
歷史、重組及公司架構

歷史及發展

概覽

我們為一間於中國快速發展的房地產開發企業，專注於開發及銷售住宅物業。

本公司的起源可追溯至2004年，當時我們的創辦人兼執行董事錢先生及安女士開始透過安徽三巽投資從事房地產業務。於2010年，滁州三巽成立，專注於開發住宅物業，滁州三巽已發展為本集團的集中管理平台。於2011年，我們於安徽省滁州市收購第一幅地塊，其後將該地塊開發為我們的住宅物業項目滁州左岸香頌。自此，我們將住宅物業發展項目拓展至中國不同城市並進一步確立「三巽」物業品牌。

於2021年4月30日，我們共有44個處於不同開發階段的項目，覆蓋三個省的12個城市，擁有總土地儲備約4.3百萬平方米。根據安徽省房地產商會，於2018年在總部位於或主要市場在安徽省的房企中，按新增土地儲備計我們排名第一，以及按合約銷售額計我們排名第二。於2020年3月，我們由中國房地產TOP 10研究組基於規模、盈利能力、增長潛力、財務穩定性及能力、營運效率、社會責任等因素評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。

主要業務發展里程碑

下文載列本集團主要業務里程碑：

年份	里程碑
2004年	<ul style="list-style-type: none">創辦人兼執行董事錢先生及安女士進入房地產行業。安徽三巽投資正式成立，開始從事房地產業務及主要於安徽省經營。
2010年	<ul style="list-style-type: none">滁州三巽於2010年成立，作為我們物業發展項目的項目公司，發展成為我們的其中一間主要附屬公司及本集團的集中管理平台。
2016年	<ul style="list-style-type: none">我們將物業發展拓展至安徽省亳州及明光。

歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
2017年	<ul style="list-style-type: none">我們獲授予「2017安徽年度本土地產綜合實力TOP 10」⁽¹⁾。
2017年至2019年	<ul style="list-style-type: none">我們將物業發展拓展至安徽省鳳陽、淮南、合肥、宿州、阜陽及安慶。
2018年	<ul style="list-style-type: none">我們獲授予「2018年中國(安徽)徽商領軍房地產企業10強」⁽²⁾及「2018年度最佳戰略發展引擎組織」⁽³⁾。我們將總部搬遷至上海，以進一步實施我們的業務發展策略。我們將物業開發業務拓展至山東省。
2019年	<ul style="list-style-type: none">我們獲授予「安徽本土房企銷售5強」、「安徽省房企銷售10強」、「2018年安徽省本土房企慈善榜第8位」及「安徽省房企新增土儲第4位(本土房企第1位)」⁽⁴⁾。我們將物業開發業務拓展至江蘇省。
2020年	<ul style="list-style-type: none">基於規模、盈利能力、增長潛力、財務穩定性及能力、經營效率、社會責任等因素我們獲選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星⁽⁵⁾。

附註：

(1) 由新安房產網、合肥學院房地產研究所頒授。

(2) 由新安大數據研究院及合肥學院房地產研究所頒授。

(3) 由博志成研究院頒授。

(4) 所有獎項均由安徽省房地產商會頒授。

(5) 所有獎項均由中國房地產TOP 10研究組頒授。

歷史、重組及公司架構

公司發展

於往績記錄期間對本集團業績屬重大的本集團成員公司的主要公司發展情況載列於下。

滁州三巽

滁州三巽為物業發展項目的中央管理平台。其由安徽三巽投資於2010年3月31日在中國成立，初始註冊股本為人民幣10百萬元。經過安徽三巽投資進行一連串注資後，滁州三巽的註冊股本於2015年5月19日增加至人民幣100百萬元。

於2016年4月20日，安徽三巽投資(作為滁州三巽的唯一股東)以零代價(考慮到於轉讓時滁州三巽當時的註冊資本尚未繳足)向本集團的時任僱員路震先生(作為代名人為安徽三巽投資持有股權)轉讓滁州三巽的1%股權。安徽三巽投資委派路震先生擔任代名人股東，原因是認為相比公司股東，讓一名個人股東處理滁州三巽的日常及常規行政事務實質上更有效率。根據有關安排，路震先生同意按其指示促使有關股權以零代價轉回安徽三巽投資並以其名義登記。於2016年8月1日，滁州三巽的註冊資本增加至人民幣200百萬元。待有關股權轉讓及注資完成後，滁州三巽由安徽三巽投資擁有99%及路震先生擁有1%的股權。

於2016年12月28日，路震先生以零代價向安徽三巽投資轉讓彼於滁州三巽的1%股權，該代價乃經雙方基於有關權益已由滁州三巽以零代價轉讓予路先生，且滁州三巽當時的註冊資本仍未繳足公平磋商釐定。待有關股權轉讓完成後，滁州三巽由安徽三巽投資全資擁有。滁州三巽的註冊資本由安徽三巽投資於2016年12月悉數繳足。

待一系列股權轉讓及注資(作為重組一部分)完成後，滁州三巽由三巽(安徽)擁有95%及由眾贏擁有5%。請參閱本節「一重組一成立三巽(安徽)及收購於滁州三巽的95%股權」及「**[編纂]**投資」。

歷史、重組及公司架構

明光三巽

明光三巽為一間於安徽省明光市從物業發展項目的項目公司。其於2015年11月2日在中國成立，初始註冊股本為人民幣20百萬元。於成立日期，明光三巽由滁州三巽擁有80%及由我們的其中一名執行董事王子忠先生（作為代名人為滁州三巽持有股權）擁有20%。滁州三巽委派王子忠先生擔任代名人股東，原因是認為相比公司股東，讓一名個人股東處理明光三巽的日常及常規行政事務實質上更有效率，根據有關安排，王子忠先生同意按其指示促使有關股權以零代價轉讓予滁州三巽並以其名義登記。

於2016年3月14日，基於明光三巽的註冊資本已由滁州三巽悉數繳足及王子忠先生作為代名人為滁州三巽持有相關股權，王子忠先生以零代價向滁州三巽轉讓明光三巽的16.25%股權。待該股權轉讓完成後，明光三巽由滁州三巽擁有96.25%及由王子忠先生擁有3.75%。

作為重組一部分，於2018年11月21日，滁州三巽收購由王子忠先生持有的明光三巽的餘下3.75%股權，因而明光三巽成為滁州三巽的直接全資附屬公司。請參閱本節「一重組一境內重組一滁州三巽收購明光三巽的少數權益」。

滁州嘉瑞

滁州嘉瑞為一間於安徽省滁州市從物業發展項目的項目公司。其於2012年8月23日在中國成立，初始註冊股本為人民幣50百萬元。於成立日期，滁州嘉瑞由安徽三巽投資擁有60%及由安徽亞珠金剛石股份有限公司（除其於滁州嘉瑞的股權外，為獨立第三方）擁有40%。

作為重組一部分，於2018年11月20日，安徽三巽投資向滁州三巽轉讓其於滁州嘉瑞的60%股權，因而滁州嘉瑞成為滁州三巽的直接非全資附屬公司。請參閱本節「一重組一安徽三巽投資向滁州三巽轉讓股權」。

歷史、重組及公司架構

利辛縣三巽

利辛縣三巽為一間於安徽省利辛縣從事物業發展項目的項目公司。其於2016年5月26日在中國成立，初始註冊股本為人民幣30百萬元。於成立日期，利辛縣三巽由滁州三巽擁有99%及由本集團的時任僱員路震先生（作為代名人為滁州三巽持有股權）擁有1%。滁州三巽委派路震先生擔任代名人股東，原因是認為相比公司股東，讓一名個人股東處理利辛縣三巽的日常及常規行政事務實質上更有效率，而路震先生同意按其指示促使有關股權轉讓予滁州三巽並以其名義登記。

作為重組一部分，於2018年11月9日，滁州三巽收購由路震先生持有的利辛縣三巽的餘下1%股權，而利辛縣三巽成為滁州三巽的直接全資附屬公司。請參閱本節「一重組一境內重組一滁州三巽收購利辛縣三巽的少數權益」。

利辛縣三巽建投

利辛縣三巽建投為一間於安徽省利辛縣從事物業發展項目的項目公司。利辛縣三巽建投於2017年5月18日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元。於成立日期，利辛縣三巽建投由滁州三巽及亳州建投房地產開發有限公司（除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投的股權外，為獨立第三方）分別擁有70%及30%。

於2018年3月12日，根據信託融資安排，滁州三巽以名義代價人民幣1元向安徽新華陽光財富十號投資基金（有限合夥）轉讓其於利辛縣三巽建投的70%股權，作為抵押品。安徽新華陽光財富十號投資基金（有限合夥）於相關信託融資安排項下貸款悉數償還後，於2018年8月9日向滁州三巽再次轉讓利辛縣三巽建投的70%股權。於該等股權轉讓完成後，利辛縣三巽建投再次由滁州三巽及亳州建投房地產開發有限公司分別擁有70%及30%。有關本集團已就物業發展項目撥資與信託公司及資產管理公司訂立的融資安排的詳情，請參閱本文件「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

歷史、重組及公司架構

亳州三巽

亳州三巽為一間於安徽省亳州市從物業發展項目的項目公司。其由滁州三巽於2016年7月13日在中國成立，初始註冊股本為人民幣30百萬元。

於2016年9月9日，透過滁州三巽注資人民幣70百萬元，亳州三巽的註冊股本由人民幣30百萬元增加至人民幣100百萬元。

於2017年2月22日，根據信託融資安排，滁州三巽以名義代價人民幣1元向蕪湖新華雍泰四號投資管理合夥企業(有限合夥)轉讓其於亳州三巽的全部股權，作為抵押品。蕪湖新華雍泰四號投資管理合夥企業(有限合夥)於相關信託融資安排項下貸款悉數償還後，於2018年8月8日以名義代價人民幣1元向滁州三巽再次轉讓亳州三巽的全部股權。於該等股權轉讓完成後，亳州三巽再次成為滁州三巽的全資附屬公司。有關本集團已就物業發展項目撥資與信託公司及資產管理公司訂立的融資安排的詳情，請參閱本文件「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

亳州三巽公館

亳州三巽公館為一間於安徽省亳州市從物業發展項目的項目公司。亳州三巽公館於2017年9月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元。於成立日期，亳州三巽公館由滁州三巽及獨立第三方何偉先生分別擁有60%及40%。

於2018年3月8日，何偉先生以代價人民幣8百萬元轉讓亳州三巽公館40%股權，代價乃經參照亳州三巽公館於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。轉讓完成後，亳州三巽公館由滁州三巽全資擁有。

於2018年4月26日，根據信託融資安排，滁州三巽以名義代價人民幣1元向萬向信託有限公司轉讓其於亳州三巽公館的20%股權，作為抵押品。萬向信託有限公司於相關信託融資安排項下貸款悉數償還後，於2019年10月30日向滁州三巽再次轉讓亳州三巽公館的20%股權。於該等股權轉讓完成後，亳州三巽公館再次成為滁州三巽的全資附屬公司。有關本集團已就物業發展項目撥資與信託公司及資產管理公司訂立的融資安排的詳情，請參閱本文件「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

歷史、重組及公司架構

滁州三巽城南

滁州三巽城南為一間於安徽省滁州市從物業發展項目的項目公司。滁州三巽城南於2016年11月29日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元。於成立日期，滁州三巽城南由獨立第三方安徽華地房地產有限公司及滁州三巽分別擁有92%及8%。根據安徽華地房地產有限公司與滁州三巽的共同協議，滁州三巽有權控制滁州三巽城南的全部投票權，並因擁有指示滁州三巽城南業務的權利而擁有享有滁州三巽城南浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。因此，滁州三巽城南自成立以來一直作為本公司的附屬公司入賬。

於2017年7月24日，滁州三巽城南的註冊資本增至人民幣20百萬元。

於2017年8月10日，安徽華地房地產有限公司以代價人民幣18.4百萬元轉讓滁州三巽城南92%股權，代價乃經參照滁州三巽城南於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。轉讓完成後，滁州三巽城南由滁州三巽全資擁有。鑒於滁州三巽城南自成立以來一直作為本公司的附屬公司入賬，故相關收購從會計角度而言不被視為共同控制下的業務合併。

滁州三巽蘇滁

滁州三巽蘇滁為一間於安徽省滁州市從物業發展項目的項目公司。滁州三巽蘇滁於2016年11月14日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元。於成立日期，滁州三巽蘇滁由滁州三巽及本集團的時任僱員路震先生（作為代名人以滁州三巽為受益人）分別擁有99%及1%。

於2016年12月14日，路震先生以零代價向滁州三巽轉讓彼於滁州三巽蘇滁的1%股權，乃基於滁州三巽當時的註冊資本尚未繳足，且路震先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有相關股權經各方公平磋商後釐定。於有關股權轉讓完成後，滁州三巽蘇滁由滁州三巽全資擁有。

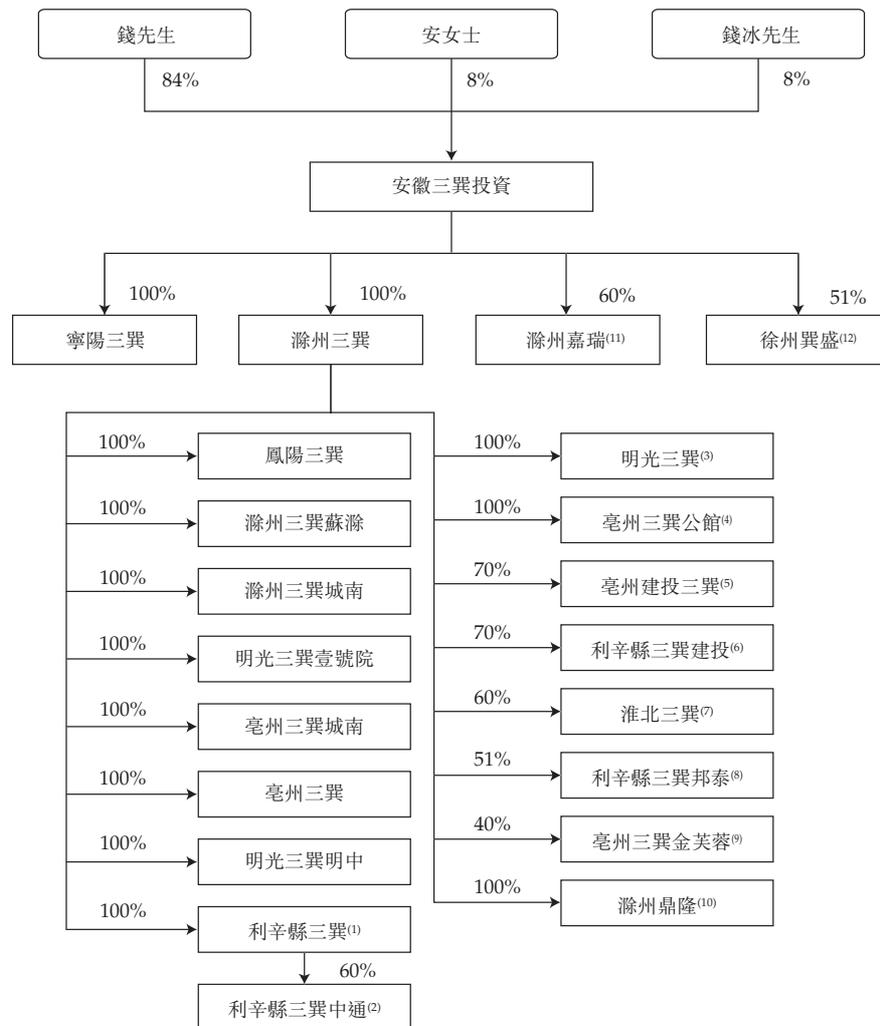
於2017年5月16日，滁州三巽蘇滁的註冊資本增至人民幣50百萬元，由滁州三巽於2017年4月悉數繳足。

歷史、重組及公司架構

重組

為預計[編纂]，我們進行重組，據此，本公司成為附屬公司的控股公司。

下表載列本集團於重組前的股權架構：



附註：

- (1) 利辛縣三巽的1%股權的法定所有權由本集團的時任僱員路震先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有。
- (2) 利辛縣三巽為利辛縣三巽中通全部股權的法定所有人，其中自成立以來利辛縣三巽中通的40%股權由利辛縣三巽以信託方式為安徽省中通置業有限公司持有。除於本公司多家附屬公司持有股權外，安徽省中通置業有限公司為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

- (3) 明光三巽的3.75%股權的法定所有權由我們的其中一名執行董事王子忠先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有。
- (4) 儘管亳州三巽公館20%股權的法定所有權已轉讓予信託融資公司作為抵押品，但由於在2019年10月22日因相關信託融資安排的貸款獲悉數償還而重新轉讓予滁州三巽，故滁州三巽仍為亳州三巽公館全部股權的實益擁有人。
- (5) 亳州建投三巽餘下30%股權由亳州建投房地產開發有限公司(除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投的股權外，為獨立第三方)持有。
- (6) 利辛縣三巽建投餘下30%股權由亳州建投房地產開發有限公司(除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投的股權外，為獨立第三方)持有。
- (7) 淮北三巽餘下40%股權由淮北瓊璠潤貿易有限責任公司(除其於淮北三巽持有的股權外，為獨立第三方)持有。
- (8) 利辛縣三巽邦泰餘下49%股權由安徽邦泰置業有限公司(除其於本公司多家附屬公司持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (9) 亳州三巽金芙蓉餘下60%股權由安徽省金芙蓉中藥飲片有限公司(於2019年1月7日分別出售其於亳州三巽金芙蓉的8%及52%股權予滁州三巽及亳州市誠創建築勞務有限公司後，為獨立第三方)持有。請參閱「一重組—境內重組—滁州三巽收購亳州三巽金芙蓉的少數權益」。
- (10) 滁州鼎隆置業有限公司(「**滁州鼎隆**」)的1%股權由本集團的時任僱員路震先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有。
- (11) 滁州嘉瑞餘下40%股權由安徽亞珠金剛石股份有限公司(除其於滁州嘉瑞持有的股權外，為獨立第三方)持有。
- (12) 徐州巽盛餘下49%股權由徐州萬盛置業有限公司(除其於徐州巽盛持有的股權外，為獨立第三方)持有。

歷史、重組及公司架構

境內重組

安徽三巽投資向滁州三巽轉讓股權

於重組前，寧陽三巽、滁州嘉瑞及徐州巽盛的若干股權由安徽三巽投資持有。作為重組一部分，該等股權由安徽三巽投資轉讓予滁州三巽，其詳情載列如下：

- (1) 於2018年11月8日，安徽三巽投資經公平磋商及計及於轉讓時初步註冊股本尚未繳足後，以零代價轉讓寧陽三巽的全數股權予滁州三巽。
- (2) 於2018年11月20日，安徽三巽投資以代價人民幣30百萬元（其經公平磋商並參照滁州嘉瑞當時的註冊股本而釐定）向滁州三巽轉讓其於滁州嘉瑞的60%股權。
- (3) 於2018年11月21日，安徽三巽投資以代價人民幣25.5百萬元（其經公平磋商並參照徐州巽盛當時的註冊股本而釐定）向滁州三巽轉讓其於徐州巽盛的51%股權。

待上述股權轉讓完成後，寧陽三巽由滁州三巽全資擁有，及滁州嘉瑞及徐州巽盛分別由滁州三巽擁有60%及51%權益。

滁州三巽收購明光三巽的少數權益

於重組前，明光三巽由滁州三巽擁有96.25%及由其代名人股東王子忠先生擁有3.75%。於2018年11月21日，基於明光三巽的全部註冊資本已由滁州三巽悉數繳足及王子忠先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有明光三巽的相關股權，王子忠先生以零代價向滁州三巽轉讓明光三巽的3.75%股權。待該收購完成後，明光三巽成為滁州三巽的直接全資附屬公司。

滁州三巽收購利辛縣三巽的少數權益

於重組前，利辛縣三巽由滁州三巽擁有99%及由其代名人股東路震先生擁有1%。於2018年11月9日，基於利辛縣三巽的全部註冊資本已由滁州三巽悉數繳足及路震先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有利辛縣三巽的相關股權，路震先生以零代價向滁州三巽轉讓利辛縣三巽的1%股權。待該收購完成後，利辛縣三巽成為滁州三巽的直接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

滁州三巽收購亳州三巽金芙蓉的少數權益

於重組前，亳州三巽金芙蓉由安徽省金芙蓉中藥飲片有限公司擁有60%及由滁州三巽擁有40%。於2019年1月7日，安徽省金芙蓉中藥飲片有限公司向滁州三巽及亳州市誠創建築勞務有限公司(除其於亳州三巽金芙蓉持有的股權外，為獨立第三方)分別轉讓其於亳州三巽金芙蓉的8%及52%股權，代價分別為人民幣4百萬元及人民幣26百萬元，乃由各方參考亳州三巽金芙蓉當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於該轉讓完成後，亳州三巽金芙蓉由滁州三巽擁有48%權益。

滁州鼎隆的註銷登記

滁州鼎隆於2016年4月29日在中國成立為一間有限公司。於成立時，其由滁州三巽及路震先生分別擁有99%及1%權益。出於[編纂]考慮，為梳理本集團，作為重組的一部分，滁州鼎隆於2019年2月1日註銷登記，原因為其於往績記錄期間並無任何業務營運，且對本集團的經營業績並無作出任何重大貢獻。於註銷登記完成後，滁州鼎隆不再為滁州三巽的附屬公司。董事確認，滁州鼎隆於往績記錄期間開始日期2018年1月1日至其註銷登記日期並無任何重大申索、訴訟或法律程序可能對本集團的財務狀況造成重大不利影響。

本公司註冊成立

本公司於2018年11月23日在開曼群島註冊成立為本集團的控股公司。本公司的初始法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於註冊成立後，初始認購人(獨立第三方)獲配發及發行一股股份，且該股份於同日已轉讓予Q Kun(一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由錢先生全資擁有)。於2018年11月23日，Q Kun、Juan L及Bing L分別獲配發及發行83股、八股及八股股份。Juan L及Bing L為於英屬處女群島註冊成立的公司，分別由安女士及錢冰先生全資擁有。於該等配發完成後，本公司變成由Q Kun、Juan L及Bing L分別擁有84%、8%及8%。

於2019年6月5日，本公司的法定股本的面值由每股0.0001美元重新定值為每股0.00001港元。於有關重新定值後，本公司分別向Q Kun、Bing L及Juan L配發及發行6,552股、624股及624股每股面值0.00001港元的股份。緊隨股份配發及發行後，本公司購回由Q Kun、Bing L及Juan L分別持有的現存84股、八股及八股每股面值0.0001美元的股份，相當於本公司每股面值0.0001美元的全部已發行股份數目。本公司隨後

歷史、重組及公司架構

註銷本公司股本中全部未發行的每股面值0.0001美元的股份。於法定股本增加及本公司股本重新定值後，本公司的法定股本變為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。Q Kun、Juan L及Bing L各自的股權百分比緊隨本公司法定股本重新定值後維持不變。

英屬處女群島附屬公司註冊成立

於2018年12月7日，Sanxun (BVI)於英屬處女群島註冊成立。於註冊成立日期，其獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的普通股。於註冊成立後，本公司獲配發及發行1股Sanxun (BVI)股份，且Sanxun (BVI)成為本公司的全資附屬公司。

香港附屬公司註冊成立

於2018年12月18日，Sanxun (HK)於香港註冊成立。於註冊成立後，Sanxun (BVI)獲配發及發行1股Sanxun (HK)股份，且Sanxun (HK)成為本公司的全資附屬公司。

成立三巽(安徽)及收購於滁州三巽的95%股權

於2019年3月28日，三巽(安徽)於中國成立為外商獨資企業，初始註冊股本為人民幣10百萬元。於其成立後，三巽(安徽)由Sanxun (HK)全資擁有。

於2019年6月21日，三巽(安徽)以代價人民幣200百萬元(參考滁州三巽於有關收購時的註冊股本釐定)自安徽三巽投資收購滁州三巽的95%股權，並於2019年8月30日悉數結清。於有關收購完成後，滁州三巽變成由三巽(安徽)擁有95%及由眾贏擁有5%。

配發新股份及收購Tongxun

於2019年8月6日，本公司分別向Q Kun、Juan L及Bing L進一步配發及發行1,428股股份、136股股份及136股股份。於同日，Jiuxun Limited(「**Jiuxun**」)向本公司轉讓Tongxun的全部已發行股本以換取由本公司向Jiuxun配發及發行500股股份。於上述配發完成後，本公司由Q Kun、Juan L、Bing L及Jiuxun分別持有79.8%、7.6%、7.6%及5.0%。

如中國法律顧問所告知，本節「歷史及發展—公司發展」及「重組」所述之全部股權轉讓、收購、出售及註銷登記已獲相關中國政府機關批准及／或向其登記，並在各情況下根據相關中國法律、規則及規定依法辦妥及解決。

歷史、重組及公司架構

[編纂]投資

根據眾贏與安徽三巽投資訂立的日期為2019年5月28日的注資協議，眾贏同意向滁州三巽注資約人民幣26.9百萬元，其中約人民幣10.5百萬元撥作滁州三巽的註冊資本，餘下部分撥作資本儲備。此次註冊資本增加於2019年6月10日登記，且眾贏於同日成為滁州三巽的股東。額外注資於2019年8月5日完成。眾贏為一間於香港註冊成立的有限公司且由Tongxun全資擁有。於有關注資時，Tongxun由Jiuxun（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）全資擁有，而Jiuxun則由郭女士全資擁有。於有關注資完成後，眾贏擁有滁州三巽5%的股權。於2019年8月6日，作為重組的一部分，Jiuxun向本公司轉讓其於Tongxun的全部已發行股份，以換取向Jiuxun配發及發行500股股份。Jiuxun所作的上述投資詳情（「[編纂]投資」）載列如下：

投資者名稱：	Jiuxun
已付現金代價金額：	約人民幣26.9百萬元
代價結算日期：	2019年8月5日
每股成本 ⁽¹⁾ ：	[編纂]港元
較指示性[編纂]範圍 中位數折讓：	[編纂]%
[編纂]：	截至最後實際可行日期，[編纂]投資所得款項已獲悉數動用。該等所得款項由本集團用於向承建商及供應商付款以及支付[編纂]。
緊隨[編纂]投資後 於本公司的持股量：	5%
緊隨[編纂]後 於本公司的持股量 ⁽²⁾ ：	[編纂]%

歷史、重組及公司架構

- 對本公司的戰略利益： 董事認為，本集團可從[編纂]投資中受益，因其體現[編纂]投資者對本集團業務的信心並認同本集團的表現、實力及前景，此有助我們擴大股東基礎。此外，郭女士作為本公司戰略投資者的定位，配合其豐富投資經驗及廣泛網絡，將提高本公司的知名度。
- 特別權利： Jiuxun及郭女士均無權根據[編纂]投資享有任何特別權利。

附註：

1. 即緊隨[編纂]後，Jiuxun所持每股[編纂]投資的成本。
2. 假設[編纂]未獲行使。

[編纂]投資乃參考根據獨立估值師採用市場法編製的滁州三巽於2018年10月31日的全部股權約人民幣511.6百萬元的獨立估值並計及滁州三巽的財務狀況及資產淨值經公平磋商後釐定。於釐定代價時計及的其他因素包括但不限於(i)進行[編纂]投資與進行[編纂]之間相距的時間；(ii)[編纂]投資者於投資未上市公司時承擔的投資風險，包括完成[編纂]及[編纂]的不確定性；(iii)本節下文「—有關Jiuxun及郭女士的資料」中所詳述郭女士可為本集團帶來的戰略性裨益；及(iv) Jiuxun承諾的自[編纂]起計的六個月禁售限制。鑒於[編纂]投資被視作長期投資，於釐定代價時並無考慮本集團於順利[編纂]後的市值。

鑒於上述，本集團於[編纂]投資時的隱含估值約為人民幣538.5百萬元。按指示性[編纂]每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元計算，本公司緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)的預期市值介乎[編纂]港元至[編纂]港元。

歷史、重組及公司架構

有關Jiuxun及郭女士的資料

Jiuxun為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司且由郭女士全資擁有。郭女士與錢先生約三年前於商業活動相識。如上文所述，於2019年年初前後，錢先生及郭女士開始討論於本集團的投資機會，因而導致郭女士投資本集團。郭女士的家族經營一間在聯交所上市的物業開發公司，截至2020年12月31日，該公司在中國不同城市(包括上海、福州及西安)擁有18個開發中物業項目，而透過其家族業務，彼對房地產行業及香港整體資本市場具有深刻見解及經驗。憑藉郭女士的背景，董事認為郭女士有助於我們的業務發展並為本集團提供戰略意見，有利於本集團在考慮[編纂]後未來的擴展計劃時吸取其見解。除於本集團的股權外，Jiuxun與郭女士均獨立於本集團。

禁售及公眾持股量

Jiuxun所持有的股份於[編纂]後六個月期間內將受禁售限制。由於Jiuxun與郭女士並非本公司的核心關連人士，因此，Jiuxun所持有的股份將於[編纂]後計入公眾持股量。

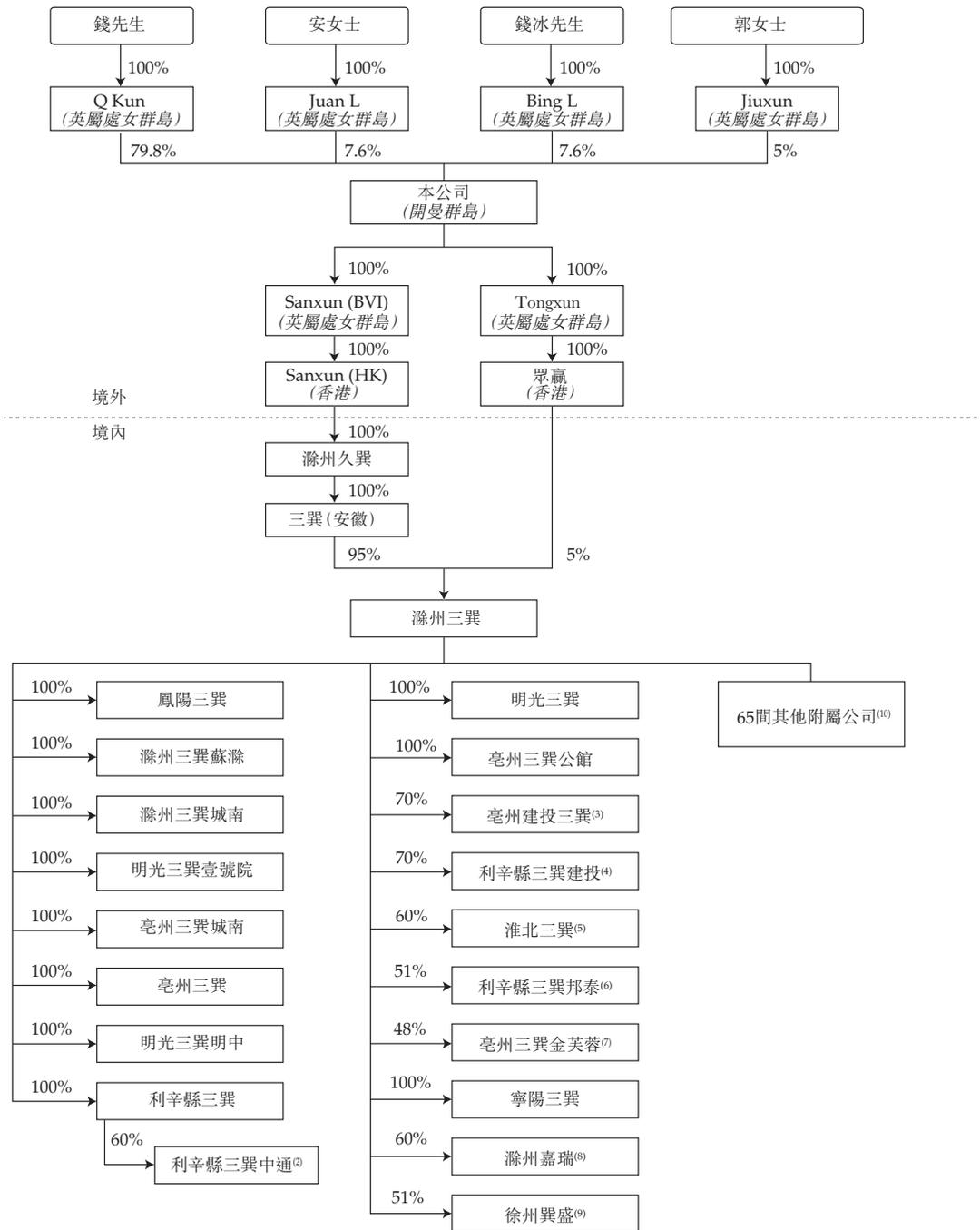
遵守臨時指引

獨家保薦人已確認，Jiuxun作出[編纂]投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發出並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

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

下圖載列本集團重組後及緊接[編纂]完成前的股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) Sanxun (HK)於2020年10月12日成立滁州久巽企業管理有限公司(「滁州久巽」)，以促進本集團的業務發展。自成立以來，滁州久巽企業管理有限公司由Sanxun (HK)全資擁有。於2021年2月20日，滁州久巽自Sanxun (HK)收購三巽(安徽)全部股權，代價為零，原因為三巽(安徽)的註冊資本在轉讓時尚未繳足。
- (2) 利辛縣三巽為利辛縣三巽中通全部股權的法定所有人，其中自成立以來利辛縣三巽中通的40%股權由利辛縣三巽以信託方式為安徽省中通置業有限公司持有。除於本公司多家附屬公司持有股權外，安徽省中通置業有限公司為獨立第三方。
- (3) 亳州建投三巽餘下30%股權由亳州建投房地產開發有限公司(除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (4) 利辛縣三巽建投餘下30%股權由亳州建投房地產開發有限公司(除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (5) 淮北三巽餘下40%股權由淮北瓊璠潤貿易有限責任公司(除其於淮北三巽持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (6) 利辛縣三巽邦泰餘下49%股權由安徽邦泰置業有限公司(除其於本公司多家附屬公司持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (7) 亳州三巽金芙蓉餘下52%股權由亳州市誠創建築勞務有限公司(除其於亳州三巽金芙蓉持有股權外，為獨立第三方)持有。儘管本集團於亳州三巽金芙蓉的股權不足50%，亳州三巽金芙蓉入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (8) 滁州嘉瑞餘下40%股權由安徽亞珠金剛石股份有限公司(除其於滁州嘉瑞持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (9) 徐州巽盛餘下49%股權由徐州萬盛置業有限公司(除其於徐州巽盛持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (10) 為進行新的物業發展項目及促進本集團的業務發展，自2018年12月以來，該等65間附屬公司並非作為重組的一部分，但於本集團的一般業務過程中成立／收購：

附屬公司的名稱	本公司應佔股權百分比
1. 合肥玖叁置業有限公司(「合肥玖叁」)	30%(a)
2. 合肥三巽置業有限公司(「合肥三巽」)	60%(b)
3. 合肥同巽置業有限公司	100%
4. 合肥久巽置業有限公司	100%
5. 合肥澤巽置業有限公司	100%
6. 合肥加澤置業有限公司	100%
7. 淮南三巽置業有限公司	100%
8. 滁州加澤置業有限公司	100%
9. 滁州巽澤置業有限公司(「滁州巽澤」)	100%(c)
10. 滁州錦巽置業有限公司	100%

歷史、重組及公司架構

附屬公司的名稱	本公司應佔股權百分比
11. 南京久異置業有限公司(「南京久異」)	51% ^(d)
12. 南京三異置業有限公司	100%
13. 亳州久異置業有限公司	100%
14. 亳州乾異置業有限公司(「亳州乾異」)	100% ^(e)
15. 上海同異置業有限公司	100%
16. 宿州三異置業有限公司(「宿州三異」)	30% ^(f)
17. 宿州三異國建置業有限公司	100%
18. 利辛縣三異中通南城置業有限公司(「利辛縣三異中通南城」)	55% ^(g)
19. 太湖三異置業有限公司(「太湖三異」)	30% ^(h)
20. 合肥錦異置業有限公司	100%
21. 壽縣京僑置業有限公司(「壽縣京僑」)	35% ⁽ⁱ⁾
22. 阜陽上郡房地產有限公司(「阜陽上郡」)	34% ^(j)
23. 濟南三異置業有限公司	100%
24. 南京加澤置業有限公司(「南京加澤」)	100%
25. 南京騰異置業有限公司	100%
26. 渦陽縣泰異置業有限公司(「渦陽縣泰異」)	30% ^(k)
27. 亳州合異置業有限公司	100%
28. 合肥億異置業有限公司	100%
29. 亳州榮異置業有限公司(「亳州榮異」)	70% ^(l)
30. 亳州恒異置業有限公司	100%
31. 滁州恒異置業有限公司(「滁州恒異」)	100%
32. 滁州久異置業有限公司	100%
33. 滁州榮異置業有限公司(「滁州榮異」)	100%
34. 滁州騰異置業有限公司(「滁州騰異」)	90% ^(m)
35. 合肥誠異置業有限公司	100%
36. 南京弘異房地產開發有限公司(「南京弘異」)	30% ⁽ⁿ⁾
37. 濟南合異置業有限公司	100%
38. 濟南久異置業有限公司	100%
39. 濟南乾異置業有限公司	100%
40. 巢湖市世異置業有限公司(「巢湖市世異」)	60% ^(o)
41. 安徽弘異置業有限公司(「安徽弘異」)	47% ^(p)
42. 利辛縣泰異置業有限公司(「利辛縣泰異」)	34% ^(q)
43. 南京淳異置業有限公司(「南京淳異」)	100%
44. 南京溪異置業有限公司(「南京溪異」)	100%
45. 上海久異企業管理諮詢有限公司	100%
46. 靈璧三異置業有限公司(「靈璧三異」)	80% ^(r)
47. 鄒城中鈺房地產有限公司(「鄒城中鈺」)	51% ^(s)

歷史、重組及公司架構

附屬公司的名稱	本公司應佔股權百分比
48. 懷遠縣同巽置業有限公司(「懷遠縣同巽」)	87% ^(t)
49. 上海三巽置業有限公司	100%
50. 懷遠巽桂置業有限公司	100%
51. 懷遠巽森置業有限公司	100%
52. 懷遠巽茂置業有限公司	100%
53. 廣德晟發房地產開發有限公司(「廣德晟發」)	27% ^(u)
54. 上海溪巽建材貿易有限公司	100%
55. 上海震盛營銷策劃有限公司	100%
56. 亳州堯巽企業管理諮詢有限公司	100%
57. 江陰市澄潤置業有限公司(「江陰市澄潤」)	30.6% ^(v)
58. 江陰市旭潤置業有限公司(「江陰市旭潤」)	30.6% ^(w)
59. 江陰梁晟置業有限公司(「江陰梁晟」)	51% ^(x)
60. 錦巽(上海)企業管理有限公司	100%
61. 上海威巽建材貿易有限公司	100%
62. 上海榮巽建材貿易有限公司	100%
63. 無錫巽億置業有限公司	100%
64. 亳州巽晟置業有限公司(「亳州巽晟」)	35% ^(y)
65. 滁州鑫興置業有限公司(「滁州鑫興」)	34% ^(z)
(a) 合肥玖叁餘下70%股權由安徽梁旭置業有限公司(除其於合肥玖叁持有股權外，為獨立第三方)持有36%及由安徽弘嵐房地產開發有限公司(本公司若干附屬公司的主要股東)持有34%。儘管本集團於合肥玖叁的股權不足50%，合肥玖叁入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。	
(b) 合肥三巽餘下40%股權由安徽弘嵐房地產開發有限公司持有。	
(c) 儘管滁州三巽已將滁州巽澤的90%股權的法定所有權轉讓予一間信託融資公司作為抵押品，其仍為滁州巽澤的全部股權的實益擁有人。	
(d) 南京久巽餘下49%股權由滁州同巽置業有限公司(除其於南京久巽的股權外，為獨立第三方)持有。	
(e) 儘管滁州三巽已將亳州乾巽的49%股權的法定所有權轉讓予一間信託融資公司作為抵押品，其仍為亳州乾巽的全部股權的實益擁有人。	
(f) 宿州三巽餘下70%股權分別由安徽省宏海房地產開發有限公司、安徽省中通置業有限公司及安國榮持有49%、15%及6%。安徽省宏海房地產開發有限公司與安國榮均為獨立第三方(除其各自於宿州三巽的股權外)。儘管本集團於宿州三巽的股權不足50%，宿州三巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。	

歷史、重組及公司架構

- (g) 利辛縣三巽為利辛縣三巽中通南城全部股權的法定所有人，其中利辛縣三巽中通南城的45%股權已由利辛縣三巽(以作為獲提名股東代表的身份)以信託方式為安徽省中通置業有限公司持有。
- (h) 滁州三巽為太湖三巽全部股權的法定所有人，其中太湖三巽的49%及21%股權由滁州三巽(以作為獲提名股東代表的身份)以信託方式為懷寧縣興安房地產開發有限公司及汪竹秀(除其各自於太湖三巽的股權外，各為獨立第三方)持有。儘管本集團於太湖三巽的股權不足50%，太湖三巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (i) 壽縣京僑餘下65%股權分別由合肥加僑置業有限公司及安徽京冠房地產開發有限公司(除其各自於壽縣京僑的股權外，各為獨立第三方)持有32.5%及32.5%。儘管本集團於壽縣京僑的股權不足50%，壽縣京僑入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (j) 阜陽上郡餘下66%股權分別由安徽海亮房地產有限公司、安徽省中通置業有限公司、阜陽晟灝企業管理諮詢有限公司、安徽紅鑽貿易有限公司及上海和罡房地產開發有限公司持有約22.9%、15%、15%、10%及3.1%。除安徽省中通置業有限公司外，上述各股東均為獨立第三方(除其各自於阜陽上郡的股權外)。儘管本集團於阜陽上郡的股權不足50%，阜陽上郡入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (k) 渦陽縣泰巽餘下70%股權由安徽邦泰置業有限公司持有。儘管本集團於渦陽縣泰巽的股權不足50%，渦陽縣泰巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (l) 亳州榮巽餘下30%股權由上海睿信房地產開發有限公司(除其於亳州榮巽的股權外，為獨立第三方)持有。
- (m) 滁州騰巽餘下10%股權由南通震隆建材貿易有限公司(除其於滁州騰巽的股權外，為獨立第三方)持有。
- (n) 南京弘巽餘下70%股權由南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司(除其於南京弘巽的股權外，為獨立第三方)持有。儘管本集團於南京弘巽的股權不足50%，南京弘巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (o) 巢湖市世巽餘下40%股權由武漢世和盈業經營管理有限公司(除其於巢湖市世巽的股權外，為獨立第三方)持有。
- (p) 安徽弘巽餘下53%股權由安徽弘嵐房地產開發有限公司持有。儘管本集團於安徽弘巽的股權不足50%，安徽弘巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。

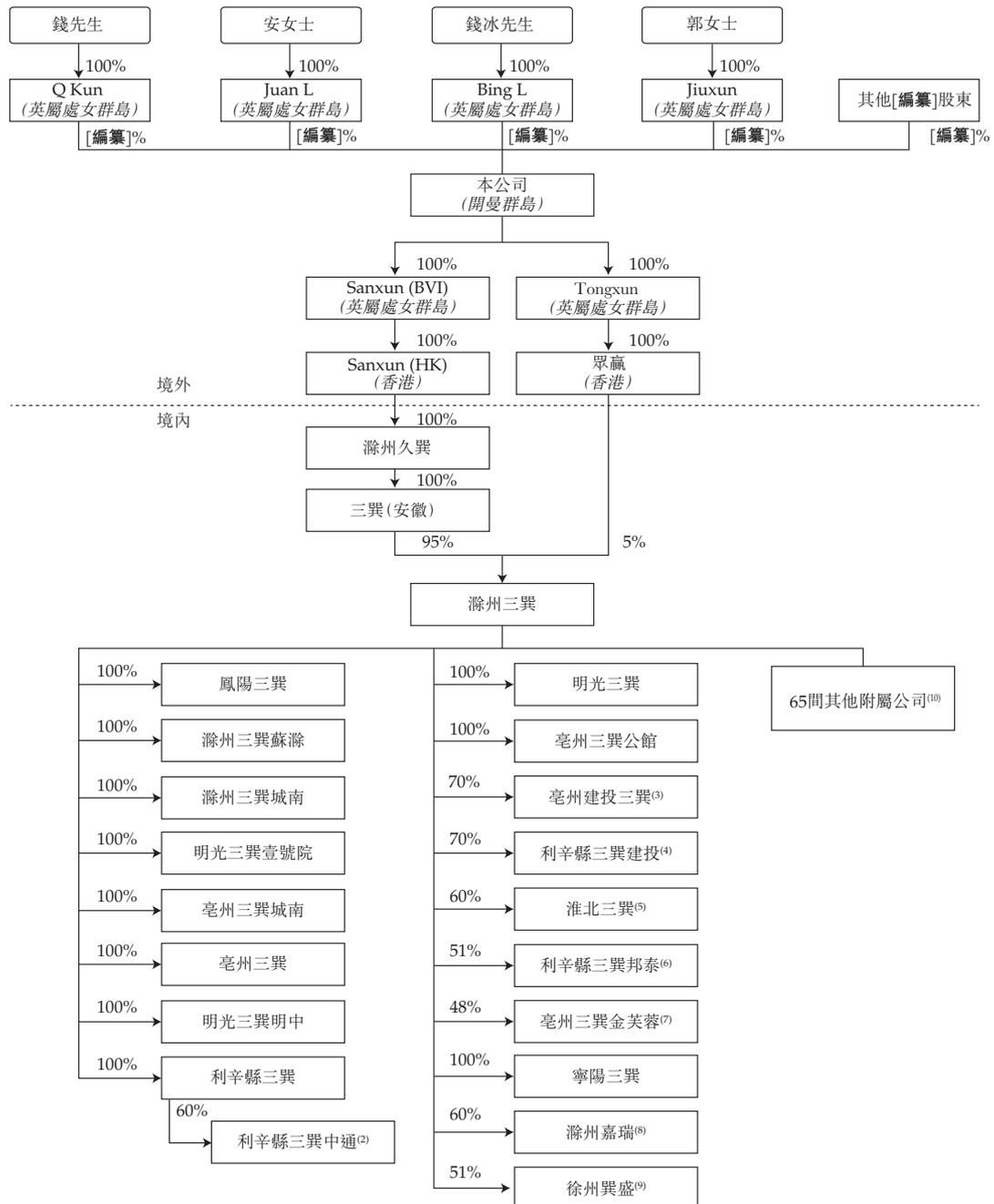
歷史、重組及公司架構

- (q) 利辛縣泰巽餘下66%股權由安徽邦泰置業有限公司持有。儘管本集團於利辛縣泰巽的股權不足50%，利辛縣泰巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (r) 滁州三巽為靈璧三巽全部股權的法定所有人，其中靈璧三巽的20%股權由滁州三巽（以作為獲提名股東代表的身份）以信託方式為上海愛家置業集團有限公司（除其各自於靈璧三巽的股權外，各為獨立第三方）持有。
- (s) 鄒城中鈺餘下49%股權由新蘇商業（邳州）有限公司（除其於鄒城中鈺的股權外，為獨立第三方）持有。
- (t) 懷遠縣同巽餘下13%股權由安徽省森茂置業有限公司（除其於懷遠縣同巽的股權外，為獨立第三方）持有。
- (u) 廣德晟發餘下73%股權分別由廣東發能房地產有限公司、廣德豪景物業服務有限公司及杭州眾遠置業有限公司（除其各自於廣德晟發的股權外，各為獨立第三方）持有26%、25%及22%。儘管本集團於廣德晟發的股權不足50%，廣德晟發入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (v) 江陰市澄潤餘下66%股權分別由南通德誠房地產有限公司（本公司若干附屬公司的主要股東）及蘇州市梁頌置業有限公司（除其於江陰市澄潤的股權外，為獨立第三方）持有33%及33%。儘管本集團於江陰市澄潤的股權不足50%，江陰市澄潤入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (w) 江陰市旭潤餘下66%股權分別由南通德誠房地產有限公司及上海梁旭置業有限公司（除其於江陰市旭潤的股權外，為獨立第三方）持有33%及33%。儘管本集團於江陰市旭潤的股權不足50%，江陰市旭潤入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (x) 江陰梁晟餘下49%股權由南京梁財置業有限公司（除其於江陰梁晟的股權外，為獨立第三方）持有。
- (y) 亳州巽晟餘下50%股權由安徽昱晟置業有限公司（除其於亳州巽晟的股權外，為獨立第三方）持有。儘管本集團於亳州巽晟的股權不足50%，亳州巽晟入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (z) 滁州鑫興餘下66%股權分別由全椒國興置業有限公司及江蘇聖瑞房地產置業有限公司（各為獨立第三方）持有33%及33%。儘管本集團於滁州鑫興的股權不足50%，滁州鑫興入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。

歷史、重組及公司架構

[編纂]完成後的公司架構

下圖載列本集團緊隨[編纂]及[編纂]後(假設[編纂]未獲行使，且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)的股權架構：



附註：請參閱本節上文「一重組後及緊接[編纂]完成前的公司架構」項下的附註。

歷史、重組及公司架構

中國監管規定

中國法律顧問認為，上文所述有關於中國重組的步驟之所有重大批文經已取得，而所涉及的程序已根據中國法律及法規進行。

截至最後實際可行日期，87間境內附屬公司中有63間尚未繳付或繳足其註冊資本，金額合共約人民幣2,653.9百萬元。根據各附屬公司的組織章程細則，(i)其中約人民幣310百萬元將於截至2025年12月31日的未來五年內繳付；(ii)其中約人民幣531.3百萬元將於未來五年後但於截至2030年12月31日的未來十年內繳付；及(iii)餘下約人民幣1,812.6百萬元將於未來十年後繳付。基於中國法律顧問的建議，本公司確認，於往績記錄期間，在附屬公司的註冊資本根據該附屬公司的組織章程細則已到期的情況下，我們已遵照適用中國法律及法規的規定繳付必要的註冊資本。

關於外國投資者於中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈，於2006年9月8日生效及於2009年6月修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），倘境內公司、企業或自然人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；及倘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。

誠如中國法律顧問所告知，根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「3號文」）的相關規定，非外商投資企業轉變為外商投資企業，不涉及國家規定實施准入特別管理措施的，在向工商和市場監督管理部門辦理變更登記時，應一併在線報送外商投資企業設立備案信息。於2019年6月，滁州三異已根據3號文的規定就滁州三異增資5%（「首次增資」）取得了外商投資企業設立備案回執及新的《營業執照》。

歷史、重組及公司架構

首次增資完成後，滁州三巽成為外商投資企業。就三巽(安徽)收購滁州三巽95%股權(「第二次收購」)而言，據中國法律顧問告知，由於第二次收購於滁州三巽變更為外商投資企業之後發生，故第二次收購被視為收購外商投資企業股權而導致股東變更。中方設立的外商投資企業向外國投資者轉讓股權的情形不適用併購規定。因此，併購規定不適用於第二次收購。相反第二次收購須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》及3號文，滁州三巽已於2019年6月取得外商投資企業變更備案回執及新的《營業執照》。

中國法律顧問已確認有關上述本集團內中國成員公司的股權轉讓及增資均已取得所有必要的政府批准及許可，且所涉及的程序均符合相關法律法規。中國法律顧問亦確認，我們已自相關中國監管機構取得實施重組所需的一切必要批准。

在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈的《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**」)，倘中國個人居民以其合法的境內外資產或股權通過境外特殊目的公司進行投資，則彼等須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的有關境外特殊目的公司發生中國居所、名稱、經營期限等基本資料變更，或發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。

誠如中國法律顧問所告知，錢先生、安女士以及錢冰先生已於2019年2月根據國家外匯管理局37號文完成登記。