
目標集團的歷史及重組

目標集團的歷史

目標集團的歷史可追溯至2010年，當時候任非執行董事兼控股股東楊先生及候任執行董事兼控股股東張先生收購商水源盛的股權，該公司為目標集團的經營附屬公司之一。於2013年，楊先生及張先生收購商水源盛的合共100%股權。楊先生及張先生均於中國房地產行業擁有逾14年經驗。在彼等的領導下，目標集團主要從事房地產銷售及開發，且為「融輝」品牌下河南省周口市商水縣的知名房地產開發商。目標集團戰略性地集中於河南省周口市商水縣的房地產開發，提供優質住宅及綜合用途房地產並實施以客戶為導向的設計理念。

於最後實際可行日期，目標集團的房地產組合包括位於河南省周口市商水縣的八個房地產開發項目。於2021年5月31日，目標集團擁有總建築面積約537,716平方米的房地產開發項目，包括(i)可供出售建築面積約為87,682平方米；(ii)在建項目的規劃建築面積約為190,939平方米；及(iii)持作未來發展項目的估計建築面積約為259,095平方米。尤其是於2021年5月31日，目標集團擁有總建築面積約55,811平方米的投資物業，包括(i)可供出租建築面積約47,016平方米，以供目標集團開發房地產開發項目使用；及(ii)可供出租建築面積約8,795平方米，以供目標集團收購於河南省及湖北省的房地產使用。

主要業務里程碑

直至最後實際可行日期，目標集團發展的主要業務里程碑載列如下：

年份	事件
2015年	目標集團獲得融輝城四期 — F1的竣工證書，其為一處總建築面積約96,771平方米的住宅項目。
2016年	目標集團獲得融輝城一期及融輝城二期的竣工證書，分別為總建築面積約179,161平方米及總建築面積約190,027平方米的住宅及綜合用途房地產項目。
2020年	目標集團獲得融輝城三期的竣工證書，其為一處總建築面積約160,980平方米的住宅及綜合用途項目。

目標集團的歷史及重組

目標集團的組成

目標公司

勝洋(即目標公司)為於2021年4月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並獲授權發行至多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，已按認購價每股1美元配發及發行100股目標公司的普通股予卓昇(彼時由林棋先生直接全資擁有)，並入賬列作繳足。於2021年6月22日，將每股1美元的目標公司已發行及未發行股份分拆為每股0.01美元的100股股份，因此緊隨股份拆細後，目標公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股0.01美元的股份，而屆時由卓昇持有的已發行股份分為10,000股每股0.01美元的股份。於同日，目標公司分別配發及發行880,544,016及445,104股股份予卓昇、悅明及譽創。悅明及譽創乃分別由楊先生及張先生直接全資擁有。

於最後實際可行日期，目標公司分別由悅明擁有54.4016%股權(544,016股股份)、由譽創擁有44.5104%股權(445,104股股份)及由卓昇擁有1.088%股權(10,880股股份)。復牌後，目標公司將由本公司全資擁有。目標公司為投資控股公司，擁有多家於英屬處女群島、香港及中國註冊成立的附屬公司。

於香港的中間控股公司

春原

春原於2021年4月22日在香港註冊成立為有限公司。於其註冊成立日期，已按認購價每股1港元配發及發行1股春原的普通股予勝洋(即目標公司)，並入賬列作繳足。自彼時起及於最後實際可行日期，春原由目標公司直接全資擁有。春原成為中間控股公司。

於中國的附屬公司

商水源盛

於2006年8月8日，商水源盛於中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。商水源盛為目標公司的經營附屬公司之一，其主要從事房地產銷售及開發，並自2006年起開展業務。商水源盛由兩名獨立第三方成立。自其註冊成立以來，商水源盛曾進行數次股權轉

目標集團的歷史及重組

讓，其中楊先生及張先生各自於2010年9月26日首次收購商水源盛股權，及隨後於2012年6月11日將彼等各自的權益增加至55%及35%。張先生於2013年6月4日收購商水源盛餘下10%股權。

下表載列於2013年6月4日商水源盛的股權架構：

股東姓名	出資額 (人民幣百萬元)	約佔股權比例
楊先生	27.5	55%
張先生	22.5	45%
總計	50	100%

經數次股權轉讓後，於2018年1月1日（即往績記錄期間的開始日期），商水源盛由楊先生、張先生及融輝集團分別擁有24.75%、20.25%及55%股權（彼時由張先生及林氏家族分別擁有25%及75%股權）。

於2018年12月6日，融輝集團與楊先生及張先生各自訂立股權轉讓協議，據此，融輝集團分別轉讓商水源盛的30.25%及24.75%股權予楊先生及張先生，代價分別為人民幣15.125百萬元及人民幣12.375百萬元。上述股權轉讓的代價乃經參考當時商水源盛的註冊資本而釐定。

於2019年2月21日，商水源盛將其註冊資本增加人民幣210百萬元至人民幣260百萬元，其中楊先生及張先生透過將彼等各自應收商水源盛的股東貸款等額資本化，按彼等各自持股比例分別支付及繳清總額為人民幣115.5百萬元及人民幣94.5百萬元的所增加註冊資本。

下表載列上述轉讓及增資後及緊隨重組前商水源盛的股權架構：

股東姓名	出資額 (人民幣百萬元)	約佔股權比例
楊先生	143.0	55.0%
張先生	117.0	45.0%
總計	260.0	100.0%

目標集團的歷史及重組

周口港聯

於2019年11月6日，周口港聯於中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，於最後實際可行日期尚未繳付，預計將根據其公司章程繳付。周口港聯為目標公司附屬公司之一，主要從事房地產銷售及開發，並自2021年5月開始營業。

自其註冊成立以來，周口港聯一直由商水源盛透過代名人安排實益全資擁有。經林君輝先生（商水源盛前僱員）、呂凱強先生（候任董事楊昆先生的妻弟）及李新民先生（呂凱強先生的朋友）各自確認：(i)於周口港聯註冊成立日期，林君輝先生及呂凱強先生分別以信託方式代商水源盛持有其60%及40%的股權，作企業規劃用途；(ii)於2020年10月28日，林君輝先生分別將周口港聯15%及45%的股權轉讓予呂凱強先生及李新民先生，該等股權由彼等以信託方式代商水源盛持有；及(iii)根據商水源盛的指示，呂凱強先生及李新民先生於2021年2月28日分別將周口港聯55%及45%的股權轉讓予商水源盛，旨在反映商水源盛於周口港聯的實際股權。此後，林君輝先生、呂凱強先生、李新民先生及商水源盛於周口港聯的代名人安排終止。經中國法律顧問確認，根據中國適用法律及法規，上述代名人安排屬有效，且其終止及其後轉讓周口港聯的股權已妥為合法完成及結算。

因此，周口港聯由商水源盛直接全資擁有，且周口港聯的股權持有結構自此保持不變。

目標集團的歷史及重組

河南融宇

河南融宇於2021年5月27日在中國註冊成立為有限公司。於最後實際可行日期，河南融宇尚未開展業務。

於其註冊成立日期，河南融宇分別由楊先生及張先生擁有55%及45%，註冊資本為人民幣10百萬元。於2021年6月4日，林棋先生與楊先生、張先生及河南融宇訂立**[編纂]**前增資擴股協議，據此，林棋先生將收購經增資擴大的河南融宇的1.088%股權，代價為15百萬港元（相當於約人民幣12.4百萬元），其中，人民幣0.11百萬元已用於支付河南融宇增加的註冊資本，而餘下金額已確認為河南融宇的資本儲備。上述資本入股後，河南融宇成為外商投資企業。詳情請參閱本節下文**[編纂]**前投資一段。於2021年6月18日，河南融宇將其註冊資本增加至人民幣10.11百萬元，且於該資本入股後，分別由楊先生、張先生及林棋先生擁有54.4016%、44.5104%及1.088%。

於2021年6月28日，楊先生、張先生及林棋先生與河南人為訂立股權轉讓協議，據此，楊先生、張先生及林棋先生分別以現金代價人民幣5.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣0.11百萬元分別向河南人為轉讓彼等於河南融宇54.4016%、44.5104%及1.088%股權，乃經參考河南融宇的註冊資本釐定，且將於收購事項前結清。緊隨上述股權轉讓完成後，河南融宇成為河南人為的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節下文「重組」一段。此後，河南融宇的股權架構保持不變。

河南人為

河南人為於2021年6月4日在中國註冊成立為有限公司。河南人為於最後實際可行日期尚未開展業務。

於其註冊成立日期，河南人為由春原全資擁有，註冊資本為人民幣20百萬元。此後，河南人為的股權架構保持不變。

[編纂]前投資

[編纂]前投資者的背景

林棋先生於房屋建築及家居裝修所用裝飾材料的生產及銷售業務方面擁有逾十年管理經驗。林棋先生決定投資於目標集團乃因為其欣賞目標集團的前景及增長潛力。

目標集團的歷史及重組

[編纂]前增資擴股協議

於2021年6月4日，河南融宇、楊先生、張先生及林棋先生訂立[編纂]前增資擴股協議，據此，林棋先生將收購經增資擴大的河南融宇的1.088%股權，代價為15百萬港元(相當於約人民幣12.4百萬元)，其中，人民幣0.11百萬元已用於支付河南融宇增加的註冊資本，而餘下金額已確認為河南融宇的資本儲備。代價乃由訂約各方經公平磋商並參考(其中包括)根據由獨立估值師編製的資產評估報告，於2021年2月28日基於資產基礎法所評估的商水源盛的資產淨值約人民幣11億元。代價乃於2021年6月29日以現金悉數且無條件結算。緊隨上述增資後，河南融宇由林棋先生擁有1.088%股權。

[編纂]前投資的詳情

下表概述[編纂]前投資的詳情：

[編纂]前增資擴股協議日期	2021年6月4日
[編纂]前投資代價之 無條件結算日期：	2021年6月29日
代價金額：	15百萬港元(相當於約人民幣12.4百萬元，按1港元兌人民幣0.8287元的匯率計算)
已認購河南融宇之股權：	佔緊隨林棋先生進行[編纂]前投資及經其擴大後的1.088%
代價釐定基準：	訂約各方經公平磋商並參考(其中包括)根據由獨立估值師編製日期為2021年4月30日的資產評估報告，於2021年2月28日基於資產基礎法所評估的商水源盛約人民幣11億元的資產淨值
緊隨復牌完成後[編纂]前 投資者支付的每股新股份 投資成本(附註)：	約[編纂]港元

附註：根據緊隨復牌後已發行新股份數目計算。

目標集團的歷史及重組

[編纂]：	約[編纂]%
[編纂]前投資所得款項用途：	所得款項將用作一般營運資金。於最後實際可行日期，所得款項尚未動用。
[編纂]前投資者將為經擴大集團帶來的策略性利益：	候任董事認為目標集團可從[編纂]前投資者提供的資本承擔中受益。
緊隨重組完成後但於收購事項前目標公司[編纂]前投資者的股權：	1.088%
緊隨復牌後本公司[編纂]前投資者的股權：	約[編纂]%
將於復牌後存續的特別權利：	無
與經擴大集團的關係（股東除外）：	獨立第三方
限售：	無
公眾持股量：	[編纂]前投資者持有的新股份將就上市規則第8.08(1)(a)條被視作公眾持股量的一部分，乃由於[編纂]前投資者於復牌後不會為本公司主要股東

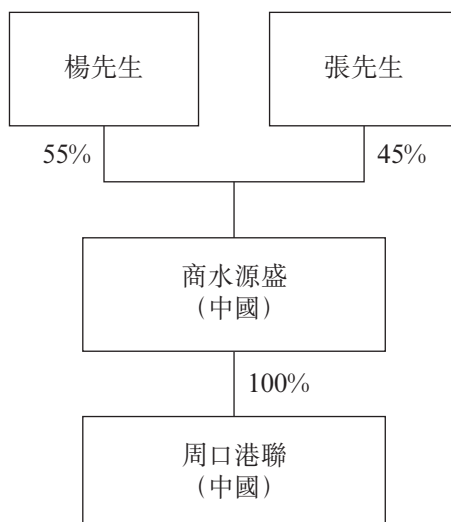
獨家保薦人確認

獨家保薦人確認[編纂]前投資符合聯交所發出的「首次公開發售前投資的臨時指引」(HKEx-GL29-12)(經修訂)，乃由於[編纂]前投資的代價已於2021年6月29日獲不可撤銷結算，多於就復牌首次向聯交所提交[編纂]日期前28個整日。獨家保薦人亦已確認，[編纂]前投資之條款符合指引信HKEx-GL43-12，而指引信HKEx-GL44-12不適用於[編纂]前投資。

目標集團的歷史及重組

重組

目標集團於緊隨重組實施前的股權及公司架構如下：



於籌備收購事項時，目標集團已進行一系列重組步驟，為收購事項作企業架構準備。重組涉及主要步驟概述如下：

1. 註冊成立悅明及譽創

悅明於2021年3月18日在英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於其註冊成立日期，一股股份按面值配發及發行予楊先生並入賬列作繳足。因此，悅明自其註冊成立起由楊先生全資擁有。

譽創於2021年3月19日在英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於其註冊成立日期，一股股份按面值配發及發行予張先生並入賬列作繳足。因此，譽創自其註冊成立起由張先生全資擁有。

2. 註冊成立河南融宇

河南融宇於2021年5月27日在中國註冊成立。於其註冊成立日期，河南融宇分別由楊先生及張先生擁有55%及45%的權益，註冊資本為人民幣10百萬元。於2021年6月2日，楊先生及張先生透過將彼等各自於商水源盛的55%及45%股權轉讓予河南融宇以繳足河南融宇的註冊資本。因此，商水源盛於上述轉讓後由河南融宇全資擁有。

目標集團的歷史及重組

3. 收購河南融宇

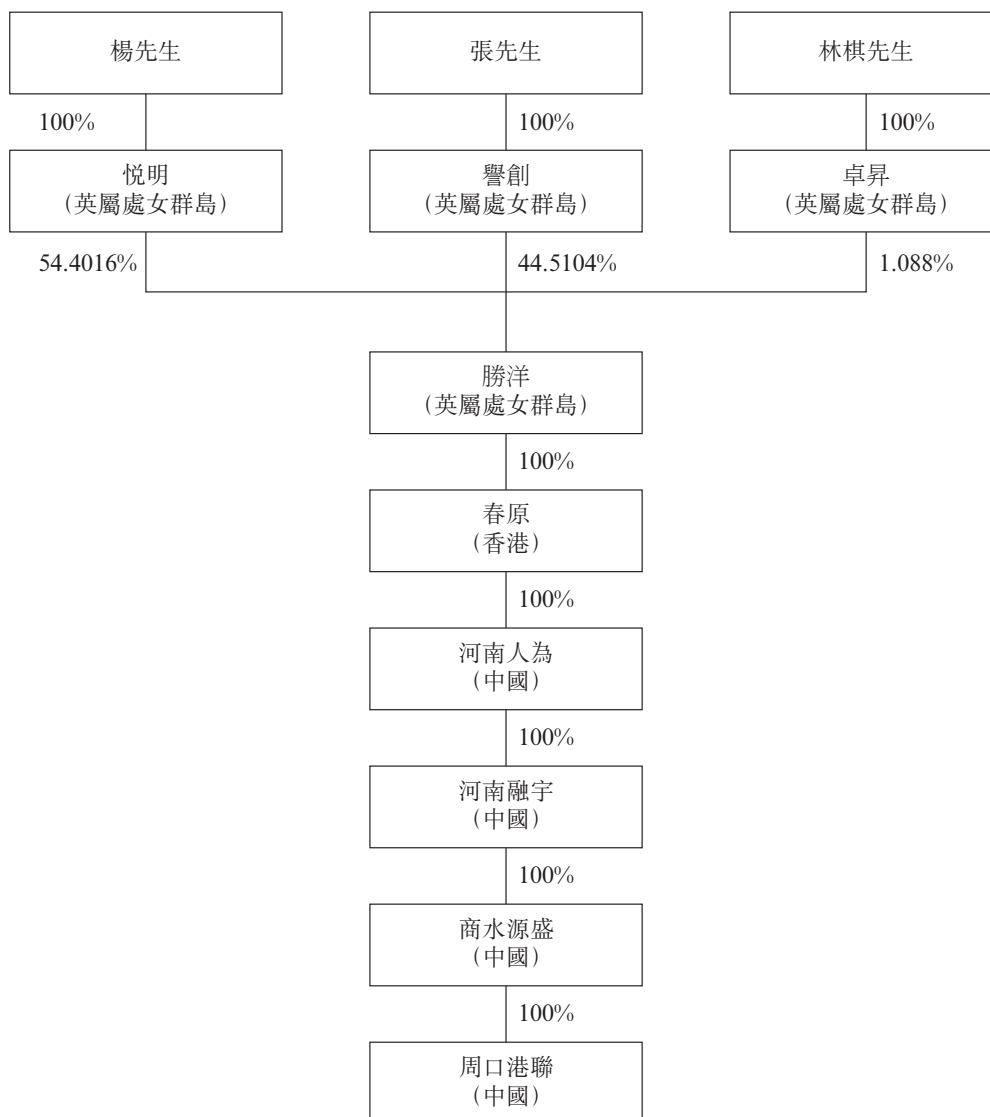
於2021年6月22日，目標公司分別向悅明、譽創及卓昇配發及發行544,016、445,104及880股每股面值0.01美元之股份，並入賬列作繳足。因此，緊隨股份配發後，目標公司由悅明、譽創及卓昇分別擁有54.4016%、44.5104%及1.088%股權。

於2021年6月28日，楊先生、張先生及林棋先生與河南人為訂立股權轉讓協議，據此，楊先生、張先生及林棋先生分別以現金代價人民幣5.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣0.11百萬元分別向河南人為轉讓彼等於河南融宇54.4016%、44.5104%及1.088%股權，乃經參考河南融宇的註冊資本釐定，且將於收購事項前結清。緊隨上述轉讓完成後，河南融宇成為河南人為的全資附屬公司。

因此，楊先生、張先生及林棋先生不再於河南融宇中擁有任何直接權益而其後春原、河南人為、河南融宇、商水源盛及周口港聯均成為勝洋(即目標公司)之全資附屬公司。

目標集團的歷史及重組

於重組及[編纂]前投資完成後但於收購事項前，悅明、譽創及卓昇分別持有勝洋（即目標公司）的54.4016%、44.5104%及1.088%股權。下表載列重組及[編纂]前投資後但緊接收購事項前，目標集團的企業架構及股權架構。



目標集團的歷史及重組

中國法律合規

中國法律顧問已確認，已取得有關上述股權轉讓及目標集團的中國公司註冊資本的任何變動的所有相關重要批准及許可，並在所有重大方面遵守中國所有適用法律及法規且並未違反任何中國法律及法規。

遵守併購規定

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據併購規則，境內公司、企業或自然人擬以其依法設立或控制的境外公司名義收購與其相關聯的境內公司時，該收購應經商務部審批。倘境內公司或自然人通過境外特殊目的公司以股權支付收購價而持有境內公司股權，則該特殊目的公司境外上市須經中國證監會批准。中國法律顧問認為，由於河南融宇為外商投資企業，而非「境內公司」，併購規則不適用且並不需要商務部、中國證監會或其他中國政府部門批准收購。

根據《外商投資信息報告辦法》（「《外商投資信息辦法》」），自2020年1月1日起，對於直接或間接於中國開展投資活動的外國投資者，該外國投資者或外商投資企業應向商務部門遞交投資信息。中國法律顧問已確認，河南人為收購商水源盛全部股權的規定申報程序已完成，並已取得新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

國家外匯管理局37號文規定，中國個人居民（「**中國居民**」）須在其向為進行投資或融資而直接成立或間接控制的境外特殊目的公司（「**離岸特殊目的公司**」）注入資產或股權前，向當地國家外匯管理局分支機構辦理登記手續。在初始登記後，倘基本資料（包括（其中包括）中國居民股東、名稱或經營年期）出現變動或重大事宜（包括（其中包括）增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立）出現變動，離岸特殊目的公司須及時就該等變動完成登記手續。

目標集團的歷史及重組

倘未遵守國家外匯管理局37號文的登記程序，或會受到處罰及制裁，包括對離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司派付股息之能力施加限制。

於2015年2月13日，國家外匯管理局刊發於2015年6月1日生效的《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》(匯發[2015]13號)。此通知以境外直接投資(「**境外直接投資**」)及離岸直接投資(「**離岸直接投資**」)於合資格銀行的登記手續取代其於國家外匯管理局的登記手續，再由國家外匯管理局及其當地分支機構對該等銀行進行間接監察。根據國家外匯管理局37號文進行的登記屬境外直接投資類別，故此須於上述有關合資格銀行辦理登記手續。

中國法律顧問確認，於2021年5月14日，楊先生及張先生(均為中國居民及控股股東)均已根據國家外匯管理局37號文就其於目標集團的境外投資於中國工商銀行周口支行登記。