識別任何作投資用途的商業項目，故彼等與黃先生進行磋商。於2014年，由於黃先生計劃(i)將商業運營服務業務擴展至由第三方發展商開發的物業；及(ii)於全國中小企業股份轉讓系統尋求對商用物業運營服務業務的報價，為達致該等目標，彼認為收購一間發展成熟的法定實體運營商用物業運營服務業務更具效益。其後於2014年10月，莊麗冰女士及黃春玲女士與星河置業集團（一間由黃先生控制的公司）訂立股權轉讓協議，而有關股權轉讓已於2014年12月29日完成。根據有關股權轉讓，星河置業集團收購星河商用置業投資（持有星河商置集團全部權益）的全部權益，名義代價為人民幣500元，乃經計及於收購之時（「2014年收購事項」）星河商用置業投資的註冊資本尚未繳足以及星河商用置業投資及其附屬公司的業務活動有限而釐定。於2014年收購事項完成後，黃先生透過星河置業集團間接擁有星河商置集團（為我們於中國的其中一間主要營運附屬公司）的全部股權。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

於2014年收購事項完成後，黃春玲女士留任星河商置集團的董事直至2019年11月12日。黃春玲女士的配偶李曉明先生其後於2016年5月12日至2019年11月12日擔任星河商置集團的董事。與此同時，彼等各自為黃先生控制的一間實體（不包括本集團）之僱員，而彼等至今亦擔任黃先生控制的多間實體（不包括本集團）之董事或監事。此外，莊麗冰女士留任星河商置集團的董事會主席直至2016年5月12日。同時，莊麗冰女士仍然留任黃先生控制的實體（不包括本集團）之僱員，至今亦擔任黃先生控制的多間實體（不包括本集團）之董事。黃春玲女士及莊麗冰女士於2014年收購事項後一段時間仍然留任星河商置集團的董事之主要原因為彼等已於黃先生建立長期互信關係。其後，由於黃春玲女士、李曉明先生及莊麗冰女士有意將彼等的職責集中於由黃先生控制的多間實體（不包括本集團），故彼等已辭任星河商置集團的董事職務。黃春玲女士、李曉明先生及莊麗冰女士與本集團概無任何意見分歧。據董事所知，除(i)黃春玲女士為李曉明先生（於莊麗冰女士辭任後為星河商置集團的前董事會主席）的配偶；及(ii)黃春玲女士及莊麗冰女士各自分別為黃先生控制的實體（不包括本集團）之僱員，而彼等亦擔任黃先生控制的多間實體（不包括本集團）之董事、監事或法定代表外，彼等各自與本公司、附屬公司、股東、董事、高級管理層或相關聯繫人過往或現時概無關係（不論商業、家庭、僱傭、融資或其他類型的關係）。

為籌備於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（其要求在其掛牌的公司須為股份有限公司），而根據中國公司法，股份有限公司須由最少兩名發起人註冊成立，於2016年3月22日，星河商用置業投資轉讓其於星河商置集團的10%股權予一間由黃先生間接全資擁有的公司安林珊資產管理，代價為人民幣3,161,961.35元，乃經參考星河商置集團截至2016年2月29日的資產淨值而釐定。於有關轉讓完成後，星河商置集團由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有90%及10%權益。

由於考慮在全國中小企業股份轉讓系統掛牌，於2016年4月14日，星河商置集團通過股東決議案，批准（其中包括）將星河商置集團由有限公司改制為股份有限公司。於2016年5月12日完成有關改制後，星河商置集團的股本為人民幣30,000,000元，分為30,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中星河商用置業投資及安林珊資產管理分別持有27,000,000股及3,000,000股股份，分別佔星河商置集團股本的90%及10%。

## 歷史、重組及企業架構

鑒於中國商用物業運營服務行業的潛在增長，於2016年7月，宏達利興及永興宏泰以有限合夥形式成立為兩個投資平台，旨在投資於星河商置集團。於宏達利興成立之時，其註冊合夥人為三名個人(彼等為黃先生控制的若干實體(不包括本集團)的高級管理層成員)。於成立永興宏泰之時，其註冊合夥人為三名個人(彼等亦為黃先生控制的若干實體(不包括本集團)的高級管理層成員)。於2016年7月27日，宏達利興及永興宏泰分別認購星河商置集團所發行的4,240,000股及1,060,000股股份，代價分別為人民幣6,477,377元及人民幣1,619,344元，其中人民幣5,300,000元已計入星河商置集團的股本，而餘下人民幣2,796,721元則已計入其資本儲備。代價乃經參考星河商置集團截至2016年3月31日的資產淨值後公平磋商而釐定，並已由宏達利興及永興宏泰以彼等各自的註冊合夥人使用彼等的個人財富所注入的資金支付。於該等認購事項完成後，星河商置集團的股本由人民幣30,000,000元增加至人民幣35,300,000元，而星河商置集團由星河商用置業投資、宏達利興、安林珊資產管理及永興宏泰分別擁有約76.49%、約12.01%、約8.50%及約3.00%權益。據董事所知，除相關創立合夥人於宏達利興及永興宏泰的投資以及彼等於黃先生控制的多間實體(不包括本集團)擔任高級管理層、董事或法定代表的角色外，永興宏泰、宏達利興及彼等各自的創立合夥人與本公司及其附屬公司、股東、董事、高級管理層或彼等各自的聯繫人過往或現時概無關係(不論商業、家庭、融資、資金流向或其他類型的關係)。

於2016年12月2日，星河商置集團的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：839819)。

為了變現其於星河置業集團的投資，永興宏泰的註冊合夥人接觸黃先生，並表示有意向黃先生出售其於星河商置集團的權益，黃先生當時有意向本集團的若干僱員提供機會以鼓勵彼等投資於星河商置集團。因此，永興宏泰的註冊合夥人與黃先生協定，有關權益轉讓予本集團的若干僱員，而非黃先生向永興宏泰的註冊合夥人收購永興宏泰的全部權益。因此，於2017年11月23日，永興宏泰當時的註冊合夥人向本集團11名僱員轉讓彼等於永興宏泰的全部權益，總代價為人民幣3,286,000元，有關代價乃經參考星河商置集團截至2017年6月30日的資產淨值後公平磋商釐定。有關代價乃由該11名僱員以彼等的個人財富支付。該11名僱員透過向永興宏泰的註冊股本注資的方式注入人民幣1,550,000元，以向宏達利興收購星河商置集團500,000股股份(「**2017年股份轉讓及注資**」)。於2017年股份轉讓及注資完成後，永興宏泰由執行董事陶慕明

---

## 歷史、重組及企業架構

---

先生、執行董事牛林先生、執行董事文藝女士及本集團八名僱員擁有約32.05%、約19.23%、約6.41%及餘下約42.31%權益，該八名僱員即高級管理層凌雲先生、高級管理層李小琴女士、深圳星河WORLD•COCO Park的現任項目總經理彭錦女士、星河商置集團於南京地區的現任總經理簡登科先生、星河商置集團於廣州地區的現任總經理鄒建平先生、於2020年11月離開本集團的禹斌先生、惠州星河COCO Garden的現任項目總經理楊新勇先生及冉崇勇先生（於2019年11月離開本集團及於2019年12月加入由黃先生控制的另一間公司）。自2017年股份轉讓及注資起以及直至永興宏泰於2020年4月註銷為止，永興宏泰各註冊合夥人之股權百分比維持不變。據董事所知，於2017年股份轉讓及注資後，除上文所披露者以及永興宏泰及宏達利興的註冊合夥人均仍然為黃先生控制的多間實體之僱員外，永興宏泰、宏達利興及彼等各自的現有註冊合夥人與本公司及其附屬公司、股東、董事、高級管理層或彼等各自的聯繫人過往或現時概無關係（不論商業、家庭、僱傭、融資、資金流向或其他類型的關係）。

為透過出售權益變現於星河商置集團的部分投資，於2017年11月1日，宏達利興與永興宏泰訂立股份轉讓協議，據此，宏達利興向永興宏泰轉讓500,000股星河商置集團股份（相當於星河商置集團股本約1.42%權益），代價為人民幣1,550,000元，乃經參考星河商置集團截至2017年6月30日的資產淨值後公平磋商而釐定。於有關轉讓完成後及緊接重組前，星河商置集團由星河商用置業投資、宏達利興、安林珊資產管理與永興宏泰分別擁有約76.49%、約10.59%、約8.50%及約4.42%權益。

作為重組的一部分以及鑒於宏達利興及永興宏泰的註冊合夥人有意透過出售權益分別變現彼等於宏達利興及永興宏泰的權益，故宏達利興及永興宏泰於2019年9月2日分別向星河商用置業投資轉移彼等各自於星河商置集團的3,740,000股股份及1,060,000股股份，而永興宏泰向安林珊資產管理轉移其於星河商置集團的500,000股股份。請參閱本節「一重組－2.收購宏達利興及永興宏泰所持有的股份」以瞭解有關詳情。於有關股份轉讓完成後，星河商置集團由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。請參閱本節「一重組－2.收購宏達利興及永興宏泰所持有的股份」以瞭解有關詳情。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

於2019年12月6日，星河商置集團將截至2019年10月31日的資本儲備、盈餘儲備及未分配利潤撥充資本，星河商置集團的註冊資本由人民幣35,300,000元增加至人民幣80,000,000元。

自成立以來，星河商置集團為我們的主要運營附屬公司，並一直主要從事提供商用物業運營服務，並主要集中於大灣區及其他地區提供委託管理服務及品牌及管理輸出服務。

### 深圳商管

深圳商管於2014年11月14日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣5,000,000元且已繳足。截至其成立日期，其由星河商置集團全資擁有。自此，深圳商管的股權概無發生任何變動。

自成立以來，深圳商管主要從事提供商用物業運營服務，並主要集中於大灣區及其他地區提供品牌及管理輸出服務。

### 常州商管

常州商管於2016年5月5日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣3,000,000元且已繳足。截至其成立日期，其由星河商置集團全資擁有。自此，常州商管的股權概無發生任何變動。

自成立以來，常州商管一直主要從事提供商用物業運營服務，並主要集中根據整租服務模式向常州武進湖塘星河COCO City提供商用物業運營管理。



---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 於往績記錄期間的出售事項及註銷

#### 出售深圳市星河趣匯創新發展有限公司(「趣匯創新」)的全部權益

趣匯創新於2017年2月20日成立為星河商置集團的全資附屬公司，藉以提供體育及娛樂服務。由於其業務不符合本集團的業務發展策略及與本集團核心業務無關，於2019年1月16日，星河商置集團與星河置業集團(一間由最終控股股東黃先生控制的公司)訂立股權轉讓協議，據此，星河商置集團向星河置業集團轉讓於趣匯創新的全部股權，代價為人民幣1元，並已於2019年1月30日悉數結清。該名義代價乃經參考趣匯創新於出售時確認經營虧損的財務狀況後公平磋商釐定。於完成有關股權轉讓後，趣匯創新不再為星河商置集團的附屬公司。

誠如董事所確認，趣匯創新的出售事項已於各重大方面遵守適用法律及法規，而趣匯創新於其出售前亦無牽涉任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或申索。誠如中國法律顧問所確認，上述出售事項所涉及的相關工商局程序及步驟均已依法妥為完成。

#### 深圳市星河兔加熊健康服務有限公司(「星河兔加熊」)註銷

於完成出售趣匯創新前，星河兔加熊由趣匯創新及深圳市睿德健康管理有限公司(為獨立第三方)擁有60%及40%權益。鑒於其已終止其所有業務營運，故於2018年9月25日，兔加熊通過批准註銷兔加熊的股東決議案。於2019年1月31日完成註銷後，星河兔加熊不再為星河商置集團的附屬公司。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

董事已確認，截至註銷當日，就該公司的註銷而言，上述公司及本集團概無面臨未決申索或責任。

### 城邦星河(廈門)商業管理有限公司(「城邦星河」)註銷

城邦星河於2016年11月16日成立，其中，深圳商管承諾認購城邦星河的20%註冊資本，而獨立第三方城邦世紀(廈門)資產管理有限公司(「城邦世紀」)則承諾認購城邦星河的80%註冊資本。深圳商管從未繳足城邦星河的註冊資本。

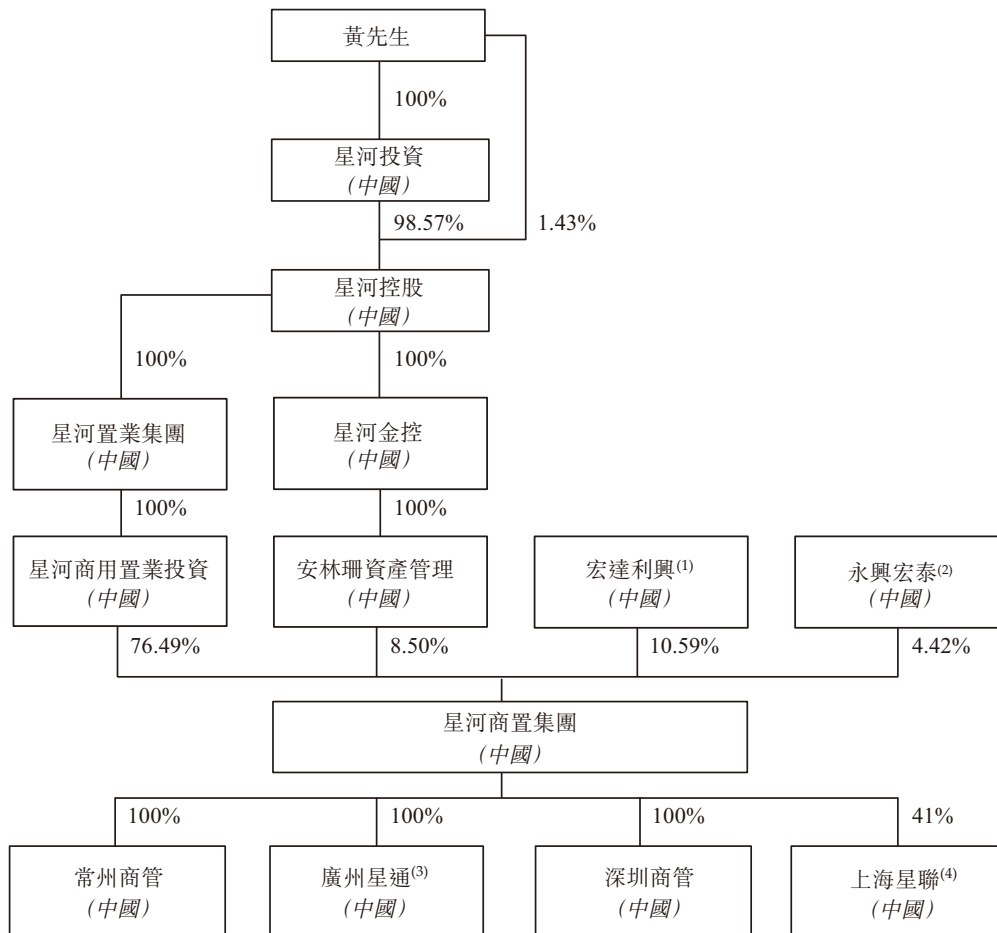
城邦星河成立之唯一目的為就管理位於廈門的潛在項目投標。然而，該投標最終不成功。由於城邦星河自成立以來並無業務運營，其已於2019年5月13日註銷。

董事已確認，截至註銷日期，就城邦星河註銷而言，城邦星河與本集團並無面臨未決申索或責任。

## 歷史、重組及企業架構

### 重組

下圖說明我們於重組前的股權架構：



附註：

- (1) 宏達利興為根據中國法律註冊成立的有限合夥企業。宏達利興的普通合夥人及有限合夥人均為獨立第三方。
- (2) 於緊接重組前，永興宏泰由執行董事陶慕明先生、執行董事牛林先生、執行董事文藝女士及本集團八名僱員擁有約32.05%、約19.23%、約6.41%及餘下約42.31%權益，該八名僱員即高級管理層凌雲先生、高級管理層李小琴女士、深圳星河 WORLD•COCO Park的現任項目總經理彭錦女士、星河商置集團於南京地區的現任總經理簡登科先生、星河商置集團於廣州地區的現任總經理鄒建平先生、於2020年11月離開本集團的禹斌先生、惠州星河COCO Garden的現任項目總經理楊新勇先生及冉崇勇先生（於2019年11月離開本集團及於2019年12月加入由黃先生控制的另一間公司）。於緊接重組前，普通合夥人為本公司高級管理層李小琴女士，而餘下合夥人則為有限合夥人。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

- (3) 廣州星通於2015年7月23日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 上海星聯於2019年6月24日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。餘下股權分別由江西博能房地產開發有限公司、江西慧聯置業有限責任公司、深圳市星協成企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「深圳市星協成」)及中商聯盟(北京)商業投資有限公司(均為獨立第三方)分別持有23%、15%、12%及9%權益。上海星聯作為本公司附屬公司列賬，乃由於星河商置集團根據星河商置集團與深圳市星協成訂立的投票權代理協議擁有上海星聯53%的投票權。據中國法律顧問所告知，投票權代理協議對星河商置集團及深圳市星協成具法律約束力，且並無違反中國法律。

為籌備[編纂]，我們已進行重組，有關詳情載列如下：

### 1. 從全國中小企業股份轉讓系統摘牌

董事認為香港為適合我們業務[編纂]的地點，原因是(i)香港作為中國內地與國際市場的門戶，可令我們更方便地接觸國際投資者及全球市場；及(ii)股份將於一個信譽悠久並充滿競爭力及成熟的交易所[編纂]，該交易所為全球領先證券交易所之一。因此，董事認為，從全國中小企業股份轉讓系統摘牌及本公司股份於聯交所[編纂]符合本集團的利益。

於2019年8月23日，星河商置集團從全國中小企業股份轉讓系統摘牌。誠如中國法律顧問所確認，星河商置集團從全國中小企業股份轉讓系統摘牌已正式完成，並已獲得必要的批准。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

董事確認，(i)於星河商置集團股份在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，星河商置集團、其附屬公司及其董事於各重大方面並無涉及違反或涉嫌違反全國中小企業股份轉讓系統的適用規則或法規；及(ii)概無任何有關星河商置集團在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的事宜須提呈香港監管機構及投資者垂注。中國法律顧問認為，(i)於星河商置集團股份在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，星河商置集團及其附屬公司已於各重大方面遵守全國中小企業股份轉讓系統的適用規則及法規；及(ii)據董事所知，概無星河商置集團董事因嚴重違反或涉嫌違反全國中小企業股份轉讓系統的適用規則及法規而遭受處罰。根據中國法律顧問的觀點及聯席保薦人進行的盡職審查工作，聯席保薦人同意董事上述的觀點。

### 2. 收購宏達利興及永興宏泰所持有的股份

於2019年9月2日，作為重組一部分，星河商用置業投資分別與宏達利興及永興宏泰訂立股份轉讓協議，據此，宏達利興及永興宏泰分別同意向星河商用置業投資轉讓3,740,000股及1,060,000股股份，分別相當於星河商置集團股本約10.60%及3.00%，代價分別為人民幣26,217,400元及人民幣7,430,600元，乃經參考星河商置集團截至2019年6月30日的資產淨值而釐定。此外，安林珊資產管理與永興宏泰於同日訂立股份轉讓協議，據此，永興宏泰同意轉讓500,000股股份（相當於星河商置集團股本中約1.42%）予安林珊資產管理，代價為人民幣3,505,000元，乃經參考星河商置集團截至2019年6月30日的資產淨值而釐定。有關代價已於2019年9月2日悉數結付，導致星河商置集團由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 3. 星河商置集團改制為有限公司

於2019年11月8日，星河商置集團於股東大會上通過決議案，批准(其中包括)將星河商置集團由股份有限公司改制為有限公司。有關改制於2019年11月12日完成後，星河商置集團的註冊資本為人民幣35,300,000元，並由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。

### 4. 高星、高森及德瑞投資註冊成立

於2019年4月8日，高星於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年8月16日，黃先生獲發行高星的10,000股股份。

於2019年9月16日，高森於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年10月22日，黃先生獲發行高森的100股股份。

於2019年11月6日，黃先生轉讓彼於高星所持有的全部股份予高森，且於有關轉讓完成後，黃先生透過高森間接擁有高星的全部股權。

作為我們業務策略的一部分，以繼續建立多層次人才團隊並發展我們的獨特企業文化，並挽留人才、促進本集團的長期可持續發展及實現本公司、僱員及股東的共同利益，於2019年8月1日，德瑞投資於英屬處女群島註冊成立為特殊目的公司，以持有根據股份獎勵計劃(將於[編纂]後至少六個月由黃先生採納)將授予合資格承授人(為本集團主要僱員或對本集團作出重大貢獻的其他人士)的股份。截至最後可行日期，黃先生尚未決定股份獎勵計劃的詳細條款(例如承授人的身份、將授出的股份數目、歸屬期及各承授人的主要表現指標)，故黃先生決定於[編纂]後採納該股份獎勵計劃。於[編纂]時將成立一個諮詢委員會，以決定建議股份獎勵計劃的詳細條款及其設立前後的管理。於2019年9月26日，執行董事黃德林先生(彼獲黃先生委託就於[編纂]後至少六個月採納的建議股份獎勵計劃持有有關股份)獲發行一股德瑞投資股份。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 5. 本公司註冊成立及股權變動

於2019年9月13日，本公司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。於其註冊成立日期，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港元的普通股，其中初始認購人(為獨立第三方)獲按面值發行一股繳足股款股份，而該股股份於同日轉讓予高星。於2019年9月13日，高星獲按面值發行額外799股繳足股款股份。

於2019年12月10日，高森以饋贈形式轉讓其於高星的全部已發行股份予 Long Harmony Holding Limited (一間由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd. 於英屬處女群島註冊成立以作為管理家族信託的持股工具之公司)。家族信託為酌情信託。家族信託的受益人為黃氏家族成員。

於2019年12月20日，德瑞投資獲按面值配發及發行200股股份。黃先生將作出一切有關建議股份獎勵計劃的詳情之決定。黃先生將行使該等股份的投票權，直至德瑞投資持有的股份轉讓予將於[編纂]後採納的建議股份獎勵計劃項下的受讓人為止。於有關轉讓後，承授人將有權行使已轉讓股份所附帶的投票權。於有關股份配發完成後，本公司由高星及德瑞投資擁有80%及20%權益。

### 6. 星德誠商業註冊成立

星德誠商業於2019年10月17日在英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份。截至其註冊成立當日，星德誠商業按面值發行星德誠商業100股股份予本公司，並成為本公司的直接全資附屬公司。

### 7. 星錦成商業註冊成立

於2019年11月12日，星錦成商業於香港註冊成立為有限公司。於其註冊成立日期，星錦成商業100股普通股已配發及發行予星德誠商業，而星德誠商業成為本公司的間接全資附屬公司。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 8. 星瀚商業註冊成立

於2019年12月12日，星錦成商業作為唯一股東成立星瀚商業（為於中國的外商獨資企業），註冊資本為人民幣5,000,000元。該公司乃旨在主要作為本集團中間控股公司而成立。

### 9. 星瀚商業收購星河商置集團的股權

於2019年12月16日，星河商用置業投資及安林珊資產管理各自與星瀚商業訂立股權轉讓協議，據此，星河商用置業投資及安林珊資產管理同意轉讓彼等各自於星河商置集團的全部股權予星瀚商業，總代價為人民幣81,088,300元。有關代價乃參考星河商置集團截至2019年6月30日的經評估資產淨值約人民幣246.3百萬元（經獨立估值師使用資產法評估）減其後於2019年9月宣派及分派的股息約人民幣165.2百萬元後公平磋商釐定。代價已於2019年12月30日以現金悉數結付，而是次交易於截至2019年12月31日止年度按視作向星河商置集團當時的股東分派入賬。

於上述收購事項完成後，星河商置集團成為星瀚商業的直接全資附屬公司。

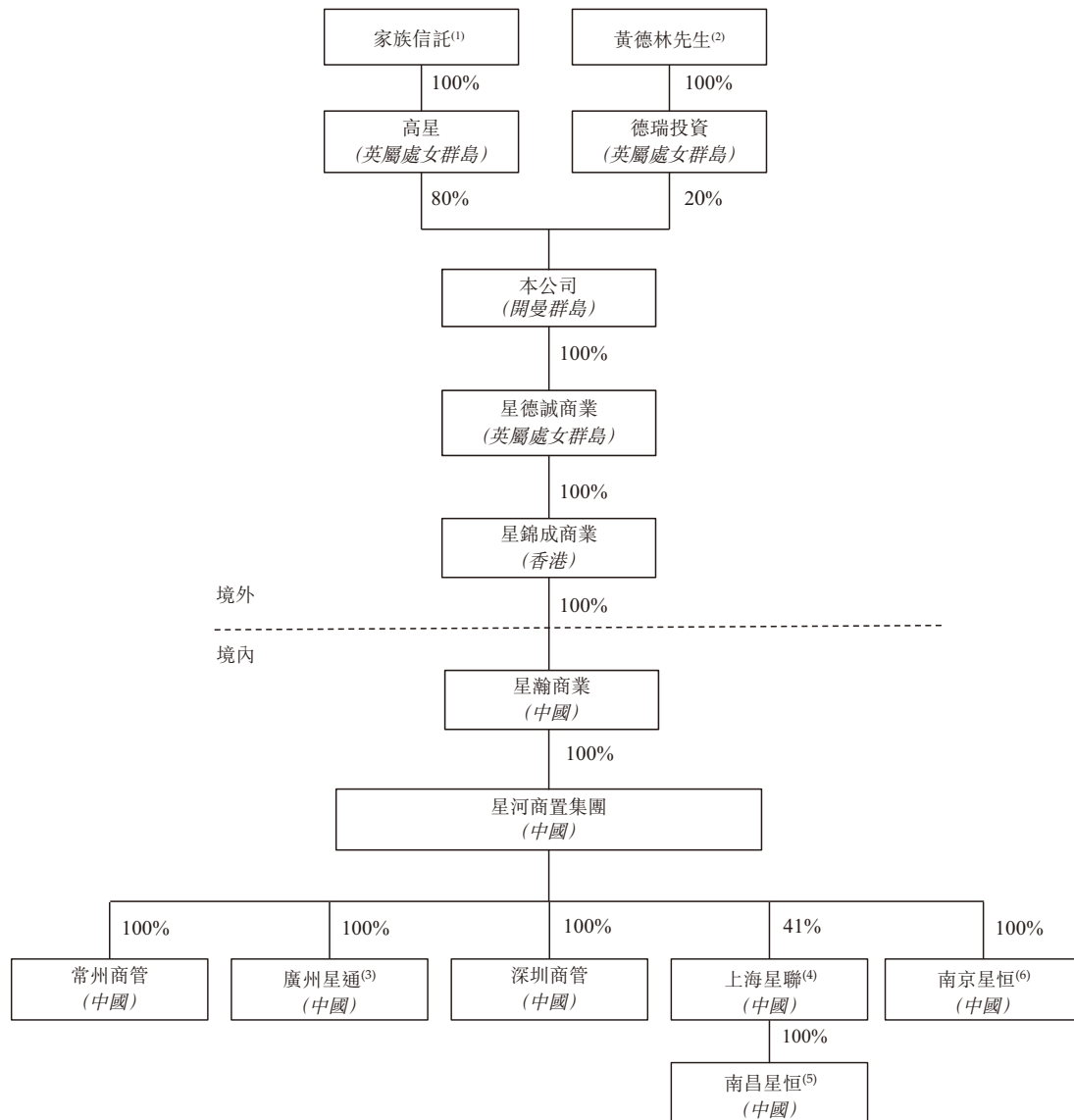
中國法律顧問已確認，我們已就完成上述我們的境內重組向相關主管監管機關作出或自其取得所有必要批准、授權或備案。



## 歷史、重組及企業架構

### 企業及股權架構

下圖說明於重組完成後及緊接[編纂]前的股權架構：



附註：

- (1) 高星的唯一股東為Long Harmony Holding Limited (一間由家族信託的受託人 TMF (Cayman) Ltd.於英屬處女群島註冊成立的公司)。家族信託為黃先生(作為財產授予人及保護人)成立的酌情信託。家族信託的受益人為黃氏家族成員。

---

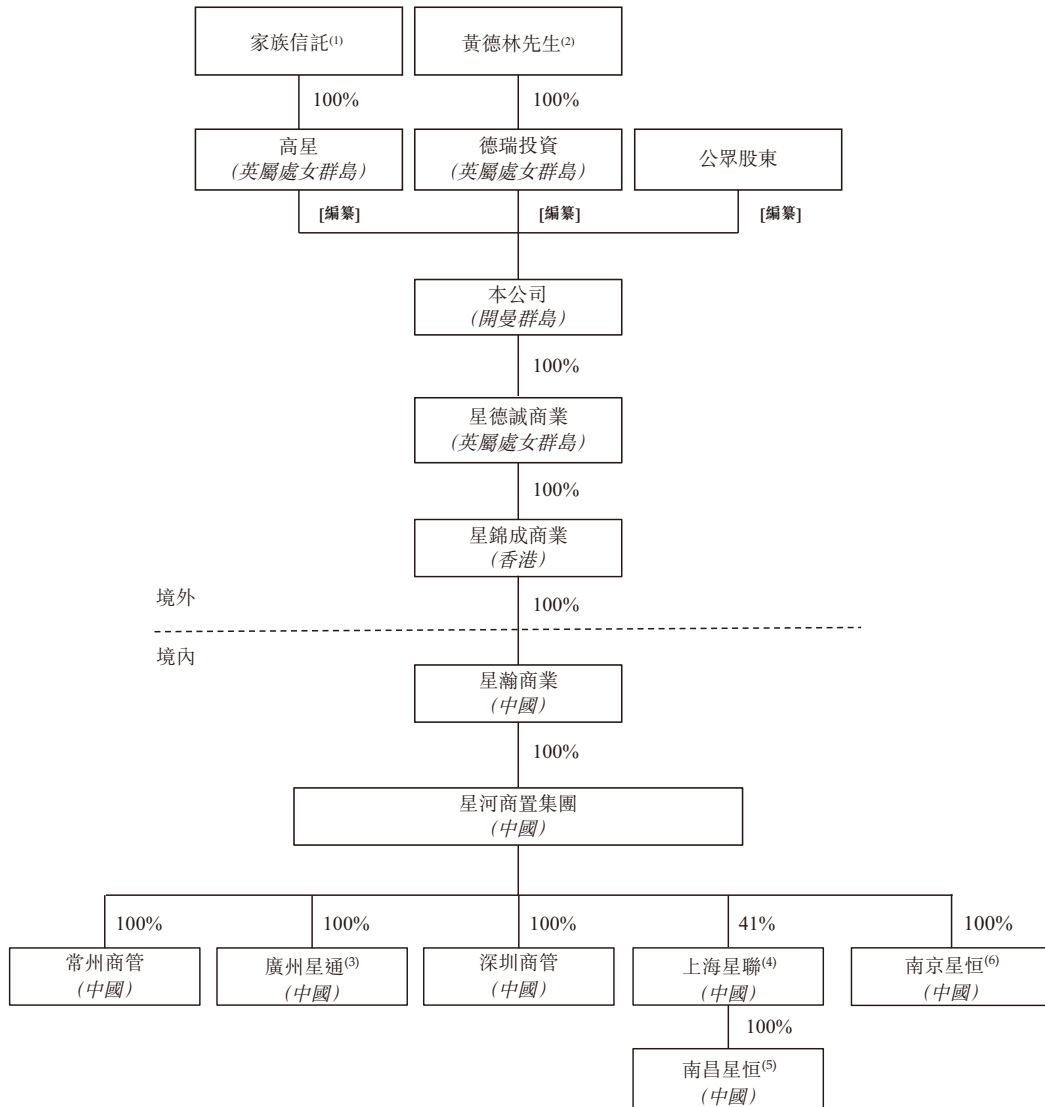
## 歷史、重組及企業架構

---

- (2) 黃德林先生為黃先生的兒子，並獲黃先生委託就黃先生於【編纂】後採納的股份獎勵計劃持有德瑞投資的股份。
- (3) 廣州星通於2015年7月23日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 上海星聯於2019年6月24日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。餘下股權分別由江西博能房地產開發有限公司、江西慧聯置業有限責任公司、深圳市星協成企業管理諮詢合夥企業（「深圳市星協成」）及中商聯盟（北京）商業投資有限公司（均為獨立第三方）分別持有23%、15%、12%及9%權益。上海星聯作為本公司附屬公司列賬，乃由於星河商置集團根據星河商置集團與深圳市星協成訂立的投票權代理協議擁有上海星聯53%的投票權。
- (5) 南昌星恒於2019年11月12日在中國成立，註冊資本為人民幣2,000,000元。
- (6) 南京星恒於2020年11月9日在中國成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

## 歷史、重組及企業架構

本集團於緊隨重組、[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使，且不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權）的股權架構載列如下：



附註：請參閱本集團於重組後及緊接[編纂]前的股權架構之相關附註。

---

## 歷史、重組及企業架構

---

### 37號文及13號文

根據37號文，(i)中國居民在以資產或股權向其以進行投資或融資為目的直接成立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資前，應向國家外匯管理局地方分局辦理登記；及(ii)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生（其中包括）其中國居民股東、名稱、經營期限變更，或發生其註冊資本增加或減少、股份轉讓或交換及合併或分拆等重要變更，中國居民應向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據37號文，未有遵守上述登記程序可能會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

根據13號文，境內居民首次為設立海外特殊目的公司或取得海外特殊目的公司控制權履行的外匯登記手續可在合資格銀行而非國家外匯管理局地方分局辦理。

誠如中國法律顧問所告知，黃先生已於2019年11月19日按37號文及13號文的規定完成登記。

### 併購規定

根據併購規定，於(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的權益，使其轉變為外商投資企業，或透過增加境內非外商投資企業的註冊資本以認購境內非外商投資企業的新股權，使其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一間外商投資企業，購買並經營一間境內非外商投資企業的資產，或購買一間境內非外商投資企業的資產，並將該等資產注資成立一間外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批准。根據併購規定第11條，倘一間境內公司或企業或一名境內自然人透過由其成立或控制的一間境外公司，收購與其有關或有關連的一間境內非外商投資公司，須獲得商務部批准。

我們獲中國法律顧問告知，由於(i)黃先生根據併購規定為非境內自然人；及(ii)星瀚商業透過直接投資方式而非透過併購由屬本公司實益擁有人的中國公司或人士（定義見併購規定）擁有的中國當地公司的股權或資產而註冊成立為外商獨資企業，故我們毋須就[編纂]取得中國證監會或商務部的批准。