

業 務

我們的使命

保民生，保交付；盤活未完成樓盤，修復城市面貌。

概覽

我們是一家專注於盤活不良貸款抵押物業以作銷售及出租的物業開發商。我們認為我們在中國房地產行業發揮著獨特的作用。有別於通常透過掛牌出售流程增加土地儲備的傳統房地產開發商，我們聚焦於識別及收購不良貸款的抵押物業。我們相信，憑藉我們的專業知識及行業知識，我們能夠識別並開發具有上升潛力的不良物業資產。我們通過資產管理公司、司法拍賣及與物業開發商合作或自其手中收購獲得不良貸款抵押物業。我們的旗艦項目瑞安花園是位於佛山市的住宅、商業及零售綜合體，由我們通過資產管理公司獲得，是我們盤活不良物業資產的成功典範。我們認為，我們已於中國房地產行業贏得聲譽，立身為不良物業資產盤活能力卓著的可靠物業開發商。

自《粵港澳大灣區發展規劃綱要》頒布以來，大灣區「一小時生活圈」現已形成，未來中國政府擬繼續開展大灣區交通規劃建設，預期到2025年總體形成「一核三網四圈」綜合交通發展格局，進一步提升大灣區對外輻射效應。受惠於發展大灣區的國家戰略，本集團一直致力物色及轉化大灣區及其周邊城市具有良好價值及潛力的不良住宅物業資產，例如廣東省陽春市的瑞安理想家園及萬瑞理想華府。我們將持續專注於在大灣區發展住宅物業。

為進一步擴大我們的地理版圖，我們已於黑龍江省大慶市開發香檳小鎮。東北全面振興是國家長久以來的政策方針。於2023年9月在黑龍江省哈爾濱市舉行的新時代推動東北全面振興座談會上，中國政府強調東北振興的戰略意義與政策方針。本集團及時跟進國家政策規劃，敏銳地把握東北房地產發展。本集團亦將於中國各地探索符合我們使命及業務策略的機遇。

業 務

我們相信，我們識別具內在價值的不良貸款抵押物業並將其轉化為具吸引力物業項目的策略，使我們在中國房地產行業中脫穎而出。中國房地產市場目前正處於調整階段，本集團把握此寶貴機會，擬憑藉對不良貸款抵押物業的洞察力，捕捉具發展潛力的優質商機。我們相信，此戰略方針可使本集團為穩健發展蓄能，突顯我們的核心競爭力。根據戴德梁行報告，17家於上海證券交易所及深圳證券交易所上市銀行的對公房地產不良貸款的合計餘額由2021年12月31日人民幣1,491億元增長72.0%至2022年12月31日人民幣2,564億元。根據中國房地產住宅信息服務平台的統計數據，於2022年12月31日，全國有126個重點房地產項目處於停工狀態。隨著可利用的機遇增多，我們認為我們可選擇符合我們業務策略的項目。

於2022年11月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》。該通知鼓勵國家開發銀行及中國農業發展銀行向經覆核備案的房地產開發商提供「保交樓」專項借款。盤活不良貸款抵押物業為政府保交樓及保民生戰略使命的重要組成部分。通過承擔此責任，我們相信，我們作為物業開發商發揮自身作用，促進解決由中國房地產開發商面臨的現金流問題及流動性危機導致的未竣工物業項目所帶來的挑戰。

盤活不良貸款及復工未竣工物業項目有助於解決未竣工建築對購房者、供應商及社會大眾等不同持份者造成的破壞性後果。透過該等努力，我們旨在減輕不利影響，恢復對房地產市場的信心。此外，通過委聘當地供應商，我們不僅矢志履行企業責任，亦致力於刺激當地經濟。藉由該等行動，我們力求於營運所在社區創造就業機會及促進經濟增長，從而為社會整體的福祉及繁榮做出貢獻。

於估值日期，本集團共有十個處於不同開發階段的物業開發項目，該等項目位於廣東省佛山市、陽春市及恩平市以及黑龍江省大慶市。我們重視所開發物業的質量，並遵守有關設計及施工要求的國家及專業標準。於估值日期，我們的總土地儲備約為491,178.1平方米，包括(i)已竣工物業的未售出及已預售的總可售建築面積及持作投資的可出租建築面積115,710.2平方米；(ii)開發中的規劃建築面積151,521.6平方米；及(iii)持作未來開發的估計建築面積223,946.3平方米。

業 務

我們於往績記錄期間增長迅速。收益由2020財年的人民幣114.9百萬元上升58.6%至2021財年的人民幣182.3百萬元，並由2021財年的人民幣182.3百萬元進一步上升56.8%至2022財年的人民幣285.8百萬元。收益由2022年首六個月的人民幣85.1百萬元上升264.8%至2023年首六個月的人民幣310.4百萬元。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們的純利分別約為人民幣24.3百萬元、人民幣45.5百萬元、人民幣65.7百萬元及人民幣46.2百萬元。

我們的競爭優勢

我們認為，我們現時的市場地位主要由於以下競爭優勢：

我們於中國房地產行業發揮獨特作用

我們於中國房地產行業發揮獨特的作用。我們認為，我們的高級管理層擁有敏銳的商業觸覺，令本集團能夠成功獲得被低估的優質不良貸款抵押物業。有別於通常通過掛牌出售流程增加其土地儲備的傳統房地產開發商，我們專注於識別及收購不良貸款的抵押物業。2021年下半年以來，中國房地產行業因房地產開發商的現金流問題及流動性危機而產生大量不良貸款。多個房地產項目停工，開發商違約產生大量不良貸款抵押物業。根據戴德梁行報告，預期未來數年不良貸款抵押物業的供應仍將居高不下，而市場上不良貸款抵押物業的大量供應有利於物業開發商以具競爭力的價格收購不良貸款下的優質抵押物業。有關不良貸款形成原因的詳情，請參閱本文件「行業概覽 — 中國物業市場概覽 — 中國房地產行業的不良資產概覽」。

在中國物業市場充滿不確定因素的情況下，我們認為我們的業務模式更顯得靈活多變，我們成功於中國房地產市場展現優勢。我們已通過首個項目瑞安花園立足中國房地產市場。於最後可行日期，我們的旗艦項目瑞安花園一期至四期已成功盤活，成為已竣工總建築面積達286,832.1平方米並擁有逾2,500戶家庭的生活社區。憑藉我們的良好往績記錄，我們已成功於廣東省陽春市及黑龍江省大慶市複製成功經驗。於陽春市，我們自一家第三方物業開發商收購一幅地塊並開發為瑞安理想家園。於2023年9月30日，瑞安理想家園97.4%的可售建築面積已竣工及出售。於大慶市，通過收購大慶嘉達的股權，我們成功盤活一直停工的香檳小鎮項目。於2023年9月30日，香檳小鎮一期85.2%的可售建築面積已竣工及出售。

業 務

除物業開發活動外，我們亦保留部分自行開發的物業用於出租，以豐富我們的收益來源。於估值日期，我們持有作未來投資的可出租建築面積為91,617.5平方米。

我們是一家聚焦大灣區及其周邊城市並選擇性地伺機拓展至其他地區的物業開發商

我們深深扎根於我們總部所在地大灣區及其周邊城市。我們的旗艦項目瑞安花園為位於佛山市的住宅、商業及零售綜合體。自收購瑞安花園及於2008年8月獲發瑞安花園二期的施工許可證起，本集團一直放眼在大灣區及其周邊城市擴展據點的機遇，同時於全國物色與我們使命及業務策略一致的物業項目。憑藉我們成功盤活瑞安花園的經驗，我們已將業務擴展至大灣區及其周邊城市，包括陽春市及恩平市。於2019年2月，通過收購大慶嘉達的股權，我們已進軍黑龍江省大慶市的房地產市場。我們深信，我們於該等地區的地理覆蓋範圍讓我們具備優勢，可把握城鎮化以及對大灣區及其周邊城市等主要經濟區的有利政府政策所帶來的增長潛力。根據戴德梁行報告，包括廣東省九個地級市在內的大灣區已成為世界四大灣區之一。我們深耕大灣區及其周邊城市，並藉助政府利好政策，將繼續積極參與大灣區的發展。特別是，中國政府計劃將大灣區打造為推動全球創新及技術發展的綜合經濟區，並規劃建設交通基礎設施連接整個區域，形成「一小時生活圈」，同時採取措施支持製造業向技術創新及服務驅動型經濟轉型。佛山市作為該九個城市之一，近年來正向發展勢頭強勁，2017年至2022年佛山市的商品住宅物業的平均售價以12.8%的複合年增長率增加。

在成功盤活瑞安花園項目後，我們已與地方經濟合作社等行業其他利益相關者建立合作關係。近年，我們透過收購擁有土地使用權的一家項目公司股權，自面臨流動資金問題的第三方獲取地塊。我們亦與地方經濟合作社建立夥伴關係，其授予本集團位於佛山市南約廣場上樓宇的經營權、收益權及土地使用權，為期20年，且將自動無條件續期10年。我們相信，我們的業務定位，加上我們成功盤活旗艦項目瑞安花園及管理團隊的經驗，可讓本集團抓住物業開發商所面臨流動資金問題帶來的更多機遇。

業 務

我們擁有識別、管理及完成物業開發項目的良好往績記錄

我們對自己的項目管理實力引以自豪。基於收購、開發及交付作為不良貸款抵押物業的已竣工物業的歷史，我們於識別及提升不良貸款抵押物業價值、完成物業開發項目以及向購房者交付已竣工物業方面已建立良好往績記錄。我們已組建一支在物業開發項目管理及增值方面具備豐富經驗的團隊。該團隊為我們進一步發展物業開發業務奠定堅實的基礎。

我們於收購不良貸款抵押物業或投資項目公司的股權前進行盡職調查。利用我們盤活物業項目的經驗，我們已制定一項評估收購目標的盡職調查政策，當中包括財務及法律盡職調查。對收購目標進行盡職調查時，我們通常會評估目標公司的法律風險、債務責任及股權架構，例如(i)持有土地使用權的項目公司內部股東糾紛；(ii)目標公司結欠的建設成本及行政費用及／或(iii)土地出讓合同規定的項目動工日期及竣工日期。我們相信，我們的優勢在於對收購目標進行盡職調查並及時有效地識別及解決有關法律或技術問題的卓越能力。例如，我們積極與涉及糾紛的股東磋商以收購其股權，我們積極與債權人磋商以達成復工計劃及償付未償還債務，並積極與購房者溝通以於恢復建設活動時達成補充協議。

我們已建立物業開發流程，涵蓋項目挑選、項目規劃、採購、建設、銷售以至物業交付的整個物業開發價值鏈。我們已制定多份營運手冊，當中載列物業開發項目重大方面的指引。我們亦已制定項目里程碑，以及時監控進度及確保遵從程序及質量控制。憑藉我們的營運程序及強大的項目執行能力，我們認為我們可有效管理開發成本，實現快速的資產週轉，並提高盈利能力。

我們的管理團隊穩定，往績卓著

我們的主要成功因素之一歸功於經驗豐富的專業管理團隊，其具備戰略視野，深入了解中國物業市場，並擁有強大的執行能力。大部分執行董事於物業行業積逾16年經驗。當中，執行董事兼控股股東鄧先生於物業開發行業積逾16年經驗。彼負責制定本集團的整體戰略及監察本集團營運。憑藉管理團隊的經驗，我們可確保業務策略行之有效，保持未來增長。

業 務

此外，我們的營運團隊具備豐富經驗，並具備必要的技術知識、技能及行業背景。執行董事鄧智灝先生主要負責項目實際執行及整體營銷以及市場調研，彼於房地產行業積逾八年經驗，已為我們效力逾八年。我們定期為員工提供營運方面的相關技能培訓。在董事及高級管理層的領導下，我們將繼續把握市場機遇，加強我們與客戶的關係，並有效地制定及實施戰略。

我們的業務策略

我們致力鞏固我們在大灣區及其周邊城市的市場地位。為實現這一目標，我們擬實施以下戰略：

繼續實施我們的土地或項目獲取戰略以把握中國房地產市場機遇及鞏固我們的市場地位

我們業務的增長及成功取決於我們能否繼續獲得位於理想地點的土地或項目。我們擬主要通過以下途徑獲取被低估的優質不良貸款抵押物業以補充土地儲備：(i)旨在剔除銀行表內不良資產對其資產負債表進行修復的資產管理公司；(ii)面臨流動資金問題且其物業項目尚未竣工的物業開發商；及(iii)參與地塊及實體的司法拍賣。我們相信，土地或項目獲取戰略不僅能讓我們獲取與我們使命及業務策略一致的物業開發項目，亦能讓我們與物業開發商、資產管理公司及業務合作夥伴建立關係。

近年，中國政府推出一系列措施收緊住宅物業市場監管。該等措施已對中國物業市場造成負面影響。多家大型物業開發商出現債務違約或陷入財困及流動資金危機。根據戴德梁行報告，未來數年不良貸款抵押物業的供應仍將居高不下。中國法拍房(已竣工項目)的建築面積由2020年約15.0百萬平方米大幅增加至2022年約46.5百萬平方米，複合年增長率為75.9%。於2023年上半年，中國法拍房交易的建築面積為21.5百萬平方米，較2022年同期增長31.0%。於2023年上半年，廣東省法拍房交易的建築面積為1.7百萬平方米，較2022年同期增長51.3%。於2023年上半年，黑龍江省法拍房交易的建築面積為0.2百萬平方米，較2022年同期增長142.5%。掛牌拍賣的建築面積不斷增加，為本集團補充土地儲備提供良機。我們計劃透過利用我們通過或向資產管理公司、資金短缺的物業開發商及司法拍賣物色及獲取不良貸款抵押物業的經驗，繼續執行我們的土地或項目獲取戰略，我們認為此舉將有助我們識別價值被低估的物業資產，並鞏固我們於大灣區及其周邊城市的地位。

業 務

擴大於大灣區及其周邊城市的業務

於2022年及2023年，中國政府推出一系列措施及激勵政策以支持物業市場。為支持房地產市場平穩健康發展，於2022年11月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》。根據該通知，政府鼓勵國家開發銀行、中國農業發展銀行向經覆核備案的房地產開發商發放「保交樓」專項借款，封閉運行、專款專用，專項用於支持已售逾期難交付住宅項目加快交付。同時，鼓勵金融機構提供融資支持，推動化解未交樓個人住房貸款風險。自該通知發布後，房地產市場情緒得到提振。

我們與大灣區及其周邊城市緊密相連，並擬利用我們於大灣區及其周邊城市的聲譽以及盤活不良貸款抵押物業的成功經驗，將據點擴展至廣東省的不同城市。我們亦將繼續於大灣區物色其他合適地區開發物業以供出售，其中包括(i)現有業務所涵蓋位置的周邊地區；及(ii)正經歷經濟及社會發展，且具有增長潛力及蘊藏投資機遇的地區。考慮到上述因素，我們將透過評估預期投資回報及投資風險以評估每個投資機會。本集團計劃於2024年啟動開發恩平地塊。我們估計就此項目產生的總開發成本將為人民幣571.7百萬元，其中人民幣531.3百萬元為建設及相關成本，將以我們自身的內部資源、預售所得款項及[編纂][編纂]撥付。恩平地塊的開發預期於2025年12月完成。

持續提高營運效率

我們計劃完善營運模式，並進一步鼓勵各部門在各項目階段互相協作，例如收購物業資產、建設以及銷售及營銷。我們會繼續將重點放在項目識別及定位，提高開發效率，實現更高資產週轉率，並確保產品質量。我們認為，我們重視營運效率將讓我們能夠應對市場趨勢的變動，有助我們把握新機遇。

我們計劃繼續採用審慎的財務政策，密切監控我們面臨的財務風險，並控制各項成本及開支，例如土地／項目獲取成本、行政開支及銷售開支。我們亦計劃定期密切監控主要財務比率及現金流量狀況，確保我們有充裕現金流量履行財務責任。

業 務

我們的業務模式

我們是一家專注於盤活不良貸款抵押物業以作銷售及租賃的物業開發商。於往績記錄期間，我們的物業開發項目位於廣東省佛山市、陽春市及恩平市以及黑龍江省大慶市。我們的業務營運主要由兩個業務分部組成：(i)物業銷售及(ii)物業租賃。我們的收益主要來自出售我們開發的住宅物業及我們開發的商業物業的租金收入。下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的收益明細：

	2020財年		2021財年		2022財年		2022年首六個月		2023年首六個月	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	112,189	97.6	172,031	94.4	270,506	94.7	78,079	91.8	300,502	96.8
物業租賃	2,758	2.4	10,276	5.6	15,267	5.3	7,008	8.2	9,893	3.2
總計	114,947	100.0	182,307	100.0	285,773	100.0	85,087	100.0	310,395	100.0

我們擬主要通過以下途徑獲取被低估的優質不良貸款抵押物業：(i)旨在剔除銀行表內不良資產對其資產負債表進行修復的資產管理公司；(ii)面臨流動資金問題且其物業項目尚未竣工的物業開發商；及(iii)參與地塊及實體的司法拍賣。

於往績記錄期間，我們已完成四個物業項目(即瑞安花園二期、瑞安理想家園、香檳小鎮一期及南約廣場)，並有兩個開發中物業項目(即萬瑞理想華府及香檳小鎮二期)及兩個持作未來開發項目(即瑞安花園五期及恩平地塊)。瑞安花園一期已於我們收購項目前竣工及出售。我們亦持有物業作長期投資(即南約廣場以及瑞安花園一期、二期及四期物業)。

業 務

我們的物業開發項目

物業項目分類

下表載列我們的物業分類，以及本文件附錄一會計師報告及附錄四物業估值報告中相應物業分類：

分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工項目或項目階段—我們已就該等開發項目或開發項目階段獲得相關政府機關的工程竣工驗收備案表	第一組—本集團於中國的持有待售物業	物業庫存—持有待售物業
開發中項目或項目階段—我們已獲得該等開發項目或開發項目階段所需的建築工程施工許可證，惟尚未獲得工程竣工驗收備案表	第二組—本集團於中國的持有開發中物業	物業庫存—開發中待售物業
持作未來開發項目或項目階段—我們已就該等開發項目或開發項目階段獲得土地使用權證	第三組—本集團於中國的持作未來開發物業	物業庫存—開發中待售物業
持作投資項目或項目階段	第四組—本集團於中國的持作投資物業	投資物業

我們對物業開發項目或開發項目階段的分類反映我們營運業務的基準，其分類可能有別於其他物業開發商所使用者。單一物業開發項目可能需要多份土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書，該等許可證及證書可能於整個開發過程中不同時間出具。

業 務

有關會計師報告及物業估值報告中物業開發項目或開發項目階段分類的詳情，請分別參閱本文件附錄一會計師報告及附錄四物業估值報告。

佔地面積及建築面積

佔地面積按以下方式計算得出：(i)就我們已獲得土地使用權證的項目或項目階段而言，根據相關土地使用權證；或(ii)就我們尚未獲得土地使用權證的項目或項目階段而言，根據相關土地出讓合同。

本文件所載各項目或項目階段的總建築面積按以下方式計算得出：(i)就已竣工項目或項目階段而言，根據相關物業工程竣工驗收備案表或物業竣工驗收報告；(ii)就開發中項目或項目階段而言，根據相關建設工程規劃許可證或(倘無建設工程規劃許可證)相關政府機關出具的其他文件；及(iii)就持作未來開發項目或項目階段而言，根據相關政府機關發出的許可證或批文中指明的總建築面積、物業總體規劃或根據內部記錄及開發規劃，有關資料可予變更。

本文件所用總建築面積包括可售建築面積及不可售建築面積。本文件中所用不可售建築面積指若干公共設施及配套設施，例如若干地下建築面積，不會獲發預售許可證。本文件所用可售建築面積指不包括不可售建築面積的內部樓面面積。可售建築面積進一步分為已預售／已售出的可售建築面積及未售出的可售建築面積。物業於我們簽立銷售合同但尚未向客戶交付物業時已預售。物業於我們與客戶簽立銷售合同並向客戶交付物業時被視為已售出。

總可售建築面積按以下方式計算得出：(i)就已竣工項目或項目階段而言，根據相關房屋所有權證或相關政府機關認可的其他文件(例如驗收報告)；及(ii)就開發中項目或項目階段而言，根據相關預售許可證或(倘無預售許可證)建設工程規劃許可證或(倘無建設工程規劃許可證)相關政府機關出具的其他文件。我們計劃出售的總建築面積不得超過相關土地出讓合同或地方政府有關該項目的其他批文規定的佔地面積及最高許可容積率的倍數。

業 務

土地儲備及物業組合

土地儲備

我們的土地儲備為以下各項的總和：(i)已竣工物業可供我們出售的總建築面積，其中包括未售出的已竣工建築面積、已預售惟尚未交付的已竣工建築面積及持作投資的可出租建築面積；(ii)開發中的規劃建築面積；及(iii)持作未來開發的估計建築面積。下表載列於估值日期按地理位置劃分的物業組合應佔總土地儲備明細：

項目數目	已竣工		開發中	未來開發	總土地儲備 (平方米)	佔總土地儲備 百分比	
	未售出及 已預售的 可售建築 面積 (平方米)	持作 投資的 可出租 建築面積 (平方米)	開發中的 規劃 建築面積 (平方米)	持作未來 開發的估計 建築面積 (平方米)			
廣東省							
佛山市	5 ⁽¹⁾	11,751.6	80,906.0	-	4,408.2	97,065.8	19.8
陽春市	2 ⁽²⁾	1,807.7	10,711.5	69,369.7	-	81,888.9	16.7
恩平市	1 ⁽³⁾	-	-	-	219,538.1	219,538.1	44.6
小計	8	13,559.3	91,617.5	69,369.7	223,946.3	398,492.8	81.1
黑龍江省							
大慶市	2 ⁽⁴⁾	10,533.4	-	82,151.9	-	92,685.3	18.9
總計	10	24,092.7	91,617.5	151,521.6	223,946.3	491,178.1	100.0

附註

- (1) 指瑞安花園一期、二期、四期及五期以及南約廣場。瑞安花園三期並無納入此表格，原因為整個項目於估值日期已竣工及出售。
- (2) 指瑞安理想家園及萬瑞理想華府。
- (3) 指恩平地塊。
- (4) 指香檳小鎮一期及二期。

業 務

根據中國相關法律及法規，於城市新建民用建築，應當包括戰時可用於防空的地下室。於2023年9月30日，我們擁有兩項已竣工及一項在建民用防空物業，總規劃建築面積約為21,894.1平方米。民用防空區域平時主要用作或將用作停車場，佔物業組合中的小部分。本集團有意與潛在客戶訂立長期租賃，其將入賬列為物業銷售，且相應建設成本將計入銷售及服務成本。作為日常營運的一部分，我們監察與《人民防空法》相關的業務慣例，以確保合規。據中國法律顧問所確認，於最後可行日期，我們已獲得主管部門出具建設民用防空區域所需的許可證。根據相關中國法律法規，企業必須獲得許可才能將民用防空區域出租用作停車場，並採用政府建議的租賃協議形式訂立租賃協議。於最後可行日期，我們並無獲地方政府機關發出該類許可，亦無採用政府建議的租賃協議形式。根據與佛山市南海區發展和改革局及陽春市發展和改革局(即中國法律顧問所確認的主管機關)進行的訪談，(i)未能獲得許可證及採用政府建議的租賃協議形式乃由於工作流程及地方政府機關的相關要求；及(ii)政府機關不反對本集團與第三方訂立由本集團編製內容有關將民用防空物業出租為停車場的租賃協議。於最後可行日期，我們已就兩項已竣工民用防空物業向相關政府機關申請使用民用防空區域的許可證。因此，中國法律顧問認為，根據中國法律，本集團與承租人訂立的租賃協議屬有效，且本集團就此被有關中國政府機關處罰的可能性甚微。

業 務

附註：

1. 實際／估計動工日期指本集團取得或估計取得的首份建築工程施工許可證所示的日期。
2. 實際／估計預售開始日期指本集團(或前任物業開發商)取得或估計取得項目預售許可證的日期。
3. 實際／估計竣工日期指已竣工項目的工程竣工驗收備案表日期，或基於開發中項目或持作未來開發項目的建設工程規劃作出當前估計的日期。
4. 佔地面積摘錄自相關土地使用權證及不動產權證所載資料，或倘並無相關土地使用權證，則摘錄自土地出讓合同中的佔地面積數據。
5. 已竣工項目的可售建築面積指已竣工項目已出售、已預售及未售出的可售建築面積。
6. 已竣工項目已售出的可售建築面積包括我們已簽立買賣協議且物業已交付予客戶的物業。
7. 已竣工項目已預售的可售建築面積指我們已簽立買賣協議但物業仍未交付予購房者的已竣工物業。
8. 已竣工項目未售出的可售建築面積指未售出、已出租及可供出售的建築面積。
9. 持作投資的可出租建築面積指可產生租金收入的面積。
10. 開發中項目的可售建築面積指已獲分配公攤樓面面積物業的室內樓面面積。可售建築面積包括已預售及未售出的可售建築面積。
11. 開發中項目的已預售建築面積指我們已簽立預售合同的物業。
12. 開發中的總規劃建築面積摘錄自相關建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證所載資料。
13. 已產生開發成本指相關項目於估值日期產生的直接成本，包括已付／應付相關土地使用權成本以及建設及相關成本。「-」適用於相關項目於估值日期的實際開發成本為零的情況。
14. 將產生的估計未來開發成本指根據我們於估值日期的項目開發計劃產生的預算成本，視乎相關市場的變動及我們對項目成本架構的內部調整而定。估計未來開發成本已計及我們於估值日期的支出承擔。
15. 本集團的權益根據估值日期在各項目公司的實際股權計算得出。
16. 本集團的應佔市值指按本集團於估值日期在項目中的權益比例計算的項目市值，不包括已竣工並交付的項目市值。

業 務

下表載列按項目劃分的開發中及持作未來開發並將於2023年、2024年及2025年竣工的建築面積。

	預期 將於截至 2023年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	預期 將於截至 2024年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	預期 將於截至 2025年 12月31日 止年度 竣工的 建築面積 (平方米)	參考編號 <small>(附註)</small>
廣東省				
瑞安花園五期	-	-	4,408.2	4
萬瑞理想華府	-	25,811.0	28,887.2	7
恩平地塊	-	-	219,538.1	8
小計	-	25,811.0	252,833.5	
黑龍江省				
香檳小鎮二期	82,151.9	-	-	10
總計	<u>82,151.9</u>	<u>25,811.0</u>	<u>252,833.5</u>	

附註：參考編號指本節上文「一土地儲備及物業組合—我們的物業開發項目」項下所披露的物業項目表格中所用項目編號。

業 務

廣東省佛山市

瑞安花園

瑞安花園是我們首個物業開發項目。該項目位於佛山市南海區，主要包括高層住宅樓宇、商業裙房、零售單位、停車場及摩托車位。一期至四期的總佔地面積約為48,500.9平方米，總規劃建築面積約為286,832.1平方米。廣東瑞安於1992年10月就一期至四期的項目地塊訂立相關土地出讓合同，總代價約為人民幣2百萬元。於2008年5月，我們取得一期至四期的土地使用權證，據此，項目地塊獲批准作住宅及商業用途。於估值日期，本集團持有瑞安花園各期項目公司廣東瑞安的99.999%權益。瑞安花園共分五期。有關瑞安花園五期的詳情，請參閱下文「4.瑞安花園五期」。

瑞安花園於1993年5月首次動工開發，由廣東瑞安擁有，一期及三期分別於1995年12月及1999年10月竣工並取得工程竣工驗收備案表。據董事所深知，於1998年，瑞安花園二期及四期停工。於相關時間，瑞安花園二期的部分物業單位已預售予購房者。根據相關預售合同，廣東瑞安須於合同指定的交付日期前向購房者交付已竣工物業。由於廣東瑞安嚴重延期竣工或未能交付預售物業，瑞安花園二期的購房者對廣東瑞安提起訴訟或呈請。有關廣東瑞安的企業歷史詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構 — 企業歷史 — 我們的主要營運附屬公司 — 廣東瑞安」。

於2006年4月收購廣東瑞安後，我們已成功與瑞安花園開發所涉及的各方(如購房者、建築承包商及政府機關)達成協議，亦與瑞安花園二期的部分購房者達成協議，結清彼等於停工前支付的預售款項。此外，於2008年5月，我們與瑞安花園二期的總承包商訂立補充協議，據此，總承包商同意按照我們提供的新設計方案復工。二期於2008年8月復工。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無涉及有關收購廣東瑞安的任任何重大法律訴訟或索償。

業 務

1. 瑞安花園一期



一期包括位於佛山市南海區的高層公寓、商業物業、娛樂設施以及地下停車場及摩托車位。

該項目於估值日期的詳情如下：

已竣工的總可售建築面積(平方米)	39,808.8
已竣工及已售出的總可售建築面積(平方米)	39,168.3
已售出的總可售建築面積百分比	98.4%
未售出的總可售建築面積(平方米)	640.5
持作投資的總可出租建築面積(平方米)	496.7
已出租的總可出租建築面積(平方米)	380.1
已出租的總可出租建築面積百分比	76.5%
實際建設期間	
— 動工	1993年5月
— 竣工	1995年12月
預售開始日期	1993年4月
本集團應佔權益	99.999%

業 務

2. 瑞安花園二期



二期包括位於佛山市南海區的高層公寓、商業單位、購物空間及地下停車位。

該項目於估值日期的詳情如下：

已竣工的總可售建築面積(平方米)	78,696.7
已竣工及已售出的總可售建築面積(平方米)	70,248.7
已售出的總可售建築面積百分比	89.3%
未售出的總可售建築面積(平方米)	8,448.1
持作投資的總可出租建築面積(平方米)	29,900.4
已出租的總可出租建築面積(平方米)	23,486.4
已出租的總可出租建築面積百分比	78.5%
已產生開發成本(人民幣百萬元)	616.9
實際建設期間	
— 動工	1993年9月(附註)
— 竣工	2020年12月
預售開始日期	2009年9月
本集團應佔權益	99.999%

附註：據董事所深知，建設活動大約於1998年暫停。本集團於2008年8月獲准復工。

業 務

3. 瑞安花園四期



四期包括位於佛山市南海區的高層公寓、娛樂設施以及地下停車場及摩托車位。

該項目於估值日期的詳情如下：

已竣工的總可售建築面積(平方米)	84,634.5
已竣工及已售出的總可售建築面積(平方米)	81,971.5
已售出的總可售建築面積百分比	96.9%
未售出的總可售建築面積(平方米)	2,663.0
持作投資的總可出租建築面積(平方米)	2,416.3 ^(附註)
已出租的總可出租建築面積(平方米)	548.3
已出租的總可出租建築面積百分比	22.7%
已產生開發成本(人民幣百萬元)	324.8
實際建設期間	
— 動工	2010年3月
— 竣工	2014年4月
預售開始日期	2011年10月
本集團應佔權益	99.999%

附註：此指用於停車場的建築面積，其被指定用作戰時的民用防空用途。本集團有意與潛在客戶訂立長期租賃，其將入賬列為物業銷售，且相應建設成本將計入銷售及服務成本。

有關瑞安花園一期、二期及四期的進一步資料，請參閱本文件附錄四物業估值報告所載第1及8號物業。

業 務

4. 瑞安花園五期

該項目位於佛山市南海區，總佔地面積約為1,191.5平方米，總規劃建築面積約為4,408.2平方米。廣東瑞安於2013年7月向獨立第三方沈伯堅收購與五期有關的項目地塊，代價為人民幣3.2百萬元，經參考鄰近地區同等質素的當地物業的現行市價後釐定。於2013年8月，土地出讓金已悉數支付。五期的土地使用權證已於2013年12月取得，據此，項目地塊獲批准作住宅及商業用途。於估值日期，本集團持有該項目公司的99.999%權益。

該項目規劃作住宅及停車場用途。

該項目於估值日期的詳情如下：

持作未來開發的估計建築面積(平方米)	4,408.2
已產生開發成本(人民幣百萬元)	3.4
將產生的估計未來開發成本(人民幣百萬元)	11.5
預期建設期間	
— 動工	2024年3月 ^(附註)
— 竣工	2025年6月
預售開始日期	2024年5月
本集團應佔權益	99.999%

附註：開發因延遲取得政府機關相關批文及物業市場情緒發生變化而被推遲。

該項目預期將於2024年3月動工，及預期將於2025年6月竣工。預期該項目的總開發成本為人民幣14.9百萬元。於估值日期，我們已產生開發成本人民幣3.4百萬元。我們擬利用內部資源及該項目預售所得款項結算開發該項目將產生的建設及相關成本。下表載列該項目估計開發成本的明細：

	估計開發成本 (人民幣百萬元)	實際/ 預期資金來源
建設及相關成本	11.5	內部資源及 預售所得款項
土地使用權成本(包括土地使用稅)	3.4	內部資源
總計	<u>14.9</u>	

有關瑞安花園五期的進一步資料，請參閱本文件附錄四物業估值報告所載第6號物業。

業 務

廣東省陽春市

5. 瑞安理想家園



瑞安理想家園由陽春新瑞安開發，位於陽江市轄下的陽春市育德路以北，主要包括六幢住宅樓宇、商業及零售單位以及停車位。該項目總佔地面積約為12,274.1平方米，總規劃建築面積約為83,946.6平方米。於估值日期，本集團持有瑞安理想家園項目公司陽春新瑞安的99.999%權益。

瑞安理想家園的相關地塊由獨立第三方陽春市陽寶房地產開發有限公司（「陽春陽寶」）收購。陽春陽寶於2011年3月及2011年6月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣178百萬元。據董事所深知，瑞安理想家園的相關地塊仍未開發，為陽春陽寶持有的閒置地塊。

於2017年1月4日，陽春新瑞安與陽春陽寶訂立兩份土地使用權轉讓協議，據此，陽春新瑞安同意收購瑞安理想家園的相關地塊，總代價約為人民幣55百萬元，經參考鄰近地區同等質素的當地物業的現行市價釐定。於2017年1月，陽春新瑞安取得瑞安理想家園相關地塊的土地使用權證，據此，項目地塊獲批准作住宅及商業用途。

業 務

該項目於估值日期的詳情如下：

已竣工的總可售建築面積(平方米)	69,840.7
已竣工及已售出的總可售建築面積(平方米)	68,033.0
已售出的總可售建築面積百分比	97.4%
未售出的總可售建築面積(平方米)	1,807.7
持作投資的總可出租建築面積(平方米)	10,711.5 (附註)
已出租的總可出租建築面積(平方米)	821.3
已出租的總可出租建築面積百分比	7.7%
已產生開發成本(人民幣百萬元)	273.8
實際建設期間	
— 動工	2019年12月
— 竣工	2022年12月
預售開始日期	2020年8月
本集團應佔權益	99.999%

附註：此指用於停車場的建築面積，其被指定用作戰時的民用防空用途。本集團有意與潛在客戶訂立長期租賃，其將入賬列為物業銷售，且相應建設成本將計入銷售及服務成本。

有關瑞安理想家園的進一步資料，請參閱本文件附錄四物業估值報告所載第2號物業。

6. 萬瑞理想華府



萬瑞理想華府由陽春萬瑞開發，位於陽江市轄下的陽春市陽春大道以西，主要規劃為四幢住宅樓宇、商業及零售單位以及停車位。該項目總佔地面積約為20,957.7平方米，總規劃建築面積約為69,369.7平方米。於估值日期，本集團持有萬瑞理想華府項目公司陽春萬瑞的54.99945%權益。

業 務

獨立第三方陽春市昆仲實業有限公司(「**昆仲實業**」)通過政府組織的拍賣及掛牌招標流程獲取陽春市的六幅地塊(「**陽春春城地塊**」)。昆仲實業與陽春市國土資源局於2011年7月及2013年11月訂立相關土地出讓合同。於2014年1月，獨立第三方陽春市陽豪房地產開發有限公司(「**陽春陽豪**」)與昆仲實業訂立土地使用權轉讓協議，據此，昆仲實業同意將陽春春城地塊的土地使用權轉讓予陽春陽豪。據董事所深知，萬瑞理想華府的相關地塊仍未開發，為陽春陽豪持有的閒置地塊。

於2021年6月，我們其中一家附屬公司陽春瑞峰成立實體陽春萬瑞，以開發陽春春城地塊中的五幅地塊(「**陽春市五幅地塊**」)。陽春市五幅地塊包括位於陽春市黑石嶺土地編號為B2至B6的五幅地塊，總佔地面積約為52,164.4平方米，總規劃建築面積約為182,575.4平方米。自成立以來，陽春萬瑞由陽春瑞峰及陽春溢峰分別擁有55%及45%權益。於2021年6月16日，廣東瑞安、陽春瑞峰及陽春溢峰與陽春陽豪訂立土地轉讓協議(經日期為2021年7月28日的補充協議補充，統稱「**土地轉讓協議**」)，據此，陽春瑞峰同意收購陽春市五幅地塊。根據土地轉讓協議，陽春萬瑞將與陽春陽豪訂立個別協議，規定出售各地塊的其他條款，包括代價及付款條款。

萬瑞理想華府的相關地塊(即編號為B4及B5的地塊)分別於2021年6月及2022年7月由陽春萬瑞收購，總代價約為人民幣31.8百萬元。有關代價已於2023年3月悉數支付。於2022年11月，陽春萬瑞取得萬瑞理想華府相關地塊的土地使用權證，據此，項目地塊獲批准作住宅及商業用途。於最後可行日期，陽春萬瑞尚未收購編號為B2、B3及B6的地塊。

業 務

該項目於估值日期的詳情如下：

將竣工的估計總可售建築面積(平方米)	66,736.0
已預售的總可售建築面積(平方米)	9,167.2
未售出的估計總可售建築面積(平方米)	57,568.8
已產生開發成本(人民幣百萬元)	79.9
將產生的估計未來開發成本(人民幣百萬元)	108.7
實際／估計建設期間	
－動工	2022年6月
－竣工	2027年6月
預售開始日期	2022年9月
本集團應佔權益	54.99945%

該項目於2022年6月動工，預計將於2027年6月前竣工。預期該項目的總開發成本為人民幣188.6百萬元。於估值日期，我們已產生開發成本人民幣79.9百萬元。我們擬利用內部資源、該項目預售所得款項及[編纂][編纂]結算開發該項目將產生的建設及相關成本。下表載列該項目估計開發成本的明細：

	估計開發成本 (人民幣百萬元)	實際／ 預期資金來源
建設及相關成本	156.2	內部資源、 預售所得款項及 [編纂]
土地使用權成本(包括土地使用稅)	<u>32.4</u>	[編纂] 內部資源
總計	<u><u>188.6</u></u>	

有關萬瑞理想華府的進一步資料，請參閱本文件附錄四物業估值報告所載第4號物業。

業 務

廣東省恩平市

7. 恩平地塊

該項目將由佛山金誠開發。恩平地塊位於廣東省江門市恩平市君堂鎮錦水灣工業區，計劃將開發為商住混合綜合體。該項目總佔地面積約為68,468.3平方米，總規劃建築面積約為219,538.1平方米。

獨立第三方恩平市騰華房地產開發有限公司（「恩平騰華」）最初持有三幅地塊，作住宅及商業用途。恩平騰華所持該等地塊的土地使用權證連同其他資產因若干訴訟案件的法院判令被江門市新會區人民法院及恩平市人民法院查封。

於2023年1月及9月，佛山金誠根據江門市新會區人民法院及恩平市人民法院刊發的公告，透過於淘寶網司法拍賣網絡平台發布的拍賣取得該等三幅地塊，總代價約為人民幣35.4百萬元。於最後可行日期，代價已悉數支付。我們預期該土地的土地使用權將於完成行政手續後轉讓予本集團。以往，恩平騰華所持兩幅地塊的土地使用權已予抵押，以獲得若干借款，且有關抵押於最後可行日期尚未獲解除。我們預期該等抵押將於完成土地使用權轉讓後獲解除。於估值日期，本集團持有恩平地塊項目公司佛山金誠的99.999%權益。

該項目於估值日期的詳情如下：

持作未來開發的估計建築面積(平方米)	219,538.1
已產生開發成本(人民幣百萬元)	35.4
將產生的估計未來開發成本(人民幣百萬元)	536.3
預期建設期間	
— 動工	2024年4月
— 竣工	2025年12月
預售開始日期	2024年10月
本集團應佔權益	99.999%

業 務

預計該項目將於2024年4月動工，並於2025年12月竣工。預期該項目的總開發成本為人民幣571.7百萬元。於估值日期，我們已產生開發成本人民幣35.4百萬元。我們擬利用內部資源、該項目預售所得款項及[編纂][編纂]結算開發該項目將產生的建設及相關成本。下表載列該項目估計開發成本的明細：

	估計開發成本 (人民幣百萬元)	實際/ 預期資金來源
建設及相關成本	531.3	內部資源、 預售所得款項 及[編纂]
土地使用權成本(包括土地使用稅)	<u>40.4</u>	[編纂] 內部資源
總計	<u><u>571.7</u></u>	

有關恩平地塊的進一步資料，請參閱本文件附錄四物業估值報告所載第7號物業。

黑龍江省大慶市

香檳小鎮

香檳小鎮是我們承接的首個廣東省外物業開發項目。該項目由大慶嘉達開發，位於大慶市龍鳳區，主要包括高層住宅樓宇、商業大樓及停車位。該項目總佔地面積約為65,705.8平方米，總規劃建築面積約為155,188.3平方米。於估值日期，本集團持有香檳小鎮項目公司大慶嘉達的99.999%權益。該項目分為兩期。

大慶嘉達於2013年12月訂立相關土地出讓合同，總代價約為人民幣102.9百萬元。於2013年12月，土地出讓金已悉數支付。於2014年1月，大慶嘉達取得香檳小鎮相關地塊的土地使用權證，據此，項目地塊獲批准作住宅及商業用途。香檳小鎮一期於2014年9月開始開發。據董事所深知，由於大慶嘉達結欠其當時股東的貸款存在長期爭議，一期工程於2015年停工。於我們收購大慶嘉達股權之前，由於其嚴重延期竣工或未能交付預售物業，香檳小鎮一期的購房者對大慶嘉達提起訴訟或呈請。我們於2019年3月收購大慶嘉達的全部股權。大慶嘉達自2020

業 務

年起與香檳小鎮一期的購房者訂立補充買賣協議，而於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已與135個物業單位的購房者訂立補充買賣協議。於最後可行日期，我們已向大部分與我們簽署補充買賣協議的購房者交付已竣工物業。銷售所得款項亦退還予並無與我們簽署補充買賣協議的購房者。有關收購大慶嘉達的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—企業歷史—我們的主要營運附屬公司—大慶嘉達」。

於2019年4月12日，於我們進行收購前，大慶嘉達與負責香檳小鎮建設的建築承包商訂立補充協議，據此，大慶嘉達同意補償因建設活動暫停而造成的損失或損害；而建築承包商放棄就其因暫停建設活動而可能蒙受的任何損失或損害向大慶嘉達提出索償的任何權利。大慶嘉達已於2019年4月向建築承包商付清所有有關賠償。香檳小鎮一期於2019年4月復工並於2021年12月竣工。

8. 香檳小鎮一期



一期包括位於大慶市龍鳳區的12幢住宅樓宇、4幢商業大樓及地下停車位。

業 務

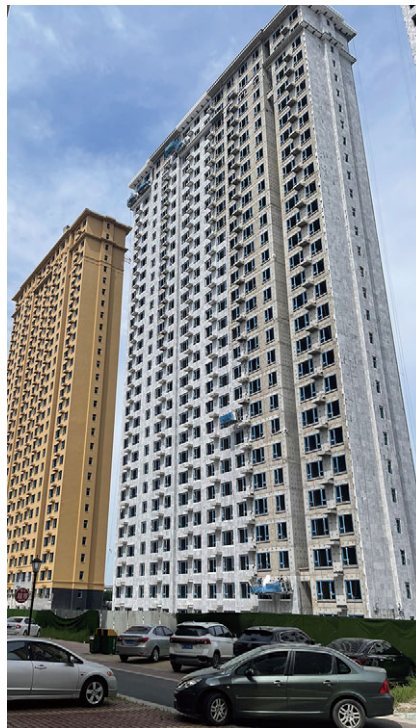
該項目於估值日期的詳情如下：

已竣工的總可售建築面積(平方米)	71,036.4 ⁽¹⁾
已竣工及已售出的總可售建築面積(平方米)	60,503.0
已售出的總可售建築面積百分比	85.2%
已預售的總可售建築面積(平方米)	1,714.0
未售出的總可售建築面積(平方米)	8,819.4 ⁽²⁾
已產生開發成本(人民幣百萬元)	226.5
實際建設期間	
— 動工	2014年9月
— 竣工	2021年12月
預售開始日期	2014年11月
本集團應佔權益	99.999%

附註：

- (1) 於最後可行日期，本集團尚未就本集團佔用作銷售中心的總建築面積1,333.1平方米取得工程竣工驗收備案表。我們預期於2024年6月取得工程竣工驗收備案表。
- (2) 於最後可行日期，總建築面積2,986.5平方米已短租予一名獨立第三方租戶。

9. 香檳小鎮二期



二期包括位於大慶市龍鳳區的四幢住宅樓宇及停車位。

業 務

該項目於估值日期的詳情如下：

將竣工的估計總可售建築面積(平方米)	72,197.3
已預售的總可售建築面積(平方米)	5,243.5
未售出的估計總可售建築面積(平方米)	66,953.8
將竣工的估計總可出租建築面積(平方米)	8,766.3 ^(附註)
已產生開發成本(人民幣百萬元)	237.4
將產生的估計未來開發成本(人民幣百萬元)	24.1
實際／預期建設期間	
－動工	2020年9月
－竣工	2023年12月
預售開始日期	2022年1月
本集團應佔權益	99.999%

附註： 此指用於停車場的建築面積，其被指定用作戰時的民用防空用途。本集團有意與潛在客戶訂立長期租賃，其將入賬列為物業銷售，且相應建設成本將計入銷售及服務成本。

香檳小鎮二期於2020年9月動工，預計將於2023年12月竣工。預期該項目的總開發成本為人民幣261.5百萬元。於估值日期，我們已產生開發成本人民幣237.4百萬元。我們擬利用內部資源及該項目預售所得款項結算開發該項目將產生的建設及相關成本。下表載列該項目估計開發成本的明細：

	估計開發成本 (人民幣百萬元)	實際／ 預期資金來源
建設及相關成本	179.1	內部資源及 預售所得款項
土地使用權成本(包括土地使用稅)	<u>82.4</u>	內部資源
總計	<u><u>261.5</u></u>	

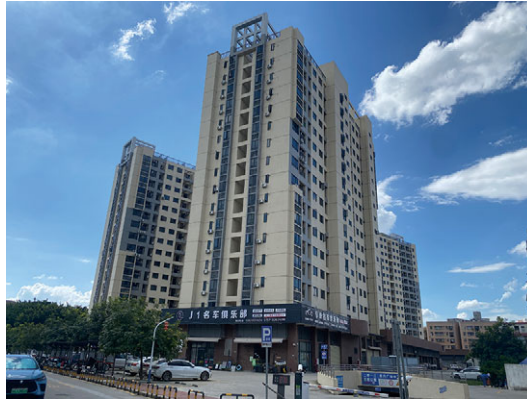
有關香檳小鎮一期及二期的進一步資料，請參閱本文件附錄四物業估值報告所載第3及5號物業。

業 務

持作投資的物業

廣東省佛山市

10. 南約廣場



南約廣場由佛山衡隆開發。該項目為一項商業及住宅項目，包括三幢高層樓宇，主要為商業物業以及地上及地下停車位。其位於佛山市南海區的中央區。

該項目於估值日期的詳情如下：

持作投資的總可出租建築面積(平方米)	48,092.6
已出租的總可出租建築面積(平方米)	34,917.3
已出租的可出租建築面積百分比	72.6%
已產生開發成本(人民幣百萬元)	107.8
實際建設期間	
— 動工	2015年7月
— 竣工	2020年10月
本集團應佔權益	59.9994%

業 務

該項目建於地方經濟合作社(「南約經濟合作社」)所擁有的一幅地塊之上。根據佛山衡隆(作為租戶)與南約經濟合作社(作為業主)所訂立日期為2011年5月11日的土地使用權租賃合同(經日期為2023年8月22日的補充協議修訂及補充)(「南約廣場合同」)，南約經濟合作社同意出租一幅總佔地面積為17,253.50平方米的地塊，租期自2011年5月1日至2031年4月30日止為期20年，且將自動無條件續期10年。合同的主要條款載列如下：

- 物業項目開發 — 佛山衡隆同意開發一個總建築面積不小於55,000平方米的物業項目，包括至少一幢不少於16層的樓宇，自租金付款之日(即2013年3月27日)起三年內竣工，設計方案須經南約經濟合作社批准。樓宇的房屋所有權證須以南約經濟合作社的名義發出。倘佛山衡隆未能根據南約廣場合同完成該樓宇(因政府規劃及設計未能獲得相關政府部門批准則除外)，佛山衡隆須向南約經濟合作社支付違約金人民幣10百萬元。儘管該項目於2020年10月方竣工，南約經濟合作社已確認，該項目延遲竣工的原因為未能按時獲得政府機關的必要批准，而佛山衡隆不會因項目竣工延誤所導致的任何違約承擔責任。
- 租金 — 佛山衡隆須就土地使用權每月支付租金人民幣10.1元/月/平方米，自2012年1月1日起每三年上調一次，另2011年5月1日至2011年12月31日止八個月為免租期。付款時間表詳情載列如下：

每月每平方米費用

第1至3年	每月人民幣10.1元(「基礎費用」)
第4至6年	基礎費用+10%(「第6年基礎費用」)
第7至9年	第6年基礎費用+10%(「第9年基礎費用」)
第10至12年	第9年基礎費用+13.5%(「第12年基礎費用」)
第13至15年	第12年基礎費用+13.5%(「第15年基礎費用」)
第16至18年	第15年基礎費用+13.5%(「第18年基礎費用」)
第19至21年	第18年基礎費用+17%(「第21年基礎費用」)
第22至24年	第21年基礎費用+17%(「第24年基礎費用」)
第25至27年	第24年基礎費用+17%(「第27年基礎費用」)
第28至30年	第27年基礎費用+20.5%

租金應於每月第15日前支付；

- 開發成本及其他附加成本 — 南約廣場合同期限內，佛山衡隆負責開發成本、樓宇保養成本、獲取房屋所有權證的稅費及費用；

業 務

- 經營權、收益權及土地使用權 — 於南約廣場合同期限內，佛山衡隆享有建於南約廣場上樓宇的經營權、收益權及土地使用權。佛山衡隆有權進行分租及與第三方合作等業務活動，惟該等活動的期限不得超過南約廣場合同的期限。倘佛山衡隆將全部或部分樓宇出租予任何第三方，則佛山衡隆不得一次性提前收取三年或以上的租金，且相關租期不得超過南約廣場合同的期限；及
- 合同屆滿一期限屆滿後，樓宇及其上的固定裝置將無償交回南約經濟合作社。

南約經濟合作社確認(i)其擁有將南約廣場地塊出租予佛山衡隆的合法權利，且佛山衡隆有權將南約廣場的物業出租予任何第三方；(ii)其將補償並始終使本集團免受因南約廣場物業租賃而可能招致或遭受或與之相關的任何損失、處罰或調查；及(iii)除佛山衡隆外，南約經濟合作社不得向任何第三方轉讓、出租或質押南約廣場上的任何土地或樓宇。

租賃

南約廣場的物業透過佛山衡隆管理。於估值日期，我們已開發及運營三幢商業樓宇，共有987個公寓、商業空間及停車位，總建築面積為48,092.6平方米。該等物業透過租賃安排管理。於最後可行日期，據董事所深知，南約廣場的所有租戶均為獨立第三方。

業 務

商業樓宇1

於2020年11月26日，我們與獨立第三方租賃公司(「租賃公司A」)訂立租賃協議，據此，我們同意向租賃公司A出租一幢16層高商業樓宇中的11層(包括267個公寓)，總建築面積為9,951.0平方米，租期為十年六個月。租賃協議的主要條款載列如下：

期限	第一層：2021年1月1日至2031年6月30日(附註) 第二至十一層：自2020年11月30日(物業交付日期)起計一個月後的翌日至2031年6月30日(附註)
免租期	物業交付日期起計一個月
租金	第一年每月租金為每平方米人民幣26元，其後租金將每三年上調6%
付款條款	首三年的租金應按年支付。其後年度至協議屆滿，租金應按季支付。
停車位	協議期間，八個停車位免收費用
附加費用	物業應由第三方物業管理公司管理。租賃公司A應委聘一家物業管理公司於租賃區域提供安保及清潔服務。本集團應委聘另一家物業管理公司提供其他物業管理服務。
分租	租賃公司A應有權將物業分租，而毋須獲得本集團事先批准。
重續	租賃公司A應有權藉在不遲於原有固定期限結束前六個月發出延期通知，優先按其他第三方提供的相同條款及條件延長租賃協議。

附註：2031年5月1日至2031年6月30日期間屬南約廣場合同的自動重續期，自2031年5月1日開始至2041年4月30日結束。

業 務

於估值日期，包括100個公寓的四層樓(總建築面積3,620.7平方米)仍然空置，而本集團所租賃的公寓租用率為73.3%。

商業樓宇2

於往績記錄期間，我們亦就帶有370個公寓總建築面積為13,996.6平方米的16層高商業樓宇直接與個別租戶訂立為期20年的租賃協議。於估值日期，我們已出租163個公寓，面積為5,965.4平方米，而面積8,031.2平方米的207個公寓仍然空置。視乎租戶選擇的付款方式，我們可能提前收取合同項下的大部分應付租金，餘下金額則於租賃協議期限內按年支付。南約經濟合作社確認，本集團概不承擔與一次性提前收取三年或以上的租金有關的任何違約責任。於往績記錄期間，租戶應付年度租金介乎人民幣5,220元至人民幣3.1百萬元。於估值日期，本集團所租賃的公寓租用率為42.6%。於最後可行日期，據董事所深知，商業樓宇的所有租戶均為獨立第三方。

商業樓宇3

於2020年8月14日，我們與獨立第三方租賃公司(「租賃公司B」)訂立租賃協議，據此，我們同意出租一幢16層高(包括250個公寓)商業樓宇中的15層，總建築面積為10,813.2平方米，租期為六年。租賃協議的主要條款載列如下：

期限	2020年8月16日至2026年8月15日，2020年9月30日為物業交付最後日期
免租期	物業交付日期起計四個月
租金	每月人民幣255,000元
按金	人民幣630,000元
付款條款	人民幣8,670,000元(即首34個月的總租金)應在協議當日起計60日內支付，而人民幣255,000元應由2023年10月開始在每月15日前按月支付

業 務

停車位	協議期間，五個停車位免收費用，任何額外停車位按每月人民幣200元計費
附加費用	該樓宇應由第三方物業管理公司管理。有關水電、電話及燃氣以及物業管理費的付款方式及實際附加費用，應待租賃公司B與物業管理公司商討釐定。本集團概不負責支付物業管理費。
分租	租賃公司B應有權將租賃樓宇的物業分租，而毋須獲得本集團事先批准。
重續	租賃公司B應有權藉在不遲於原有固定期限結束前三個月發出延期通知，優先按其他第三方提供的相同條款及條件延長租賃協議。

商業空間

我們亦於南約廣場營運商業空間，總建築面積為4,269.9平方米。於往績記錄期間，我們與個別租戶訂立租期介乎九個月至八年的租賃協議。於估值日期，我們的商業單位服務由23項個別租賃組成的龐大而多元化的租戶群，佔用建築面積合共2,746.5平方米。我們的租戶包括國內零售商、超市及物流公司，我們相信其有助於提升南約廣場的定位及零售供應、吸引更多訪客流量及提高商業單位的整體租賃潛力。

為維持商業空間的競爭力及盈利能力，我們根據項目的整體定位及周邊社區(包括毗鄰住宅物業)的需求策略性地選擇均衡的租戶組合。我們考慮潛在租戶的聲譽、該等租戶所提供商品及服務的行業界別及性質。於估值日期，我們上述商業空間的租用率約為64.3%。

業 務

租金

視乎租戶與我們的業務關係及租戶的業務規模、聲譽及性質，我們於釐定租金時可能使用以下方法：

- (i) 固定租金；或
- (ii) 前期為固定租金，餘下租期則按預定比率定期上調租金。

一般而言，我們可能於以下情況終止與租戶的租賃協議：(i) 租戶未履行支付租賃付款的責任；(ii) 租戶未經我們同意而對租賃物業進行翻新或改變租賃物業的用途；(iii) 租戶違反租賃協議的條款，且在接獲我們書面通知後，未能在我們規定的時間內整改；(iv) 租戶於物業內從事非法活動；及(v) 租戶未經我們事先同意而將租賃轉讓予任何其他第三方。

另一方面，租戶可於以下情況終止租賃協議：(i) 我們未能及時交付租賃物業，且在接獲租戶書面通知一段時間後無法在規定期限內交付租賃物業；及(ii) 我們交付的租賃物業存在重大缺陷，導致無法用於租賃目的，且我們在接獲租戶書面通知後未能於規定期限內採取合理措施修復該等缺陷。

我們預期在與現有租戶重續租約或與合適租戶訂立新租約方面不會遭遇任何重大困難。截至最後可行日期，我們並不知悉任何情況可能導致任何租戶拖欠租賃付款或提前終止租賃協議，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

停車場設施

我們擁有停車場設施，總建築面積為5,441.2平方米，可為訪客及租戶提供便利。我們於該等停車場設施提供時租車位及於若干情況下提供月租車位，以滿足購物者、租戶及其他汽車用戶的需求。於估值日期，本集團所租賃的停車場設施租用率為100%。

有關南約廣場的進一步資料，請參閱本文件附錄四物業估值報告所載第9號物業。

業 務

物業開發營運

物業開發流程

我們在盤活不良貸款抵押物業方面的成功歸功於識別及管理的能力，這使我們能夠在收購／改造土地後的每個開發階段的規定時間內計劃及執行準備工作，並提高整體營運效率。透過利用標準化操作流程，從獲得建築工程施工許可證或建設工程復工至獲得工程竣工驗收備案表，我們能夠在平均約三至五年內完成物業開發項目。我們的項目開發時間表及項目能否按計劃完成取決於多項因素，包括我們承包商的表現及效率以及我們為開發進行融資的能力。我們根據營運經驗及需要制定及修改該等流程，並按個別情況作出調整。有關流程為僱員在管理及開發物業開發項目方面制定指引，並提供有關開發項目的時間安排以及評估目標及清單。

物色機會

我們主要通過以下途徑積極尋求機會獲取不良貸款抵押物業以補充土地儲備：(i)旨在剔除銀行表內不良資產對其資產負債表進行修復的資產管理公司；(ii)面臨流動資金問題且其物業項目尚未竣工的物業開發商；及(iii)參與地塊及實體的司法拍賣。我們一般透過(i)搜索司法拍賣網站及資產管理公司網站刊登的資產處置公告；及(ii)業務合作夥伴轉介獲取有關收購機會的資料。我們亦可透過收購前擁有人的項目公司或土地獲得地塊。

我們擁有一支內部團隊，負責評估市場可得的收購機會。我們委聘熟悉債務重組及通過拍賣進行不良資產收購法律程序及規定的外部律師提供法律服務。在作出投資決定前，我們對目標不良物業資產進行盡職調查。盡職調查主要包括(i)檢查地塊及／或建築物施工狀況；(ii)審查公域披露的債務人及債權人及相關資產資料；(iii)評估法律及財務風險；及(iv)調研當地物業市場。於決定是否收購若干不良貸款抵押物業時，我們會考慮多種因素：(i)持作未來開發的佔地面積及估計建築面積；(ii)鄰近地區物業的平均售價；(iii)能否及時實現目標投資回報；(iv)

業 務

所涉及的收購成本；及(v)可用的財務資源。於盡職調查過程中，我們專注於(i)分析目標公司債務人的基本資料及債務償還時間表；(ii)對手方的財務狀況，包括現金流的充足性；(iii)資產狀況；及(iv)政府政策及宏觀經濟因素。我們對從不同來源及各方收集的資料進行分析，以制定目標公司／資產的估值基準。

於確定一個新項目前，我們審閱目標公司的營運及財務狀況。我們會與物業開發商的債權人(包括建築承包商及於預售期間購買物業的購房者)就償還條款、還款時間表及其他安排進行磋商。

就應付債務總額而言，建築承包商通常是負債物業開發商的最大債權人。我們與建築承包商溝通，就復工方案及逾期工程費結算達成協議。就我們的項目而言，大部分建築承包商願意在支付結欠彼等的工程費後復工。我們一般會與建築承包商訂立補充協議，當中列明復工日期、償還債務、經修訂工程費及竣工日期。

預售單位的購房者因物業開發商延遲交付物業而受到其違約的影響。物業公司於預售合同中作出若干承諾。中國法律及法規以及預售合同規定物業公司違反承諾的補救措施，據此，預售單位的購房者有權因延遲交付而獲得補償，或可終止預售合同並申索損害賠償。負債物業開發商因延遲交付物業面臨購房者的索償。我們向該等購房者提供可供選擇的方案：(i)退還購房款；及(ii)指定日期前交付物業單位。倘購房者選擇接受在不同日期交付物業單位，我們將與彼等訂立補充買賣協議。

項目規劃及設計

我們的項目開發團隊由運營總監鄧智峰先生領導。於最後可行日期，項目開發團隊有六名僱員。項目開發團隊主要負責進行初步篩選，以識別潛在項目。根據初步篩選結果，項目開發團隊會進行初步可行性研究，供首席執行官考慮。一經首席執行官批准，項目開發團隊將與銷售及營銷團隊及財務團隊等其他團隊合作，進行現場考察及市場研究，以釐定潛在項目的定位並制定項目提案。項目提案一經首席執行官批准，項目開發團隊隨即制定詳細的可行性研究，供項目開發團隊負責人及首席執行官審閱及批准。

業 務

我們已制定住宅物業項目管理體系，當中涵蓋施工進度管理程序、質量控制程序、設計修改及成本控制程序。施工進度管理程序包括編製整體施工進度計劃、進度報告及監控施工進度。我們就各項目制定設計修改程序，包括批准設計修改及實施經修訂設計。我們亦就物業、結構、景觀及裝修的設計及施工制定技術及質量標準。我們的項目開發團隊與國內的建築及設計公司合作，以提供獨特及優質的設計。

承包商及分包商

我們將物業開發項目的所有建築工程外包予合資格承包商(據董事所深知，彼等均為獨立第三方)。物業開發項目的總承包商主要透過邀請式招標流程挑選。我們通常委聘總承包商負責項目的主要建設，包括主體結構建設、設備安裝、工程施工及建築材料採購。與我們合作的若干總承包商持有中國建築工程施工總承包特級資質。我們亦委聘特定領域的專業承包商，如景觀設計。招標過程由項目及綜合管理團隊以及建設團隊根據相關採購程序管理。我們進行盡職調查程序，僅邀請通過盡職調查檢查的承包商參與投標。盡職調查程序包括證書檢查、現場審查、核實施工及現場管理文件等相關文件，以及審查承包商先前在類似項目中的表現。我們就招標過程制定及實施採購管理制度及成本控制管理制度規則等操作規則，並在評標過程中採取多項措施，如對標投標價格與現行市價，以幫助確保我們就承包工程取得合理價格。

此外，我們已建立一個有關與我們合作的承包商的數據庫，並定期更新有關其服務的資料，如其與本集團的業務關係、市場聲譽、資質、價格及與本集團的合作記錄，並利用有關資料評估潛在任務的承包商。我們物色並與若干優質總承包商建立長期的策略關係，其能夠滿足質量、時間及成本管理要求，並熟悉我們的業務模式及企業文化。這使我們能夠控制開發成本，提高營運效率，並加強我們程序的實施。於往績記錄期間，我們曾委聘若干總承包商及專業承包商，並與其維持穩定的業務關係。我們與總承包商及專業承包商的協議根據每個項目承包工程的具體要求及需要量身定制。根據有關協議，承包商須嚴格按照法律及

業 務

法規以及我們的設計規格及時間安排承擔整個建築工程。根據我們與承包商的一般協議，我們根據建築工程的進度分階段向承包商付款。根據相關合同的條款，每個階段付款的百分比因項目而異。一般而言，我們於結算時及項目完成後支付合同價格，同時扣留合同總價餘下約3%至5%作為預留費。承包商一般須向我們提供通常介乎兩年至五年的保修期，以彌補我們因彼等無法達到合同規定的質量標準而可能產生的任何虧損。預留費的未使用部分將於保修期後返還予承包商。然而，即使匯付若干預留費後，我們亦可以自承包商收回差額，以彌補我們可能產生的高於預留費的虧損。於往績記錄期間，我們並無與承包商發生任何糾紛，亦無發生涉及承包商的重大人身傷害或死亡案件，從而對我們的業務造成重大不利影響。

採購

承包商負責建築材料採購。就若干特種建築材料及設備而言，我們可能會自行採購。我們的建築材料主要自中國的供應商購買。項目管理團隊監督每個項目開發的質量，進行現場檢查。我們一般不存置建築材料庫存，而僅於需要時訂購該等材料及設備。於往績記錄期間，我們並無遇到任何建築材料及設備供應短缺或延誤而對我們的業務營運造成重大不利影響。

質量控制

我們在物業開發項目的管理中非常重視質量控制。質量控制由挑選優質的建築承包商及供應商開始，我們已制定詳細的協議，以確保建築的性能及材料的質量達到標準。我們亦於選擇其他服務供應商(如外聘建築及設計公司)時進行盡職調查及審查，以幫助確保對我們的服務質量。

我們已建立一套全面的標準化技術及質量控制指引及／或操作規則，對我們施工過程的所有主要方面的質量標準及規格提出詳細要求。我們設有技術及質量控制指引及／或操作規則，全面涵蓋採購管理、施工及物業管理以及交付前檢查管理等領域。為執行該等指引及操作規則，我們定期評估服務供應商，檢查產品及材料，並對每個項目進行風險評估。

業 務

銷售及營銷

銷售及營銷計劃

我們已建立內部的營銷管理團隊。銷售及營銷團隊負責制定營銷策略、設定營銷目標、控制營銷成本及評估房地產代理的表現。我們在審慎研究物業開發項目所處的本地市場及目標購房者喜好的基礎上，制定銷售及營銷策略。在此過程中，銷售及營銷團隊編製相關的市場研究報告，作為我們評估及釐定項目銷售及營銷策略的基礎。我們的銷售及營銷策略根據銷售及營銷的標準化指引制定，以確保在產品定位、促銷活動、定價及營銷開支成本控制以及管理負責我們整個物業項目銷售的本地房地產代理方面保持一致。

我們的銷售及營銷團隊亦與本地房地產代理合作，其負責管理我們的物業銷售，並確保銷售過程與我們的整體銷售及營銷策略保持一致。一般而言，本地的房地產代理通過招標程序或競爭性報價程序挑選，房地產代理將向本集團提交其投標申請／報價，當中包含其背景資料、報價、銷售及營銷建議、市場分析及其他相關資料，並進行相關的展示。我們會考慮該等材料，並根據其費用、聲譽及整體銷售及營銷策略挑選合適的代理。據董事所深知，本集團、我們的股東、董事及高級管理層以及其各自的緊密聯繫人於往績記錄期間與我們的任何外聘房地產代理在過去或現在概無任何關係(包括業務、僱傭、家族或財務)，亦無任何利益。

於往績記錄期間，我們委聘十家房地產代理，其中七家位於廣東省而餘下三家位於黑龍江省，外聘房地產代理的銷售佣金率一般不超過透過代理銷售的物業的合同銷售總價的8.0%。於往績記錄期間，我們亦舉行若干展銷會，並委聘房地產代理在場內推銷。於釐定銷售佣金率時，我們通常會考慮多項因素，包括(i)指派予物業以進行銷售或營銷相關工作的房地產代理人數，(ii)房地產代理取得的合同銷售價值，(iii)於本地市場銷售的可資比較物業中的競爭力，及(iv)房地產代理銷售佣金的一般市場趨勢。

我們的營銷策略於線上及線下平台上執行，使營銷渠道多元化。營銷策略越來越多涉及透過數字渠道(包括房地產上市網站)的廣告。這使我們能夠吸引更多購房者，並幫助我們減少銷售及服務成本。我們亦透過傳統的營銷平台(如

業 務

戶外廣告)，宣傳物業開發項目。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們分別確認房地產代理銷售佣金人民幣2.4百萬元、人民幣9.7百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣12.4百萬元。

預售

根據中國的適用法律及法規，我們通常於整個項目竣工之前，但於收到項目的預售許可證之後開始預售物業開發項目。中國相關法律及法規要求物業開發商於開始預售前滿足若干條件，包括支付土地出讓金及獲得相關的土地使用權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。有關規範預售活動的法律及法規的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—有關房地產轉讓、銷售和租賃的法律和法規—商品房銷售」。我們在獲得預售許可證之前必須滿足若干條件，包括：

- 已付清土地出讓金，並須取得土地使用權證書；
- 須已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 投資資金總額至少25%已注入開發項目，並已確定施工進度及預計竣工交付日期；
- 工程進度應符合當地政府主管部門對預售的要求；及
- 預售已在當地有關單位登記。

董事確認，於往績記錄期間及除本節下文「—法律及合規事宜—不合規事件」所披露者外，我們已在所有重大方面遵守規管中國物業預售的所有相關及適用的中國法律及法規，並在開始預售活動前取得所有所需的許可證、證書及批准。

我們將預售物業所得款項作為「合同負債」計入綜合財務狀況表。於2023年6月30日，合同負債約為人民幣66.4百萬元。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在取得預售許可證方面並無遇到任何重大延誤，因而對營運造成重大不利影響。

業 務

據中國法律顧問所告知，我們的預售合同根據適用的中國法律及法規擬備。購房者通常須根據預售合同規定的時間表支付首付款。根據適用的中國法律及法規的要求，我們向有關政府機關登記有關預售，並為我們建造或出售予購房者的物業提供質量保證，保修期不短於我們根據相關建築合同自建築承包商獲得的質量保證，一般為兩年至五年。

定價

關於我們物業的定價，我們於釐定每單位售價時，會參考適用的本地法律及法規、本地市場上可資比較物業的銷售價格、市況及開發成本。由於中國房地產行業高度競爭及不斷發展的性質，我們須不斷監測瞬息萬變的市況及适用法律及法規的變動，並酌情調整物業開發項目的售價。我們於釐定物業的售價時考慮許多因素，包括所售物業的位置、建築面積、物業所在的街區、可資比較物業的售價及物業周圍的社區景觀。此外，我們定期審查所有物業開發項目的售價，並作出適當的調整。任何價格下調均須經銷售及營銷團隊批准。

付款安排

我們可能會要求潛在的購房者於訂立銷售合同之前向我們支付誠意金。有關誠意金可予以退還或於其後訂立銷售合同時被重新分類為購買價或首付款。購房者可選擇分期或一次性付款或透過按揭融資支付物業購買價。選擇一次性付清購房款的購房者須於簽立銷售合同後不久付清購買價。選擇以按揭融資方式支付住宅物業購買價的購房者，須根據相關銷售合同的條款，通常於簽立銷售合同時支付不少於購買價30%的首付款。視乎承按銀行所需的處理時間，購買價的結餘通常會於簽立銷售合同後不久由承按銀行支付。根據中國的市場慣例，我們就提供按揭融資與多家銀行達成安排，並於必要時為購房者向銀行提供擔保，作為按揭貸款的抵押。於提供擔保時，我們不會對購房者的信用記錄進行獨立的信用檢查及盡職調查，而是依賴承按銀行或其他可接受的信貸機構進行的信用檢查。有關擔保一般持續至房屋所有權證過戶至購房者為止，且該證書以銀行為受益人登記。於房屋所有權證過戶至購房者之前，一般需要根據貸款協議進行物業按揭預告登記。

業 務

物業交付及售後客戶服務

交付已竣工物業

我們竭力按照銷售合同的條款，及時向購房者交付已竣工物業。我們密切監察開發中項目的施工進度。倘由於我們的違約行為而未能於合同規定的時間內交付已竣工物業，根據相關銷售合同的條款，我們可能須支付一定比例的購買價作為罰款。根據現行的中國法律及法規，我們在向客戶交付物業之前必須獲得工程竣工驗收備案表。通常情況下，(i)自我們獲得預售許可證或取得相關項目公司控制權起至向購房者交付物業需時約兩至四年，視物業的規模及市況而定；及(ii)由簽訂銷售合同至獲得相關政府機關的工程竣工驗收備案表後向購房者交付物業需時少於六個月，惟購房者須滿足中國有關購買住宅物業的法規及政策要求。我們根據適用的法律，為購房者提供建築結構的質量保證。此外，我們亦提供質量保證(如適用)，根據公布的國家標準，就若干裝置及固定裝置而言，保修期通常為兩年，就若干防水裝置及固定裝置而言，則為五年。

我們的建築承包商對有關質量標準負有保證責任及須承擔就有關保養工作所產生的成本。質量控制人員於交付前檢查物業，以確保已符合質量標準。於物業開發項目通過必要的竣工驗收後，我們將通知購房者安排交付手續。其後，購房者將來到指定地點，與我們一道辦理交付手續。購房者及本集團會向中國有關政府機關申請個人房屋所有權證。我們亦可能有責任就物業交付的任何延遲向購房者賠償。於往績記錄期間，除本節下文「—法律及合規事宜—不合規事件」所披露者外，我們於往績記錄期間在物業開發項目竣工或出售後交付相關業權文件方面並無遇到任何重大延誤。

業 務

售後服務

我們的售後服務側重於提供全面及令人滿意的客戶體驗，包括客戶服務熱線、維修服務、處理客戶投訴及售後跟進活動。我們認為，售後服務有助我們與客戶建立穩定的關係，建立客戶忠誠度，提高聲譽，並更好地及時徵詢客戶的反饋意見。我們亦相信，成交後的服務及支持將增加其信任及忠誠度，並促使其向我們轉介其朋友及親屬。於往績記錄期間，我們並不知悉客戶有任何重大投訴或產品責任索償。

保證

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》的規定為客戶提供建築結構的質量保證。此外，我們亦根據已公布的國家標準，為若干裝置及固定裝置(如適用)提供質量保證，通常為住宅質量保證書中規定的兩年至五年。

特別是，我們為住宅物業提供(其中包括)以下保證：

- 於為合理使用相關物業而設計的期限內，對物業的地基及主體結構提供保證；
- 與物業表面防水有關的缺陷的五年保修；
- 與電力及設備安裝有關的兩年保修；
- 與暖風機及空調系統有關的兩個採暖期及兩個製冷期的保修；及
- 與精裝修工程有關的兩年保修。

根據相關合同，所有保修期由物業被視為交付之日起計。我們不為由第三方或不當使用造成的缺陷以及自然災害造成的缺陷提供保修。我們提供的質量保證期通常不短於我們根據相關建築合同自建築承包商獲得的質量保證期。建築承包商負責就有關質量標準提供保證及承擔就有關保養工作產生的成本。

業 務

一般而言，我們允許在以下情況下退還物業：物業交付出現重大延誤（超過相關買賣協議規定的期限）；物業出現重大質量缺陷；我們對物業設計作出重大變動，導致物業布局、空間尺寸及坐向等方面出現變動；以及我們交付的物業建築面積與買賣協議規定的建築面積有重大差異。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無涉及任何重大索償，亦無收到任何涉及相關承包商無法根據相關合同的保修條款進行整改的建築結構或其他裝置質量的重大投訴。

我們的客戶

我們的五大客戶均為我們住宅物業的個人買家。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，來自五大客戶的收益分別佔收益約12.0%、14.8%、10.7%及8.2%。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，來自單一最大客戶的收益分別佔收益約2.8%、3.1%、2.2%及1.7%。於最後可行日期，據董事所深知，我們的五大客戶均為獨立第三方。

透過第三方付款人的若干結算安排

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，分別有12名、38名、16名及4名物業客戶（「**相關客戶**」）安排第三方（「**第三方付款人**」）代表彼等向我們作出付款（「**第三方付款**」）（「**第三方付款安排**」）。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，相關客戶透過第三方付款結算的付款總額分別約為人民幣14.7百萬元、人民幣23.3百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣1.8百萬元，佔同年／期收益的12.8%、12.8%、2.4%及0.6%。於往績記錄期間，第三方付款金額逐步減少主要是由於要求通過第三方付款安排結算付款的客戶減少所致。於2023年6月，我們不再允許客戶通過第三方付款人結算付款，且所有新交易（包括結算現有交易尚未償付交易金額）僅可通過客戶自有賬戶結算。本集團承諾，其於未來不會訂立任何第三方付款安排。於最後可行日期，據董事所深知，除身為本集團僱員的四名第三方付款人外，所有第三方付款人均為獨立第三方。除與該四名僱員的僱傭關係外，第三方付款人或彼等各自的聯繫人與本集團過往或現在並無關係（包括但不限於家族、僱傭、財務或其他）。

業 務

交易流程

一般而言，相關客戶會告知我們有關與第三方付款人的第三方付款安排，而我們通常會要求相關客戶及第三方付款人於付款時向我們出示彼等的身份證。第三方付款一經作出，相關客戶隨後會通知我們的員工，以便我們就銀行賬戶收到的金額進行對賬。除被動接收付款外，我們並無涉及相關客戶與其各自第三方付款人訂立據以作出第三方付款的任何安排，亦無涉及彼等之間的任何付款過程或結算程序。

接納由第三方付款人付款的理由

據董事所深知，接納由第三方付款人付款的主要理由包括(i)第三方付款人為相關客戶的父母、配偶或親屬，其因彼等的關係而代表相關客戶付款；及(ii)第三方付款人為本集團的房地產代理或僱員，其收取相關客戶的首付款或誠意金並代彼等支付予本集團以加快交易流程。據董事所深知，於往績記錄期間，透過第三方付款安排結算的付款總額超過90%由相關客戶的父母、配偶或親屬結算。

終止通過第三方付款人結算

於2023年6月，我們不再允許客戶通過第三方付款人結算付款，且所有新交易(包括結算現有交易尚未償付交易金額)僅可通過客戶自有賬戶結算。董事認為，考慮到(其中包括)我們的物業銷售收益由2021財年的人民幣172.0百萬元增加57.2%至2022財年的人民幣270.5百萬元，並進一步增加至2023年首六個月的人民幣300.5百萬元，終止第三方付款安排不會對我們的財務表現造成重大不利影響。

與第三方付款有關的潛在法律風險

(i) 第三方付款安排符合相關法律及法規的情況

誠如中國法律顧問所告知，根據中國法律及法規，並無有關採用第三方付款安排的明確限制。只要第三方付款安排不屬於《中華人民共和國民法典》規定的無效理由，其中包括該安排違反公共秩序或通過惡意串通損害他人合法權益，則該安排屬有效並具有法律約束力。經審閱我們提供的文件，其中包括(i)第三方付款的詳情；及(ii)相關客戶與本集團之間的銷售合同，中國法律顧問認為，儘管存

業 務

在第三方付款安排，但我們與相關客戶簽訂的合同屬有效、具法律約束力及符合中國法律及法規。

董事確認，我們並無理由認為第三方付款為犯罪所得或獲益，並確認我們並無作出任何行為以掩飾或隱瞞任何犯罪所得或獲益的來源及性質，或以其他方式參與任何洗錢活動。董事得出此觀點時已考慮以下各項：

- (i) 我們根據與相關客戶訂立的銷售合同按相關客戶的要求銷售我們的物業。因此，我們能合理預期相關客戶或其指定第三方付款人即將支付的款項，並有充分理由相信我們收到的付款乃根據真正的合同協議銷售物業的合法代價。付款另有交易文件證明(包括付款匯款收據)佐證；
- (ii) 第三方付款一般直接存入在中國持牌銀行開設的賬戶，而有關機關規定該等銀行必須具備反洗錢措施及程序，以識別及調查客戶的身份以及資金來源的合法性。經董事確認，我們從未收到任何往來銀行就第三方付款人結算付款發出的任何通知、警告或調查；
- (iii) 於往績記錄期間，我們未曾收到有關政府機關就第三方付款人所結算任何付款發出的任何通知、警告或調查，亦無因任何可疑交易或違反外匯法律法規而受到有關政府機關施以行政處罰的記錄；及
- (iv) 我們過去未曾就第三方付款安排與任何相關客戶或第三方付款人發生任何重大糾紛。

業 務

(ii) 第三方付款人或潛在管理人的潛在退款申索

據董事所深知，(i)於往績記錄期間概無有關第三方付款安排的糾紛；(ii)本集團概無被要求向任何第三方付款人或有關第三方付款安排的其他各方退還第三方付款；及(iii)於往績記錄期間，我們概無向相關客戶或第三方付款人退還第三方付款。此外，於最後可行日期，尚未交付物業應佔第三方付款總額約為人民幣71,000.0元。鑒於上述情況，董事認為，本集團被第三方付款人或其管理人要求退還第三方付款的可能性甚微。

董事意見

根據中國法律顧問的意見，基於上文所載理由，我們認為上述法律風險甚低。董事認為，於往績記錄期間結算的第三方付款並無對我們的業務、經營業績或財務狀況構成重大風險。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團(i)並未涉及任何有關第三方付款安排的調查或處罰；及(ii)並無收到任何第三方付款人或其管理人提出的任何申索。

內部控制措施

我們已實施強化內部控制措施，以確保日後不會出現第三方付款的情況。強化內部控制措施概述如下：(i)在內部發出通知，明令禁止透過第三方付款人付款；及(ii)財務部門負責保存收據結算管理分類賬，記錄(其中包括)客戶名稱、交易內容、付款日期、付款金額、付款方式、付款人銀行賬戶等，以確認款項由該客戶支付。董事相信，強化內部控制措施能充分且有效地防止未來出現第三方付款。

我們的供應商

我們的主要供應商大多數為建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，由於我們業務性質使然及開發中物業開發項目的數量相對較少，我們依賴有限數目的主要供應商營運我們的業務。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們向五大供應商進行的採購分別佔總採購額的55.1%、78.7%、58.6%及60.3%。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們向單一最大供應商進行的採購佔總採購額的25.9%、65.8%、28.6%及40.8%。

業 務

我們於往績記錄期間的五大供應商大多數主要於中國從事建築業務。於最後可行日期，據董事所深知，我們的五大供應商均為獨立第三方。於最後可行日期，我們與大多數主要供應商的業務關係已超過三年。除有關業務關係外，五大供應商各自與我們及我們的股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人概無過往或現時關係。

下表載列所示年度／期間我們五大供應商的資料：

2023年首六個月

供應商	背景及業務規模	所供應主要 產品／服務	業務關係 開始年份	總採購額 (人民幣 千元)	佔總採購額 百分比	信貸期 及付款 方式
江蘇省蘇中建設集團 股份有限公司	提供建築及工程服務， 註冊資本人民幣423.2百萬元	土建及樁基工程	2019年	32,614	40.8	銀行轉賬及 30日至 3個月 信貸期
廣東興盛建築工程 有限公司	提供建築及工程服務， 註冊資本人民幣131.0百萬元	土建及樁基工程	2019年	12,698	15.9	銀行轉賬及 15日信貸 期
大慶金大建築裝飾 工程有限公司	提供建築及裝飾、土木工程、 電力安裝、園林工程及機械， 註冊資本人民幣12.8百萬元	消防工程	2022年	1,345	1.6	銀行轉賬或 現金且無 信貸期
瓏圖設計(集團) 有限公司	提供建築設計服務，註冊資本 人民幣50.0百萬元	建築設計	2021年	924	1.1	銀行轉賬及 10日信貸 期
供應商A	提供電力項目工程、住宅物業 建造及供熱，註冊資本 人民幣48.0百萬元	電力項目工程	2019年	660	0.9	銀行轉賬且 無信貸期
				<u>48,241</u>	<u>60.3</u>	

業 務

2022 財年

供應商	背景及業務規模	所供應主要 產品/服務	業務關係 開始年份	總採購額 (人民幣 千元)	佔 總採購額 百分比	信貸期 及付款 方式
廣東興盛建築工程 有限公司	提供建築及工程服務， 註冊資本人民幣131.0百萬元	土建及樁基工程	2019年	51,600	28.6	銀行轉賬及 15日信貸期
江蘇省蘇中建設集團 股份有限公司	提供建築及工程服務， 註冊資本人民幣423.2百萬元	土建及樁基工程	2019年	29,309	16.2	銀行轉賬及 30日至 3個月 信貸期
佛山弘鉞裝飾工程 有限公司；佛山市 順會裝飾工程 有限公司(附註)	提供室內裝飾及建築設計， 註冊資本人民幣0.5百萬元； 提供室內裝飾及建築設計， 註冊資本人民幣1百萬元	裝飾服務	2022年	10,927	6.1	銀行轉賬且 無信貸期
供應商B	提供混凝土及建築材料， 註冊資本人民幣30.0百萬元	供應混凝土	2020年	7,018	3.9	銀行轉賬或 現金及7日 信貸期
佛山市百美 家居定制有限公司	提供傢俬及建築材料， 註冊資本人民幣1.0百萬元	供應園林綠化 施工服務	2021年	6,864	3.8	銀行轉賬及 0至10日 信貸期
				<u>105,718</u>	<u>58.6</u>	

附註：於最後可行日期，據董事所深知，佛山弘鉞裝飾工程有限公司及佛山市順會裝飾工程有限公司的全部股權由同一人士擁有。

業 務

2021 財年

供應商	背景及業務規模	所供應主要 產品／服務	業務關係 開始年份	總採購額 (人民幣 千元)	佔 總採購額 百分比	信貨期 及付款 方式
廣東興盛建築工程 有限公司	提供建築及工程服務， 註冊資本人民幣131.0百萬元	土建及樁基工程	2019年	79,897	65.8	銀行轉賬及 15日信貨期
江蘇省蘇中建設集團 股份有限公司	提供建築及工程服務， 註冊資本人民幣423.2百萬元	土建及樁基工程	2019年	9,386	7.7	銀行轉賬及 30日至 3個月 信貨期
供應商C	提供建築材料， 註冊資本人民幣5.0百萬元	供應鋼筋	2020年	3,041	2.5	銀行轉賬及 3日信貨期
供應商B	提供混凝土及建築材料， 註冊資本人民幣30.0百萬元	供應混凝土	2020年	2,608	2.1	銀行轉賬或 現金及7日 信貨期
陽春市春華電力發展 有限公司	提供電力工程、安裝及維修， 註冊資本人民幣20.0百萬元	電力工程、安裝 及維修	2021年	738	0.6	銀行轉賬及 3日信貨期
				95,670	78.7	

業 務

2020 財年

供應商	背景及業務規模	所供應主要 產品/服務	業務關係 開始年份	總採購額 (人民幣 千元)	佔總採購額 百分比	信貨期 及付款 方式
廣東興盛建築工程 有限公司	提供建築及工程服務， 註冊資本人民幣131.0百萬元	土建及樁基工程	2019年	39,315	25.9	銀行轉賬及 15日信貨 期
江蘇省蘇中建設集團 股份有限公司	提供建築及工程服務， 註冊資本人民幣423.2百萬元	土建及樁基工程	2019年	21,497	14.1	銀行轉賬及 30日至 3個月 信貨期
大連原野景觀園林 工程有限公司	提供建築、建築設計及 園林工程服務，註冊資本 人民幣50.0百萬元	園林設計及工程	2019年	8,236	5.4	銀行轉賬及 15日信貨 期
供應商C	提供建築材料， 註冊資本人民幣5.0百萬元	供應鋼筋	2020年	7,651	5.1	銀行轉賬及3 日信貨期
供應商B	提供混凝土及建築材料， 註冊資本人民幣30.0百萬元	供應混凝土	2020年	7,028	4.6	銀行轉賬或 現金及 7日信貨 期
				<u>83,727</u>	<u>55.1</u>	

據董事所深知，於往績記錄期間及於最後可行日期，董事或彼等各自的緊密聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於任何五大供應商中擁有任何權益。於往績記錄期間及直至最後可行日期，五大供應商概非我們的客戶。

業 務

競爭

中國的物業市場分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括於我們營運或擬營運所在城市擁有業務營運的國內開發商。我們在土地或項目收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品質量、服務質量等多方面與彼等競爭。部分該等競爭對手可能擁有更好的往績記錄、更多的財務、人力及其他資源、銷售網絡更大及品牌知名度更高。

根據戴德梁行報告，按合同銷售金額及銷售面積計，我們於2022年躋身廣東省百強物業開發商。於2022年，按合同銷售金額及銷售面積計，我們於廣東省及黑龍江省的市場份額不足1.0%。憑藉本節上文「我們的競爭優勢」及「我們的業務策略」各段分別載列的競爭優勢及業務策略，我們認為，我們將在充滿競爭的營商環境中繼續維持市場地位。

有關我們營運所在行業的競爭格局的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽—物業市場的競爭格局」。

僱員

於最後可行日期，本集團於中國僱用79名全職僱員。下表載列我們於最後可行日期按職能劃分的僱員總數：

職能	僱員人數
項目及綜合管理	8
銷售及營銷	10
財務	20
建設	15
人力資源	6
行政管理	10
其他	10
總計	<u>79</u>

業 務

我們與僱員訂立個別僱傭合同，涵蓋工資、薪金、福利及終止條款等事宜。我們制定的僱員薪酬待遇通常包括薪金及花紅。我們根據每名僱員的資格、職務、資歷及定期績效評估釐定其薪資水平。於績效評估中，我們主要評估僱員於績效期間為本集團創造的價值及僱員對本集團作出的任何其他有意義的貢獻。中國法規規定，我們須為中國僱員的利益向強制性社會保險基金作出供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險及住房公積金。

我們的僱員並無通過任何工會或以集體談判協議方式磋商其僱傭條款。於往績記錄期間及直至最後可行日期，概無發生對我們營運造成或可能造成重大不利影響的勞資糾紛。於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，我們分別產生僱員福利開支(包括應付僱員及董事的所有薪金及福利)人民幣7.6百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣4.2百萬元，分別佔同期總收益的6.6%、4.5%、2.8%及1.4%。

保險

據中國法律顧問所告知，相關中國法律及法規並無要求物業開發商就其物業開發營運進行投保的國家強制性規定。我們並無就住宅物業開發項目投購任何保單。然而，我們要求開發項目的總承包商根據承包協議投購保單。

我們根據適用中國法律及法規的規定為僱員投購社會保險等我們認為切合業務營運的保險。我們認為，我們已為我們的營運投購足夠保險，且我們的保險範圍符合行業慣例。然而，我們並無就若干風險投保，故我們的投保範圍或不足以涵蓋可能於業務營運過程中產生的損害及責任。有關詳情，請參閱本文件「風險因素—與我們業務有關的風險—我們的投保範圍可能不足以覆蓋與我們營運有關的所有風險」。

對沖安排

於往績記錄期間，我們並無訂立任何對沖交易。

業 務

環境事宜

我們須遵守若干環保法律及法規，包括有關空氣污染、噪音排放以及污水及廢物排放的法律及法規。我們的各個物業開發項目均須根據中國法律進行環境影響評估。我們必須根據若干環境影響分類提交相關環境影響報告、分析表或登記表，連同其他必要文件，以供獲授權環境保護主管部門評估及審批或備案。有關政府機關的批文將列明在空氣污染、噪音排放以及污水及廢物排放等方面適用於建築項目施工的標準。該等措施須納入特定項目的設計、施工及營運中。已編製環境影響報告或環境影響報表的建築項目竣工後，施工單位將根據國務院環境保護行政主管部門規定的標準及程序，對配套環境保護設施進行驗收檢查，並出具驗收檢查報告。

我們採取具體措施確保我們遵守適用的環境法律及法規，包括(i)嚴格甄選建築承包商，確保遵守相關法律及法規；(ii)項目竣工後及時向相關政府機關申請審查；及(iii)積極採用符合相關法律標準的設備及設計。我們在設計物業開發項目時，亦自願採取環保行動，將節能減排作為首要考慮因素。假設環境保護規則及法規不會發生任何重大變動，我們預期未來年度合規成本將基本相若。就環境、社會及氣候相關管治(「**環境、社會及管治**」)事宜而言，我們已實施多項政策，監管管治環境、社會及氣候相關事宜的不同風險及機遇。舉例而言，我們的環保政策載有管理架構以及關鍵績效指標的程序及相關方法。

董事將在管理層的協助下，負責監察及管理重大環境、社會及管治議題、風險及機遇。具體而言，董事將主要負責制定整體環境、社會及管治願景、目標及策略，監察及檢討環境、社會及管治績效，以及是否實現環境、社會及管治願景。我們亦擬設立持份者溝通渠道，以便我們能夠檢討對持份者而言屬重大的議題以及監察我們的環境、社會及氣候相關表現如何影響不同持份者。**[編纂]**後，我們將根據上市規則附錄二十七每年發布環境、社會及管治報告，以分析及披露重要的環境、社會及管治事宜、風險管理以及績效及目標的達成情況。

業 務

下表載列可能為本集團帶來多重風險及機遇的環境、社會及氣候相關議題。

重大議題	潛在風險、機遇及影響
過渡至綠色建築	我們有機會開發更節能、更環保的綠色建築。儘管此舉於短期內可能產生新設備及設施成本，並增加營運成本，惟我們的環境表現可得到改善。
能源管理	低效的能源管理可能導致過度使用能源，從而因不必要的能源使用而導致營運成本增加。
水及廢水管理	低效的水及廢水管理可能使本集團面臨違反相關法律及法規的風險，進而可能導致合規成本及升級現有水及廢水處理設施的成本增加。
氣候變化的實質影響	氣候變化可能導致極端天氣情況更加頻繁等風險。該等風險可能導致潛在實質影響，如可能在施工現場造成更多損害及項目交付時間延遲，進而可能最終導致營運成本增加。
人力資本開發	僱員的健康與安全可能因日益頻繁的極端天氣情況等氣候相關問題而面臨風險。同時，強大的人力資本開發可能產生強大的僱員基礎及較低的流失率。
產品設計及生命週期管理	倘以破壞環境的方式設計及建造物業，我們作為物業開發商的聲譽可能受損。

我們已制定多項措施，以減輕及管理環境、社會及氣候相關議題帶來的風險及機遇。我們可不時委聘獨立專業第三方協助我們作出必要改善。為降低潛在風險及影響，我們亦已制定施工現場的廢物控制措施，如(i)確保可回收廢物與不可回收廢物分開；及(ii)可回收廢物由廢物管理公司收集，不可回收廢物則由廢物管理公司處置。

業 務

同時，為減輕有關職業健康與安全的潛在風險，我們的營運區域管理政策載列多項工作場所安全措施。此外，我們制定了有關健康與安全的標準或內部政策。

我們亦已考慮我們的環境表現(即溫室氣體排放及資源消耗)，其亦反映我們對社會、環境及管治風險的管理。溫室氣體排放包括範圍1及範圍2排放：(i)範圍1直接排放包括固定燃燒源及汽車的溫室氣體排放；及(ii)範圍2能源間接排放包括使用所購買電力的溫室氣體排放。就以下定量分析而言，我們已考慮所有附屬公司的情況：

排放	2023年 首六個月
溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	91.81
範圍1(直接排放)(噸二氧化碳當量)	27.89
範圍2(間接排放)(噸二氧化碳當量)	63.92
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量/平方米)	0.02

資源消耗	2023年 首六個月
耗水量(立方米)	9,892
耗水密度(立方米/平方米)	2.48
能源消耗(千瓦時)	217,636
電能消耗(千瓦時)	110,020
汽油能源消耗(公升)	107,616
能源消耗密度(千瓦時/平方米)	54.62

我們已考慮反映我們對環境、社會及氣候風險管理的定量資料。於往績記錄期間，我們並無產生任何重大環境、社會及管治合規成本。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的物業概無受到與違反任何環境法律或法規有關的任何重大罰款或處罰。

健康與安全

我們須遵守有關職業健康與安全的各項中國法律及法規。我們已制定一套有關職業健康與安全事宜的指引，並制定全面的管理制度，以實施我們於該方面的政策及程序。

業 務

根據適用的中國法律及法規，我們的承包商負責施工現場的安全，並須為其工人投購意外保險。我們通常要求承包商根據適用的中國法律及法規購買意外保險，採取有效的職業安全控制措施，並為面臨職業傷害風險的工人提供定期培訓。

我們致力為僱員提供安全衛生的工作環境。為確保施工質量及安全，我們已制定一套標準及規範，要求我們自身的工人及第三方承包商僱用的工人在施工過程中加以遵守。我們密切監控各個項目，確保施工過程符合相關中國法律及法規。我們亦委聘獨立第三方監理公司於整個施工過程監控施工現場的安全。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們委聘的承包商於建造我們的項目時並無發生對我們的營運造成重大不利影響的建築工人重大傷亡事故。

信息技術系統

我們的業務營運依賴信息技術系統的有效運作。為確保我們的業務以可靠的方式營運，我們在技術設備及人員方面設計多項信息技術措施，並實施多項措施維護及升級信息技術系統，以確保滿足我們快速發展業務需求及信息安全的需求。

然而，我們的信息技術系統可能面臨不斷增加的安全風險及網絡攻擊威脅。我們要求員工遵守有關信息技術系統的管理指引，並保護系統中的資料。為幫助抵禦有關攻擊，我們亦已建立緊急恢復系統，定期備份系統中的所有數據，並配備了高效殺毒軟件。此外，我們的政策是定期檢討信息技術系統，並進行必要升級，以防止及解決該等潛在問題。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無經歷任何對我們的業務營運造成重大不利影響的信息技術系統中斷。

業 務

物業

我們所使用的物業

我們所使用的物業主要包括一間辦公室及一個停車位。於2023年6月30日，本集團所擁有及使用的辦公室總建築面積約為140.0平方米，賬面值為人民幣14.9百萬元，佔總資產的1.2%。概無屬非物業活動一部分的單一物業權益的賬面值佔資產總值的15%或以上。因此，戴德梁行概無對該等物業權益進行估值。

租賃物業

於往績記錄期間，我們自獨立第三方業主租賃若干物業，並向獨立第三方租戶出租若干物業。於最後可行日期，我們作為租戶在中國租賃五項物業，包括南約廣場合同項下的地塊。五項物業中的四項主要用作我們的辦事處。有關南約廣場合同的詳情，請參閱本節上文「持作投資的物業—10. 南約廣場」。我們的租賃年期一般介乎兩年至長期使用，我們預計於租賃屆滿後續租。於最後可行日期，據董事所深知，我們的所有業主均為獨立第三方。

於最後可行日期，我們在中國已訂立但未能(i)作為租戶登記五份租賃協議；及(ii)作為業主登記240份租賃協議。登記租賃協議須向有關部門提交業主或租戶的若干文件，包括其身份證明文件及房屋所有權證，因此登記工作取決於業主或租戶的配合，並非我們所能控制。中國法律顧問告知我們，未辦理登記不會影響該等租賃協議的有效性及其可執行性，亦不影響我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，有關政府機關可能會要求我們在一定期限內糾正未登記該等租賃協議的行為，倘我們未能糾正，則可就每份未登記租賃協議處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。於最後可行日期，我們並無接獲任何整改命令，或因未登記任何租賃協議而被處以任何罰款。董事認為該等未登記的租賃協議不會對我們的營運或財務造成重大影響。因此，我們並無在財務報表中計提撥備。為確保持續遵守中國有關登記已簽立租賃協議的法律法規，倘我們以租戶或業主身份簽立租賃協議，我們將繼續尋求租賃物業業主或租戶的配合，向中國有關政府機關登記已簽立的租賃協議，並將採取多種風險控制措施(包括實施租賃管理系統及租賃協議登記冊)以於未來降低有關監管風險。

業 務

知識產權

於最後可行日期，我們於中國或香港並無註冊及申請註冊任何商標。有關知識產權的詳情，請參閱本文件附錄六「法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 2.重大知識產權」。

我們在一定程度上依賴聲譽進行物業營銷，惟我們的業務在其他方面並無嚴重依賴任何知識產權。據董事所深知，於最後可行日期，我們並不知悉有關本集團侵犯第三方知識產權的任何行為。

法律及合規事宜

訴訟

於最後可行日期，除下文所披露者外，本集團或董事概無牽涉任何重大訴訟、仲裁、申索或行政程序，且據董事所知，本集團或董事概無可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的待決或面臨威脅或被針對提出的重大訴訟、仲裁、申索或行政程序。

與地方政府機關的糾紛

於2021年12月20日，大慶市住房和城鄉建設局向大慶嘉達發出通知，(i)要求大慶嘉達於指定日期前支付未結付的建設規劃費約人民幣10.8百萬元；及(ii)倘大慶嘉達未能於期限屆滿前支付，則將向法院申請強制執行。於2022年5月25日，大慶高新技術產業開發區人民法院裁定(i)大慶嘉達應付的未結付建設規劃費約為人民幣9.5百萬元；(ii)利息按每日0.0175%的利率累計至繳清之日；及(iii)強制執行費約為人民幣75,000元。大慶嘉達同意抵押若干物業作為其於執行令項下義務的擔保，並於2023年10月31日前支付建設規劃費。於2023年10月16日，大慶嘉達與大慶市住房和城鄉建設局訂立協議，據此，建設規劃費的最後支付期限延期至2024年1月31日。於往績記錄期間，我們已將建設規劃費付款入賬列為貿易應付款項。

業 務

與原告甲的糾紛

於2012年1月，原告甲加入大慶嘉達擔任總經理，年薪為人民幣0.5百萬元。於2014年10月至2017年8月，大慶嘉達應付原告甲的欠薪約為人民幣1.1百萬元。於2017年9月30日，原告甲通過仲裁程序向大慶嘉達提起訴訟，索償欠薪約人民幣1.1百萬元。於2017年11月9日，大慶嘉達被裁定須向原告甲支付欠薪約人民幣1.1百萬元。於2023年5月17日，大慶市龍鳳區人民法院向大慶嘉達發出執行令，責令其向原告甲支付(i)欠薪約人民幣1.1百萬元連同應計利息；(ii)翻倍支付延遲付款期間的利息；及(iii)案件受理費。於最後可行日期，法院扣押香檳小鎮的若干物業作司法拍賣，以向原告甲結清款項。我們因於2019年收購大慶嘉達而承擔向原告甲支付欠薪的責任。於往績記錄期間，我們已將欠薪入賬列為其他應付款項。

與原告乙的糾紛

於2016年4月8日，大慶嘉達與原告乙訂立協議，據此，各訂約方同意由原告乙於2016年9月30日前為香檳小鎮的九幢住宅樓宇提供及安裝電梯。各訂約方就大慶嘉達應付的電梯成本及安裝費存在爭議。原告乙向大慶嘉達提起訴訟，索償(i)未償付的電梯成本及安裝費約人民幣2.0百萬元；(ii)保管費約人民幣147,000元；(iii)大慶嘉達須於支付電梯成本及保管費後15個營業日內驗收電梯；(iv)違約金約人民幣20,000元，連同應計利息約人民幣227,000元；及(v)大慶嘉達須承擔有關該訴訟的所有費用。於2019年5月16日，原告乙與大慶嘉達達成和解協議，據此，大慶嘉達同意(其中包括)支付電梯成本及安裝費約人民幣2.0百萬元。原告乙確認，於最後可行日期，大慶嘉達已支付總額約人民幣1.5百萬元，未償付金額約人民幣0.5百萬元將於電梯保修期屆滿後結清。我們因於2019年收購大慶嘉達而承擔支付未償付金額約0.5百萬元的責任。於往績記錄期間，我們已將該尚未償付金額入賬列為應計建設成本。

不合規事件

於往績記錄期間及直至最後可行日期，除本文件所披露者外，我們已在所有重大方面遵守規管物業開發及物業投資業務的所有相關及適用中國法律法規。

業 務

與預售所得款項有關的不合規事件

於往績記錄期間，我們有三個物業開發項目(即瑞安理想家園、萬瑞理想華府及香檳小鎮一期)涉及與預售所得款項有關的事件。自2023年9月22日起，我們一直遵守規管預售所得款項的適用中國法律及法規以及地方監管部門規定。

規管預售所得款項的適用中國法律及法規

中國有關預售所得款項管理的法律制度有兩個級次，包括(i)國家層面的適用法律及法規，載列一般原則及規定；及(ii)市級或縣級適用法律及法規，載列更具體及全面的規定。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—有關房地產轉讓、銷售和租賃的法律和法規—商品房銷售」。

國家層面的適用法律及法規

根據建設部於1994年11月15日頒布並於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**預售管理辦法**」)，商品房預售所得款項須用作相關項目物業開發成本的資金。根據預售管理辦法，開發企業不按規定使用商品房預售款項的，由房地產管理部門責令限期糾正，並可處以違法所得3倍以下但不超過人民幣3萬元的罰款。此外，住建部於2010年4月13日頒布的《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》(「**預售通知**」)規定，商品房預售所得款項須悉數存入由主管監管部門監督的銀行賬戶，確保所得款項將用於撥付物業項目的開發。此外，根據預售管理辦法及預售通知，各地區已制定其本身監督及管理商品房預售資金的措施。

業 務

市級或縣級適用法律及法規

根據市級或縣級適用法律及法規，與收取及使用預售所得款項有關的規定在不同的城市有所差別。

廣東省—根據廣東省人民代表大會常務委員會於1998年7月29日通過並其後於2000年8月22日、2010年7月23日及2014年9月25日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，預售人在商品房項目所在地的銀行設立商品房預售款專用賬戶內的款項，在項目竣工之前，只能用於購買項目建設必需的建築材料、設備和支付項目建設的施工進度款及法定稅費，不得挪作他用。預售人違反規定使用商品房預售款和違反規定直接收存商品房預售款的，主管部門應當責令其改正，降低或者註銷其房地產開發資質，可以處以違法使用款項百分之十以上百分之二十以下的罰款。

根據中國相關法律及法規，倘房地產開發企業資質被降低或註銷，即房地產開發企業未取得從事房地產開發業務所必需的資質或超越資質等級從事房地產開發業務，其可能面臨被房地產主管部門責令限期改正及處以罰款的風險。逾期不改正的，所面臨的風險是可能被吊銷營業執照或被要求註銷房地產開發資質證書，從而無法從事房地產開發業務。

陽春市—根據陽江市住房和城鄉建設局於2023年8月31日發布並將於2023年12月1日施行的《陽江市商品房預售資金監管辦法》，預售資金的監管遵循專戶專用、專款專用、全程監管、重點把控、節點控制的原則。預售資金應當全部直接存入監管賬戶，用於與預售商品房有關的工程建設。

業 務

大慶市—根據大慶市住房和城鄉建設局於2022年3月15日發布並施行的《進一步規範新建商品房預售資金監管工作的通知》的規定，購房人繳交的商品房預售資金(首付款、分期付款、一次性付款、公積金貸款、商業銀行按揭貸款)應當全部存入商品房預售資金監管賬戶，開發企業不得直接收取或另設賬戶收存預售資金。預售資金未按要求入賬的，監管機構可向住建行政主管部門申請關閉企業網上簽約系統，暫停網簽及監管資金撥付，直至入賬為止，並將上述情況記入誠信檔案。

國家及地方層面適用法律及法規之間的關係

於國家層面，《城市房地產管理法》、預售管理辦法及預售通知規定了使用預售所得款項的一般原則。該等國家層面的法律及法規並無載列釐定特定用途預售所得款項是否用於相關項目的開發及建設的詳細標準及範圍，而遵從地方房地產管理部門為當地市場制定相關標準。因此，就預售所得款項的使用而言，附屬公司應主要遵循省或市級地方房地產管理部門頒布的實施細則。具體而言，根據預售管理辦法，住建部將制定有關預售所得款項監管的詳細監管規定及實施辦法的權力轉授予有關地方政府機關。因此，儘管適用地方法規一般根據國家層面的原則及框架制定，惟該等地方方法規在不同行政區域之間可能略有差異。

業 務

未能將規定金額悉數或直接存入指定託管賬戶

於往績記錄期間，三家附屬公司未能根據相關監管規定就我們於陽春市及大慶市的物業開發項目將預售所得款項的規定金額悉數或直接存入指定託管賬戶（「預售所得款項事件」）。與我們存入預售所得款項有關的詳細定量資料載列如下：

	2020財年 (人民幣 千元)	2021財年 (人民幣 千元)	2022財年 (人民幣 千元)	2023年 首六個月 (人民幣 千元)
瑞安理想家園				
—已收預售所得款項	67,372.8	223,345.2	90,449.0	26,480.6
—根據相關法律及法規須存入 的預售所得款項	67,372.8	223,345.2	88,621.1 ⁽¹⁾	1,270.0 ⁽¹⁾
—直接存入指定託管賬戶的 預售所得款項	47,486.6	142,856.0	87,349.2	1,270.0
—並無直接存入指定託管賬戶 的預售所得款項	19,886.2	80,489.3	1,271.9	—
萬瑞理想華府				
—已收預售所得款項	不適用	不適用	5,514.2	31,492.2
—根據相關法律及法規須存入 的預售所得款項	不適用	不適用	5,514.2	31,492.2
—直接存入指定託管賬戶的 預售所得款項	不適用	不適用	5,064.2	31,492.2
—並無直接存入指定託管賬戶 的預售所得款項	不適用	不適用	450.0 ⁽²⁾	—
香檳小鎮一期				
—已收預售所得款項	9,324.6	72,967.2	53,784.1	2,443.3
—根據相關法律及法規須存入 的預售所得款項	6,305.6 ⁽³⁾	34,153.3 ⁽³⁾	不適用 ⁽³⁾	不適用 ⁽³⁾
—直接存入指定託管賬戶的 預售所得款項	4,063.9	17,155.5	不適用	不適用
—並無直接存入指定託管賬戶 的預售所得款項	2,241.8	16,997.8	不適用	不適用

業 務

附註：

- (1) 根據陽春市自然資源局於2022年7月及8月發出的不動產權證書，自2022年7月及8月起，瑞安理想家園兩幢住宅樓宇的相關預售所得款項分別不再需要存入指定託管賬戶。隨後，於2023年1月，由於我們取得瑞安理想家園餘下四幢住宅樓宇的不動產權證書，自2023年1月起，相關預售所得款項不再需要存入指定託管賬戶。
- (2) 於2022年，預售所得款項人民幣450,000元並無直接存入萬瑞理想華府的指定託管賬戶。自2023年9月22日起，有關差額隨後已存入指定託管賬戶。
- (3) 根據大慶市龍鳳區住房和城鄉建設局於2020年9月發出的建設工程竣工驗收備案證書，自2020年9月起，相關樓宇的預售所得款項不再需要存入指定託管賬戶。隨後，根據大慶市龍鳳區住房和城鄉建設局於2022年1月發出的解除大慶市新建商品房預售資金監管賬戶通知書，自2022年1月起，相關樓宇的預售所得款項不再需要存入指定託管賬戶。

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，就並無將預售所得款項直接及／或悉數存入指定託管賬戶的三家附屬公司而言，我們須存入指定託管賬戶的預售所得款項總額分別約為人民幣73.7百萬元、人民幣257.5百萬元、人民幣94.1百萬元及人民幣32.8百萬元，而我們並無直接存入指定託管賬戶的預售所得款項金額分別約為人民幣22.1百萬元、人民幣97.5百萬元、人民幣1.7百萬元及零，分別佔同期須存入指定託管賬戶的預售所得款項約30.0%、38.0%、1.8%及0.0%。

於2020財年、2021財年、2022財年及2023年首六個月，並無悉數存入指定託管賬戶的預售所得款項已存入相關附屬公司的一般公司賬戶，惟瑞安理想家園的部分預售所得款項約人民幣27.0百萬元亦存入高級管理層成員鄧智峰先生的個人銀行賬戶。於往績記錄期間，預售所得款項主要用於相關物業項目的開發以及向鄧先生及鄧智峰先生償還本集團所欠貸款。鄧先生及鄧智峰先生墊付的貸款乃用於開發瑞安理想家園。

董事確認：(i)指定託管賬戶內的所有託管資金僅用於相關物業開發項目；(ii)合共約人民幣27.0百萬元已存入鄧智峰先生的個人銀行賬戶，以償還鄧先生及鄧智峰先生向本集團墊付的貸款，且該等貸款已主要用於開發瑞安理想家園；(iii)所有預售所得款項，包括未存入指定託管賬戶的預售所得款項，均用於與相關項

業 務

目開發有關的物業開發相關開支；及(iv)於往績記錄期間，本集團並無發生與提取指定託管賬戶資金予相關供應商有關的不合規事件。基於上述情況，董事認為，所收取的預售所得款項均未非法動用。據中國法律顧問所告知，基於上文，我們的房地產開發資質須進行改正、降級或註銷的可能性甚微。

不合規的原因

我們的僱員不熟悉規管預售所得款項的法律及法規，未能將自購房者收取的所得款項存入指定託管賬戶。

中國法律顧問的意見

誠如中國法律顧問所告知，根據相關中國法律及法規，中國有關部門或會要求我們於指定期限內糾正有關狀況。本集團或會被處以違法所得三倍以下但不超過人民幣30,000元的罰款。廣東省政府機關亦可能責令本集團改正，降低或者註銷我們的房地產開發資質，並可能處以違法使用款項百分之十以上百分之二十以下的罰款，大慶市政府機關亦可關閉我們的網上簽約系統，暫停網簽及監管資金撥付，及作為「不良記錄」計入該企業誠信檔案，及時向社會公示，並根據相關中國法律法規執行處罰。

據中國法律顧問所告知，(i)就瑞安理想家園而言，基於我們已與陽春市住房和城鄉建設局(即中國法律顧問所告知的主管機關)進行的訪談，已確認相關物業已竣工並交付予購房者，且在項目竣工前並無接獲有關預售所得款項用途的申索或投訴；(ii)就萬瑞理想華府而言，基於我們已與陽春市住房和城鄉建設局(即中國法律顧問所告知的主管機關)進行的訪談，已確認在項目竣工前並無接獲有關預售所得款項用途的申索或投訴，有關差額隨後已存入指定託管賬戶，並無作其他用途；及(iii)就香檳小鎮一期而言，基於我們已與大慶市龍鳳區住房和城鄉建設局(即中國法律顧問所告知的主管機關)進行的訪談，已確認相關物業已竣工並交付予購房者，故本集團不會因違反此方面的相關預售法規而受到處罰，本集團因未將預售所得款項直接存入指定託管賬戶而被中國有關政府機關處以罰款的可能性微乎其微。

業 務

對本集團的影響

董事認為，預售所得款項事件不會對我們造成重大影響，我們因預售所得款項事件被有關政府機關處罰的風險甚微，理由如下：

- 政府對商品房預售所得款項進行監管的主要目的是確保相應項目的建設、竣工及交付。經董事確認，在往績記錄期間，預售物業並無未能交付的情況，故預售所得款項事件對我們的業務營運及財務表現並無任何重大影響；
- 於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無就預售所得款項的存置及用途而被主管行政部門施加任何行政處罰；
- 預售所得款項將不大可能令本集團遭受任何處罰，本集團的房地產開發資質亦不大可能因預售所得款項事件而受到影響；及
- 我們已採取措施並將繼續確保所有金額存入指定託管賬戶，我們亦已加強內部控制，以確保附屬公司遵守有關預售所得款項的適用規則及規例。

董事認為且獨家保薦人認同，預售所得款項事件不會影響上市規則第3.08及3.09條項下董事的能力及適合性，原因為(a)預售所得款項事件並無構成本集團嚴重違反適用中國法律法規的情況，及(b)本集團並無因預售所得款項事件而受到任何行政處罰或接獲主管部門的任何通知。

強化內部控制措施

自2023年9月22日開始，我們一直遵守適用中國法律及法規以及地方監管部門規管預售所得款項的規定。為防止日後發生預售所得款項事件，本集團已制定內部政策，規範預售所得款項的收取、存放及使用。財務團隊應根據監管賬戶的收支情況編製監管賬戶的賬目明細，並於每月底根據銀行賬單資料進行對賬。基於我們遵守有關預售所得款項規定的狀況，實施上述強化內部控制措施已有效防止該等預售所得款項事件發生，包括(i)於2023年9月22日，我們已悉數補足指定託管賬戶差額；及(ii)我們自2023年1月以來收取的預售所得款項已悉數存入相關指定託管賬戶內。基於上述情況，董事認為且獨家保薦人認同，我們採納的強化內部控制措施(如持續實施)乃充分及有效制定，可合理防止日後出現有關不合規情況。

業 務

於相關土地出讓合同規定的指定期間內延遲動工及／或竣工

於往績記錄期間，四家附屬公司(即廣東瑞安、陽春新瑞安、陽春萬瑞及大慶嘉達)於動工或竣工方面出現延誤。相關建築工程施工許可證或工程竣工驗收備案表是在有關土地出讓合同規定的擬定日期後取得。根據相關土地出讓合同，承讓人應(i)就每延遲動工或竣工一日支付轉讓人土地出讓金0.1%的罰款，或就延遲動工或竣工支付土地出讓金10%的罰款；(ii)就土地閒置支付最高達土地出讓金20%的罰款；及(iii)沒收土地。

於往績記錄期間，香檳小鎮二期及萬瑞理想華府的動工時間較指定期間延後約六至十年，而瑞安花園、瑞安理想家園及香檳小鎮一期的竣工時間較指定期間延後約六至24年。瑞安花園五期預期將於2024年3月動工，較指定期間延後約29年。上述項目的動工或竣工日期均遲於相關土地出讓合同訂明的擬定動工或竣工日期。

不合規的原因

由於原土地使用權人於我們收購前已違反相關土地出讓合同，我們於規定期間內動工或竣工方面出現延誤。就瑞安理想家園而言，於2020年2月20日，我們與陽春陽寶訂立補充協議，據此，陽春陽寶同意承擔違反土地出讓合同的責任。

中國法律顧問的意見

據中國法律顧問所告知，根據相關土地出讓合同，相關中國部門或會要求我們(i)就每延遲一日支付相當於土地出讓金0.1%的罰款或就延遲支付相當於土地出讓金10%的罰款；(ii)就土地閒置支付最高達土地出讓金20%的罰款；及(iii)沒收土地。據中國法律顧問所告知，

- (i) 就瑞安花園二期而言，本集團(a)因竣工超過規定期限被處以罰款約人民幣198,000元，該罰款已於2021年10月悉數支付；及(b)已自有關地方主管部門取得書面確認書證實概無施加任何行政處罰；

業 務

- (ii) 就瑞安花園五期而言，根據相關土地出讓合同，本集團會被處以相當於土地出讓金10%的罰款及沒收土地。(a)根據與佛山市南海區大瀝鎮房管所(即中國法律顧問所告知的主管部門)的面談，該政府機關確認本集團毋須就違反土地出讓合同承擔責任；及(b)本集團已自有關地方主管機關取得書面確認書證實概無施加任何行政處罰；
- (iii) 就瑞安理想家園及香檳小鎮而言，(a)經本集團確認，其並無接獲相關中國部門要求繳付罰款的任何通知；及(b)本集團已自相關地方主管部門取得書面確認函，確認並無實施行政處罰及／或發現不合規行為；及
- (iv) 就萬瑞理想華府而言，根據與陽春市自然資源局(即中國法律顧問所告知的主管部門)的面談，該部門確認，本集團就延遲動工及／或竣工而遭相關中國部門施加處罰的可能性為低。如項目根據中國法律法規開發，則收購地塊後在獲得工程竣工驗收備案表方面不存在法律障礙。於最後可行日期，我們並無因延遲開工或竣工而受到陽春市自然資源局的處罰。

基於上述情況，據中國法律顧問所告知，本集團就延遲動工及／或竣工而遭相關中國部門施加處罰的可能性為低。

內部控制措施

我們已制定內部政策，以確保物業開發項目符合相關法規及合同規定的相關時間表。建設團隊將根據相關土地出讓合同訂明的動工日期及竣工日期、實際動工日期、預計竣工日期及施工進度編製各項目施工進度表的賬目明細，並按月將該賬目送交建設團隊隊長及首席執行官。倘預計動工及／或竣工時間將會延遲，董事會將考慮是否需要申請延期。經董事確認，本集團盡最大努力與政府機關溝通，以修訂相關土地出讓合同所訂明的動工日期及竣工日期。

業 務

基於上述情況，考慮到(i)我們已遵從內部控制顧問的建議，制定(其中包括)有效監控建設項目進度的政策及措施；(ii)管理層在遵守有關建設項目竣工的法律規定方面已提高警惕；及(iii)自制定強化內部控制政策以來，未有發現類似不合規情況再度發生，董事認為且獨家保薦人認同，上文所披露的強化內部控制政策屬充分且有效。

牌照及許可

下表載列我們於截至最後可行日期的房地產開發資質詳情：

我們的中國附屬公司	牌照、許可或	頒發日期	屆滿日期
	資質證書名稱		
大慶嘉達	房地產開發企業資質證書	2021年 7月5日	2026年 7月5日
廣東瑞安	房地產開發企業資質證書	2023年 4月6日	2026年 4月6日
陽春新瑞安	房地產開發企業資質證書	2022年 12月16日	2025年 12月16日
陽春萬瑞	房地產開發企業資質證書	2023年 2月1日	2026年 2月1日

業 務

據中國法律顧問所告知，於往績記錄期間，我們的三家附屬公司（即大慶嘉達、陽春新瑞安及陽春萬瑞）於短期內未能根據《房地產開發企業資質管理規定》持有房地產開發企業資質證書。於往績記錄期間，大慶嘉達、陽春新瑞安及陽春萬瑞於舊／暫定資質證書屆滿前向相關政府機關申請重續資質證書。相關政府機關於舊資質證書屆滿後頒發新資質證書。因此，舊資質證書屆滿日期與新資質證書頒發日期之間存在時間差。大慶嘉達、廣東新瑞安及陽春萬瑞分別無資質經營39日、39日及31日。根據《房地產開發企業資質管理規定》，企業未取得資質證書從事房地產開發經營的，處人民幣5萬元以上人民幣10萬元以下的罰款；逾期不改正的，由相關政府機關吊銷營業執照。於最後可行日期，大慶嘉達、陽春新瑞安及陽春萬瑞各自持有資質證書。據中國法律顧問所告知，鑒於：(i)已於舊資質證書屆滿前申請重續資質證書；(ii)有關政府機關出具的書面確認函及／或與大慶市政府主管機關進行的面談，確認並無實施行政處罰；及(iii)已向大慶嘉達、陽春新瑞安及陽春萬瑞各自頒發新資質證書，故本集團因上文所披露不合規事件而被中國有關部門處以罰款的可能性甚微。

為規範證書申請及監督項目建設，我們已實施一系列內部政策以加強內部控制措施。本集團已制定牌照登記冊，以記錄本集團的牌照詳情及其各自的有效期。登記冊由人力資源及行政部門負責人進行審閱，以確保我們的資質證書屬有效。

據中國法律顧問所告知，除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已取得在中國開展業務所需的一切重要牌照、批文、許可及證書，且該等牌照、批文、許可及證書仍然有效及具效力。

業 務

內部控制、風險管理及企業管治

我們致力建立及維持有力的內部控制及風險管理制度以減低營運風險。我們已於業務經營的各方面實施內部控制程序、全面風險管理制度及企業管治措施。我們的僱員定期接受有關政策、標準及程序方面的強制性培訓，並須於日常營運中嚴格遵守該等規定。

我們已就各項合規事宜採納內部政策及程序，包括聯交所對企業管治以及環境、社會及管治事宜的要求。我們亦已聘請內部控制顧問，審視我們多個關鍵業務流程的財務報告內部控制。

為監察[編纂]後風險管理政策及企業管治措施的持續執行情況，我們已採納或將採納(其中包括)以下風險管理及內部控制措施：

- 我們的審核委員會於成立後負責監督我們的內部控制及風險管理政策的合規情況，並將及時進行例行檢查及報告任何不合規情況，確保我們遵守相關法律及法規；
- 我們的審核委員會由三名成員組成：即張慶華女士、李海青女士及吳宇軒先生。有關該等委員會成員的資歷及經驗，以及審核委員會職責的詳細說明，請參閱本文件「董事及高級管理層—董事委員會」；
- 委任蔡浣榕女士出任我們的公司秘書，以確保我們的營運遵守相關法律及法規。其履歷詳情請參閱本文件「董事及高級管理層—公司秘書」；
- 於[編纂]完成後委任東興證券(香港)有限公司為我們的合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供意見；及
- 委聘外部法律顧問，以就我們遵守上市規則提供意見，並確保我們遵守相關監管規定及適用法律(倘需要)。

業 務

為遵守中國及香港適用的反洗錢法律及法規，我們已制定並實施反洗錢制度。主要反洗錢措施包括下列各項：

- 成立由董事及各部門負責人組成的小組，負責實施反洗錢措施，而首席執行官辦公室則負責反洗錢措施的日常執行；
- 定期為我們的高級管理層及員工提供反洗錢遵規培訓，以提高彼等的知識及遵守適用的法律及法規；及
- 與客戶建立業務關係之前，收集其身份證或營業執照，以核實其身份及背景。

董事認為，有關控制及措施足以有效避免員工發生洗錢或其他不當行為。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因洗錢活動的聲稱或指控而接受任何政府調查或面臨訴訟。

企業社會責任

本集團深知倡導文化與社會責任、傳達回饋社會的精神、積極服務社區尤為重要。我們致力於善用我們的資源及人力，創造一個可持續發展、和諧的居住環境。於往績記錄期間，本集團合共捐贈約人民幣0.9百萬元予佛山市南海區慈善會及南海區九江慈善會。