



大发地产集团有限公司 DaFa Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6111

全球發售



獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



DaFa Properties Group Limited 大发地产集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：200,000,000股股份（視乎超額配股權獲行使與否而定）

香港發售股份數目：20,000,000股股份（可予重新分配）

國際發售股份數目：180,000,000股股份（可予重新分配及視乎超額配股權獲行使與否而定）

最高發售價：每股發售股份4.98港元（須於申請時以港元繳足，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，且可予退還）

面值：每股股份0.001港元

股份代號：6111

獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」所列文件已根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程的內容概不負責。

預期獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）將與本公司於2018年10月4日（星期四）或之前或雙方可能協定的較後時間以協議方式釐定發售價，但無論如何不得遲於2018年10月9日（星期二）。倘獨家全球協調人（代表包銷商）與本公司因任何原因未能於2018年10月9日（星期二）前就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件，並將立即失效。儘管獨家全球協調人（代表包銷商）及本公司可能會協定較低價格，但發售價將不會超過每股發售股份4.98港元，且預期不會低於每股發售股份3.28港元。獨家全球協調人（代表包銷商）可在獲得本公司同意的情況下於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前的任何時間，調低本招股章程所述的指示性發售價範圍（即每股發售股份3.28港元至每股發售股份4.98港元）。在此情況下，調減香港發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的通知將在切實可行的情況下盡快在南華早報（以英文）、信報（以中文）及聯交所網站www.hkexnews.hk以及本公司網站www.dafaland.com刊登，但無論如何不得遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午。更多資料，請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。

於作出投資決定前，有意投資者務請審慎考慮本招股章程所載一切資料，尤其是「風險因素」一節所載的風險因素。

根據香港包銷協議所載有關香港發售股份的終止規定，獨家保薦人及獨家全球協調人（代表香港包銷商）有權在若干情況下全權酌情決定於上市日期上午八時正之前，隨時終止香港包銷商根據香港包銷協議須履行的責任。終止規定的條款的更多資料載於「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷協議－終止理由」一節。務請閣下參閱該節所載詳情。

發售股份並未亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得提呈發售、出售、抵押或轉讓，但根據美國證券法及任何適用的美國州證券法的登記規定獲豁免者或在不受其限制的交易中進行者除外。發售股份根據S規例僅可在美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

2018年9月28日

預期時間表⁽¹⁾

以下預期時間表如有任何變動，本公司將在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.dafaland.com 刊發公告。

開始香港公開發售以及白色及黃色申請表格開始可供索取 ... 2018年9月28日（星期五）
上午九時正起

根據白表eIPO服務透過指定網站 www.eipo.com.hk

完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 2018年10月4日（星期四）
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2018年10月4日（星期四）
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2018年10月4日（星期四）
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬

完成白表eIPO申請付款的截止時間 2018年10月4日（星期四）
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2018年10月4日（星期四）
中午十二時正

截止辦理申請登記⁽³⁾ 2018年10月4日（星期四）
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2018年10月4日（星期四）

(1) 於南華早報（以英文）及信報（以中文）刊登
有關最終發售價、香港公開發售的申請結果、
國際發售的踴躍程度及香港公開發售
項下香港發售股份分配基準的公告 2018年10月10日（星期三）
或之前

(2) 透過「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」
所述的多種途徑公佈香港公開發售的分配結果
（包括成功申請人的身份證明文件號碼
或香港商業登記號碼（如適用）） 2018年10月10日（星期三）起

預期時間表⁽¹⁾

- (3) 於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及
本公司網站 www.dafaland.com⁽⁷⁾ 刊登載有
上文第(1)及(2)項的完整公告 2018年10月10日（星期三）起

可於 www.iporesults.com.hk
(或：英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> ;
中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)
利用「按身份證號碼搜索」功能查閱香港公開發售
的分配結果 2018年10月10日（星期三）起

寄發／領取根據香港公開發售
全部或部分獲接納申請的股票
或將股票寄存於中央結算系統⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾ 2018年10月10日（星期三）或之前

寄發／領取根據香港公開發售全部或
部分獲接納申請（倘適用）或全部或
部分不獲接納申請的退款支票及
白表電子退款指示⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾ 2018年10月10日（星期三）或之前

預期股份於聯交所開始買賣 2018年10月11日（星期四）上午九時正

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站 www.eipo.com.hk 向白表 eIPO 服務供應商遞交申請。倘閣下已於遞交申請截止日期上午十一時三十分或之前遞交申請並已從指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准於當日中午十二時正（即截止辦理申請登記的時間）前繼續辦理申請手續（繳清申請股款）。
- (3) 倘於2018年10月4日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則該日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2018年10月4日（星期四）並無開始及截止辦理申請登記，則本節所述日期或會受影響。倘出現此情況，我們會刊登報章公告。
- (4) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示而申請香港發售股份的申請人，應參閱「如何申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 預期定價日將為2018年10月4日（星期四）或前後，但無論如何不遲於2018年10月9日（星期二）。倘獨家全球協調人與我們因任何原因未能於2018年10月9日（星期二）之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。
- (6) 本公司網站或本公司網站所載任何資料概不構成本招股章程的一部分。
- (7) 發售股份的股票僅在全球發售已在各方面均成為無條件，且並無根據包銷協議條款終止包銷協議的情況下，方會於2018年10月11日（星期四）上午八時正成為有效。投資者如在收到股票前或於股票成為有效前買賣股份，須自行承擔風險。

預期時間表⁽¹⁾

- (8) 本公司將根據香港公開發售就全部或部分不獲接納申請及（倘最終發售價低於申請時就每股發售股份應付價格）全部或部分獲接納申請發出電子退款指示／退款支票。申請人所提供申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分或（如屬聯名申請人）排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分，可能會印於退款支票（如有）上。有關資料亦會轉交第三方以便辦理退款手續。兌現退款支票前，銀行可能要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。申請人的香港身份證號碼或護照號碼如填寫不準確，可能導致退款支票失效或延遲兌現。
- (9) 以**白色**申請表格或**白表eIPO**申請1,000,000股或以上香港發售股份並提供申請表格所規定全部資料的申請人，可於2018年10月10日（星期三）或本公司在報章上所通知寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取任何退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋上該公司印章的該公司授權書領取。個人申請人與公司授權代表領取時，必須出示香港證券登記處接納的身份證明。

以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人，可親身領取退款支票（如有），但不得選擇領取股票，因該等股票將以香港結算代理人的名義發出並存入中央結算系統，以寄存於其申請表格中所列明其或指定中央結算系統參與者股份戶口。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人領取退款支票的程序無異。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人，請參閱「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退款－親身領取－(iv)倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請」了解詳情。

對於透過**白表eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人，退款（如有）將以電子退款指示形式寄發至銀行賬戶。對於透過**白表eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人，退款（如有）將以退款支票形式透過普通郵遞寄往其認購申請指示所示地址，郵誤風險概由其自行承擔。

申請1,000,000股以下香港發售股份的申請人及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞寄往相關申請所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－13.退還申請股款」及「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退款」各節。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售架構的詳情（包括全球發售的條件及香港發售股份申請程序），請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

致投資者的重要通知

本招股章程由大发地产集团有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約（本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份除外）。本招股章程不得用作，亦不構成在任何其他司法管轄區或任何其他情況下之要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份及概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程與發售發售股份均受限制，除根據相關證券監管機構登記或授權而獲該司法管轄區適用證券法准許或獲豁免遵守相關證券法外，概不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不同之資料。閣下不應將並非載於本招股章程之任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、我們或其各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以信賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義及詞彙	16
前瞻性陳述	38
風險因素	39
豁免嚴格遵守上市規則	78
有關本招股章程及全球發售的資料	83
董事及參與全球發售的各方	88
公司資料	92
行業概覽	95
監管概覽	110
歷史及重組	126

目 錄

業務	140
與控股股東的關係	225
持續關連交易	234
董事及高級管理層	235
主要股東	250
股本	252
財務資料	255
基石投資者	311
未來計劃及所得款項用途	314
包銷	316
全球發售的架構	327
如何申請香港發售股份	338
附錄一 會計師報告	I-1
附錄二 未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 物業估值報告	III-1
附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 法定及一般資料	V-1
附錄六 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，並無包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資於發售股份前，應細閱整份文件。

任何投資均有風險。投資發售股份的若干特定風險載列於「風險因素」。閣下決定投資於發售股份前，應細閱該節。

概覽

我們是長江三角洲地區不斷壯大的房地產開發商，專注於開發及銷售住宅物業。我們的總部位於上海，已在長江三角洲地區建立業務據點。於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們擁有由29個項目組成的多元化組合，包括24項住宅物業、四棟商業綜合樓及一個辦公樓層。上述所有項目中，五個項目位於上海，而24個項目位於江蘇省、安徽省及浙江省。

於2018年6月30日，我們擁有土地儲備總建築面積2,238,827.22平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積249,781.71平方米及可出租總建築面積68,468.84平方米的已竣工物業（佔我們總土地儲備的14.2%）、(ii)總規劃建築面積1,293,586.94平方米的在建物業（佔我們總土地儲備的57.8%）及(iii)總規劃建築面積626,989.73平方米的持作未來開發物業（佔我們總土地儲備的28.0%）。

於往績記錄期間，我們的業務經營包括(i)物業開發及銷售、(ii)商業物業投資及經營及(iii)物業管理服務。我們的收益主要源自銷售我們所開發的物業。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業開發及銷售產生的收益分別為人民幣615.8百萬元、人民幣623.7百萬元、人民幣4,476.6百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣854.6百萬元。

我們立足「為生活而創造」的品牌定位，旨在為我們的客戶提供優質物業及創造特定生活場景。我們使用品牌名稱「大发」或「大发地产」在中國開展業務。為實施我們的市場定位策略，我們已開創五個產品系列的住宅物業項目，即凱系列、歐陸系列、融悅系列、雋府系列及現代系列，每個系列針對差異化的客戶分部。我們的物業開發流程（從選址到項目規劃及設計）亦以從首次置業者到改善型客戶及高端客戶的目標客戶的需求和喜好為中心。

我們倡導「情景地產」的理念。從用戶的日常活動、情感需求為出發點，配備設施、打造空間，構建出不同的具體情景。我們的研究方法包含了客群洞察及大數據分析，從場地適應性、空間規劃、公共空間設計、人性關懷、環境友好及智能設計等方面進行了考慮。我們將業主生活分為六大情景：「家人漫步」、「兒童探索」、「老少天倫」、「鄰里憩談」、「達人健身」及「友伴同悅」。請參閱「業務－物業開發與銷售流程－項目規劃及設計」。

概 要

我們認為，我們獲業界的普遍認可。在過去幾年，我們榮膺多家機構頒發的多個獎項，包括於2016年、2017年及2018年獲得的「中國房地產企業100強」、於2016年及2017年獲得的「2016年中國房地產百強之星」、「中國華東房地產公司品牌價值TOP10」、「2018年中國房地產企業100強」及「2018中國特色地產運營優秀企業－情景地產」(均由中國房地產TOP10研究組頒發)及於2015年至2018年獲得的「重點企業貢獻獎」(均由上海市虹口區人民政府頒發)。請參閱「業務－獎項」。

我們認為，我們的市場地位及可觀的土地儲備、優質的產品供應、物業開發及管理能力和我們取得的品牌知名度均對我們過往的可持續及快速擴張以及財務佳績作出了貢獻。我們的收益由2015年的人民幣689.0百萬元增加至2017年的人民幣4,569.6百萬元，而已交付總建築面積由2015年的143,978平方米增加至2017年的316,809平方米。我們的收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣88.0百萬元增加897.7%至2018年同期的人民幣878.0百萬元，而已交付總建築面積由截至2017年4月30日止四個月的14,691平方米增加153.6%至2018年同期的37,259平方米。

我們的業務模式

我們致力於開發主要面向首次置業者及改善型客戶的高質量住宅物業。我們亦從事商業物業開發，以保持平衡的開發組合。於往績記錄期間，我們向我們所開發的若干商業物業提供物業管理服務。

我們將物業開發項目的設計及建設工程外包予合資格設計公司及承建商。

由於中國房地產行業競爭激烈及多變的特點，我們持續監控日新月異的市況，並於適當時對我們的項目售價作出調整。詳情請參閱「業務－物業開發與銷售流程－銷售及營銷－定價」。

我們的土地儲備

下表載列我們於2018年6月30日按地理位置劃分的土地儲備的建築面積明細：

	已竣工		在建	未來開發	總土地儲備	按地理位置 劃分佔 總土地 儲備百分比
	未出售 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾	持作 物業投資 可出租 建築面積 ⁽²⁾	在建規劃 建築面積 ⁽¹⁾	規劃 建築面積 ⁽¹⁾	總建築 面積 ⁽¹⁾	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
上海	28,744.86	27,368.95	85,137.49	–	141,251.30	6.3
南京	10,154.51	41,099.89	–	–	51,254.40	2.3
溫州	199,958.93	–	191,291.85	–	391,250.78	17.5
寧波	–	–	172,594.78	–	172,594.78	7.7
舟山	–	–	128,887.36	–	128,887.36	5.8
蕪湖	–	–	203,815.91	57,961.90	261,777.81	11.7
安慶	10,923.41	–	511,859.55	58,032.41	580,815.37	25.9
鹽城	–	–	–	209,685.00	209,685.00	9.4
徐州	–	–	–	155,331.00	155,331.00	6.9
湖州	–	–	–	145,979.42	145,979.42	6.5
總計	249,781.71	68,468.84	1,293,586.94	626,989.73	2,238,827.22	100.0

附註：

- (1) 有關(i)已竣工項目的建築面積的數據源自有關工程竣工驗收備案表所載資料；及有關(ii)在建項目的建築面積的數據源自有關建設工程規劃許可證所載資料。一項物業的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。「未出售可銷售建築面積」包括已預售的物業。一項物業於本集團已簽立有關買賣協議且該項物業已被交付予客戶後被視為售出。一項物業於該項物業已竣工及驗收為合格後被視為已交付予客戶。一項物業於本集團已簽立有關買賣協議但該項物業尚未被交付予客戶時被視為預售。
- (2) 「可出租建築面積」指一項物業的內部樓面面積，當中已分配共享樓面面積。其為可出租以產生租金收入的面積。

物業估值

仲量聯行對物業進行估值時，假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

對本集團持作銷售或未來開發的物業權益進行估值時，仲量聯行採用比較法，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可因可變因素予以調整）。

對本集團持作投資的物業權益進行估值時，仲量聯行採用收益法，並計入以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，其亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對本集團的目前在建物業的權益進行估值時，仲量聯行已假設其將按本集團所提供的最新開發方案開發及落成。在達至其估值意見時，仲量聯行已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並亦計及與截至估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行依賴由本集團根據物業截至估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

仲量聯行認為，我們的物業權益於2018年6月30日的總值為人民幣16,989.9百萬元。有關我們物業估值的詳情，請參閱附錄三「物業估值報告」。有關與我們物業估值所作假設相關的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們物業的評估價值可能會與物業的實際可變現價值不同，且可能發生變動，而倘我們物業的實際可變現價值明顯低於其評估價值，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

供應商及客戶

我們的主要供應商為建築材料供應商及承建商。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，五大供應商分別佔我們總採購額的約61.6%、60.7%、38.4%及52.7%。截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年4月30日止四個月，我們的單一最大供應商分別佔我們總採購額約21.7%、20.6%、9.7%及21.8%。於2018年4月30日，我們與該等主要供應商之間的業務關係一般超過兩年。

我們的客戶為住宅物業個人及公司買方以及商業物業的租戶。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們從五大客戶（均為獨立第三方）獲得的除營業稅及附加費前的收益分別為人民幣22.9百萬元、人民幣36.6百萬元、人民幣44.0百萬元及人民幣33.7百萬元，分別約佔我們於同年或同期除營業稅及附加費前的總收益的3.1%、5.0%、0.9%及3.8%。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們從單一最大客戶獲得的除營業稅及附加費前的收益分別為人民幣9.3百萬元、人民幣11.0百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣11.2百萬元，分別佔我們於同年或同期除營業稅及附加費前的總收益的1.3%、1.5%、0.2%及1.3%。據董事所知，我們的董事、他們各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%或以上的任何股東概無於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有任何權益。

競爭優勢

我們認為我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：(i)植根上海，深耕長江三角洲地區，我們是一家不斷壯大的住宅房地產開發商；(ii)位於長江三角洲地區核心城市的土地儲備及高效的獲地能力；(iii)情景地產的倡導者，質量地產的踐行者，提供住房、引領生活；(iv)住宅產品以客戶為導向，致力於滿足客戶的需求；商業物業位置優越，帶來穩定現金流量；(v)積極而穩健的財務政策及運營；及(vi)經驗豐富的高級管理層及富有執行力的運營團隊。

戰略

我們致力於成為中國領先的住宅房地產開發商。為實現該目標，我們擬實施以下戰略：(i)繼續深入長江三角洲地區，在南京、合肥及溫州建立地區分公司，以發掘具備開發潛力的地塊，並在華南的廣州、華中的武漢、西北的西安及西南的成都等市尋求機會；(ii)繼續優化我們的財務結構；(iii)夯實提升產品競爭力，繼續提供從客戶角度出發的產品；(iv)優化企業運作，提升品牌知名度；及(v)增強人才儲備以應對未來的快速發展。

節選經營業績

我們於往績記錄期間的大部分收益來自物業銷售。下表載列我們於往績記錄期間的主要經營業績：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
收益（人民幣千元）.....	688,995	704,646	4,569,636	88,046	877,975
物業開發及銷售（人民幣千元）.....	615,760	623,671	4,476,569	58,336	854,627
商業物業投資及經營（人民幣千元）.....	66,729	73,675	85,044	27,228	21,869
物業管理服務（人民幣千元）.....	6,506	7,300	8,023	2,482	1,479
毛利（人民幣千元）.....	107,708	119,157	657,281	26,300	264,503
毛利率（%）.....	15.6	16.9	14.4	29.9	30.1
物業開發及銷售（%）.....	8.9	9.4	13.1	9.7	28.8
商業物業投資及經營（%）.....	73.7	75.5	76.4	69.9	80.2
物業管理服務（%）.....	61.1	64.6	66.5	66.2	64.5
已交付建築面積（平方米）.....	143,978	135,198	316,809	14,691	37,259
已確認平均售價（人民幣元／平方米）.....	4,277	4,613	14,130	3,971	22,937

物業銷售產生的收益已構成且預期將繼續構成我們總收益的絕大部分。我們於往績記錄期間的物業銷售所得收益增加乃主要由於已竣工及交付的住宅物業項目建築面積均有所增加，此乃由於我們繼續擴張位於長江三角洲地區的業務及已確認每平方米平均售價。

往績記錄期間物業開發及銷售的毛利率變動主要受我們物業價格、建設成本及土地使用權成本影響。我們於2015年、2016年及2017年首四個月交付的總建築面積大部分集中於安慶，已確認的每平方米平均售價及建設成本均較低，而我們自2017年下半年交付的總建築面積大部分集中在上海、南京及溫州等發達地區，已確認的每平方米平均售價及建設成本均較高。於往績記錄期間，物業開發及銷售的毛利率增加主要歸因於已確認每平方米平均售價增幅超過每平方米建設成本增幅。

2015年至2017年商業物業投資及經營的毛利率增加主要是由於平均出租率及租金收入增加所致。商業物業投資及經營的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的69.9%增至2018年同期的80.2%，主要反映我們於2018年3月出售於南京緯思武德的全部股權的影響。除一家店舖外，我們已將南京艾尚天地所有其他店舖出租給南京緯思武德並收取固定租金付款。出售事項令我們的商業物業投資及經營成本減少，該減少幅度大於商業物業投資及經營產生的收益的減少幅度，從而令毛利率增加。

2015年至2017年物業管理服務的毛利率提高，隨後保持相對穩定。2015年至2017年的有關增加主要是由於出租率及物業管理收入增加所致。

我們的整體毛利率由截至2016年12月31日止年度的16.9%減少至截至2017年12月31日止年度的14.4%，原因是物業開發及銷售所得收益比例於2017年大幅增加，但較我們其他業務線錄得相對較低毛利率。截至2017年4月30日止四個月的毛利率29.9%較截至2017年12月31日止三個年度的毛利率大幅上升，主要由於我們於2017年的物業開發及銷售所得大部分收益乃於該年下半年錄得，令商業物業投資及經營所得收益比例於該期間大幅上升，且其較我們其他業務線錄得相對較高毛利率。截至2018年4月30日止四個月的毛利率30.1%較截至2017年12月31日止三個年度的毛利率大幅上升，主要由於我們於上海的大發融悅華庭項目的銷售額，該項目已確認的每平方米平均售價相對較高。截至2018年4月30日止四個月，來自我們大發融悅華庭項目的銷售收益錄得毛利率30.4%，佔同期物業開發及銷售總收益的約86.7%。

綜合財務資料概要

以下為於往績記錄期間的綜合財務資料概要。我們已自本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料摘錄有關概要。以下概要應與本招股章程附錄一綜合財務資料一併閱讀，包括隨附的附註及本招股章程「財務資料」所載資料。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

概 要

綜合全面收入表概要

下表載列我們於往績記錄期間的綜合經營業績概要。下文所列我們的歷史業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(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)
	(未經審計)				
收益	688,995	704,646	4,569,636	88,046	877,975
銷售成本	(581,287)	(585,489)	(3,912,355)	(61,746)	(613,472)
毛利	107,708	119,157	657,281	26,300	264,503
融資收入	15,783	8,437	9,344	2,089	5,522
其他收入及收益	1,646	2,103	2,958	619	30,860
銷售及分銷開支	(55,900)	(71,194)	(94,293)	(23,865)	(37,472)
行政開支	(89,002)	(105,046)	(133,925)	(34,613)	(70,310)
其他開支	(824)	(6,212)	(27,580)	(1,400)	(298)
投資物業的公允價值收益	271,000	254,000	58,000	14,000	18,847
融資成本	(101,855)	(114,562)	(133,650)	(50,651)	(58,840)
分佔聯營公司虧損	—	(1,583)	(2,607)	(900)	(844)
除稅前利潤／(虧損)	148,556	85,100	335,528	(68,421)	151,968
所得稅(開支)／抵免	(95,138)	(63,245)	(191,364)	3,666	(74,414)
年／期內利潤／(虧損)	<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>144,164</u>	<u>(64,755)</u>	<u>77,554</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	58,380	24,723	137,495	(63,974)	78,655
非控股權益	(4,962)	(2,868)	6,669	(781)	(1,101)
	<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>144,164</u>	<u>(64,755)</u>	<u>77,554</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利					
基本及攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的收益分別為人民幣689.0百萬元、人民幣704.6百萬元、人民幣4,569.6百萬元、人民幣88.0百萬元及人民幣878.0百萬元。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的毛利率分別達致15.6%、16.9%、14.4%、29.9%及30.1%。我們的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣689.0百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣4,569.6百萬元，主要由於來自物業開發及銷售的收益有所增長。主要出於相同的原因，我們的收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣88.0百萬元大幅增至2018年同期的人民幣878.0百萬元。有關我們於往績記錄期間財務表現的更多詳情，請參閱「財務資料」。

概 要

下表載列我們於往績記錄期間的淨虧損或利潤。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(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)
年／期內利潤／(虧損).....	53,418	21,855	144,164	(64,755)	77,544
減：投資物業的公允價值收益.....	271,000	254,000	58,000	14,000	18,847
稅務影響.....	(67,750)	(63,500)	(14,500)	(3,500)	(4,712)
年／期內利潤／(虧損) (不包括除稅後投資物業的公允價值收益).....	(149,832)	(168,645)	100,664	(75,255)	63,409

不包括除稅後投資物業的公允價值收益的淨虧損或利潤為非國際財務報告準則計量；然而，該項資料闡明除稅後投資物業的公允價值收益對我們於相關年度或期間的盈利能力的影響。

我們於2015年、2016年以及截至2017年4月30日止四個月錄得淨虧損（未計及投資物業的公允價值收益）是由於(i)自2015年起我們加快物業開發活動，以致產生高額固定成本、銷售及分銷開支及行政開支、(ii)擴張初期已竣工及交付的總建築面積相對處於較低水平（其後自2017年下半年起已見改善）及(iii)我們於2015年、2016年以及2017年首四個月交付的總建築面積大部分集中於安慶，已確認每平方米平均售價相對較低。

綜合財務狀況表概要

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表概要：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
總非流動資產.....	2,446,609	2,806,443	2,942,562	2,983,829
總流動資產.....	6,973,077	9,783,809	12,334,861	13,365,680
總流動負債.....	4,324,208	8,489,491	7,505,867	10,181,574
淨流動資產.....	2,648,869	1,294,318	4,828,994	3,184,106
總非流動負債.....	3,134,698	2,125,556	5,783,528	4,283,235
總權益.....	1,960,780	1,975,205	1,988,028	1,884,700

我們的淨流動資產由2015年12月31日的人民幣2,648.9百萬元減少至2016年12月31日的人民幣1,294.3百萬元，主要由於合同負債因當時在建物業的預售增加而大幅增加，部分被在建物業因我們物業開發活動增加而增加所抵銷。我們的淨流動資產增加至2017年12月31日的人民幣4,829.0百萬元，主要由於(i)已竣工持作銷售物業大幅增加及(ii)計息銀行及其他借貸及流動負債大幅減少，部分被貿易應付款項因我們物業業務增加而增加所抵銷。我們的淨流動資產其後減少至2018年4月30日的人民幣3,184.1百萬元，主要由於(i)計息銀行及其他借貸及合同負債大幅增加及(ii)已竣工持作銷售物業

概 要

因我們新物業項目的預售增加而有所減少，部分被在建物業增加所抵銷。我們的淨流動資產由2018年4月30日的人民幣3,184.1百萬元進一步減少至2018年7月31日的人民幣2,860.6百萬元，主要由於合同負債因我們當時的在建物業（如我們的海島府及大發融悅東方（溫州）項目）的預售增加而有所增加，部分被(i)在建物業因我們的物業開發活動增加而有所增加；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項因我們就參與項目的公開招拍掛程序支付的預付按金或預付款項增加而有所增加所抵銷。請參閱「財務資料－流動性及資本資源－淨流動資產」。

我們的淨資產由2017年12月31日的人民幣1,988.0百萬元減少至2018年4月30日的人民幣1,884.7百萬元，乃主要由於：(i)溫州凱陽收購上海大發全部股權及上海垠壹投資發展向上海大發轉讓股權；(ii)本公司向Splendid Sun、Glorious Villa及He Hong配發及發行股份；及(iii)於截至2018年4月30日止四個月母公司擁有人應佔利潤約為人民幣78.7百萬元。有關上述收購事項、股權轉讓以及股份配發及發行的詳情，請參閱「歷史及重組－重組」。

綜合現金流量表概要

下表載列我們於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(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)
				(未經審計)	
節選現金流量表數據					
經營活動所得／(所用) 淨現金流量	(792,190)	855,483	(2,393,466)	(1,275,779)	238,708
投資活動所得／(所用) 淨現金流量	(63,659)	16,172	(115,381)	(202,555)	682,026
融資活動(所用)／所得淨現金流量	785,296	(759,524)	2,729,236	1,437,300	(626,790)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	(70,553)	112,131	220,389	(41,034)	293,944
年／期初現金及現金等價物	115,223	44,670	156,801	156,801	377,190
年／期末現金及現金等價物	44,670	156,801	377,190	115,767	671,134

截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所用淨現金為人民幣792.2百萬元，主要由於我們的物業開發活動增加令在建物業增加人民幣1,777.8百萬元。截至2016年12月31日止年度，我們經營活動所得淨現金為人民幣855.5百萬元，主要由於我們新物業項目的預售增加令合同負債增加人民幣3,443.7百萬元及由於我們的物業建設增加令貿易應付款項增加人民幣460.4百萬元。截至2017年12月31日止年度，經營活動所用淨現金為人民幣2,393.5百萬元，主要由於我們的物業開發活動增加令已竣工持作銷售物業增加人民幣1,057.2百萬元、由於新物業項目的預售減少令合同負債減少人民幣765.3百萬元及由於我們的物業開發活動增加令在建物業增加人民幣431.3百萬元。我們截至2017年4月30日止四個月的經營活動所用淨現金為人民幣1,275.8百萬元，主要歸因於我們的物業開發活動增加令已竣工持作銷售物業增加人民幣1,507.9百萬元及在建物業增加人民幣635.0百萬元以及新項目的預售增加令受限制現金增加人民幣246.6百萬元。於

概 要

截至2018年4月30日止四個月，我們的經營活動產生的淨現金為人民幣238.7百萬元，主要由於我們新物業項目的預售增加導致合同負債增加人民幣1,783.8百萬元。請參閱「財務資料－流動性及資本資源－現金流量」。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或截至所示日期止期間的主要財務比率：

	截至12月31日止年度及於該日			截至2018年 4月30日 止四個月 及於該日
	2015年	2016年	2017年	
毛利率(%) ⁽¹⁾	15.6	16.9	14.4	30.1
純利率(%) ⁽²⁾	7.8	3.1	3.2	8.8
股本回報率(%) ⁽³⁾	2.7	1.1	7.3	12.3
流動比率(倍數) ⁽⁴⁾	1.6	1.2	1.6	1.3
淨資產負債比率(%) ⁽⁵⁾	196.5	150.0	270.8	235.6
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	0.6	0.4	0.7	0.7

附註：

- (1) 截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們各期間的收益再乘以100計算。
- (2) 截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月的純利率乃按我們各期間的純利除以我們各期間的收益再乘以100計算。
- (3) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年4月30日止四個月的股本回報率乃按我們各年或各年化期間（視情況而定）的純利除以各期間結束時的總權益再乘以100計算。
- (4) 於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日的流動比率乃按我們於各日期的總流動資產除以我們於各日期的總流動負債計算。
- (5) 於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日的淨資產負債比率乃按總計息銀行及其他借貸減現金及銀行結餘除以各期間結束時的總權益再乘以100計算。
- (6) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年4月30日止四個月的利息覆蓋率乃按我們除所得稅開支前的年／期內利潤，加我們的綜合財務報表的利息開支，除以我們於各年／期內的計息銀行及其他借貸的利息以及合同負債重大融資部分的利息（包括資本化利息）計算。

我們的純利率由截至2015年12月31日止年度的7.8%下降至分別截至2016年及2017年12月31日止年度的3.1%及3.2%，主要由於(i)銷售及分銷開支、行政開支、其他開支及融資成本主要因我們於2016年及2017年擴張物業開發及銷售業務而增加；及(ii)投資物業的公允價值收益於2016年及2017年減少。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的淨資產負債比率分別為196.5%、150.0%、270.8%及235.6%。我們於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日的淨資產負債比率波動反映於各日期的計息銀行及其他借貸之結餘變動。我們的淨資產負債比率於2015年12月31日至2016年12月31日大幅減少主要由於我們的總貸款及借貸由2015年12月31日的人民幣4,091.5百萬元減少至2016年12月31日的人民幣3,258.6百萬元，原因是動用主要來自我們的項目（大發融悅花園、大發融悅華庭及凱欣錦園A）的預售所得款項償還計息銀行及其他借貸人民幣1,972.1百萬元，且部分被主要用於開發我們的項目大發融悅四季的計息銀行及其他借貸所得款項人民幣1,124.5百萬元所抵銷。我們的淨資產負債比率由2016年12月31日的150.0%大幅增至2017年12月31日的270.8%，主要是由於計息銀行及其他借貸由2016年12月31日的人民幣3,258.6百萬元增加至2017年12月31日的人民幣5,987.3百萬元，原因是主要用於開發我們的項目（大發融悅四季、大發融悅東方（溫州）、凱澤錦園、融悅新界公館及海雋府）的計息銀行及其他借貸所得款項人民幣5,978.8百萬元，且部分被動用主要來自我們的項目（凱欣錦園A、凱欣錦園B及大發融悅華庭）的預售所得款項償還計息銀行及其他借貸人民幣3,249.4百萬元所抵銷。我們的淨資產負債比率由2017年12月31日的270.8%減至2018年4月30日的235.6%，主要由於我們的現金及現金等價物由2017年12月31日的人民幣337.2百萬元大幅增至2018年4月30日的人民幣671.1百萬元，原因是我們的項目（大發融悅四季、海雋府及大發融悅東方（溫州））的預售所得款項所致。

我們的股權架構

最終控股股東已訂立一致行動契據（「一致行動契據」）並已同意在其（其本身或連同其聯繫人）依然控制本集團期間提呈任何股東決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東大會通過前，就該等決議案主題事項所涉及事宜互相協商並彼此達成一致意見，且其已確認過往自2015年1月1日或其於本集團任何成員公司擁有權益之日（以較早者為準）起已就該等決議案進行投票。

緊隨全球發售完成後（但不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，且並無計及因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），我們根據一致行動契據按一致方式行事的最終控股股東將有權通過其各自投資控股公司行使本公司已發行總股本約75%的投票權。

全球發售統計數字⁽¹⁾

發售規模：..... 初步為本公司經擴大已發行股本的25%

發售架構：..... 初步為香港公開發售佔10%（可予重新分配）
及國際發售佔90%（可予重新分配及視乎超額配股權獲行使與否而定）

超額配股權：..... 最多為全球發售下初步可供認購的發售股份數目的15%

每股股份發售價：..... 每股發售股份3.28港元至4.98港元

	按發售價 每股發售股份 3.28港元計算	按發售價 每股發售股份 4.98港元計算
股份市值 ⁽²⁾	2,624百萬港元	3,984百萬港元
本公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整綜合淨有形資產 ⁽³⁾	3.43港元	3.83港元

附註：

- (1) 本表內所有統計數字均基於超額配股權並無獲行使的假設。
- (2) 市值乃基於預期根據全球發售將予發行的200,000,000股股份計算，並假設完成資本化發行後及緊隨全球發售完成後已發行及發行在外800,000,000股股份（未計及超額配股權的行使）。
- (3) 每股未經審計備考經調整綜合淨有形資產乃經作出附錄二「未經審計備考財務資料」所述調整後及基於完成資本化發行後及緊隨全球發售完成後已發行及發行在外800,000,000股股份（未計及超額配股權的行使）而計算。

所得款項用途

我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支，並假設超額配股權未獲行使，我們將自全球發售收取淨所得款項約726.0百萬港元（假設發售價為每股發售股份4.13港元，即指示性發售價範圍的中位數）；或約844.9百萬港元（倘超額配股權獲悉數行使）。

我們擬將全球發售的淨所得款項用於以下用途：

- 約60%或435.6百萬港元將於上市後一年內用作開發我們現有物業項目（即大發融悅東方（蕪湖）及凱澤錦園）的建設成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－物業開發及銷售」；
- 約30%或217.8百萬港元將用於償還一家資產管理公司的兩年期借貸人民幣530.0百萬元（按固定年利率8.5%計息及到期日為2019年9月26日）的大部分，而我們預期將動用經營所得營運資金以償還差額約人民幣312.2百萬元；及

- 約10%或72.6百萬港元將用作一般營運資金用途。

請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

股息

於2015年、2016年及2017年12月31日，我們的可分派儲備分別為人民幣1,375.6百萬元、人民幣1,400.3百萬元及人民幣1,395.8百萬元。於2017年，我們向當時子公司的股東宣派股息人民幣142.0百萬元並向一家子公司的非控股股東宣派股息人民幣4.5百萬元，且於最後可行日期已派付該等股息。於2015年，我們向當時一家子公司的股東派付股息人民幣20.0百萬元。

本公司並無固定股息政策，及在遵守開曼群島相關法例及細則的情況下，董事會可全權酌情釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息金額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。我們的若干子公司須受限於若干未償還貸款協議項下根據若干貸款契諾對股息派付的限制。請參閱「財務資料－股息及可分派儲備」。

風險因素

我們的經營及全球發售涉及若干風險，其中許多風險超出我們的控制範圍。該等風險可分為(i)與我們的業務有關的風險、(ii)與行業有關的風險、(iii)有關在中國經營業務的風險及(iv)與全球發售及我們的股份有關的風險。例如，我們的業務及前景均倚重中國物業市場的表現，並可能會受到中國物業市場的表現的不利影響以及受大量政府政策及法規所規限，尤其容易受我們營運所在地區的中國物業行業相關政策的不利變動所影響。此外，我們或不能在理想地段按商業合理價格收購合適土地儲備以用於開發。有關所涉及的全部風險因素的詳細討論載於「風險因素」，閣下於決定投資發售股份前應細閱該節。

不合規事件

於往績記錄期間，我們曾經歷若干不合規事件，例如，與建設相關許可證有關的不合規事件及與違反中國廣告法及中國價格法相關的不合規事件。請參閱「業務－法律訴訟及合規－不合規事件」。

競爭格局

中國的房地產行業及上海市、江蘇省、浙江省及安徽省的地區住宅物業市場高度分散且競爭激烈。我們主要與在我們及子公司業務所在或計劃進軍的城市中擁有良好的品牌知名度及聲譽的全國性、區域性及地方性房地產開發商進行競爭。我們主要就品牌知名度、財務資源、土地儲備的規模及位置、定價等因素與該等開發商進行競爭。請參閱「業務－競爭」。

近期發展

由於我們的業務模式及我們經營所處的整體經濟及監管環境未發生重大變動，我們的業務經營於往績記錄期間後及直至本招股章程日期保持穩定。

自2018年4月30日起及直至最後可行日期止期間，我們已獲取16個項目，其中總佔地面積351,359平方米的十幅地塊乃透過公開招拍掛程序獲得，總對價約人民幣2,457.2百萬元。該等十幅地塊位於湖州、鎮江、鹽城、徐州、蕪湖、寧波、嘉興、成都、重慶及清遠等十個城市。就餘下六個項目而言，我們已收購或訂立協議以收購擁有或有權擁有該等項目的土地使用權的公司的股權。此六個項目的總佔地面積為221,769平方米，我們擬與其他獨立第三方共同開發該等項目。請參閱「業務－物業開發與銷售流程－土地收購－收購公司股權或投資」。

於2018年8月24日，我們就開發徐州•大發融悅東方與杭州工商信託股份有限公司訂立一項年利率為12.0%及本金總額為人民幣300.0百萬元的融資安排，自首次提款日期起為期12或18個月（視乎第二次提款的時間而定）。

於2018年8月29日，我們就物業開發與上海銀行股份有限公司（「上海銀行」）訂立一份年利率為17.0%及本金總額為人民幣300百萬元的貸款協議，為期一年。於2018年9月25日，我們就物業開發與上海銀行訂立另一份年利率為16.0%及本金總額為人民幣250百萬元的貸款協議，為期兩年。

經審慎周詳考慮後，我們的董事確認，除所披露者外，自2018年4月30日起直至本招股章程日期，我們的財務狀況及經營狀況或前景並無重大不利變動，且自2018年4月30日起並無發生會對全文載於本招股章程附錄一的會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

上市開支

與全球發售有關的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣20.9百萬元，其中人民幣15.7百萬元已計入我們的綜合損益表，而人民幣5.2百萬元已計入我們的綜合財務狀況表。尤其是，人民幣3.3百萬元及人民幣12.4百萬元分別計入我們截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月的綜合損益表。我們目前預期於往績記錄期間結束後將產生人民幣66.5百萬元或其他開支，其中人民幣31.7百萬元將計入我們的綜合損益表，而人民幣34.8百萬元將計入我們的權益。董事預期該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

未經審計備考經調整綜合淨有形資產

以下為根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製的本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產，僅供說明用途，並載於此以說明全球發售對於2018年4月30日的本公司擁有人應佔綜合淨有形資產的影響，猶如其已於2018年4月30日進行。

概 要

本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產僅就說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團在倘全球發售已於2018年4月30日或任何未來日期完成情況下的財務狀況。其乃基於本招股章程附錄一所載會計師報告內所載於2018年4月30日本公司擁有人應佔綜合淨有形資產編製，並已作出下述調整。本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產並不組成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於2018年 4月30日		未經審計		
	本公司擁有人 應佔經審計 綜合淨有形 資產	全球發售的 估計淨所得 款項	備考經調整 綜合淨有形 資產	本公司擁有人 應佔每股經調整 綜合淨有形資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)
按發售價每股發售股份3.28港元計算..	1,884,744	512,795	2,397,539	3.00	3.43
按發售價每股發售股份4.98港元計算..	1,884,744	798,046	2,682,790	3.35	3.83

附註：

- (1) 於2018年4月30日本公司擁有人應佔綜合淨有形資產乃摘錄自會計師報告，此乃根據於2018年4月30日本公司擁有人應佔經審計綜合權益約人民幣1,886.5百萬元（經扣除無形資產人民幣1.7百萬元）而釐定。
- (2) 全球發售的估計淨所得款項乃分別基於發售價每股發售股份3.28港元或每股發售股份4.98港元（經扣除本集團應付包銷費用及其他相關開支），且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售的估計淨所得款項乃按1.0港元兌人民幣0.8740元的匯率將港元兌換為人民幣。
- (3) 本公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整綜合淨有形資產乃基於緊隨資本化發行及全球發售後已發行的800,000,000股股份計算，但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整綜合淨有形資產乃按1.0港元兌人民幣0.8740元的匯率兌換為港元。

釋義及詞彙

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「安慶凱潤房地產開發」	指	安慶市凱潤房地產開發有限公司，一家於2008年3月21日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「安慶垠壹置業」	指	安慶市垠壹置業有限公司，一家於2017年8月8日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資子公司，由垠壹、上海大發及光大興隴信託有限責任公司（獨立第三方）分別擁有58.81%、21.01%及20.18%
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或文義所指其中任何一份
「組織章程細則」或「細則」	指	於2018年9月10日獲有條件採納的經修訂及重列的本公司組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），將於上市日期生效
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「平均售價」	指	平均銷售價格
「平均出租率」	指	出租面積乘以出租月份數，除以可出租總面積乘以12的得數的比率
「董事會」	指	董事會
「房屋所有權證」	指	中國相關政府機關就房屋所有權頒發的房屋所有權證
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

釋義及詞彙

「資本化發行」	指	於全球發售完成後將本公司股份溢價賬的若干進賬金額資本化而配發及發行股份，詳述於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司及子公司的進一步資料－3.全體股東於2018年9月10日通過的書面決議案」一節
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法（2018年修訂本）（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會，一家根據國務院於2018年3月24日發佈的國務院關於機構設置的通知（國發[2018] 6號）藉由合併中國銀監會及中國保監會成立的監管機構，且如文義所指，包括其前身，即中國銀監會及中國保監會
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會，近期根據國務院於2018年3月24日發佈的國務院關於機構設置的通知（國發[2018] 6號）與中國保監會合併並成立中國銀保監會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

釋義及詞彙

「長興垠壹置業」	指	長興垠壹置業有限公司，一家於2018年5月18日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資子公司，其由溫州垠壹置業、德光集團有限公司及長興建設房屋開發有限公司（均為獨立第三方）分別擁有55%、40%及5%
「成都瀚辰置業」	指	成都瀚辰置業有限公司，一家於2018年8月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「成都瀚澤置業」	指	成都瀚澤置業有限公司，一家於2018年8月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「重慶融闕置業」	指	重慶融闕置業有限公司，一家於2018年9月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「中國保監會」	指	中國保險監督管理委員會，近期根據國務院於2018年3月24日發佈的國務院關於機構設置的通知（國發[2018] 6號）與中國銀監會合併並成立中國銀保監會
「副牽頭經辦人」	指	太平基業證券有限公司
「商品住宅物業」	指	由物業開發商開發用作銷售的住宅物業
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「本公司」或「我們」	指	大发地产集团有限公司，一家於2017年12月18日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司

釋義及詞彙

「工程竣工驗收備案表」	指	中國地方城市建設局或主管機關就物業項目竣工出具的建築工程竣工驗收備案表
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市規劃局或主管機關出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或主管機關出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市規劃局或主管機關出具的建設工程規劃許可證
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義及在本招股章程內，指葛和凱先生、葛一暘先生、葛和鳴先生、金林蔭女士、Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)、Glorious Villa及He Hong
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「DaFa Blooms」	指	DaFa Blooms Limited，一家於2017年12月20日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資子公司
「大發集團」	指	大發集團有限公司，一家於1996年6月17日在中國成立的有限公司，由葛和凱先生、葛一暘先生及上海和鴻分別擁有60%、20%及20%
「彌償保證契據」	指	我們的控股股東以本公司（為其本身及作為我們不時的各子公司利益的受託人）為受益人訂立的日期為2018年9月10日的彌償保證契據，詳述於本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－3.稅項及其他彌償保證」一節

釋義及詞彙

「不競爭契據」	指	葛和凱先生、葛一暘先生、葛和鳴先生、金林蔭女士、Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)、Glorious Villa及He Hong以本公司（為其本身及作為我們不時的各子公司利益的受託人）為受益人訂立的日期為2018年9月10日的不競爭承諾契據，其詳情概述於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」
「董事」	指	本公司董事
「甘肅大發房地產開發」	指	甘肅大發房地產開發有限公司，一家於2018年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「國內生產總值」／ 「地區生產總值」	指	國內生產總值／地區生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「Glorious Villa」	指	Glorious Villa Limited，一家於2017年12月12日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為控股股東並由我們最終控股股東之一葛一暘先生直接全資擁有
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	於相關時間的本公司及其子公司，或（按文義所指）就本公司成為其現有子公司的控股公司之前期間而言，指本公司現有子公司或由其現有子公司或其前身（視情況而定）經營的業務
「He Hong」	指	He Hong Limited，一家於2017年12月12日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由葛和凱先生、葛一暘先生、金林蔭女士及葛和鳴先生分別間接擁有73%、21%、5%及1%

釋義及詞彙

「合肥久發房地產開發」	指	合肥久發房地產開發有限公司，一家於2018年6月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「合肥凱潤房地產開發」	指	合肥凱潤房地產開發有限公司，一家於2018年5月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「合肥融闕房地產開發」	指	合肥融闕房地產開發有限公司，一家於2018年6月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「合肥煜闕房地產開發」	指	合肥煜闕房地產開發有限公司，一家於2018年6月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售的20,000,000股股份
「香港公開發售」	指	按本招股章程及申請表格所述條款並在其所述條件規限下，按發售價（另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）向香港公眾人士發售供認購的香港發售股份以籌集現金，詳述於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司

釋義及詞彙

「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」一節列明的包銷商，即香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）控股股東、獨家全球協調人及香港包銷商與我們就香港公開發售所訂立日期為2018年9月27日（星期四）的包銷協議
「湖州垠望置業」	指	湖州市垠望置業有限公司，一家於2018年7月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「湖州垠澤置業」	指	湖州市垠澤置業有限公司，一家於2018年7月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司最高行政人員、主要股東、子公司或其各自的任何聯繫人且與其概無關連（定義見上市規則）的一方或各方
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的180,000,000股股份，連同（如有關）因行使任何超額配股權而可能發行的任何額外股份
「國際發售」	指	國際包銷商按發售價向專業、機構及個人投資者有條件發售國際發售股份，詳述於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	由獨家全球協調人牽頭的一組包銷商，預期該等包銷商將訂立國際包銷協議以包銷國際發售

釋義及詞彙

「國際包銷協議」	指	由（其中包括）控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商與我們於2018年10月4日（星期四）或前後就國際發售訂立的國際包銷協議
「嘉興凱澤置業」	指	嘉興市凱澤置業有限公司，一家於2018年8月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「仲量聯行」或 「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司、首控證券有限公司及原銀證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司、首控證券有限公司、原銀證券有限公司、山證國際證券有限公司及聯合證券有限公司
「句容泓垠置業」	指	句容泓垠置業有限公司，一家於2018年6月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用證」	指	訂約方使用一幅地塊的權利的證書（或多張證書，視情況而定）
「土地增值稅」	指	如本招股章程「監管概覽」一節所述，《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	2018年9月19日，即本招股章程刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會

釋義及詞彙

「上市日期」	指	股份獲准於聯交所上市及買賣的日期，預期為2018年10月11日（星期四）或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所創業板，並與之並行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	於2018年9月10日採納並即時生效的經修訂及重列的本公司組織章程大綱（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「南京歌陽置業」	指	南京歌陽置業有限公司，一家於2017年6月15日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京凱鴻房地產」	指	南京凱鴻房地產開發有限公司，一家於2007年6月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京凱潤房地產」	指	南京凱潤房地產開發有限公司，一家於2003年8月21日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京凱沄置業」	指	南京凱沄置業有限公司，一家於2015年1月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京凱澤投資」	指	南京凱澤投資有限公司，一家於2015年8月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司

釋義及詞彙

「南京凱洲置業」	指	南京凱洲置業有限公司，一家於2009年7月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京齊城置業」	指	南京齊城置業有限公司，一家於2018年4月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京齊珂置業」	指	南京齊珂置業有限公司，一家於2018年5月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京齊垠置業」	指	南京齊垠置業有限公司，一家於2017年6月15日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京緯思武德」	指	南京緯思武德投資實業有限公司，一家於2010年4月16日在中國成立的有限公司，由上海琦淮實業發展有限公司及上海凱灘迪森投資發展有限公司（均為獨立第三方）分別擁有70%及30%
「南京沅垠置業」	指	南京沅垠置業有限公司，一家於2017年6月15日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「南京垠珂置業」	指	南京垠珂置業有限公司，一家於2018年5月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「寧波凱合置業」	指	寧波凱合置業有限公司，一家於2018年5月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司

釋義及詞彙

「寧波凱立置業」	指	寧波凱立置業有限公司，一家於2018年6月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「寧波凱仁置業」	指	寧波凱仁置業有限公司，一家於2018年5月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「寧波凱陽置業」	指	寧波凱陽置業有限公司，一家於2016年11月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「寧波凱元置業」	指	寧波凱元置業有限公司，一家於2018年6月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「寧波凱澤置業」	指	寧波凱澤置業有限公司，一家於2018年6月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「寧波餘姚凱潤置業」	指	寧波餘姚市凱潤置業有限公司，一家於2018年7月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「寧夏大發房地產開發」	指	寧夏大發房地產開發有限公司，一家於2018年5月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「出租率」	指	於指定日期的物業開發項目中，持作物業投資的已出租建築面積與可出租建築面積的比率
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），股份將根據全球發售按此價格發行，發售價將按本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節所述釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同（如有關）因超額配股權獲行使而配發及發行的任何額外股份

釋義及詞彙

「超額配股權」	指	預期將由我們根據國際包銷協議授予獨家全球協調人（代表國際包銷商）的購股權，以要求我們僅為補足國際發售中的超額分配情況（如有）而按發售價配發及發行最多合共30,000,000股額外股份，可由國際包銷協議日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30天止隨時行使
「P2P借貸」	指	個體和個體之間通過互聯網平台實現的直接借貸。個體包括自然人、法人及其他組織
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「邳州垠壹置業」	指	邳州垠壹置業有限公司，一家於2018年5月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「中國」或 「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣（除另有說明外）
「中國廣告法」	指	全國人大常委會於2015年4月24日頒佈並於2015年9月1日生效的《中華人民共和國廣告法》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「中國公司法」	指	全國人大常委會於2013年12月28日頒佈並於2014年3月1日生效的《中華人民共和國公司法》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「中國企業所得稅法」 或「企業所得稅法」	指	全國人大常委會於2017年2月24日頒佈並於2017年2月24日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（如省、市及其他地區或地方政府機構）

釋義及詞彙

「中國勞動合同法」	指	全國人大常委會於2012年12月28日頒佈並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們的中國法律顧問
「中國價格法」	指	全國人大常委會於1997年12月29日頒佈並於1998年5月1日生效的《中華人民共和國價格法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「預售許可證」	指	准許開發商開始預售在建物業的預售許可證(商品房預售許可證)
「定價協議」	指	我們與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)將於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	釐定發售價的日期，為2018年10月4日(星期四)(香港時間)或前後，或本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可能協定的較遲日期，惟無論如何不得遲於2018年10月9日(星期二)
「證券登記總處」	指	Walkers Corporate Limited
「邛崃瀚顏房地產開發」	指	邛崃市瀚顏房地產開發有限公司，一家於2018年8月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「S規例」	指	美國證券法項下的S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組安排，詳情載於本招股章程「歷史及重組」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局

釋義及詞彙

「可銷售建築面積」	指	我們擬出售物業的建築面積，且不超過佔地面積與相關土地出讓合同或政府機關就有關項目發出的其他批文所訂明的最大許可容積率的乘積
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「陝西凱瀚房地產」	指	陝西凱瀚房地產開發有限公司，一家於2018年9月6日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「陝西凱望房地產」	指	陝西凱望房地產開發有限公司，一家於2018年9月6日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「陝西凱潤房地產開發」	指	陝西凱潤房地產開發有限公司，一家於2018年6月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「Shade (BVI)」	指	Shade (BVI) Limited，一家於2017年12月12日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為控股股東並由我們最終控股股東之一金林蔭女士直接全資擁有
「上海本瀚實業」	指	上海本瀚實業發展有限公司，一家於2018年8月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海大發」	指	上海大發房地產集團有限公司（前稱上海凱潤房地產有限公司），一家於2001年9月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司

釋義及詞彙

「上海發大」	指	上海發大信息科技有限公司，一家於2018年8月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海貴陽實業」	指	上海貴陽實業發展合夥企業（有限合夥），一家於2017年10月10日在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為上海垠毅投資
「上海貴垠實業」	指	上海貴垠實業發展有限公司，一家於2016年11月1日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資子公司，由上海大發及上海貴陽實業分別擁有90%及10%
「上海瀚本實業」	指	上海瀚本實業發展有限公司，一家於2018年5月22日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海瀚從實業」	指	上海瀚從實業發展有限公司，一家於2017年5月12日在中國成立的有限公司，由嘉興悅瑞企業管理合夥企業（有限合夥）、嘉興金揚實業有限公司及上海大發分別擁有80%、10%及10%，而嘉興悅瑞企業管理合夥企業（有限合夥）及嘉興金揚實業有限公司均為獨立第三方
「上海瀚房實業」	指	上海瀚房實業發展有限公司，一家於2018年5月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海瀚橙實業」	指	上海瀚橙實業發展有限公司，一家於2017年4月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海瀚闕實業」	指	上海瀚闕實業發展有限公司，一家於2018年9月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海瀚沄實業」	指	上海瀚沄實業發展有限公司，一家於2017年5月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司

釋義及詞彙

「上海瀚顏實業」	指	上海瀚顏實業發展有限公司，一家於2018年5月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海瀚由實業」	指	上海瀚由實業發展有限公司，一家於2018年6月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海和鴻」	指	上海和鴻投資管理有限公司，一家於2009年10月15日在中國成立的有限公司，由葛和凱先生、葛一陽先生、金林蔭女士及葛和鳴先生分別擁有73%、21%、5%及1%
「上海凱暘實業」	指	上海凱暘實業發展有限公司（前稱上海凱暘投資有限公司），一家於2015年9月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海凱暘置業」	指	上海凱暘置業有限公司，一家於2015年12月11日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海凱沅貿易」	指	上海凱沅貿易有限公司（前稱上海凱沅投資有限公司），一家於2015年2月16日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資子公司，由上海大發擁有95.534%及上海垠迦實業擁有4.466%
「上海企界」	指	上海企界實業發展有限公司，一家於2016年2月5日在中國成立的有限公司，由深圳前海垠壹資產管理有限公司、上海琦淮實業發展有限公司、孟慶紅女士、上海永柏聯投投資管理有限公司、任正基先生及上海尖叫互動文化傳媒有限公司（均為獨立第三方）分別擁有66.6%、16.65%、10%、4.5%、1.35%及0.9%

釋義及詞彙

「上海融闕實業」	指	上海融闕實業發展有限公司，一家於2017年3月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海望垠實業」	指	上海望垠實業發展有限公司，一家於2016年7月6日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資子公司，由上海大發及上海夕垠實業分別擁有93.21%及6.79%
「上海垠壹投資發展」	指	上海垠壹投資發展有限公司，一家於2013年8月20日在中國成立的有限公司，由葛一暘先生擁有95%及金林蔭女士擁有5%
「上海夕垠實業」	指	上海夕垠實業發展合夥企業（有限合夥），一家於2017年5月15日在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為上海垠毅投資
「上海垠迦實業」	指	上海垠迦實業發展合夥企業（有限合夥），一家於2016年6月1日在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為上海垠毅投資
「上海垠珏置業」	指	上海垠珏置業有限公司，一家於2018年7月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海垠望置業」	指	上海垠望置業有限公司，一家於2018年7月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海垠毅信息科技」	指	上海垠毅信息科技合夥企業（有限合夥），一家於2015年10月9日在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為上海垠毅投資
「上海垠毅投資」	指	上海垠毅投資有限公司，一家於2015年9月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海垠壹置業」	指	上海垠壹置業有限公司，一家於2014年10月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司

釋義及詞彙

「上海垠澤置業」	指	上海垠澤置業有限公司，一家於2018年6月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「上海煜闕實業」	指	上海煜闕實業發展有限公司，一家於2017年4月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「購股權計劃」	指	股東於2018年9月10日有條件採納的購股權計劃，主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「深圳瀚從實業發展」	指	深圳市瀚從實業發展有限公司，一家於2018年8月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「深圳瀚楷實業發展」	指	深圳瀚楷實業發展有限公司，一家於2018年7月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「深圳融闕實業發展」	指	深圳融闕實業發展有限公司，一家於2018年8月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「深圳煜闕實業發展」	指	深圳煜闕實業發展有限公司，一家於2018年8月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「射陽煜闕置業」	指	射陽煜闕置業有限公司，一家於2018年6月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「獨家保薦人」或 「獨家全球協調人」或 「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司

釋義及詞彙

「Splendid Sun」	指	Splendid Sun Limited，一家於2017年12月12日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為控股股東並由我們最終控股股東之一葛和凱先生直接全資擁有
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	He Hong與獨家全球協調人將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「往績記錄期間」	指	包含本公司分別截至2017年12月31日止三個財政年度及截至2018年4月30日止四個月的期間；「於往績記錄期間」一詞（其後連帶一連串數字或百分比）指分別與截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月有關的資料
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及所有受其司法管轄權管轄的地區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「最終控股股東」	指	葛和凱先生（葛一暘先生的父親）、金林蔭女士（葛一暘先生的母親）、葛和鳴先生（葛一暘先生的叔父）及葛一暘先生
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議

釋義及詞彙

「美元」	指	美國法定貨幣美元
「溫州貴垠置業」	指	溫州市貴垠置業有限公司，一家於2017年2月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「溫州和鴻置業」	指	溫州市和鴻置業有限公司，一家於2018年6月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「溫州凱潤置業」	指	溫州市凱潤置業有限公司，一家於2013年11月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「溫州凱沅置業」	指	溫州市凱沅置業有限公司，一家於2018年8月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「溫州凱陽」	指	溫州凱陽企業管理有限公司，一家於2018年3月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「溫州凱澤置業」	指	溫州市凱澤置業有限公司，一家於2017年3月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「溫州沅垠置業」	指	溫州市沅垠置業有限公司，一家於2018年6月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「溫州垠壹置業」	指	溫州市垠壹置業有限公司，一家於2015年6月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「溫州垠澤置業」	指	溫州市垠澤置業有限公司，一家於2018年8月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司

釋義及詞彙

「白色申請表格」	指	供要求有關香港發售股份以申請人本身名義發行的公眾使用的申請表格
「白表eIPO」	指	透過指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交將以申請人本身名義發行的香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「蕪湖歌暘置業」	指	蕪湖歌暘置業有限公司，一家於2018年4月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「蕪湖齊垠置業」	指	蕪湖齊垠置業有限公司，一家於2018年4月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「蕪湖沅暘置業」	指	蕪湖沅暘置業有限公司，一家於2018年5月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「蕪湖沅垠置業」	指	蕪湖沅垠置業有限公司，一家於2018年4月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「蕪湖垠壹置業」	指	蕪湖垠壹置業有限公司，一家於2017年11月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「徐州瀚愷置業」	指	徐州市瀚愷置業有限公司，一家於2018年9月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司

釋義及詞彙

「長江三角洲地區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國上海市、安徽省、江蘇省及浙江省的經濟區
「黃色申請表格」	指	供要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用的申請表格
「英德煜闕置業」	指	英德市煜闕置業有限公司，一家於2018年8月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「垠壹」	指	垠壹香港有限公司，一家於2018年1月17日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司
「舟山凱舟置業」	指	舟山凱舟置業有限公司，一家於2017年6月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資子公司

本招股章程中提及的中國實體、物業開發項目名稱、中國法律或法規或中國政府機關的英文名稱為其中文名稱譯名，僅供識別。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

除另有明確說明或文義另有所指外，本招股章程的一切數據均截至最後可行日期。

於本招股章程中，除非另有訂明，若干以人民幣計值的金額乃分別按1港元兌人民幣0.8740元的匯率換算為港元，惟僅供說明之用。有關換算不應被視為人民幣金額曾經或可能已按有關匯率或任何其他匯率兌換為港元。

本招股章程所載的若干金額和百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格列示的總計數目可能並非其先前數目的算術總和。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有（及藉提述而載入本招股章程的文件可能載有）有關我們目標的前瞻性陳述，而實際結果或後果可能與所表明或隱含者有重大差別。該等前瞻性陳述受若干風險、不確定性及假設影響。前瞻性陳述一般可以「將會」、「預期」、「預計」、「計劃」、「相信」、「可能」、「有意」、「應該」、「繼續」、「預測」、「應」、「尋求」、「潛在」等字眼及其他類似詞彙識別。儘管我們相信預期屬合理，但我們無法保證該等預期將證實為正確，而實際結果可能出現重大差別。該等前瞻性陳述包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 我們的業務及經營策略，以及我們就實施該等策略採用的各種措施；
- 我們的派息計劃；
- 我們的資本承擔計劃；
- 我們的經營及業務前景，包括現有業務及新業務的發展計劃；
- 我們經營所在行業的未來競爭環境；
- 我們經營所在行業的監管環境及整體行業前景；
- 我們經營所在行業的未來發展；及
- 中國整體經濟趨勢。

「將會」、「預期」、「預計」、「計劃」、「相信」、「可能」、「有意」、「應該」、「繼續」、「預測」、「應」、「尋求」、「潛在」及其他類似詞彙，倘與我們有關（與我們的利潤、經營業績及盈利有關者除外），則旨在識別若干該等前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件的看法，且受若干風險、不確定性及假設（包括本招股章程所述的風險因素）影響。有關更多詳情，請參閱「風險因素」、「業務」及「財務資料」。

倘一項或多項此等風險或不確定性出現，或倘相關假設證實為不正確，則我們的財務狀況可能會受到不利影響，亦可能與我們在該等前瞻性陳述中表明或隱含的目標有重大差別。除適用法例及規例（包括上市規則）所規定者外，我們並無責任因新資料、未來事件或其他情況而公開更新或修訂任何前瞻性陳述。因此，投資者不應過分依賴任何前瞻性資料。

於本招股章程內，有關我們或董事意向的陳述或提述均於本招股章程日期作出。任何該等意向可能會基於未來發展而有所改變。

潛在投資者在作出任何有關本公司的投資決定前，務請慎重考慮本招股章程所載全部資料，尤其應評估下文有關投資於本公司的風險及不確定性。謹請垂注，本公司在開曼群島註冊成立，以及我們於中國經營業務，身處的法律及監管環境在若干方面可能有別於香港。下述任何風險及不確定性均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或我們的股份成交價產生重大不利影響，並可能導致閣下損失全部或部分投資。

與我們的業務有關的風險

我們未來或不能在理想地段按商業合理價格收購合適土地儲備以用於開發，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響。

我們業務的增長及成功取決於我們在理想地段按商業合理價格持續收購土地儲備的能力。我們收購土地的能力受眾多我們無法控制的因素影響，如整體經濟狀況、我們物色及收購適合開發的地塊的效率及就該等地塊的競爭狀況。於往績記錄期間，我們大部分已竣工項目乃於通過政府機關組織的公開招拍掛程序取得的土地上開發，且我們可能繼續通過有關方法收購土地用於我們的物業開發項目。能否通過政府機關組織的公開招拍掛程序收購土地及其價格所取決的因素超出我們控制範圍，包括政府土地政策及競爭狀況。中國政府及有關地方當局控制新地塊的供應與價格，並負責批准該等地塊的規劃及使用。地方政府控制是否能通過政府機關組織的公開招拍掛程序收購土地。特定法規已予制定以控制中國土地收購及開發的方式與程序。請參閱「監管概覽」。此外，近年來上海及長江三角洲地區其他城市的快速發展導致理想地段的未開發土地供應短缺以及土地收購成本的增加，而土地收購成本正是我們銷售成本的最大組成部分之一。供應短缺導致我們土地成本的任何增加或我們無法取得土地可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們的業務及前景均倚重中國物業市場的表現，尤其是我們業務所在及擬進入的各個城市的表現，因此，中國整體上或我們的項目所在主要城市的物業銷售或價格或物業需求的任何潛在下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們主要在上海及長江三角洲地區其他城市開發及銷售物業。於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們在中國有29個處於不同開發階段的物業項目，這些項目位於上海及長江三角洲地區其他主要城市。我們的業務持續倚重長江三角洲地區的物業市場。此等物業市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，影響因素包括經濟及金融發展、本地市場的投機活動、物業供求關係、物業買方是否有其他投資選擇、通

脹、政府政策、利率及資本供應。中國整體物業市場或我們業務所在或擬進入城市的物業市場的任何不利發展，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，中國物業的個人所有權相對而言仍處於早期發展階段。儘管近年來私人住宅物業的需求快速增長，但該增長常伴隨多變的市況及波動的價格。多項因素可能影響市場的發展，因此難以預測需求發展的時間及程度。金融及市場方面的準確資料有限，加上中國物業行業的透明度普遍較低，造成市場整體的不確定性。缺乏一個流通的住宅物業二手市場，可能會抑制投資者購置新物業的念頭。此外，個人可選用的按揭融資金額及類型有限，再加上法律並無提供長期所有權保障及產權執行不力亦可能進一步限制對住宅物業的需求。供過於求的風險亦在中國部分地區擴大，該等地區的物業投資、交易及投機活動比以往更為活躍。倘因此等或類似因素中的任何一項或多項導致對住宅物業的需求或市價大幅降低，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

我們於截至2015年及2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月錄得負面淨經營現金流量，且我們未必能按商業合理條款取得充足資金（不論通過銀行貸款、信託融資或其他安排）進行土地收購及未來物業開發，或根本無法取得所需資金。

物業開發通常需要於建設期間投入大量資本。於往績記錄期間，我們的流動性需求主要源於物業開發項目所進行的土地收購及開發。我們的物業開發項目一般通過經營所得現金（包括我們物業的預售所得款項）、銀行貸款及信託融資等方式融資。我們預期將繼續通過該等來源撥付項目所需資金，並將尋求其他融資機會。

然而，我們無法向閣下保證將有充足資金，亦無法保證可按令人滿意或商業合理條款取得任何額外融資，甚至根本無法取得額外融資。截至2015年及2017年12月31日止年度及截至2017年4月30日止四個月，我們分別錄得經營活動所用負面淨現金流量約人民幣792.2百萬元、人民幣2,393.5百萬元及人民幣1,275.8百萬元。我們的負面淨經營現金流量主要歸因於物業開發耗時較長且需要大量資本的性質以及我們於有關期間的土地收購及業務擴張。請參閱「財務資料－流動性及資本資源－現金流量」。我們無法向閣下保證，我們日後不會再次錄得經營活動負面淨現金流量。經營活動負面淨現金流量狀況可能損害我們作出必要資本支出的能力、限制經營靈活性及對我們擴展業務及提高流動性的能力造成不利影響。舉例來說，倘我們並無足夠淨現金流量撥付未來流動性、支付貿易應付款項以及於債務到期時償還尚未償還的債務，我們或需大幅增加外部借貸或取得其他外部融資。倘未能按理想條款從外部借貸取得足夠資金或根本無法取得足夠資金，我們或被迫將發展及擴展計劃延期或放棄發展及擴展計劃，而我們的業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的資金（包括預售及銷售物業所得款項）以及金融機構（例如中國銀監會許可的商業銀行及信託融資公司）的借貸相結合的方式為物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及該等融資的成本受我們無法控制的不確定因素所影響，包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所必需的中國政府批文的規定；
- 我們的未來經營業績、財務狀況和現金流量；
- 國際與國內金融市場狀況及其融資供應情況；
- 與銀行利率和借貸業務相關的中國政府貨幣政策的變動；及
- 有關規管及調控物業市場的政策變動。

中國政府已實施一系列管理貨幣供應增長和信貸供應的措施，特別是針對物業行業。例如：

- 中國人民銀行已自2010年起多次調整主要銀行人民幣存款準備金率，首次上調至最高21.5%及之後下調至16.5%。自2018年7月5日起，中國人民銀行進一步下調滿足若干條件的銀行的人民幣存款準備金率至最低15.5%或13.5%（視情況而定）；
- 中國人民銀行已自2008年起多次調整一年期銀行貸款基準利率。於2015年3月1日，中國人民銀行下調一年期銀行貸款基準利率至5.35%，於2015年5月11日下調至5.10%、於2015年6月27日下調至4.85%、於2015年8月26日下調至4.6%及於2015年10月24日進一步下調至4.35%。於2016年1月1日及2017年1月1日，一年期銀行貸款基準利率保持於4.35%；
- 規定(i)至少物業項目總投資的20%用於保障房或商品房；及(ii)開發商自有資金至少佔所有其他類型物業項目總投資的25%，而於往績記錄期間的最高百分比為30%；
- 限制商業銀行向物業開發商授出用於支付地價的貸款；
- 限制信託公司向尚未取得有關土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的物業開發商或未能符合項目資本金比例規定的項目提供融資；
- 限制信託公司向並無持有二級或以上資質的物業開發商或其控股股東開發的項目提供資金；

- 禁止中國商業銀行以任何形式對有土地閒置、炒地、改變土地用途、拖延開竣工時間、捂盤惜售和哄抬房價等不合規記錄的物業開發商延長任何現有貸款或發放任何新貸款或循環信貸融資；
- 禁止中國商業銀行接受物業開發商將空置三年以上的商品房作為貸款的抵押品；及
- 禁止物業開發商使用自當地銀行所得借貸資助外地物業開發。

根據中國銀監會於2009年3月25日發出的《中國銀監會關於支持信託公司創新發展有關問題的通知》、於2010年2月11日發出的《中國銀監會辦公廳關於加強信託公司房地產信託業務監管有關問題的通知》及中國銀監會辦公廳於2010年11月12日發出的《中國銀監會辦公廳關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，信託公司不得向(i)未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的、(ii)未滿足房地產開發項目最低資本金比例要求的或(iii)其控股股東不具備二級或以上資質的房地產開發商提供貸款。上海大發（為我們項目公司的股東）持有房地產開發二級資質。根據上述規則及通知，在我們的項目公司取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證，及滿足最低資本金比例要求之前，我們將無法從信託公司取得任何信託貸款。因此，我們無法利用來自信託公司的信託貸款來支付地價，且在正常情況下，我們可獲得的任何信託貸款僅可用於相關項目開發。

此外，中國國務院於2018年3月13日提交國務院機構改革方案（「**改革方案**」）以供第十三屆全國人大第一次會議審議，其中建議將中國保監會和中國銀監會合併，以加強對金融機構的監管，並隨後向新成立的金融穩定發展委員會報告。改革方案包括將中國保監會及中國銀監會合併成為中國銀保監會，這或會導致對金融機構更為嚴格及統一的監管，且或會間接影響房地產行業。此項改革將導致金融市場監管環境的不確定性，從而可能間接影響房地產行業。有關進一步資料，請參閱「監管概覽」。

上述措施及其他類似政府行為與政策措施已限制我們使用銀行貸款和信託融資安排為我們物業項目提供資金的能力和靈活性。倘中國政府推出類似額外舉措，我們可能無法按商業上合理的條款或根本不能取得充足的融資或於現有信貸融資期滿前續期。

展望未來，我們可能會尋求債務融資機會以支持我們的業務，包括通過資產支持型證券計劃、公司債券及其他債務發行籌集資金。我們亦可能在不久將來考慮其他債務發行計劃。

我們面臨與銀行借貸及信託融資安排項下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們受與若干銀行所訂立的貸款合同及我們訂立的信託安排的若干限制性契約的規限。例如，我們與特定商業銀行訂立的貸款協議可能限制我們的營運子公司在未經貸款人事先同意的情況下向其股東派發股息。我們與特定銀行訂立的貸款協議可能載有交叉違約條款。倘發生任何交叉違約，根據該等協議，該等銀行有權要求提前償付全部或部分相關貸款，並取回該等債項的抵押品。我們或須取得銀行同意方可進行任何合併、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清算、變更股權或管理架構或成立任何合營企業。此外，在該等貸款尚未償還的情況下，我們的若干相關營運子公司未必能夠向任何第三方提供擔保。此外，我們的信託融資安排可能載有契諾，即（其中包括）在信託融資期間，如項目公司涉及任何可能導致信託融資安排項下信託融資公司的利益發生重大改變的經營決策，或如在出現可能影響我們償還貸款的能力的情況下我們須為其他外部貸款作出擔保，則項目公司需提前通知信託融資公司並取得其書面同意。倘我們違反該等條款，則貸款人有權要求我們提前償還相關貸款或借貸，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

中國銀監會及／或中國其他政府機構可能加強對中國物業行業提供信託貸款的監管，這或會影響我們取得信託貸款的能力。

於往績記錄期間，我們持有若干信託融資安排，請參閱「業務－項目融資－信託融資及其他融資安排」。信託融資存在不確定因素。根據2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》及不時公佈及更新的有關法規，中國信託融資公司的運營主要受中國銀監會規管。因此，信託融資公司受中國銀監會的監控，且須遵守中國銀監會頒佈的相關通知和規定。概無法保證中國政府不會對信託融資公司實施其他或更嚴格的規定。倘就信託融資公司實施額外或更嚴格的規定，則可能導致我們的融資選擇變少及／或我們的物業融資成本增加，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們投資物業的公允價值可能不時波動且未來或會大幅減少，從而或會對我們的盈利能力產生重大不利影響。

我們須於各報告期結束時重新評估投資物業的公允價值。根據國際財務報告準則，我們投資物業的公允價值變動產生的收益或虧損於其產生期間計入我們的綜合損益表。獨立物業估值師仲量聯行按公開市場及現有用途基準對我們於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日的投資物業進行估值，有關估值反映於各日期的市場狀況。根據該估值，我們於綜合財務狀況表內確認投資物業的總公允價值及有關遞延稅項，並於綜合損益表內確認投資物業的公允價值增加及有關遞延稅項變動。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們投資物業的公允價值收益分別為人民幣271.0百萬元、人民幣254.0百萬元及人民幣58.0百萬元以及人民幣14.0百萬元及人民幣18.8百萬元。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們分別錄得純利人民幣53.4百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣144.2百萬元以及人民幣77.6百萬元，而截至2017年4月30日止四個月，我們錄得淨虧損人民幣64.8百萬元。截至2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年4月30日止四個月，若不計及同期投資物業的公允價值收益，我們將產生虧損。

儘管投資物業的公允價值收益或虧損對呈報利潤有所影響，但只要我們持有有關投資物業，其公允價值收益或虧損便不會改變我們的現金狀況。重估調整金額已經並將繼續受市場波動所規限。因此，我們無法向閣下保證市場狀況變動將繼續對我們的投資物業產生公允價值收益或未來我們投資物業的公允價值將不會減少。此外，我們投資物業的公允價值或會與實際銷售投資物業中收取的金額有重大差別。任何我們投資物業的公允價值的大幅減少，或與該等投資物業的已錄得公允價值相比，我們於有關投資物業的實際銷售中可收取金額的任何大幅減少將對我們的經營業績產生重大不利影響。

出售子公司收益為非經常性性質。因此，我們日後可能不會錄得該項收益。

由於我們於2018年3月出售於南京緯思武德的全部股權，故於截至2018年4月30日止四個月，我們錄得出售子公司重大收益人民幣22.5百萬元。有關詳情，請參閱「歷史及重組－重組－境內重組」及「附錄一會計師報告－附註33出售子公司」。儘管該項收益對我們於有關期間的呈報利潤造成重大影響，其仍為非經常性性質。因此，我們日後可能不會錄得該項收益，從而可能對我們的盈利能力產生重大影響。

我們的遞延稅項資產可能無法收回，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

於2018年4月30日，我們的遞延稅項資產為人民幣187.0百萬元，約佔我們總資產的1.1%。我們定期評估遞延稅項資產的變現可能性，當中使用有關（其中包括）歷史經營業績、未來盈利預測及稅務規劃策略的重大判斷及估計。尤其是，遞延稅項資產僅可於很有可能存在可用於抵扣未動用稅項抵免的未來應課稅利潤時確認。然而，由於多項超出我們控制的因素（如整體經濟狀況及監管環境的負面發展），概不能保證我們未來盈利預測的準確性。在該情況下，我們可能無法收回我們的遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

我們未必能夠成功實現業務增長，而往績記錄期間的經營業績未必能反映未來表現。

我們在往績記錄期間的收益錄得大幅增長。我們的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣689.0百萬元增至截至2017年12月31日止年度的人民幣4,569.6百萬元，複合年增長率約為157.5%。截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的收益分別為人民幣88.0百萬元及人民幣878.0百萬元。概無法保證我們將按照此增長率繼續增長，或根本無法增長。我們已面臨並將繼續面臨開發及行政成本不斷增加以及僱員及未來發展機遇競爭日益激烈等多個挑戰。我們已訂立一套管理子公司的政策、控制措施及程序，包括人員管理政策、內部監控政策及內部審計程序。然而，由於我們業務繼續擴張，概無法保證該等政策、控制措施及程序將如我們期望般有效。因此，我們的過往經營業績未必能夠反映我們的未來表現。

我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們物業開發的時間表及物業銷售的時間，因此可能各年會出現重大波動。

我們的業務模式為銷售若干物業以實時收回資金撥付業務、運營及擴張計劃，同時戰略性地保留其他物業以取得穩定經常性租金收入及長期資本增值。截至2015年、2016年、2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們自物業開發及銷售獲得的收益分別佔總收益的89.4%、88.5%、98.0%、66.3%及97.3%。我們的經營業績可能因物業開發項目時間表及物業銷售時間等因素而波動。

我們一般在向買方交付物業後確認銷售物業收益。在建項目的預售與已竣工物業的交付之間存在時間差。因物業竣工時間根據建築工程時間表而變動，我們的經營業績可能各期出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，我們在預售總建築面積較大的期間也可能無法產生相應的高收益。由於購地及建設成本均需要大量資本，我們在特定期間承接的項目數量有限，故交付時間對我們經營業績的影響更見顯著。

我們經營業績亦可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支以及銷售及營銷開支等開支波動，以及物業的市場需求變動。因此，比較我們各期間的經營業績及現金流量狀況未必可反映未來經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現的有意義的指標。此外，中國物業市場的週期性對收購土地的最佳時間、物業開發計劃及銷售均構成影響。這種週期性結合項目竣工及物業銷售所需時間，意味著我們各期間與物業開發活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。此外，我們物業開發項目或會延期或受到控制範圍以外的綜合因素的不利影響，從而對收益確認及隨後現金流量及經營業績造成不利影響。

我們物業項目的位置對其售價或已確認每平方米平均售價、我們的銷售收益及我們的毛利率有直接影響。

過往而言，位於上海、南京及溫州的物業的每平方米平均價格通常相對較高，而位於安慶的物業的每平方米平均價格通常相對較低。於2017年，上海、南京及溫州之中，位於上海的物業的每平方米平均售價最高。有關詳情，請參閱「行業概覽」。我們物業項目的售價或已確認每平方米平均售價受此等項目的位置所影響。我們物業項目的售價或已確認每平方米平均售價因應其位置而有所不同，故我們的銷售收益及我們的毛利率因而會視乎一段特定期間內我們所交付的物業項目的地理位置組合而有所不同。例如，我們於截至2018年4月30日止四個月的毛利率為30.1%，顯著高於截至2017年12月31日止三個年度的毛利率，乃主要由於我們位於上海的項目大發融悅華庭的銷售額，其佔我們於截至2018年4月30日止四個月來自物業開發及銷售總收益的86.7%且具有相對較高的已確認每平方米平均售價。有關詳情，請參閱「財務資料－節選損益表項目說明－毛利及毛利率」。因此，倘我們位於已確認每平方米平均售價相對較高的地區（如上海）的物業項目所貢獻的預期銷售額減少，本集團於可預見將來的毛利率則可能減少。

此外，概不保證我們的總體售價或已確認每平方米平均售價將一直與我們經營所在城市的行業趨勢一致。儘管過往我們物業項目的售價或已確認每平方米平均售價的波動一般與我們經營所在城市的行業趨勢一致，我們的總體售價或已確認每平方米平均售價可能因一段特定期間內我們所銷售及預售的物業系列及產品類型組合以及物業竣工時間變動而偏離行業趨勢，因此，導致難以預計未來趨勢。

建築材料價格及勞工成本波動可能影響我們承建商收取的建設費用，從而可能對我們的業務及財務表現產生重大不利影響。

鋼鐵及水泥等建築材料成本及勞工成本或會大幅波動。由於我們的大部分主要建築合同為固定單價合同，且我們將建築工程外包予承建商，而承建商負責在有關合同期限內採購大部分建築材料並承擔有關勞工成本，因此，有關合同期限內的建築材料

及勞工成本波動風險在很大程度上由承建商承擔。然而，就混凝土及鋼鐵等若干原材料而言，我們的承建商僅承擔合同價3%以內的波動風險，而我們承擔超過合同價3%的波動風險。此外，倘建築材料成本及勞工成本大幅上漲，則承建商或會要求與我們重新協商建設費用，或我們可能在現有建築合同屆滿時承擔較高的建設費用。另外，我們通常於物業竣工前進行預售，而倘建築材料及勞工成本於預售後上漲，我們不能將上漲成本轉嫁予客戶。倘出現任何該等情況，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘我們未能就物業開發及管理業務的開展取得必要的政府批文，或在取得此等批文時出現重大延誤，我們的業務或會受到不利影響。

中國嚴格監管物業行業。物業開發商須遵守各項法律及法規，包括國家及地方政府為執行此等法律及法規而制定的規則。為開展物業開發及管理業務，我們亦須向有關政府機關申請獲取及重續各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於物業開發商資質證書、土地使用證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。在政府機關頒發或重續任何證書或許可證前，我們須符合有關規定。在未取得資質證書的情況下從事房地產開發的開發商將被勒令停止開發活動。非法利潤將被沒收，且可能被處以非法利潤五倍或以下的罰款。請參閱「監管概覽」及「業務－法律訴訟及合規－不合規事件」。

我們不能保證未來能夠適應可能不時生效的物業行業新規則及法規，亦無法保證未來在履行必要條件以及時取得及／或重續經營所需的一切必要證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難，或根本無法取得或重續。倘我們未能取得或重續任何主要物業項目的必要證書及／或政府批文或在取得或重續上述證書及／或批文過程中遭遇重大延誤，我們將無法繼續開展開發計劃，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

有關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於我們就撥備計算的土地增值稅責任，這可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。

根據中國有關土地增值稅的法規，中國房地產開發的國內和海外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、物業及其配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值的30%至60%。根據國家稅務總局發出的通知，自2007年2月1日起，土地增值稅責任須在物業開發項目竣工後規定的時間內與有關稅務局清算。

我們參照已確認的銷售並按照對根據有關中國法律及法規應支付的土地增值稅的估計就土地增值稅作出撥備。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等土地增值稅的可扣減項目可分攤至不同開發階段。我們根據（其中包括）我們本身分攤的可扣減開支（須待有關稅務機構於結清土地增值稅時作最終確認）自行估計土地增值稅撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣12.6百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣81.4百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣27.0百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們分別支付土地增值稅人民幣93.8百萬元、人民幣117.3百萬元、人民幣115.5百萬元、人民幣35.6百萬元及人民幣50.3百萬元。土地增值稅責任由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，並可能有別於初始撥備的金額。任何有關差額可能對我們的除稅後利潤及向有關稅務機關落實有關稅務期間的遞延稅項撥備產生影響。倘有關稅務機關所計算的土地增值稅責任高於我們的撥備，則我們的財務狀況可能遭受重大不利影響。

我們物業的評估價值可能會與物業的實際可變現價值不同，且可能發生變動，而倘我們物業的實際可變現價值明顯低於其評估價值，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本招股章程附錄三所載物業估值報告載述的我們物業的評估價值是根據包括主觀性及不確定性因素的多重假設作出。我們的物業及土地儲備的評估價值所依據的假設包括我們於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值；並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項；我們已悉數支付所有地價及其他成本（如安置及配套設施服務）且無須向政府支付任何額外地價或其他繁重款項；我們的物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

倘我們未能就開發項目取得監管機構的必要批准，則仲量聯行於評估我們物業價值時所用的部分假設將屬不實。因此，我們物業的評估價值不得用作其實際可變現價值或其可變現價值的預測。我們物業項目的開發以及國家及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響我們所持物業的價值，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們或不能按時完成開發項目，這或會影響我們的現金流量。

物業開發項目在建設期間前及建設期間內因（其中包括）土地收購及施工而需要大量資本支出。在可能通過預售、出售、租賃或出租產生正面淨現金流量前，物業項目的建設或會花費一年以上或更長時間。因此，我們的現金流量及經營業績或會受我們的項目開發時間表及該等時間表的任何變動所影響。我們的項目開發時間表取決於

風 險 因 素

若干因素，包括我們第三方承建商的表現及效率以及我們為工程提供資金的能力。其他可能對我們的項目開發時間表產生不利影響的特定因素包括：

- 自然災害及惡劣天氣狀況；
- 市場狀況出現變動、經濟衰退、業務減少及消費者信心整體下降；
- 未能及時從有關政府機關取得必要執照、許可證及批文；
- 有關法規、政府政策及政府規劃出現變動；
- 現有居民搬遷及／或拆除現有建築物；
- 原材料、設備、承建商和熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 對潛在地盤選址和收購的判斷錯誤。

建設延誤或未能根據我們的計劃規格、時間表及預算完成項目建設，均可能損害我們作為物業開發商的聲譽，導致收益損失或延遲確認收益及較低回報率。倘物業項目未能如期完成，該項目預售單位的買方可能有權獲得逾期交付的賠償。倘該延誤超過一定時間，買方可能有權終止其預售協議及要求損害賠償。概不能保證我們日後將不會發生竣工或交付任何項目的重大延誤或我們將不會就任何該等延誤承擔任何責任。

我們可能受到影響我們與合營企業及聯營公司合作夥伴之間關係或經營項目的重大問題的不利影響。

我們擬與第三方建立合營企業及聯營公司，共同開發物業項目。該等合營企業及聯營公司的表現可能會影響我們的經營業績及財務狀況。一般而言，我們不期望從該等合營企業及聯營公司錄得收益，直至他們開始通過交付他們所開發的物業產生收益為止。

合營企業或聯營公司能否取得成功取決於多項因素，其中若干因素並非我們所能控制。我們未必能迫使合作夥伴根據合作協議悉數履行其對我們的責任。因此，我們未必能從合營企業及聯營公司獲得預期的經濟及其他利益，甚至可能蒙受損失。此外，根據中國法律、我們的合營企業協議以及合營企業及聯營公司的組織章程細則，與合營企業或聯營公司相關的若干事項或需獲得合營企業及聯營公司各方的同意。因此，該等合營企業協議涉及多項風險，包括(i)倘我們與合營企業及聯營公司合作夥伴

產生分歧，我們未必能通過若干需取得合營企業及聯營公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；或(ii)我們合營企業或聯營公司合作夥伴的經濟或業務利益或目標或理念未必與我們一致。

此外，由於我們對合營企業及聯營公司的業務及運營並無全面控制權，因此，我們無法保證其將嚴格遵守一切適用的中國法律及法規。我們無法向閣下保證我們不會遇到有關合營企業及聯營公司的問題，亦無法保證合營企業及聯營公司不會違反中國法律及法規，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們擁有債項且日後或會產生額外債項，及我們或不能產生充足現金以履行我們現有及未來的債務責任。

我們目前維持且將繼續維持相當高的債項水平。截至2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的銀行貸款及其他借貸（包括即期及非即期借貸）分別為人民幣4,091.5百萬元、人民幣3,258.6百萬元、人民幣5,987.3百萬元及人民幣5,703.1百萬元，而截至同日，我們的淨資產負債比率分別為196.5%、150.0%、270.8%及235.6%。我們的債項及資產負債比率可能產生重大影響，其中包括：

- 令我們更易受整體經濟及行業狀況的不利影響；
- 要求我們將相當大一部分的經營業務產生的現金流量用於償還及付還債項，因此減少了我們可用於業務擴張、運營資金及其他一般公司用途的現金流量；
- 限制我們靈活規劃或靈活應付我們業務變化及我們經營所在行業的變動；
- 與我們具較低債項水平的競爭對手相比，我們處於競爭劣勢；
- 限制我們借入額外資金的能力；及
- 增加我們的額外融資成本。

再者，我們的信託及其他融資一般以我們於中國子公司的股權或土地使用權或開發項目的留置權作擔保。倘我們違約且無法償還全部擔保債項，我們可能會失去於該等中國子公司的部分或全部股權及我們於相關土地使用權或開發項目的資產價值所佔比例。請參閱「業務－項目融資－信託融資及其他融資安排」。

日後，我們或會不時需要大量額外債項及或然負債。我們可能會尋求債務融資機會以支持我們的業務，包括通過資產支持型證券計劃、公司債券及其他債務發行籌集資金。我們產生充足現金以履行現有及未來債務責任的能力將取決於我們的未來經營表現，而有關表現將受包括現行經濟狀況、中國政府監管、我們運營所在地區的物業

需求及其他因素所影響，其中許多因素超出我們的控制範圍。我們或不會產生充足現金流量以支付預計經營開支及償還債務，在此情況下，我們將被迫採取其他策略，可能包括減少或延遲物業項目開發、出售資產、重組債項或債項再融資或尋求股本等行動。該等策略可能無法以令人接受的條款實施，或根本不會實施，即使實施，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們的融資成本受利率變動影響。

我們因銀行借貸以及信託及其他融資安排已產生並預期將繼續產生大額利息開支。因此，利率變動已經影響並將繼續影響我們的融資成本。由於我們的大部分借貸均以人民幣計值，故我們的借貸利率主要受中國人民銀行制定的基準利率影響，而近年來基準利率大幅波動。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們分別錄得融資成本人民幣101.9百萬元、人民幣114.6百萬元、人民幣133.7百萬元、人民幣50.7百萬元及人民幣58.8百萬元。中國人民銀行基準利率未來上調可能會導致貸款利率上調，或會增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們依賴第三方承建商提供的服務。倘該等承建商未能提供滿意服務或我們與第三方承建商之間有任何糾紛，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們聘用第三方提供與我們物業開發項目有關的各種服務，包括項目設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、電梯安裝及景觀美化。我們一般通過招標程序選擇第三方承建商，並盡量聘用信譽和往績記錄優良、可靠性高且財力雄厚的公司。我們的第三方承建商可能無法按我們規定的質量等級或在我們規定的時間提供滿意服務。此外，我們的物業開發項目可能會延遲竣工，而我們可能會由於承建商的財務或其他困難而產生其他成本。倘任何第三方承建商的表現欠佳，我們可能須替換承建商或採取其他補救措施，從而可能增加成本，對我們項目的開發進度產生不利影響，並會對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務經營產生重大不利影響。另外，我們無法向閣下保證，我們的僱員將能夠在執行質量控制時一貫應用我們的質量標準及發現第三方服務供應商或承建商所提供服務的所有不足之處。再者，當我們進軍中國新地區時，當地可能缺少符合我們質量標準和其他要求的第三方承建商，因此我們可能無法聘請足夠數量的優質第三方承建商，進而可能會對我們物業開發項目的施工時間表及開發成本產生不利影響。此外，倘我們與任何第三方服務供應商或承建商的關係惡化，或會與該等第三方服務供應商或承建商發生嚴重糾紛，從而可能會導致高昂的法律訴訟費用。發生上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們拓展新區域市場帶來若干風險及不確定性。

為了實現可持續發展，我們需繼續在中國挑選具有發展潛力且我們並無開展現有業務的地區以尋求發展機會。我們可能無法找到具有充足發展潛力的地理位置以擴大我們的市場範圍或經營我們的新項目。就我們甄選的地理位置而言，我們或會面臨來自有豐富經驗或市場地位的開發商及具類似擴張計劃的其他開發商的激烈競爭。由於我們或會面臨先前並無經歷的挑戰，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機會。

此外，我們於現有市場的經驗及我們的業務模式或不會輕易轉移至或複製至我們在目標城市的新市場。就我們目標城市的物業市場而言，其當地經濟和工業化發展水平、當地政府政策及支持、當地業務的發展階段、我們物業的市場需求、待開發的物業類型及開發週期可能各不相同。我們或許能力有限，無法像我們在現有市場一樣在新市場利用我們的知名品牌及聲譽。此外，我們的目標城市的行政、監管及稅收環境或會彼此不同，且我們或會面臨額外開支或在符合新程序及適應新市場的新環境時存在困難。此外，我們未必會如該等城市的其他本地及經驗更為豐富的物業開發商一樣熟悉當地政府、業務慣例、法規及客戶偏好，這或會使我們處於不利地位。

由於我們持續擴張，我們將須繼續改善管理、開發和運營專業能力和資源分配。為有效管理經擴大業務，我們將需繼續招募及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工（包括具當地市場知識的員工），以滿足物業開發需求。為給我們的持續經營及未來發展提供資金支持，我們需擁有充足的內部資本資源或來自外部資源的額外融資途徑。此外，我們將需管理與更多客戶、租戶、供應商、承建商、服務供應商、貸款人及其他第三方的關係。因此，我們將需進一步加強內部監控及合規職能以確保我們能遵法定及約定義務及降低運營及合規風險。我們無法向閣下保證我們在新業務地點不會經歷資本約束、工程延遲及經營困難等問題。我們在擴大現有業務及運營以及為經擴大業務的管理及經營而培訓越來越多人員的過程中亦或會面臨困難。

我們部分依賴於投資物業組合所帶來的商業物業投資及經營收入。

我們的投資物業所帶來的商業物業投資及經營收入構成我們業務及收益的重要组成部分。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，商業物業投資及經營的收益分別佔我們的總收益約9.7%、10.5%、1.9%、30.9%及2.5%。我們面臨商業物業的所有權及經營帶來的風險，包括市場租金水平及出租率的波動、爭奪租戶、持續維護及修理產生之成本及因租戶破產、無力償債、經濟困難或其他原因而無法收回租金或與租戶重續租約。此外，於現有條款屆滿時，我們可能無法按我們可予接受之條款與租戶重續租約，或將租金增加至同期市場租金水平，或根本無法

增加租金。此外，我們可能無法按預期租金訂立新租約。所有該等因素可能對我們的投資物業需求及我們的租金收入產生負面影響，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或不能吸引及維繫投資物業的優質租戶。

我們的投資物業與其他物業開發商互相爭奪租戶，涉及因素包括位置、質量、維修、物業管理、出租率、所提供服務及其他租賃條款。概不能保證我們的現有或潛在租戶將不會選擇其他物業。日後任何競爭物業供應增加，可能會令爭奪租戶的競爭加劇，因此，我們可能不得不下調租金或產生額外成本以使物業更具吸引力。此外，我們可能無法將物業出租給理想的租戶群以達致業務目標，或無法取得預期的租金。倘我們不能維繫現有租戶、吸引新租戶以填補離去租戶或租賃閒置物業，我們的出租率以及投資物業的吸引力及競爭力或會下降，從而或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們經營投資物業時產生維護及經營成本，且或會增加。

我們的城市綜合體及生活時尚及購物中心消耗大量煤氣、水及電等公用事業資源。我們一般不能影響公用事業供應商收取的價格，且我們不能輕易轉移至不同公用事業供應商。該等公用事業供應商的價格增加或價格架構變動可能對我們的經營成本產生不利影響。因此，倘我們為維持向租戶及賓客提供的服務而採購價格上漲的產品或服務，但無法將該等較高成本轉嫁至我們的客戶，我們的經營成本或會增加。

此外，經營投資物業及其他相關設施涉及大量固定成本，包括維修及保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本限制我們透過盡量壓縮成本應對不利市況的能力。在物業租賃業出現低迷時，上述限制或會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能加劇出租率及租金的下跌。任何維修成本及經營成本的大幅增加均或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們面臨與投資物業的缺陷或瑕疵相關的若干風險，我們的投資物業如發生意外、傷亡或違規活動，可能對我們的聲譽構成不利影響並導致我們須承擔責任。

我們的投資物業或存在缺陷或瑕疵而需要大額資本支出、維修或維護開支或其他向第三方履行的支付義務。倘任何我們的投資物業存在設計、建築或其他潛在物業缺陷或設備缺陷，可能需進行修理、維護或（倘必要）置換以糾正該等缺陷。此外，我們投資物業的損耗或惡劣天氣環境可能導致需要維修或置換的缺陷。該等缺陷及／或糾正缺陷所進行的維修、維護或置換將增加我們成本，並對我們投資物業的經營及／或對該等投資物業租戶及賓客的吸引力帶來不利影響。

公共場所（如購物中心）存在出現意外、傷亡或違規活動（如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動以及侵犯第三方知識產權或我們租戶的其他權利）的固有風險。我們的任何投資物業如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能對我們在客戶及賓客間的聲譽造成不利影響、有損我們的品牌、降低我們的整體租金及迫使我们執行額外保障措施而增加成本。此外，倘我們的任何投資物業發生意外、傷亡或違規活動，我們可能需要承擔費用、損失及罰款。我們現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而我們未必能於無須增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新保單，或根本無法續保或投購新保單。

我們的投資物業可能會因維修、整修及／或物業或鄰近物業的重建或翻新而發生暫時關閉、營業額減少或出租率降低的情況。

我們的投資物業可能須進行維修和整修，而這可能需巨額資本支出。我們的投資物業亦可能須不時進行重建或翻新以保持其吸引力，且亦可能須進行保養或維修。我們投資物業的維修、整修、重建或翻新可能會影響我們的投資物業對租戶的吸引力。在若干情況下，該等維修、整修、重建或翻新可能要求投資物業或我們投資物業的若干設施暫停營業。因此，在任何維修、整修、重建或翻新期間，我們投資物業的出租率及／或租金收入可能會下降。

此外，鄰近我們任一投資物業的樓宇或會被拆除或重建作其他用途，而這可能會導致我們投資物業的運營出現中斷，從而可能會對我們的投資物業的收益、吸引力及估值造成負面影響。此外，任何鄰近物業的開發或重建可能會增加與我們投資物業競爭的物業。如發生上述任何情況，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

投資物業的流動性不足及投資物業缺乏其他用途或會嚴重限制我們在投資物業表現出現不利變動時的應對能力。

由於物業投資整體流動性相對不足，我們迅速出售一項或以上投資物業以應對經濟、財務及投資狀況變化的能力有限。物業市場受眾多因素影響，如總體經濟狀況、可供使用的融資、利率及供需，其中許多因素超出我們的控制範圍。我們無法預測是否能以我們設定的價格或條款出售任何投資物業，或我們能否接受潛在買方提供的任何價格或其他條款。我們亦不能預測找到買方並完成物業銷售所需的時間長度。此外，我們亦可能需要因物業的管理和維護或在出售該等物業前糾正其缺陷或作出改善而產生資本支出。我們無法向閣下保證能在需要時為該等開支提供資金，或根本無法籌措資金。此外，倘我們在投資物業的租賃協議期限內出售該物業，我們或須向我們的商舖租戶支付終止合同費。

此外，投資物業的老化、經濟及財務狀況變動或中國物業市場競爭格局的變動或會對來自我們投資物業的租金及收益以及投資物業的公允價值造成不利影響。然而，由於變更投資物業的用途需取得大量的中國政府批文以及翻新、重建及整修涉及龐大的資本支出，我們可能不會輕易作出變更。我們無法向閣下保證我們將具備必要的批文及充足的資金進行所需變更。上述因素及任何其他會阻礙我們應對投資物業表現不利變動的能力的因素，均可能影響我們與競爭對手競爭的能力及我們的經營業績。

我們為若干客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責。

我們的大部分收益來自物業銷售。大多數物業買方申請銀行借貸及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，銀行要求我們為所開發物業買方的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買方提供按揭貸款的全部價值擔保，以及應計利息及拖欠按揭付款的罰金，直至簽發相關房屋所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭。我們的資產負債表未反映該等或然負債。倘買方拖欠按揭貸款，我們或須清償按揭款項以購回相關物業。否則，按揭銀行可拍賣相關物業，並由我們作為擔保人承擔其餘尚未償清的按揭貸款。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸核查，而是依賴按揭銀行對客戶進行的信貸評估。

截至2018年4月30日，我們向客戶提供住宅按揭的未償付擔保金額為人民幣2,371.0百萬元。然而，倘發生任何重大違約，且我們被催繳履行擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們的部分物業開發項目的總建築面積或異於原許可面積。

政府授出一幅地塊的土地使用權時會在土地出讓合同訂明開發商可在該土地上開發的許可總建築面積。此外，相關城市規劃批文及施工許可證亦載列總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際建築面積或異於土地出讓合同或相關施工許可證批准開發的總建築面積。實際建築面積或須待竣工後有關機關檢查物業時獲得批准。向物業開發商發出工程竣工驗收備案表前，開發商或須就經調整的土地用途及超出的建築面積支付額外地價及／或行政罰款或採取整改措施。發出工程竣工驗收備案表後，我們才能將個別物業單位交付予買方，或將有關預售所得款項確認為收益。額外地價的計算方法與原土地出讓合同的方法大致相同。倘有關超出建築面積的問題導致我們延遲交付產品，我們亦可能承擔買賣協議所規定對買方的責任。概無法保證我們的現有各在建項目或任何未來物業開發項目的竣工總建築面積不會超過許可總建築面積。上述任何因素均可能對我們的業務產生不利影響。

我們面臨預售相關合同及法律風險，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們在預售合同中作出若干承諾。我們的預售合同以及中國法律及法規均對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘我們未能按時完成預售物業，我們或須根據相關預售合同或相關中國法律及法規就延遲交付向相關客戶承擔責任。倘我們的延遲交付時間超逾指定期限，則買方可終止預售合同及進行申索。倘出現若干其他合同相關糾紛，包括個人房屋所有權證所列相關單位的建築面積與合同所列該單位的建築面積有3%以上偏差，或相關單位的平面圖與合同所列者有所不同而嚴重影響單位的質量及功能，或相關單位的內部裝修劣於合同所述，或因我們違約致使客戶未能在法定期限內獲取個人房屋所有權證，則客戶亦可終止與我們簽訂的合同及／或提出申索。任何相關因素均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。儘管倘該等違約乃由於第三方承建商的過失導致，我們通常有權向其申索賠償，但我們無法向閣下保證我們收回的賠償將悉數填補我們的虧損。

有關預售的中國法律及法規變動可能對我們的業務產生不利影響。

預售物業所得現金流量是我們所依賴的用作物業開發的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商開始預售有關物業前須達成若干條件，且預售所得款項僅可用作相關開發項目的資金。任何預售禁令或額外限制均或會令我們須為開發項目另覓資金來源，倘未能或根本無法以具吸引力條款取得充足的替代融資，則我們的現金流量及前景以及業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

倘我們因違約而未能及時向客戶交付個人房屋所有權證，可能須負責賠償客戶的損失。

中國物業開發商通常在相關物業買賣協議訂明的時限內，或若未訂明時限，所購買物業尚未完工則在物業交付後90天內，或所購買物業已完工則在協議簽立後90天內協助物業買方取得相關個人房屋所有權證。包括我們在內的物業開發商通常選擇在物業買賣協議內訂明交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。

根據現行法規，我們須在接獲相關物業竣工及驗收證明書後向當地的國土資源局及房管局提交有關物業開發項目的必要政府批文，包括土地使用權文件及土地規劃許可證，並就該等物業申請房屋所有權初始登記。

我們屆時須在交付物業後提交相關物業買賣協議、買方身份證明文件及契稅繳納證明，以供有關地方主管部門審閱及就有關買方所購買的物業簽發個人房屋所有權證。各主管部門審閱申請和簽發批文的延誤和其他因素可能導致一般及個別的房屋所有權證未能適時交付。概無法保證我們日後將不會因我們的過失或我們不能控制的任何原因導致個人房屋所有權證延誤交付而向買方承擔重大責任。

物業開發業務涉及法定質量保證的申索，倘我們遭受若干保證申索，則我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

根據國務院於1998年7月20日頒佈及於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》以及於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國所有的房地產開發企業均須提供其所建設或出售物業的若干質量保證。我們須向客戶提供該等保證。我們一般自第三方承建商獲得物業項目的質量保證。倘我們因該等保證而面臨多起申索且無法及時或根本無法自第三方承建商就該等申索獲得彌償，或我們保留的保證金不足以抵銷質量保證項下的付款責任，我們可能在解決該等申索時產生開支或在彌補有關缺陷時出現延遲，從而有損我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

倘我們未能支付土地出讓金或未能按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發物業，我們或會面臨罰款或我們的土地或會遭中國政府沒收。

根據中國法律，倘我們未能根據土地出讓合同條款（包括有關支付地價、安置及拆遷成本與其他費用、土地指定用途以及物業開發動工和竣工時間的條款）開發物業項目，政府主管部門可能會對我們發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。具體而言，根據中國現行法律，倘我們未能於訂明限期前支付任何未付土地出讓金，我們可能須繳付滯納金或被政府收回有關土地。倘我們未能在土地出讓合同規定的動工日期起一年內開始開發項目，相關中國土地局可向我們發出警告並徵收相當於地價20%的土地閒置費。倘我們自土地出讓合同所規定動工日期起兩年內仍未開始開發項目，則中國相關土地局可無償沒收我們的土地使用權，惟政府行為或不可抗力造成開發遲延除外。此外，倘物業開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發物業，但暫停超過一年，且出現下列兩種情況的任何一種情況：(i)已開發土地面積少於總土地面積的三分之一，或(ii)已投資總金額少於項目計劃總投資的四分之一，則土地可被視為閒置土地而將面臨沒收風險。

為進一步加強土地供應調控，國土資源部於2007年9月發佈新通知，規定開發商須按照土地出讓合同的條款開發土地，並限制或禁止任何不合規開發商參與日後土地拍賣。於2008年1月，國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理 促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。於2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》，並於2012年7月1日生效。該等新增措施或會防止土地主管部門在閒置土地完成規定的修正程序前接受辦理任何新土地使用權申請或所有權轉讓交易、租賃交易、按揭交易或土地登記申請。

我們無法向 閣下保證日後不會發生導致土地收回或物業開發延遲完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能在沒收的土地上繼續進行物業開發，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向 閣下保證，日後關於閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的條例不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目開發延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們或會失去項目開發機會及此前對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘我們無法成功挽留現有員工並僱用、培訓及留任高級行政人員或主要員工，我們開發及成功推廣產品的能力或會受損。

我們業務的成功及增長很大程度上取決於我們能夠物色、聘請、培訓及留任具有技能及資格的適當人員，包括有相關專長的管理人員。我們倚重有關人員不斷發展我們的業務。我們提供獎勵吸引及留任管理人員及經驗豐富的人員，以配合未來發展需要。此外，倘任何董事或任何高級管理層團隊成員或任何其他主要人員加盟競爭對手或開展競爭業務，我們或會失去客戶及其他主要員工。然而，由於中國對於有豐富物業開發經驗的高級管理人員及主要人員的競爭激烈，倘大批董事及高級管理人員辭職，而我們未能覓得合適人員，則我們的業務或會受到不利影響。

健康及環境問題的潛在責任或會延誤我們的物業開發。

我們須遵守有關健康及環境保護的多項法律及法規。根據中國法律的規定，獨立環境顧問對我們的所有建設項目進行環境影響評估，並於動工前將環境影響評估文件送呈相關政府部門審批。地方管理部門或會要求開發商提交環境影響評估文件，對於環境影響評估文件未獲批准前已動工的項目，勒令暫停施工並處以罰款。

根據中國法律及法規的規定，建築面積超過50,000平方米或在環境敏感地區或區域進行的物業項目均須進行環保評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予相關政府部門批准。對於其他物業項目，我們須提交環境影響登記表以供備案。倘我們未能滿足該等要求，地方當局可以發出命令要求停止建設，及根據違規情況及其後果，對我們處以項目總投資額百分之一至百分之五的罰款，並可發出命令要求恢復施工前的原有狀況；我們的直接主管人員和其他直接負責人員將依法受到行政處罰。竣工後，我們須對環保設施進行驗收檢查，並按照國務院環保主管行政部門規定的標準和程序編製驗收報告。在對環保設施進行驗收檢查時，我們被要求不得進行欺詐。我們亦須根據法律公開驗收報告，除非我們須根據國家規定進行保密。倘我們不能在適當的時候對環保設施進行驗收檢查，我們的項目開發可能會推遲。

我們或會因未登記租賃而被處以罰款。

根據於2011年2月1日生效的商品房屋租賃管理辦法，租賃協議訂約方均須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。我們向第三方租用若干物業，主要作辦公室用途。截至最後可行日期，我們作為租戶訂立80份租賃協議，並未登記所有租賃協議。我們亦向第三方出租若干物業。截至最後可行日期，我們作為業主訂立36份租約，有35份未登記，其中三份可能會令我們受到處罰。未登記租賃協議不會影響相關中國法律及法規下租賃協議的有效性。然而，概無法保證將來不會產生有關該等租約及租賃的法律糾紛或衝突。此外，據我們的中國法律顧問告知，有關政府機構或會要求我們備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則或會被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。董事已告知我們，估計最高總罰款為約人民幣830,000元。發生任何上述衝突或糾紛或施加上述罰款可能要求我們進行額外工作及／或產生額外開支，而這均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。完成我們作為訂約方的該等租賃協議的登記須租賃協議的其他訂約方作出額外配合工作，而這並非我們所能控制。概不能保證我們的租賃協議的其他訂約方將會配合，亦不保證我們能完成該等租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

我們現時的投保範圍或不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險。

根據我們所知悉的中國物業開發行業的行業慣例，除我們的貸款銀行擁有抵押權益或我們根據有關貸款協議須投保的物業外，我們並無就在建物業或持作銷售物業的毀壞或損害投保。此外，我們亦未就我們場地能可能涉及的侵權責任進行投保。倘我們在業務經營過程中遭受任何損失、損害或責任，我們未必有足夠保險提供充足資金彌補該等損失、損害或責任，或重置任何已被破壞的物業。因此，我們仍可能因投保範圍不全而蒙受損失、損害及責任，進而可能對財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的營運依賴數目有限的主要供應商。

我們的供應商主要為承建商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們依賴數目有限的主要供應商經營我們的業務。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，向五大供應商（均為獨立第三方）作出的採購額分別為人民幣387.2百萬元、人民幣814.1百萬元、人民幣525.6百萬元及人民幣165.3百萬元，分別佔我們於該等期間的總採購額的61.6%、60.7%、38.4%及52.7%。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣136.6百萬元、人民幣276.0百萬元、人民幣132.1百萬元及人民幣68.2百萬元，分別佔我們於該等期間的總採購額的21.7%、20.6%、9.7%及21.8%。

倘大量現時主要供應商決定終止與我們的業務關係或，倘我們的現時供應商供應的服務或原材料未能符合我們的標準，或倘我們的現時服務或原材料供應因任何原因而中斷，則我們或無法輕易及時地轉換至其他合資格供應商，這可能對我們的業務及財務業績造成重大不利影響。

我們物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程。

根據中國法律及法規，城市新建樓宇須修建戰時可用於防空的地下室。根據全國人大於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》及中華人民共和國人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的人民防空工程平時開發利用管理辦法，在獲得民防工程監管機構的批准後，開發商可在和平時期管理及使用指定作人民防空工程的區域並從中獲利。於往績記錄期間，若干有關區域被用作停車場。然而，在戰時，政府可無償使用該等區域。倘發生戰爭及倘我們的項目的人民防空區域被用作公眾用途，我們可能無法將該等區域用作停車場。此外，我們不能向閣下保證該等法律及法規日後不會被修訂而令我們的合規負擔加重及合規成本增加。我們確認，截至最後可行日期，我們有10項已竣工人民防空工程，總建築面積90,666.19平方米，主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合的極小部分。

我們可能因運營業務而涉及法律及其他糾紛，繼而或會承擔重大責任。

我們可能不時與參與我們物業開發及銷售的各方產生糾紛，包括（但不限於）承建商、供應商、建築工人、原居民、合作夥伴、銀行及買方。此等糾紛可能引致抗議並可能導致我們聲譽受損、產生巨額成本、分散資源和管理層注意力。由於我們大部分項目均分為多期進行，倘我們物業的早期買方認為我們項目的後續規劃及開發與我們向該等早期買方作出的聲明及保證不一致，該等早期買方或會針對我們開展法律行動。此外，我們可能在運營過程中與監管機關在合規問題上產生爭議，而可能會面臨行政訴訟及不利判令，該等訴訟及判令致使我們承擔責任及導致我們物業開發延遲。請參閱「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟」。我們日後或會捲入其他可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成不利影響的其他訴訟或糾紛。

我們或會面臨第三方侵犯、盜用知識產權或提出其他申索及我們品牌形象受損，這或會對我們的業務造成不利影響。

我們認為，我們已以各產品系列的質量在市場上樹立卓著聲譽。我們亦十分注重持續提升品牌及增加品牌知名度。品牌價值主要基於消費者對各種主觀質量的觀感，甚至可能會因降低消費者信任的個別商業事件而受損。倘我們未能保持物業質量，或無法提供一貫的積極消費者體驗，或面臨侵犯知識產權申索，或被認定做出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對我們的物業需求以及品牌價值均會大幅降低。任何品牌價值受損，或未能在我們目前經營所在省份及城市建立品牌，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的品牌策略亦取決於我們使用、開發及保護商標等知識產權的能力。我們尚未成功在中國或其他地方註冊我們的全部商標。例如，我們使用品牌名稱「大发」或「大发地产」在中國開展業務。我們並未在中國將其註冊為商標，但已於2018年5月28日在中國遞交其商標註冊申請。我們無法向閣下保證，我們日後不會遭遇商標訴訟或爭議。就知識產權訴訟進行控辯以及相關法律及行政程序均可能牽涉巨額費用，且耗時較長，更可能嚴重分散我們的資源以及管理人員的時間和注意力。任何該等訴訟或法律程序敗訴均可能導致我們須向第三方承擔重大責任、使得我們須向第三方尋求特許權並持續支付特許權費，或向我們施加禁制令，禁止使用有關名稱及／或標誌。

註冊若干商標的申請仍在處理，可能無法及時註冊或根本無法註冊。

我們已聘請專業人士準備註冊若干商標。請參閱「附錄五－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權－商標－(b)現正辦理申請的商標」。根據我們在商標註冊過程中的經驗，在中國註冊商標過程耗時較長，可能長達24個月，而在香港註冊商標過程可能長達九個月。此外，該等商標或不獲批准註冊。

據我們所知，截至最後可行日期，並無任何其他各方就與我們的主要業務範圍相關的同一類別的商標提出申請。董事認為，不會有任何重大障礙阻礙該等商標在中國及香港註冊（視情況而定）。儘管如此，倘該等商標的註冊申請並無及時完成或根本沒有完成，我們可能無法採取法律行動來保護該等商標免受未經授權使用。在有關情況下，我們的形象及拓展我們品牌的策略可能會受到不利影響。

倘我們未有遵守任何適用法律、規則或法規，我們或須繳納罰款或受到處罰。

過去，我們於往績記錄期間曾經歷若干不合規事件。於往績記錄期間，我們在完成所需行政手續及／或取得所需許可證前開始或進行若干物業項目的建設工程。在規劃行政部門審查之前，我們已開始若干物業項目的建設工程。我們亦經歷與違反廣告法及價格問題有關的不合規事件。我們被處以罰款或被責令整改有關不合規事宜（視情況而定）。截至最後可行日期，我們已付清所有罰款。概不保證我們的內部監控措施將會有效且日後不會存在任何不合規事件。此外，監管我們所在行業的中國法律、規則或法規快速發展，我們無法向閣下保證在我們未能及時或根本沒有依循新監管體制的情況下不會因不合規事件而面臨罰款或處罰，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法防止或發現僱員或代理違反適用反腐敗法律及法規的行為。

僱員或代理的賄賂及其他不當行為可能難以及時防止或發現，或根本不能防止或發現。儘管我們已制訂相關內部監控措施，以防止僱員及代理參與違反適用反腐敗法律及法規行為，但我們無法保證能夠防止或發現相關不當行為。僱員或代理的有關不當行為可能使我們產生財務損失並對我們的業務及經營造成損害。除潛在的財務損失外，有關不當行為可能使我們面臨第三方的申索及監管調查。上述任何行為均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

倘我們未能有效實施風險管理及內部監控政策及程序，我們的業務及前景或會受到重大不利影響。

我們不斷致力提高風險管理能力及加強內部監控，持續強化風險管理及內部監控政策及系統。請參閱「業務－內部監控」及「業務－風險管理」。然而，概無法保證我們的風險管理及內部監控政策及程序將足以控制或保護我們免受一切風險的影響。若干該等風險不可預見或不可識別，且可能比我們所預期者更為嚴重。

我們的風險管理能力及有效監控法律合規及其他風險的能力受到我們可獲取信息、工具、模型及技術的約束。此外，我們的員工將需要一定時間來適應此等政策和程序，而我們無法向閣下保證我們的員工能夠一貫遵守或準確應用此等政策和程序。倘若我們的風險管理及內部監控政策、程序及系統未能有效實施，或未能及時達致該等政策、程序及系統的預期效果（包括我們維持有效內部監控系統的能力），我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽或會受到重大不利影響。

我們物業的虛假宣傳或會導致遭處以罰款、破壞我們的銷售及市場營銷工作、損害我們的品牌，及對我們的業務造成重大不利影響。

作為中國的物業開發商，我們須遵守與我們物業開發項目的營銷及推廣、我們的業務及我們的品牌形象有關的多項法律及法規。倘我們的任何宣傳被視為不真實，我們可能遭處以罰款，及責令停止發佈宣傳，並且透過在同一媒體或同等重要性的媒體刊發通告排除不利影響，以糾正過往的虛假宣傳及澄清真相。此外，任何虛假宣傳可能會使我們的其他披露、宣傳、存檔及刊物存疑，可能損害我們的品牌及聲譽，並因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

負面報導或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

我們可能有負面報導或與負面報導有關係，包括互聯網上、有關我們的公司事務及有關我們人員的行為、我們所經營或擬經營的房地產市場的負面報導。我們也可能遭受不同媒體的負面報告或批評。我們並無就任何有關資料或報導的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述。儘管如此，任何負面報導（不論是否與我們或我們的關聯方相關以及不論是否真實或對錯）均可能對我們的聲譽造成影響，並因而削弱客戶及投資者對我們的信心，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與行業有關的風險

我們的營運受大量政府政策及法規所規限，我們尤其容易受我們營運所在地區的中國物業行業相關政策的不利變動所影響。

我們的業務須遵守大量的政府法規，特別是我們很容易受中國物業行業政策變動的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施（如設定利率、透過更改銀行存款準備金率及實施貸款限制控制信貸供應、提高物業轉讓稅項及徵費以及實施外商投資和貨幣兌換限制）直接及間接地對中國物業市場的增長及發展施以重大影響。自2004年起，中國及地方政府出台了一系列旨在全面控制物業市場增長的法規和政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律及法規；

- 限制向擁有大量閑置土地和空置商品房的物業開發商授出或延長循環信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本充足率低於某一指定百分比的房地產開發商發放貸款；
- 限制中國商業銀行出於支付土地出讓金目的向物業開發商發放貸款；
- 限定個人借款人的每月按揭供款上限及每月債務還款總額上限；
- 視乎持有物業的期間和類型而定，針對二手房轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 提高家庭住宅物業購買價首付款的最低百分比；
- 限制買方購買第二套（及以上）住房及對若干城市不能提供超過指定時間段的當地納稅或社會保險繳納證明的非本地居民施加限購；及
- 收緊對物業市場中擁有一套以上住房的個人及其家庭成員的個人住房貸款的供應及提高相關貸款的利率。

該等措施以及對預售的額外規定及限制預售所得款項用途等其他措施使得我們所開發物業的成本更加高昂、對若干客戶而言不具吸引力甚至根本承受不起。此外，自2010年1月以來，中國政府就物業開發項目的銀行貸款及信託融資安排所實施的政策已經並可能繼續對我們營運所在物業市場產生抑制影響。該等措施於2011年下半年開始對中國物業市場造成下行壓力，並於2012年第一季度造成交易量下降。

隨著地方政府於2012年第二季度及第三季度暫時放開部分限制引起市場波動後，2012年最後一個季度及2013年第一季度的物業價格及交易量增加。於2013年2月20日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。根據該通知，對房價上漲過快的城市，地方政府須增加住房及住房用地的供應及制定價格控制目標。此外，該通知亦規定地方政府須嚴格執行現有限購措施及對於第二套（及以上）住房的首付款比例和貸款利率的差別化信貸政策。如房價上漲過快，地方政府可進一步提高第二套（及以上）住房的貸款利率和首付款比例。已實施限購措施的城市，城市市政須施加進一步限制。未實施限購措施的城市，省級人民政府應要求其立即採取限購措施。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售二手房應嚴格按銷售所得

與原購買價差額的20%計徵個人所得稅。該等政策旨在抑制房價過快上漲的趨勢。於2013年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國數個大城市宣佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。

中國政府已於2014年第三季度開始放寬若干限制性政策以促進中國住宅物業市場的增長、鼓勵交易及降低閒置房庫存。然而，該等措施導致一線及若干二線城市的物業市場出現過熱跡象。為應對有關情況，於若干一線及二線城市（包括上海、深圳及蘇州），地方政府再次加強限制性措施，如提高一個家庭第二套（及以上）住房購買價的首付款的最低百分比、規定非本地戶籍居民須於有關城市存有更長久的社會保險記錄，及對房地產開發商於年內上調價格的百分比設定限制。於2015年，中國政府提高首付款比例並調整個人住房過戶營業稅的計算基準，據此，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，按照銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上（含兩年）的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的原價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上（含兩年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。於2016年，有關稅收政策進一步細化。蕪湖市住房公積金管理中心於2017年12月頒佈《關於調整住房公積金貸款政策的通知》，對按揭貸款實施限制。該通知列明已於其他城市繳納住房公積金的居民不得申請住房公積金貸款，惟有關蕪湖人才引進計劃的居民除外。此外，該通知降低第二次住房公積金貸款的最高金額。

於2017年2月13日，中國證券投資基金業協會發佈證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號（「**第4號文**」）。第4號文規定，設立私募資產管理計劃，直接或間接投資於物業價格上漲過快的中國部分城市之普通住宅地產項目的，暫不予備案。有關城市目前包括上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢及鄭州等16個中國主要城市，並且日後將根據中國住房和城鄉建設部相關規定適時調整範圍。根據第4號文，私募資產管理計劃不得通過銀行委託貸款、信託計劃或受讓資產收（受）益權等方式向房地產開發企業提供融資，用於支付土地出讓價款或補充營運資金；不得直接或間接為各類機構發放首付貸等違法違規行為提供便利。

上海及寧波的地方政府再次推出政策專門限購物業並防止物業價格過快上漲。有關政策包括提高購買價首付款的最低百分比、設定個人按揭貸款的最低利率、設定住房公積金貸款的信貸限額及嚴格限制買方購買第二套（及以上）住宅物業及出售持有不足五年的物業。上海市人民政府於2016年11月28日出台進一步緊縮措施以控制住宅物業市場，宣佈：(i)將首次置業者的首付款比例規定由30%增加至35%，而限定「首次置

業者」僅包括於上海並無擁有任何住房，亦未自任何商業銀行申請按揭貸款或住房公積金之置業者；及(ii)於上海並無擁有住房但已申請按揭貸款的居民將被視為二次購房客，其首付款比例規定由30%提高至50%（如購買普通住房）或70%（如購買非普通住房）。寧波市人民政府辦公廳於2017年4月24日頒佈《關於保持和促進我市房地產市場平穩運行的通知》，從若干方面限制物業購買及按揭貸款，包括：(i)於海曙、江北及鄞州區擁有兩套或以上住宅物業的本地居民、擁有一套或以上住宅物業的非本地居民或無法證明其自購買日期起兩年內於寧波已繳納一年稅項或社會保險的居民不得在限購地區購買住宅物業；(ii)首次置業者的首付款比例規定由20%提高至30%；及(iii)在限購地區申請按揭貸款的二次購房客的首付款比例規定由30%提高至40%。當地政府自2017年10月1日進一步加強寧波物業購買的限制政策，宣佈於海曙、江北及鄞州區擁有一套或以上住宅物業的非本地居民或無法證明其自購買日期起三年內於寧波已連續24個月繳納稅項或社會保險的居民不得於限購地區購買住宅物業。

於2017年4月1日，國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應及市場過熱的城市應增加住宅用地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城市則應減少或暫停住宅用地供應。所有地方政府應建立審查制度以監察購地資金來源，從而確保房地產開發商利用合規自有資金購地。此等措施降低了2017年第二季度中國若干主要城市的交易量。

南京市人民政府辦公廳於2017年頒佈《市政府辦公廳關於進一步調整我市住房限購政策的通知》。不得向非首次置業者（六合區、溧水區及高淳區的非本地居民）銷售住宅物業。不得向於主城區（六合區、溧水區及高淳區除外）擁有一套以上住房的置業者銷售住宅物業。

安慶市人民政府辦公廳於2017年11月頒佈《關於調整住房公積金貸款政策的意見》，設有購房限制。就已繳清其第一次住房公積金貸款及申請第二次住房公積金貸款以購買商業住房的居民而言，最低首付款比例由30%提高至40%。已於其他城市申請住房公積金的居民不得申請住房公積金貸款。

概無法保證中國政府日後會放鬆現有限制性措施、施加及加強限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限制性措施可能會限制我們取得資金的途徑、降低市場對我們產品的需求及增加我們的融資成本，且推出的任何寬松措施

亦未必充足。倘我們的業務未能適應可能不時生效的有關房地產行業的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們面臨激烈競爭，而這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

近年來，上海及長江三角洲地區其他城市物業市場的競爭日益白熱化。中國及海外物業開發商已進軍我們經營所處地區及我們未來可能進軍地區的物業開發市場。我們的競爭對手包括海外上市外資開發商及頂級國內開發商，而該等開發商可能較我們有更好的途徑獲得資源，尤其是財務資源。物業開發商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質承建商的短缺、因地方物業市場的暫時性供應盈餘而導致的物業價格下降以及吸引和挽留優秀僱員的成本增加，從而影響我們的盈利能力。倘我們未能有效競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

有關在中國經營業務的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會影響我們的業務。

中國經濟在多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括但不限於結構、政府參與程度、發展程度、增長率、外匯管制及資源分配。

中國經濟於過去30年大幅增長，惟各地區及各經濟板塊的增長並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及引導資源分配。若干該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能對我們的業務構成負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或我們適用的稅務規例或外匯管制出現任何變動而受到不利影響。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場主導經濟。於過去30年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。中國政府進行的許多經濟改革並無先例可循或屬試行性質，仍有待逐步完善及改進。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無法保證此增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，市場對我們服務的需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受以下因素的不利影響：(i)中國政治不穩定或社會狀況變動、(ii)法律、法規或政策或其詮釋發生變動、(iii)可能推出用以控制通脹或通縮的措施、(iv)稅率或徵稅方式變動及(v)對貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制。

中國的法律體系存在既有的不確定性，可能限制閣下可享的法律保障。

我們於中國內地開展業務並受中國法律及法規規管。我們的所有營運子公司均位於中國，並須遵守中國法律及法規。中國的法律體系以成文法為依據。法院先前的裁決不具有法律約束力並僅可供參考。另外，中國的成文法通常是以原則為導向，要求執法機構在運用和執行有關法律時作出詳細詮釋。自1979年以來，中國政府頒佈了有關外商投資、公司組織及監管、商業、稅務及貿易等經濟事務的法律及法規，以期建立一個完整的商業法律體系。但是，隨著該等法律及法規不斷發生變化，以適應不斷變化的經濟及其他條件，以及由於所公佈案例數量有限及不具約束力，因此對中國法律及法規的任何特定詮釋可能存在不確定性。此外，中國的法律體系部分是基於政府政策和內部規則，其中部分未及時公佈（如果擬公佈），而其中部分可能具有追溯效力。中國未必會給予閣下可能在具有較完備房地產法律及法規的國家所能預期享有的權利等同的權利（或對該等權利的保護）。

此外，中國幅員遼闊，且劃分成不同省市。因此，倘中國法律、規則、法規及政策適用於中國不同地區時，可能會有不同的應用及詮釋。立法或法規（尤其是地方法規應用）可能在並無事先向公眾發出足夠通知或公告的情況下頒佈。因此，我們可能並不知悉新立法或法規的存在。在中國，目前並無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使逐個法院進行查詢，若干法院亦可能拒絕提供其文件以供查閱。因此，閣下可享的中國法律體系下的法律保障可能會受到限制。

過往數年全球金融市場及受其影響的中國市場嚴重衰退且反覆無常，任何持續惡化或會對我們的業務及經營業績產生不利影響。

2008年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動盪，已導致全面的信貸緊縮、商業及消費者拖欠水平上升、消費者缺乏信心及市場波動加劇。全球經濟放緩也對中國物業市場造成影響，其中包括商業及住宅物業的需求下降，導致物業價格下跌；對潛在物業買方的購買力造成不利影響，從而進一步影響物業的整體需求並進一步令其售價下跌；及對物業開發商及潛在物業買方取得融資的能力造成負面影響。

近來，歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要股票市場劇烈波動衝擊全球市場及經濟狀況。在亞洲及其他新興市場，由於寬鬆貨幣政策或過多外資流入（或兩者均是），若干國家預期通脹壓力會持續上升。在中東、東歐及非洲，多個國家政局動盪，導致經濟不穩及不明朗。過去，中國政府為控制通貨膨脹，曾對銀行信貸施行管

制，限制就固定資產借貸以及限制國有銀行的借貸。該等緊縮措施可能導致經濟增長放緩。2014年、2015年、2016年及2017年的中國經濟增速不及往年，實際國內生產總值年增速分別為7.3%、6.9%、6.7%及6.9%。近來，有關中國經濟波動及中國財政政策調整的憂慮不斷增加。例如，中國國內股票市場於2014年下半年至2015年6月初快速飆升後，自2015年6月13日開始經歷急劇下降及嚴重波動。中國政府已採取貨幣及監管措施穩定市場，包括影響市場流動性、新股發售渠道及若干市場參與者的交易活動的措施。該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並或會持續對業主及潛在物業買方造成不利影響，這可能導致對我們物業的整體需求下降並令其售價下跌。全球金融市場的流動性如有任何進一步緊縮，日後或會對我們的流動性造成負面影響。倘全球經濟及金融市場下滑，動盪情況持續或較目前預期的嚴重，或倘中國經濟及金融市場持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

人民幣幣值波動及政府對於貨幣兌換的管制可能會限制我們有效使用資金的能力。

我們絕大部分的收益及支出均以人民幣計值，而全球發售的淨所得款項及我們就股份支付的任何股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受（其中包括）政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。於2015年8月，中國人民銀行改變其計算人民幣兌美元中間價的方式，要求提交參考匯率的做市商考慮前一天的即期收盤匯率、外匯需求及供應以及主要貨幣匯率變動。於2015年及2016年，人民幣兌美元分別貶值約4.4%及7.2%，但於2017年升值6.7%。隨後於截至2018年6月30日止六個月，人民幣兌美元貶值約1.7%。我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

此外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。概不擔保我們將獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬戶下的外匯交易必須根據關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知（「**第13號通知**」）由銀行直接審閱及處理，且國家外匯管理局及其地方分局須透過銀行對外匯登記進行間接監管。中國政府未來亦可能酌情限制使用外幣進行

經常賬戶交易。外匯不足可能限制我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本支出計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

中國政府實施措施限制中國物業開發商獲取境外融資的能力，這可能影響我們將從中國境外募集所得資金用於中國業務的能力。

於2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈了關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知（「**第130號通知**」）。於2013年4月28日，國家外匯管理局頒佈了外債登記管理辦法（「**第19號通知**」）。第130號通知及第19號通知規定（其中包括）：(i)對2007年6月1日或以後取得商務部批准證書且於商務部登記的外商投資房地產企業（包括新設和增資企業），國家外匯管理局不再辦理外債登記和購匯申請；及(ii)對取得地方政府商務部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外匯登記（或登記變更）及售匯和購匯申請。該等規定實際禁止我們以股東貸款形式為我們的中國子公司提供資金。

此外，我們與我們的非中國子公司向我們的中國子公司注資將須取得地方政府商務部門的批准並於商務部登記，可能相當費時並延遲向中國子公司的實際注資。這或會對中國子公司的財務狀況造成不利影響，亦可能耽擱該等中國子公司所承接的開發項目。概無保證我們已經及將可根據該法規及時為我們所有的中國營運子公司取得所有相關必需的批准證書或辦理登記。

我們於中國的投資受中國政府對外商投資物業行業控制的限制。

中國政府對外商投資物業行業施加限制，通過（其中包括）增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、對跨境投資及融資活動收緊外匯管制及對外國人士購置中國物業施加限制，以遏制被認為過熱的物業行業。中國政府對外商投資物業行業施加的限制或會對我們進一步投資我們的中國子公司的能力產生影響，因此或會限制我們的業務增長及對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

實施企業所得稅法或會大幅提高我們的所得稅開支。

於2007年3月16日，中國國家立法機關中華人民共和國全國人民代表大會採納新稅法－企業所得稅法，該稅法於2008年1月1日生效。於2007年12月6日，國務院頒佈中華人民共和國企業所得稅法實施條例（「**實施條例**」），該條例亦於2008年1月1日生效。

根據企業所得稅法及實施條例，倘我們被視為在中國境內沒有設立辦公機構或場所的非中國納稅居民企業，則須就我們的中國子公司向我們派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非我們享有有關稅項的減免或豁免，包括稅收協定下的減免或豁免。根據中港的稅收協定，倘於香港註冊成立的股東於中國外商投資企業直接持有25%或以上權益，則該中國外商投資企業向該香港股東派付的股息將須繳納5%的預扣稅。然而，我們無法向閣下保證中港現行的稅收協定將會繼續實行，亦不保證我們將能就從我們的中國子公司收取的股息繼續享有預扣稅扣減。

根據企業所得稅法，我們可能被視作中國居民企業，並須就全球收入繳納中國稅項。

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收入按統一企業所得稅稅率25%納稅。根據企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。

我們絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。於2009年4月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的離岸註冊成立企業頒佈一項通知，闡明「實際管理機構」的定義。然而，稅務當局將如何闡釋該條例仍不明確。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務後果尚不確定，這取決於中國財稅部門應用或實施企業所得稅法及實施條例的情況。

我們就中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「國家稅務總局第7號通知」）面臨不明朗因素。

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產（包括股權）（「**中國應稅財產**」）提供全面指引。例如，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應稅財產的境外控股公司的股權而間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓中國應稅財產。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該境外控股公司視為不存在，並將有關交易視為直接轉讓中國應稅財產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況（包括(i)非居民企業透過在公開市場買入並賣出持有中國應稅財產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應稅財產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應稅財產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應稅財產的情況下，按照適用稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得收入可免予繳納中國企業所得稅），但我們尚不清楚倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，是否會有任何國家稅務總局第7號通知項下

的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出的涉及中國應稅財產的任何收購。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須耗費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們無須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

如果我們身為中國居民的股東或實益擁有人未能根據中國居民進行海外投資活動的相關法規作出所需申請及備案，可能會妨礙我們分配利潤的能力，並令我們及我們的中國居民股東須根據中國法律承擔責任。

國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《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》（「**國家外匯管理局第37號通知**」）規定，中國居民個人（「**中國居民**」）向其以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**」）以資產或權益出資前，須向國家外匯管理局地方分局辦理相關登記。根據第13號通知，上述登記應由銀行審核及辦理，而國家外匯管理局及其分支機構將通過銀行對外匯登記實施間接監管。於初始登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動（其中包括中國居民股東的任何重大變動、境外特殊目的公司的名稱或經營期限或境外特殊目的公司註冊資本的任何增加或減少、股份轉讓或置換、合併或分拆）進行登記。我們無法保證我們身為中國居民的全部股東將會按國家外匯管理局規定要求將所有適用的登記備案或更新先前備案的登記。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的有關登記手續可能導致罰款及制裁，包括對境外特殊目的公司的中國子公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

我們的投資物業位於被中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定若我們決定延長投資物業的土地使用權而將須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

我們根據中國政府授予的土地使用權持有我們的投資物業。根據中國法律，土地使用權最長年期介乎40年至70年，視乎土地用途而定。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請延長土地使用權年期。倘延長申請獲批准（中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而將予收回），土地使用權持有人將須（其中包括）支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。由於在最後可行日期，並無與我們的投資物業所獲授予者類似的由中國政府授予的土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示如我們決定在投資

物業的土地使用權期限屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在特定情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額外條件，或未批准延長我們任何投資物業的土地使用權年期，我們的經營可能會受到干擾，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務及中國的全國和地區經濟可能會受到天災、戰爭、流行病爆發及其他災難的影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。天災、流行病如人類豬流感（又稱甲型流感(H1N1)）、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）、埃博拉病毒以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區（包括我們營運所在的若干城市）均面臨水災、地震、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生天災或其他此等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

舉例而言，2008年5月四川省發生嚴重地震及連續多次餘震，造成重大人員傷亡，以及該地區資產損毀。此外，中國於2003年錄得多宗非典型肺炎個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均報稱出現禽流感，包括數宗確診的人類感染和死亡個案。未來爆發非典型肺炎、禽流感或其他同類惡性流行病，均可能（其中包括）嚴重干擾我們的業務。傳染病爆發也可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們無法向 閣下保證日後我們是否及將在何時派付股息。

於2017年，我們向當時子公司的股東宣派股息人民幣142.0百萬元並向一家子公司的非控股股東宣派股息人民幣4.5百萬元，且於最後可行日期已派付該等股息。於2015年，我們向當時一家子公司的股東派付股息人民幣20.0百萬元。我們無法向 閣下保證日後我們是否及將在何時派付股息。日後任何股息宣派均將由董事會建議，而股息金額將視乎多項因素而定，如我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景。請參閱「財務資料－股息及可分派儲備」。

我們為一家控股公司且將依賴中國子公司支付的股息撥付我們的現金及融資需求，而對中國子公司向我們支付股息的能力施加的任何限制會對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們為一家於開曼群島註冊成立的控股公司，主要通過我們位於中國的子公司開展業務營運。我們將在財務方面依賴自該等實體收取的股息。因此，如該等實體產生債務或虧損，影響其向我們支付股息或向我們作出其他分派的能力，我們或會面臨財務困難。

中國法律及法規規定僅能自可分派利潤派付股息。可分派利潤為根據中國公認會計原則或國際財務報告準則釐定的我們中國子公司的純利（以較低者為準）減去收回的任何累計虧損及我們中國子公司須作出的法定及其他儲備撥備。此外，由於根據中國公認會計原則計算可分派利潤與根據國際財務報告準則計算在若干方面有所不同，故即使我們的營運子公司存在根據國際財務報告準則釐定的年內利潤，其可能並無根據中國公認會計原則釐定的可分派利潤，反之亦然。因此，我們可能無法從中國子公司獲得足夠的分派。我們的中國營運子公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量以及我們日後（包括我們的財務報表顯示我們的業務已賺取利潤的有關期間）向股東派付股息的能力產生負面影響。

此外，中國子公司或會因其可能訂立的協議（如銀行信貸融資）所含的限制性契諾而在向我們作出分派方面受限。任何上述因素均可能影響我們向股東支付股息及償還債項的能力，從而可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

與全球發售及我們的股份有關的風險

上市前我們的股份以往並無公開市場，上市後我們股份的流通性及市價可能波動。

上市前，我們的股份並無公開市場。股份的發售價將由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們磋商釐定，可能有別於上市後我們股份的市價。全球發售完成後，聯交所將為我們的股份上市的唯一市場。然而，我們無法保證上市將令股份於上市後形成一個活躍而流通的公開交易市場。全球發售後，股份可能以低於發售價的價格在公開市場進行交易。我們股份的成交量及成交價受多項因素影響，包括(i)高級管理層變動；(ii)中國法律及法規的變動；(iii)中國整體經濟狀況；及(iv)市場對我們前景的看法。我們無法向閣下保證股份市價將不會跌至低於發售價。

我們的現有股東出售或預期出售股份，可能對股份價格造成重大不利影響。

若我們的現有股東於上市後大量出售我們的股份，將可能對我們股份不時的市價造成重大不利影響。未來大量出售我們的股份（包括未來發售）或市場持有股份可能被大量出售的看法，亦可能對股份價格及我們籌集資金的能力造成重大不利影響。

由於控股股東受禁售期所限，僅有少數目前發行在外的股份可於緊隨上市後出售。請參閱「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾－控股股東的承諾」。雖然我們現時並不知悉現有股東有意在禁售期終止後大量出售所持股份，但我們無法保證不會發生有關出售。日後股份被大量出售或市場持有股份可能被大量出售的看法，均可能對我們股份的市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

股份的價格可能因發售股份定價與買賣之間的時間滯後而於買賣開始前下跌。

發售價將於定價日釐定。發售股份將直至上市日期方會開始於聯交所買賣。在定價日至上市日期期間，投資者未必能出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份的持有人面臨股份的價格可能在買賣開始前下跌並可能因不利的市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他不利情況而低於發售價的風險。

控股股東對我們擁有主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

緊隨完成後，控股股東將繼續對我們擁有主要控制權。控股股東（憑藉對我們股本的實益控制所有權）將可通過於股東大會及董事會會議上投票，對我們的業務或其他重大事宜及其他股東行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而他們可按其利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

閣下可能在法律程序文件的送達、外國法院判決的執行或基於外國法律在中國或香港對我們及董事和高級管理層提起原訴訟方面遇到困難。

我們根據開曼群島法律成立。因此，股東或許無法於開曼群島境外對我們或部分或全部董事及行政人員執行判決。股東或許無法在股東居住國家內對董事及行政人員送達法律程序文件或對董事及行政人員執行股東居住國家的法院判決（以該國證券法

下的民事責任為依據)。對於作出判決國家境外居民的董事或行政人員而言，概無法保證股東能夠對其執行任何民事及商事判決。

我們的全體執行董事及行政人員均居住在中國內地，且上述人員的絕大部分資產和我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此，投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國對我們或該等人士執行任何非中國法院判決，均可能存在困難。

中國尚無條約規定須交互承認並執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，在中國就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜認可及執行任何該等非中國司法管轄區內的法院判決，可能有困難甚或沒有可能。

閣下可能難以根據開曼群島法律保障 閣下的權益。

我們為開曼群島公司且我們的公司事務受(其中包括)我們的組織章程大綱、組織章程細則、公司法及開曼群島普通法的規管。根據開曼群島法律，股東向我們的董事採取法律行動的權利、少數股東所採取的法律行動及我們的董事對我們的受信責任很大程度上受開曼群島普通法所規管。開曼群島普通法部分乃源自開曼群島比較有限的司法先例，以及對開曼群島法院具有說服力但不具有約束力的英國普通法。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在部分方面有別於其他司法管轄區的法律。有關差異可能指少數股東可獲得的補救可能有別於其根據其他司法管轄區法律所獲得者。

本招股章程中有關中國及全球經濟、中國物業市場的若干事實及統計數據可能並非完全可靠。

本招股章程中有關中國、中國及全球經濟、中國物業市場的若干事實及統計數據來源於我們通常認為可靠的各類政府官方公佈信息。然而，概無法保證該等資料的質量或可靠性。儘管董事於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度，但該等資料並無由我們或包銷商或任何我們或其各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，概無就該等事實及統計數據(可能會與於中國境內及境外編製的其他數據不符)的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或失效，或政府公佈的資料與其他市場慣例存有差異，本招股章程所載的該等事實及統計數據可能不準確或與就其他經濟體系編製的事實及統計數據不具可比性。此外，概不能保證政府呈列或編製該等事實及統計數據的基準或準確程度與其他司法管轄區的情況一致。因此，閣下不應過分倚賴本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國物業市場的政府官方公佈的事實及統計數據。

投資者應細閱整份招股章程，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮媒體所刊登報導載列的任何特定陳述。

媒體可能對我們的營運作出報導。在本招股章程刊發前，以及本招股章程日期之後但於上市前，報章或媒體曾經或可能作出有關我們（其中包括關於我們的若干財務資料、預測、估值以及其他前瞻性資料）的報導。本公司對於該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任，對媒體所發佈任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘媒體所發佈任何資料與本招股章程所載資料不符或有衝突，本集團概不承擔責任。因此，有意投資者務請細閱整份招股章程，而不應倚賴報章或其他媒體報導所載的任何資料。作出有關我們的投資決定時，有意投資者應僅倚賴本招股章程所載資料。

本招股章程所載前瞻性陳述具有風險及不確定性。

本招股章程載有若干「前瞻性」陳述並使用具前瞻性涵義的詞語，例如「預料」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應會」、「將」及「會」。該等陳述包括（其中包括）有關我們增長策略的討論以及對我們未來經營、流動性及資本資源的預測。股份投資者應注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，且該等假設任何部分或全部均有可能被證實為不準確，故基於該等假設的前瞻性陳述亦有可能不準確。就此而言，不確定因素包括上文所述風險因素所論述者。鑒於該等及其他不確定因素，本招股章程加載前瞻性陳述不應被視為我們對我們的計劃及目標將獲達致的聲明或保證，而考慮該等前瞻性陳述時，應參照多項重要因素，包括本節所載因素。除根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定外，我們不擬對該等前瞻性陳述作出更新。投資者不應過分倚賴該等前瞻性資料。

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關規定。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條的規定，我們必須有足夠的管理層人員留駐香港。這一般指至少須有兩名執行董事常駐香港。本集團的主要業務及營運位於中國，並透過我們的中國營運子公司於中國管理及進行；(i)我們全部收益均來自中國；及(ii)概無執行董事為香港永久性居民或通常駐於香港，且他們於上市後將繼續留駐中國。因此，本公司並無及於可預見將來亦不會有足夠的管理層人員按上市規則第8.12條的規定留駐香港。再者，額外委任一名通常居於香港的執行董事，或將現駐於中國的執行董事調往香港並非切實可行，在商業上亦非必要。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所已同意授出該豁免，前提是須作出下列措施及安排，以與聯交所保持定期和有效溝通：

- (i) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，他們將作為本公司與聯交所溝通的主要渠道。本公司兩名授權代表為我們的執行董事兼聯席公司秘書楊永武先生（「楊先生」）及常居於香港的聯席公司秘書蘇淑儀女士（「蘇女士」）；
- (ii) 聯交所與董事之間的任何會面將會於合理時間內，透過本公司授權代表或合規顧問或直接與董事作安排。我們會就授權代表及合規顧問的任何變動從速通知聯交所；
- (iii) 本公司各授權代表均可應聯交所要求在合理時間內與聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真及／或電郵取得聯絡。本公司各授權代表已獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (iv) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，本公司各授權代表均有方法在任何時間從速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們已實施以下政策：(a)各董事將向授權代表提供其各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址及(b)各董事及授權代表將向聯交所提供（如有）其各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事預期將出差或休假，其將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或其他聯絡方法；

- (v) 並非通常居於香港的董事已確認其擁有或能夠申請前往香港的有效旅遊證件，並能夠在接獲合理時間的通知後前往香港與聯交所會面（如需要）；
- (vi) 我們已根據上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司為我們的合規顧問，除本公司兩名授權代表外，其將（其中包括）作為我們與聯交所溝通的另一渠道，任期由上市日期起至本公司就其在上市日期起計首個完整財政年度的財務業績遵照上市規則第13.46條所載規定之日為止。第一上海融資有限公司將可隨時全面聯絡本公司兩名授權代表及董事；及
- (vii) 我們亦將續聘法律顧問，以就上市後的持續合規要求以及上市規則及香港其他適用法例及規例項下產生之其他事項提供意見。

委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，發行人必須委任一名符合上市規則第3.28條規定的公司秘書。上市規則第3.28條規定，發行人必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任楊先生及蘇女士為本公司聯席公司秘書。楊先生擁有我們業務營運及公司文化相關的豐富知識，並就董事會及我們的企業管治事宜擁有豐富經驗。憑藉楊先生的經驗及對本集團的熟悉度，我們相信楊先生有能力履行其作為本公司聯席公司秘書的職責，是擔任我們的聯席公司秘書之一的適合人選。

由於楊先生並無擁有上市規則第3.28條附註1規定的公司秘書專業資格，故我們已向聯交所尋求並已取得聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條的規定，以便楊先生可獲委任為我們的公司秘書。豁免為期三年，條件是我們須聘請蘇女士（其具備上市規則第3.28條及8.17條下規定的所需資格及經驗）為另一名聯席公司秘書，以協助楊先生履行其作為聯席公司秘書的職責及獲得上市規則第3.28條所規定的有關經驗。當蘇女士不再提供有關協助，有關豁免將會即時撤銷。預期楊先生將在蘇女士協助下進一步取得有關經驗。於該三年期屆滿後，我們將會就楊先生屆時的經驗進行評估，以決定屆時是否符合上市規則第3.28條及8.17條訂明的規定及是否繼續需要協助。預期我們屆時應能盡力提供證明以使聯交所信納楊先生在蘇女士的三年協助下已獲得上市規則第3.28條所界定的「有關經驗」，並因而無須進一步豁免。

有關楊先生及蘇女士履歷的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

於往績記錄期間後已收購或將收購的股權

上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定，新上市申請人須（其中包括）於其會計師報告中載入自發行人最近期經審計財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何業務或子公司於緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的業績及資產負債表，或如有關子公司的註冊成立或有關業務的開業於三年內發生，則載入其自註冊成立或開業日期以後的業績及資產負債表（「有關規定」）。

於往績記錄期間後，為擴大我們的業務，我們已收購或訂立協議收購若干擁有或有權獲得若干土地的土地使用權的公司（「目標公司」）的股權，詳情載列如下（「收購」）：

目標公司	主要業務活動	已收購／將收購的股權百分比及收購狀況	將付／已付收購的概約對價 ⁽¹⁾	收購完成日期／預期完成收購日期
(i) 句容市金嘉潤房地產開發有限公司	物業開發	根據於2018年6月20日簽訂的合作協議，將收購23%的股權	人民幣 65,522,400元	2018年12月
(ii) 常州億隆房地產開發有限公司 （「常州億隆」）	物業開發	已於2018年6月完成收購34%的股權	人民幣 133,830,800元	2018年6月
(iii) 寧波鑫遠達湖山置業有限公司 （「寧波鑫遠」）	物業開發	已於2018年7月完成收購30%的股權	人民幣 26,190,000元	2018年7月
(iv) 宜興市梁輝置業有限公司 （「宜興梁輝」）	物業開發	已於2018年7月完成收購51%的股權	人民幣 133,620,000元	2018年7月
(v) 安吉融尚房地產有限公司	物業開發	根據於2018年6月22日簽訂的框架合作協議，將收購25.3%的股權	人民幣 60,340,500元	2018年12月
(vi) 常熟弘陽正發房地產開發有限公司	物業開發	根據於2018年8月9日簽訂的合作協議，將收購34%的股權	人民幣 39,372,000元	2019年1月

附註：

(1) 各項收購的對價指我們根據我們訂立的每份合作協議須承擔的金額，主要為相關地價。

有關收購的進一步資料，請參閱「業務－物業開發與銷售流程－土地收購－收購公司股權或投資」。

在此情況下，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守有關規定，理由如下：

(i) 本集團在其一般及日常業務過程中按正常商業條款進行收購

本集團在其一般及日常業務過程中按正常商業條款進行收購。收購的目的乃為獲得目標公司所持有或將持有土地的權益。在中國，房地產公司通過收購持有土地權益的公司獲得土地權益為正常做法。收購的對價主要按土地的價值釐定，而非目標公司的財務業績。

(ii) 豁免不會損害投資大眾的權益

- (a) 由於有關每項收購的各資產比率、利潤比率及收益比率（經參考最近期經審計財務報表（即截至2018年4月30日止四個月））均低於5%，收購屬最低豁免水平。
- (b) 因此，收購（尤其是考慮到幾乎所有目標公司自其於2018年註冊成立以來均未進行任何重要業務經營）並未導致本集團自2018年4月30日以後的財務狀況出現任何重大變動及潛在投資者對本集團業務或財務狀況作出知情評估合理所需的所有資料均已列入本招股章程。因此，豁免遵守有關規定不會損害投資大眾的權益。

(iii) 可獲得的目標公司歷史財務資料有限

由於收購常州億隆、寧波鑫遠及宜興梁輝的股權僅於近期完成且概無完成任何其他收購，預計在本集團能夠充分查閱目標公司的所有歷史財務資料並編製賬目以滿足有關規定前，將須花費大量的時間。

(iv) 於本招股章程中載入有關規定所要求的賬目對本公司而言屬不切實際

由於所有目標公司均於2018年4月或之後成立及本公司並無足夠資料用以編製目標公司的歷史財務資料，因此，要求本公司編製有關規定所要求的賬目以供載入本招股章程，對本公司及股東整體而言屬不切實際。

(v) 本招股章程將提供的其他資料

經考慮聯交所發出的指引信HKEx-GL32-12下的指引後，除目標公司的財務資料外，本公司已在本招股章程內提供上市規則第十四章下就須予披露交易所要求的與收購有關的其他資料，以就未載入目標公司的歷史財務資料進行補充。有關更多詳情，請參閱「業務－物業開發與銷售流程－土地收購－收購公司股權或投資」。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照公司（清盤及雜項條文）條例、香港法例第571V章證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則規定的資料，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本招股章程共同及個別地承擔全部責任。我們的董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本招股章程所載資料在各重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使當中所載任何聲明或本招股章程存在誤導成分。

有關全球發售的資料

本招股章程僅為香港公開發售而刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。就香港公開發售的申請而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售的條款詳情載於「全球發售的架構」。

香港發售股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述，並根據本招股章程及申請表格所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供有關全球發售的任何資料或作出並非載於本招股章程的任何陳述，而並非載於本招股章程的任何資料或陳述亦不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、其各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何一方授權而加以依賴。

有關全球發售的架構詳情（包括其條件）載於「全球發售的架構」，而申請香港發售股份的程序則載於「如何申請香港發售股份」及有關申請表格內。

在任何情況下，送交本招股章程及根據其作出的任何認購或購買概非表示自本招股章程日期起我們的事務並無變化，或於其後任何時間本招股章程所載資料仍屬正確。

包銷

上市乃由獨家保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷，其中一項條件為發售價由獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）與本公司協定。國際發售由獨家全球協調人經辦，並預期由國際包銷商包銷。預期國際包銷協議將於定價日或前後訂立，惟須待本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）協定發售價後，方可作實。倘本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）因任何理由而並無於定價日或獨家全球協調人（為其本身或代表包銷商）與本公司可能協定的較後日期或時間或之前協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情載於「包銷」。

釐定發售價

發售股份乃按發售價提呈發售，發售價預期將由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日（預期為2018年10月4日（星期四）或前後或雙方可能協定的較後時間）以協議形式釐定，但無論如何不得遲於2018年10月9日（星期二）。

若獨家全球協調人（代表包銷商）與本公司基於任何原因未能於2018年10月9日（星期二）前就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件，並將告即時失效。

發售及出售發售股份的限制

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份或於香港以外任何司法管轄區派發本招股章程。因此，在未獲授權提呈發售或提出邀請的任何司法管轄區，或向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作亦不會構成該等提呈發售或邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈及銷售發售股份受到限制或可能無法進行，除非根據該等司法管轄區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或獲得有關證券監管機關的豁免。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。

有意申請發售股份的申請人應徵詢其財務顧問及尋求法律意見（如適用），以知悉及遵守任何有關司法管轄區的所有適用法律、規則及法規。有意申請發售股份的申請人亦應知悉有關法律規定，以及其各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的任何適用外匯管制法規及適用稅項。

每名根據香港公開發售購買發售股份的人士將須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述發售及出售發售股份的限制，而在抵觸任何有關限制的情況下，其將不會購買亦不會獲提呈任何發售股份。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份、我們根據資本化發行及全球發售將予發行的股份以及因超額配股權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額外股份上市及買賣。

本公司的股權或債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或擬尋求於不久將來上市或獲准上市。

根據公司（清盤及雜項條文）條例第44B(1)條，倘於截止辦理申請登記日期起計三個星期或聯交所可能在上述三個星期內通知本公司的較長期間（不超過六個星期）屆滿前拒絕批准股份在聯交所上市及買賣，則根據任何申請所作的任何配發將告無效。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由其證券登記總處Walkers Corporate Limited存置於開曼群島，而本公司的股東名冊分冊則將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置於香港。根據全球發售將予發行的所有股份及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份將於本公司在香港存置的股東名冊分冊登記。只有於本公司在香港存置的股東名冊分冊中登記的股份方可於聯交所買賣。

全球發售的申請人無須支付印花稅。

買賣登記於本公司在香港存置的股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅。香港印花稅的現行稅率為所出售或轉讓股份的對價或市值（以較高者為準）的0.2%。

除非本公司另行釐定，否則就股份應付的股息將以港元派付予名列本公司將在香港存置的香港股東名冊分冊的股東，並以普通郵遞方式寄至各股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔，或如屬聯名股東，則根據組織章程細則寄予名列首位的股東。

建議徵詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者應就有關認購、購買、持有或出售及／或買賣股份或行使其所附權利的稅務影響諮詢其專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、其各自的任何董事、高級人員、僱員、代理或代表，或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

超額配發及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動安排的詳情載於「全球發售的架構」。

股份開始買賣

假設香港公開發售於2018年10月11日（星期四）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2018年10月11日（星期四）上午九時正於聯交所主板開始買賣。股份將以每手1,000股股份買賣。

股份的股份代號為6111。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

於聯交所的股份買賣將由聯交所參與者進行。聯交所參與者的買入及賣出報價將可於聯交所圖文頁面信息系統供查閱。在聯交所買賣的發售股份的交收及付款將於交易日後兩個交易日（「T+2」）進行。聯交所參與者之間的交易結算須於任何交易日之後的第二個營業日在中央結算系統內進行。只有於本公司在香港存置的股東名冊分冊中登記的股份股票可就在聯交所進行的交易進行有效交收。如果閣下並不確定股份上市的聯交所的買賣程序及交收安排以及該等安排將如何影響閣下的權利及權益，閣下應諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問。

中國證監會批准及其他相關中國機關批准

根據中國現行法律、規則及法規，上市無須中國證監會或任何其他中國政府機關批准。

語言

本招股章程英文版與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版為準。然而，本招股章程所載中國國民、實體、部門、設施、證書、職銜、法律、法規及類似詞彙的英文名稱為其中文名稱的譯名，僅供識別之用。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

匯率換算

除非另有規定，否則本招股章程內以人民幣計值的金額已按下列匯率換算為港元（僅供說明）：1.00港元：人民幣0.8740元，即由中國人民銀行就外匯交易所設定於2018年9月19日（最後可行日期）的現行中間匯率。

並不表示任何人民幣金額於該日期或任何其他日期已經或可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。

約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字已按四捨五入方式作出調整。因此，若干表格所示的總數可能並非表內之前出現的數字的算術總和。

其他

除非另有所指，否則於全球發售完成後本公司任何股權的所有提述乃假設超額配股權並無獲行使。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
葛一暘先生	12 All Saints 22 Darley Road Eastbourne United Kingdom	英國
廖魯江先生	中國 上海市 浦城路 786弄2號1602室	中國
池淨勇先生	中國 上海市 四川北路 1727弄6號1201室	中國
楊永武先生	中國 浙江省溫州市 鹿城區 松台街道來福門社區 人民西路任宅前大廈 3號樓1301室	中國
獨立非執行董事		
顧炯先生	中國 上海市 閔行區 虹梅路3333號 嘉年別墅A28-2	中國
孫冰先生	中國 上海市 黃浦區 斜土路435弄 2號1601室	中國
霍浩然先生	香港 九龍荔枝角 荔枝角道863號 泓景臺 2座57樓B室	中國

進一步資料於本招股章程「董事及高級管理層」一節披露。

參與全球發售的各方

獨家保薦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

獨家全球協調人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

聯席賬簿管理人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45樓

首控證券有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心45樓4512室

原銀證券有限公司
香港
德輔道中238號
22樓2201室

聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45樓

首控證券有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心45樓4512室

	原銀證券有限公司 香港 德輔道中238號 22樓2201室
	山證國際證券有限公司 香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心1座 29樓A室
	聯合證券有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈 25樓2511室
副牽頭經辦人	太平基業證券有限公司 香港 皇后大道中16-18號 新世界大廈2座11樓
本公司法律顧問	香港法律及美國法律 普衡律師事務所 香港 花園道1號 中銀大廈21-22樓 中國法律 競天公誠律師事務所 中國 上海市 徐匯區 淮海中路1010號 嘉華中心45層 開曼群島法律 Walkers 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈15樓

董事及參與全球發售的各方

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

香港法律及美國法律
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

中國法律
通商律師事務所
中國
北京市
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

審計師及申報會計師

安永會計師事務所
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

合規顧問

第一上海融資有限公司
香港
中環
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場三期6樓

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場三期6樓

收款銀行

中國銀行（香港）有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈

公 司 資 料

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited的辦事處
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國
上海市
閔行區
申虹路
1188弄2號

根據公司條例第16部登記的 香港營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

公司網站

www.dafaland.com
(網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)

聯席公司秘書

楊永武先生
中國
浙江省溫州市
鹿城區
松台街道來福門社區
人民西路任宅前大廈
3號樓1301室

蘇淑儀女士
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓
(香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的會員)

公 司 資 料

授權代表

楊永武先生
中國
浙江省溫州市
鹿城區
松台街道來福門社區
人民西路住宅前大廈
3號樓1301室

蘇淑儀女士
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

審計委員會

霍浩然 (主席)
孫冰
顧炯

薪酬委員會

孫冰 (主席)
霍浩然
顧炯
廖魯江
楊永武

提名委員會

葛一暘 (主席)
楊永武
霍浩然
孫冰
顧炯

證券登記總處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

公 司 資 料

主要往來銀行

平安銀行股份有限公司南京分行

中國

江蘇省南京市

鼓樓區

山西路128號

和泰大廈1層

上海浦東發展銀行股份有限公司溫州五馬支行

中國

浙江省溫州市

人民東路92號

江蘇銀行股份有限公司深圳分行

中國

深圳市福田區

深南路與益田路交匯處

香港中旅大廈1、2、3及20層

平安銀行股份有限公司溫州分行

中國

浙江省溫州市

溫州大道1707號

亨哈大廈8層

中信銀行股份有限公司南京分行

中國

江蘇省南京市

中山路348號

中信大廈

中國民生銀行股份有限公司寧波分行

中國

浙江省寧波市

鄞州區

聚賢路815號

除另有指明者外，本節所載資料及統計數據乃摘錄及來自各種政府官方刊物、公開可得資源及私人刊物。我們相信，該資料及統計數據的來源乃為有關資料及統計數據的適當來源，且董事已合理審慎地摘錄及轉載有關資料及統計數據。我們並無理由相信該等資料及統計數據屬虛假或具誤導成分或遺漏任何事實以致有關資料屬虛假或具誤導成分。除行業顧問外，本公司、獨家保薦人、包銷商或我們的或其各自的董事、顧問及聯屬人士並無獨立核實有關資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、或我們或其各自董事及顧問或任何參與上市的其他各方並無就有關資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。因此，不應對本節所載官方及非官方資料來源過分依賴。此外，由於收集任何行業及經濟數據固有的時滯性，本節所載部分數據僅可代表收集相關數據當時的事態。因此，於評估本節所載資料時，閣下亦應考慮隨後的行業及中國經濟動態。

資料來源

就全球發售而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）對中國及中國選定城市（包括上海市、南京市、寧波市、溫州市、舟山市、安慶市、蕪湖市、合肥市、武漢市、西安市、廣州市及成都市）的物業市場進行調研。仲量聯行為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各界的業主、投資者及開發商提供估值及諮詢等各種服務。仲量聯行於中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他國家及城市均設有持牌辦事處。

就全球發售而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行所編製有關我們物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。仲量聯行透過互為獨立的兩個業務團隊提供行業諮詢及物業估值服務。行業概覽主要由仲量聯行的指定市場研究團隊編製，乃基於從各種政府刊物、實地考察及採訪、仲量聯行的專有數據庫以及CREIS中指數據庫所收集的與相關物業市場有關的數據。CREIS中指數據庫乃由中國指數研究院開發。獨立第三方中國指數研究院乃於2004年整合中國房地產指數系統、房天下研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等眾多中國研究資源而建立的知名中國物業研究機構。該數據庫已於中國物業行業被廣泛使用及依賴。

採納中國各政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例，且仲量聯行了解其專有數據庫及所訂閱的中國指數研究院數據庫的數據收集方法及數據來源。因此，仲量聯行採納上述資料來源並認為有關資料來源屬可靠。

仲量聯行於編製本節時倚賴下列假設：(i)本公司所提供選定項目的所有土地交易記錄及已訂約平均售價均屬真實及正確；(ii)統計局公佈的所有數據均屬真實及正確；(iii)自有關地方房屋管理局收集的有關住宅銷售交易的所有資料均屬真實及正確；(iv)自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均屬真實及正確；及(v)若所訂閱數據來自知名公共機構，仲量聯行將倚賴相關機構的誠信及專業知識。仲量聯行並無核實相關資料或報告的準確性，亦對其準確性概不負責。

我們已同意就編製行業報告向仲量聯行支付總費用人民幣210,000元。該筆款項的支付並不取決於上市的成功或行業報告的結果。我們認為，該筆款項與相關報告的市場價格一致。

董事經作出合理審慎查詢後確認，自最後可行日期起市場資料並無出現不利變動，以致本節所載資料可能附有保留意見、有所抵觸或受到影響。

行業概覽

中國經濟概覽

中國的名義國內生產總值從2011年的人民幣489,300億元上升至2017年的人民幣827,120億元。與此同時，人均國內生產總值按複合年增長率8.6%增長，表明國民購買力大幅度提高。固定資產投資於2011年至2017年間按複合年增長率12.8%增長。

下表載列所示年度中國的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
人口(百萬人)	1,347	1,354	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)...	48,930	54,037	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	9.1%
實質國內生產總值增長率(%).....	9.5	7.7	7.8	7.3	6.9	6.7	6.9	7.5%*
人均國內生產總值(人民幣元)	36,403	40,007	43,852	47,203	50,251	53,935	59,660	8.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	31,149	37,470	44,629	51,202	56,200	60,647	64,124	12.8%

資料來源：中國統計年鑒(2012年至2017年)、中國國家統計局(「國家統計局」)

附註：*為算術平均數

中國房地產市場概覽

中國房地產市場的主要增長動力

城市群的進一步發展

中國已形成三個成熟的城市群，即京津冀地區、長江三角洲地區及珠江三角洲地區。這三大城市群的地區生產總值約佔2016年中國國內生產總值的36.3%。該等城市群將進一步提升地區之間的協調發展以及城鎮人口的增長。

城鎮化進程加速

中國城鎮化於2017年達到58.5%。根據《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》，預期中國城鎮化於2020年前將達到60%。預期城鎮人口的快速增長將帶動城鎮基礎設施及房地產市場投資的消費需求升級。

城鎮居民可支配收入及支出增加

於2011年至2017年間，城鎮居民的人均可支配收入按複合年增長率8.9%增長，而其人均消費支出則按複合年增長率約8.3%增長。國內房地產市場的消費及投資隨著可支配收入的不斷增長而增加。

政府對城鎮棚戶區改造的鼓勵

近年來，中國在城鎮棚戶區改造方面持續加大力度。城鎮棚戶區的改造數目於2011年至2017年間按複合年增長率4.5%增長。考慮到該等居民對提升其住房狀況的需求以及相對較高的購買力，中國房地產市場將受到極大推動。

中國房地產市場

受城鎮化進程加速、可支配收入不斷增長等因素所驅動，中國房地產市場近年來實現了相對較快的增長，促進了對國內住宅及零售物業的需求。住宅物業及零售物業的房地產投資自2011年至2017年分別按複合年增長率9.2%及13.2%增長。

然而，近年來大量物業存貨導致產生結構性盈餘。為緩解供需矛盾，中國政府於2015年實施了一系列宏觀調控政策，對物業市場加以限制。儘管自2015年起在建及已竣工住宅物業的建築面積略為下降，於2011年至2017年，已出售住宅物業的建築面積按複合年增長率約7.0%增加，而住宅物業的均價按複合年增長率7.3%增加。就零售物業而言，所有指標均相對正面。

行業概覽

下表載列所示年度中國房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	10.1%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元) ..	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	9.2%
零售物業房地產投資 (人民幣十億元) ..	742	931	1,194	1,435	1,461	1,584	1,564	13.2%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	743	790	787	809	738	772	718	-0.6%
已竣工零售物業的建築面積 (百萬平方米)	90	102	109	121	120	125	127	5.9%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	965	985	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	7.0%
已出售零售物業的建築面積 (百萬平方米)	79	78	85	91	93	108	128	8.4%
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元) ..	4,993	5,430	5,850	5,933	6,472	7,203	7,614	7.3%
零售物業的均價 (每平方米人民幣元) ..	8,488	9,021	9,777	9,817	9,566	9,786	不適用	2.9%*

資料來源：中國統計年鑒 (2012年至2017年)、國家統計局

附註：*乃基於2011年至2016年的數據計算得出

中國的房地產政策

為應對過去幾年中國房地產市場的全國性過度火爆氛圍，中國各地區及相關政府機關已發佈各種加強市場管控的調控政策。然而，部分限制性政策及措施近來似乎一定程度上有所放寬。請參閱本招股章程「監管概覽」。

中國房地產市場的競爭

中國的全國及地區房地產市場均高度分散且競爭激烈。本公司的主要競爭對手是在本公司及其子公司業務所在或計劃進軍的城市中擁有良好的品牌知名度及聲譽的全國性、區域性及地方性房地產開發商。本公司主要與其他經驗豐富的房地產開發商在品牌知名度、財務資源、土地儲備量及位置、定價等方面展開競爭。全國性競爭對手得益於其龐大的營運規模及豐富的財務資源，而區域性及地方性競爭對手則享有其通過創新型物業產品及適當定價而建立的品牌知名度及客戶忠誠度。對新進市場參與者而言，有關市場亦存在若干壁壘，包括資本、產品、營運規模等。

儘管當前整體宏觀調控，城鎮化的進一步發展及政府對江蘇省、浙江省及安徽省等地的城鎮棚戶區改造的鼓勵措施將為已升級住宅及零售物業創造更多需求，導致房地產開發商之間的競爭更加激烈，而僅該等擁有合格產品及明智定價策略的開發商可脫穎而出。

本公司在中國房地產市場的地位

本公司擁有房地產開發一級資質。截至2018年6月30日，本公司已竣工物業及在建物業的總建築面積超過2.0百萬平方米，覆蓋上海及大體位於長江三角洲地區的主要二三線城市。本公司於過往年度急劇增長。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，基於綜合表現，本公司數次被評為「中國房地產百強企業」之一，並於2018年排名第98位。根據中國房地產業協會及中國房地產測評中心，本公司亦位列2017年華東房地產公司品牌價值TOP10。

本公司的主要業務住宅物業開發於過往年度快速增長。在其已進入較長時期的城市如安慶、南京及溫州等市，本公司憑藉合格的住宅產品及較高的客戶忠誠度，即使與全國性知名房地產開發商相比仍

行業概覽

具優勢，且在該等城市就銷售表現而言名列前茅。例如，根據CREIS中指數據庫的資料及本公司的運營數據，於2017年，就已出售住宅物業的建築面積而言，本公司在其已長期開展業務的安慶市房地產市場約佔7.4%的市場份額。在繼續專注現有熟悉市場的同時，本公司通過在上海、寧波、舟山及蕪湖等有潛力的城市增加土地存儲而擴大營運規模，力求憑藉創新型住宅產品及適當定價贏得更多市場份額及品牌聲譽。該等城市穩定的經濟發展及對城鎮棚戶區的積極改造確保了對住宅物業的強大購買力。

中國的房地產市場，尤其是位於繁榮城市群的地產市場，仍擁有巨大增長潛力。本公司對其在物業開發方面的深厚知識和經驗、良好的品牌聲譽、較高的產品質量及專業的管理團隊充滿信心，並能夠有效應對中國物業市場的各項挑戰。

中國選定城市的房地產市場概覽

本公司主要於長江三角洲地區建立其業務，範圍覆蓋上海、南京、寧波、溫州、舟山、安慶及蕪湖，該等城市均是中國房地產投資蓬勃發展的城市。

中國國務院於2016年5月批准《長江三角洲城市群發展規劃》，當中宣佈這一世界級城市群將由上海市以及浙江省、江蘇省及安徽省內的合共26座城市組成，其成員涵蓋南京、安慶、蕪湖、寧波、舟山等市。預期江蘇、浙江兩省之間的差異將會得到進一步收窄，而安徽省的加入將加速長江三角洲地區城市群的串聯機制建設。

根據本公司的策略，其將深化於上述七個位於長江三角洲地區的城市的滲透率，並於長江三角洲地區的合肥市、華南的廣州市、華中的武漢市、西北的西安市及西南的成都市等其他城市尋求機遇。所有上述城市均擁有發達的交通系統、堅實的經濟基礎及強大的購買力。帶著進一步發展經濟及房地產市場的期望，國務院已於2018年將上述城市規劃為八個國家級城市群。

本公司已開展業務的城市

上海市

其名義地區生產總值於2011年至2017年間按複合年增長率7.8%增長。城鎮居民人均可支配收入於2011年至2017年間按複合年增長率9.5%增長。

下表載列所示年度上海市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
人口(百萬人)	23.5	23.8	24.2	24.3	24.2	24.2	24.2	0.5%
名義地區生產總值(人民幣十億元)	1,920	2,018	2,182	2,357	2,512	2,747	3,013	7.8%
實質地區生產總值增長率(%)	8.2	7.5	7.7	7.0	6.9	6.8	6.9	7.3%*
人均地區生產總值(人民幣元)	82,560	85,373	90,993	97,370	103,795	113,600	124,600	7.1%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	36,230	40,188	43,851	47,710	52,962	57,692	62,596	9.5%
城鎮化(%)	89.3	89.3	89.6	89.6	87.6	87.9	不適用	-0.3%**
固定資產投資(人民幣十億元)	507	525	565	602	635	676	725	6.1%

資料來源：上海市統計局

附註：*為算術平均值

**乃基於2011年至2016年的數據計算得出

龐大的需求及強大的購買力使得上海房地產市場一直穩居最活躍市場之列。於2017年，住宅、零售及辦公物業的房地產投資分別達人民幣2,150億元、人民幣500億元及人民幣640億元。

行業概覽

下表載列所示年度上海市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	217	238	282	321	347	371	386	10.1%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元)	140	145	162	173	181	197	215	7.4%
零售物業房地產投資 (人民幣十億元)	24	29	37	46	47	52	50	13.0%
辦公物業房地產投資 (人民幣十億元)	23	26	38	53	65	70	64	18.6%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ...	15.0	15.9	20.2	17.8	20.1	20.2	13.4	-1.9%
已出售零售物業的建築面積 (百萬平方米) ...	0.9	1.2	1.2	1.0	1.1	2.1	0.8	-1.9%
已出售辦公物業的建築面積 (百萬平方米) ...	1.4	1.1	1.6	1.2	2.0	3.1	1.2	-2.5%
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元)	13,566	13,870	16,192	16,415	21,501	25,910	24,866	10.6%
零售物業的均價 (每平方米人民幣元)	19,527	16,218	19,294	22,014	20,043	22,854	26,249	5.1%
辦公物業的均價 (每平方米人民幣元)	25,997	21,000	23,623	24,978	24,755	29,477	31,753	3.4%

資料來源：上海市統計局、CREIS

南京市

南京是江蘇省省會。自2011年至2017年，該市的地區生產總值增長溫和。其名義地區生產總值升至2017年的人民幣11,720億元。城鎮居民人均可支配收入於2011年至2017年間按複合年增長率9.2%增加。固定資產投資於2011年至2017年間持續增長。

下表載列所示年度南京市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
人口 (百萬人)	8.1	8.2	8.2	8.2	8.2	8.3	8.3	0.4%
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	615	720	808	882	972	1,050	1,172	11.3%
實質地區生產總值增長率(%)	12.0	11.7	11.0	10.1	9.3	8.0	8.1	10.0%*
人均地區生產總值 (人民幣元)	76,263	88,525	98,011	107,545	118,171	127,264	141,103	10.8%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	32,200	36,322	38,531	42,568	46,104	49,997	54,538	9.2%
城鎮化(%)	79.7	80.2	80.5	80.9	81.4	82.0	82.3	0.5%
固定資產投資 (人民幣十億元)	401	468	527	546	548	553	622	7.6%

資料來源：南京市統計局

附註：*為算術平均值

南京的住宅物業房地產投資於2011年至2017年間按複合年增長率15.8%增加，而同期零售物業房地產投資則達致人民幣260億元。

住宅物業的均價自2011年至2016年有所增加，於2017年因受地方政府規管而略有下跌，而零售物業的均價於2011年至2016年間則按複合年增長率1.4%增長。

行業概覽

下表載列所示年度南京市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	90	102	112	113	143	185	217	15.8%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元)	65	68	73	80	108	139	157	15.8%
零售物業房地產投資 (人民幣十億元)	8	10	13	15	14	20	26	21.7%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ...	6.8	8.8	11.4	11.2	14.3	14.1	12.1	10.1%
已出售零售物業的建築面積 (百萬平方米) ...	0.4	0.3	0.4	0.4	0.6	0.8	不適用	14.9%*
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元)	8,415	9,675	11,078	10,964	11,260	17,884	15,259	10.4%
零售物業的均價 (每平方米人民幣元)	16,703	17,847	19,714	16,813	15,026	17,920	不適用	1.4%*

資料來源：南京市統計局、CREIS

附註：*乃基於2011年至2016年的數據計算得出

寧波市

近年來持續實施的經濟結構調整已見成效，於2011年至2017年間，寧波的實質地區生產總值增長率介乎7.1%至10.0%之間。同期，其名義地區生產總值按複合年增長率8.4%增長。城鎮居民人均可支配收入按複合年增長率8.5%增長。固定資產投資於2011年至2017年間按複合年增長率13.1%增加。

下表載列所示年度寧波市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
人口 (百萬人)	5.8	5.8	5.8	5.8	5.9	5.9	6.0	0.6%
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	607	660	716	761	800	854	985	8.4%
實質地區生產總值增長率(%)	10.0	7.8	8.1	7.6	8.0	7.1	7.8	8.1%*
人均地區生產總值 (人民幣元)	79,730	86,477	93,641	98,362	102,374	108,804	124,017	7.6%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	34,058	37,902	41,729	44,155	47,852	51,560	55,656	8.5%
城鎮化(%)	69.0	69.4	69.8	70.3	71.1	71.9	72.4	0.8%
固定資產投資 (人民幣十億元)	239	290	342	399	451	496	501	13.1%

資料來源：寧波市統計局

附註：*為算術平均值

寧波房地產市場近年來表現良好，住宅物業房地產投資於2016年達致人民幣790億元。此外，與長江三角洲地區其他主要城市相比，寧波的住宅物業價格目前處於一個相對低位，增長可期，這對房地產開發商而言是一大利好。

下表載列所示年度寧波市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	75	88	112	133	123	127	137	10.6%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元)	42	52	64	77	75	79	不適用	13.5%*
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ...	3.4	4.6	5.8	6.0	8.5	11.3	12.8	24.7%
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元)	11,286	11,385	11,405	10,890	11,022	11,738	14,145	3.8%

資料來源：寧波市統計局、CREIS

附註：*乃基於2011年至2016年的數據計算得出

行業概覽

溫州市

近年來，溫州市的地區生產總值增長溫和，自2011年至2017年的實質地區生產總值增長率介乎6.7%至9.5%之間。於2011年至2017年，固定資產投資增長迅猛，由人民幣1,540億元增至人民幣4,180億元，複合年增長率為18.1%，昭示著該市房地產市場令人鼓舞的發展態勢。

下表載列所示年度溫州市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
人口(百萬人)	8.0	8.0	8.1	8.1	8.1	8.2	8.2	0.4%
名義地區生產總值(人民幣十億元)	341	367	402	430	462	510	545	8.1%
實質地區生產總值增長率(%)	9.5	6.7	7.7	7.2	8.3	8.4	8.4	8.0%*
人均地區生產總值(人民幣元)	42,998	45,923	50,073	53,094	56,841	62,618	不適用	7.8%**
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	31,749	34,820	37,852	40,510	44,026	47,785	51,866	8.5%
城鎮化(%)	不適用	不適用	不適用	不適用	68.0	69.0	69.7	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	154	211	262	305	346	391	418	18.1%

資料來源：溫州市統計局

附註：*為算術平均值

**乃基於2011年至2016年的數據計算得出

主要得益於當地政府支持城市棚戶區重建，溫州住宅物業市場自2016年起回升明顯。2017年已出售住宅物業的建築面積達至8.0百萬平方米，而2017年住宅物業的均價達至每平方米人民幣13,981元。

下表載列所示年度溫州市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	68	69	73	81	77	90	102	7.0%
住宅物業房地產投資(人民幣十億元)	47	47	52	55	52	67	不適用	7.3%*
已出售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	1.1	1.8	3.2	3.8	4.6	6.4	8.0	39.2%
住宅物業的均價(每平方米人民幣元)	16,901	17,610	15,943	13,859	12,633	14,152	13,981	-3.1%

資料來源：溫州市統計局、CREIS

附註：*乃基於2011年至2016年的數據計算得出

行業概覽

舟山市

舟山市的名義地區生產總值於2017年達致人民幣1,220億元，於2011年至2017年間的複合年增長率為8.0%。城鎮居民人均可支配收入於2011年至2017年間按複合年增長率9.1%增長。固定資產投資於同期增長迅速。

下表載列所示年度舟山市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
人口(百萬人)	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.5%
名義地區生產總值(人民幣十億元)	77	86	93	102	109	123	122	8.0%
實質地區生產總值增長率(%)	11.3	10.2	8.5	10.2	9.2	11.3	8.8	9.9%*
人均地區生產總值(人民幣元)	67,774	74,831	81,582	89,306	95,272	106,364	104,811	7.5%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	30,496	34,224	37,646	41,466	44,845	48,423	51,516	9.1%
城鎮化(%)	64.3	65.3	65.8	66.3	66.9	67.5	67.9	0.9%
固定資產投資(人民幣十億元)	48	57	75	96	113	131	145	20.2%

資料來源：舟山市統計局

附註：*為算術平均值

舟山的住宅物業房地產投資於2011年至2017年間按9.8%的複合年增長率增長。已出售住宅物業的建築面積於2011年至2017年間按10.5%的複合年增長率增長。住宅物業的均價近年來有所波動。

下表載列所示年度舟山市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	12	16	14	23	19	17	21	9.8%
住宅物業房地產投資(人民幣十億元)	8	10	9	14	13	12	14	9.8%
已出售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	1.1	0.5	1.0	0.8	0.9	1.4	2.0	10.5%
住宅物業的均價(每平方米人民幣元)	10,689	10,203	11,826	10,839	9,409	不適用	不適用	-3.1%*

資料來源：舟山市統計局、CREIS

附註：*乃基於2011年至2015年的數據計算得出

安慶市

安慶市的名義地區生產總值於2011年至2017年間按5.8%的複合年增長率增長。自2011年至2017年，固定資產投資顯著上升。

下表載列所示年度安慶市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
人口(百萬人)	4.5	4.5	4.5	4.5	4.6	4.6	4.6	0.4%
名義地區生產總值(人民幣十億元)	122	136	142	154	142	153	171	5.8%
實質地區生產總值增長率(%)	13.2	11.5	10.5	9.3	4.8	8.0	8.2	9.4%*
人均地區生產總值(人民幣元)	22,893	25,592	26,595	28,809	31,101	33,294	36,922	8.3%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	18,005	20,453	22,683	22,109	23,966	26,502	28,675	8.1%
城鎮化(%)	38.2	40.5	42.7	44.9	45.9	47.2	46.6	3.4%
固定資產投資(人民幣十億元)	83	97	119	139	139	152	173	13.0%

資料來源：安慶市統計局、安徽省統計局

附註：*為算術平均值

由於安慶市發生行政區劃調整，2015年及2016年的所有數據均不包含樅陽縣

行業概覽

房地產投資增長強勁，由2011年的人民幣100億元增至2017年的人民幣160億元，期間住宅物業投資佔其中最重要的部分。已出售住宅物業的建築面積於2015年有所下滑，並於2016年增至3.9百萬平方米。住宅物業的均價於2011年至2016年間按複合年增長率7.0%上漲。

下表載列所示年度安慶市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	10	10	15	15	15	14	16	8.1%
住宅物業房地產投資(人民幣十億元)	7	7	11	11	9	9	不適用	5.2%*
已出售住宅物業的建築面積(百萬平方米) ...	2.7	2.8	3.8	3.2	3.0	3.9	不適用	7.6%*
住宅物業的均價(每平方米人民幣元)	3,233	3,874	4,231	4,353	4,487	4,525	不適用	7.0%*

資料來源：安慶市統計局

附註：*乃基於2011年至2016年的數據計算得出

由於安慶市發生行政區劃調整，2015年及2016年的所有數據均不包含樅陽縣

蕪湖市

蕪湖市的名義地區生產總值由2011年的人民幣1,660億元迅速攀升至2017年的人民幣3,070億元。固定資產投資由2011年的人民幣1,350億元顯著增長至2017年的人民幣3,340億元。

下表載列所示年度蕪湖市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
人口(百萬人)	3.6	3.8	3.6	3.6	3.7	3.7	3.7	0.5%
名義地區生產總值(人民幣十億元)	166	187	210	231	246	270	307	10.8%
實質地區生產總值增長率(%)	16.0	13.8	12.0	10.7	10.3	9.7	8.9	11.6%*
人均地區生產總值(人民幣元)	46,626	52,453	58,573	64,039	67,592	73,715	83,234	10.1%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	21,561	23,784	26,264	27,384	29,766	32,315	35,175	8.5%
城鎮化(%)	56.3	58.0	59.4	60.7	62.0	63.5	65.1	2.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	135	170	204	239	271	301	334	16.3%

資料來源：蕪湖市統計局

附註：*為算術平均值

蕪湖的房地產投資於2011年至2017年間歷經波動，住宅物業房地產投資自2014年起呈下降趨勢。已出售住宅物業的建築面積自2011年至2016年按14.8%的複合年增長率增長。住宅物業的均價於2016年升至每平方米人民幣5,231元的巔峰水平。

行業概覽

下表載列所示年度蕪湖市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	29	37	45	48	45	41	46	8.0%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元)	24	26	31	33	28	27	不適用	2.6%*
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ...	3.4	3.8	5.5	5.6	5.2	6.8	不適用	14.8%*
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元)	5,000	4,803	5,148	5,143	4,603	5,231	不適用	0.9%*

資料來源：蕪湖市統計局、CREIS

附註：*乃基於2011年至2016年的數據計算得出

本公司計劃進軍的主要城市

合肥市

合肥的名義地區生產總值由2011年的人民幣3,640億元增至2017年的人民幣7,210億元，複合年增長率為12.1%。過去兩年固定資產投資增長放緩，2011年至2017年的複合年增長率為11.1%。

下表載列所示年度合肥市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
人口 (百萬人)	7.5	7.6	7.6	7.7	7.8	7.9	8.0	1.0%
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	364	416	467	516	566	627	721	12.1%
實質地區生產總值增長率(%)	15.4	13.6	11.5	10.0	10.5	9.8	8.5	11.3%*
人均地區生產總值 (人民幣元)	48,540	55,182	61,555	67,689	73,102	80,136	91,113	11.1%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	22,459	25,434	26,826	29,348	31,989	34,852	37,975	9.1%
城鎮化(%)	64.6	66.4	67.8	69.1	70.4	72.1	73.8	2.2%
固定資產投資 (人民幣十億元)	338	380	454	530	615	650	635	11.1%

資料來源：國家統計局、合肥市統計局

附註：*為算術平均數

包括住宅物業投資在內的房地產投資於2011年至2017年間以9.8%的複合年增長率穩步增長。已出售住宅物業的建築面積於2011年至2016年間總體呈現增長趨勢，自2011年的10.6百萬平方米猛增至2016年的17.1百萬平方米。隨後因政府自2016年起對住宅物業市場實施收緊政策而陡降至9.6百萬平方米。住宅物業的均價於2011年至2017年間持續增長，複合年增長率為12.6%。

下表載列所示年度合肥市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	89	91	111	113	126	135	156	9.8%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元)	63	58	67	72	78	86	110	9.8%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ...	10.6	11.2	14.5	13.3	12.9	17.1	9.6	-1.6%
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元)	5,608	5,754	6,084	6,917	7,512	9,312	11,442	12.6%

資料來源：國家統計局、合肥市統計局、CREIS

行業概覽

武漢市

武漢的名義地區生產總值增長強勁，於2011年至2017年間按複合年增長率12.1%增長。2017年實質地區生產總值增長率呈上升趨勢。於2011年至2017年間，固定資產投資以10.8%的複合年增長率增長。

下表載列所示年度武漢市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
人口(百萬人)	10.0	10.1	10.2	10.3	10.6	10.8	10.9	1.4%
名義地區生產總值(人民幣十億元)	676	800	905	1,007	1,091	1,191	1,341	12.1%
實質地區生產總值增長率(%)	12.5	11.4	10.0	9.7	8.8	7.8	8.0	9.7%*
人均地區生產總值(人民幣元)	68,315	79,482	89,000	97,962	104,132	111,469	123,831	10.4%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	23,738	27,061	29,821	33,270	36,436	39,737	43,405	10.6%
城鎮化(%)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	79.8	80.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	426	503	597	696	768	704	787	10.8%

資料來源：國家統計局、湖北省統計局、武漢市統計局

附註：*為算術平均數

房地產投資及住宅物業投資均增長強勁，自2011年起均增長兩倍以上，複合年增長率分別為13.1%及16.2%。已出售住宅物業的建築面積大幅增長，自2011年的11.8百萬平方米增至2017年的30.9百萬平方米，複合年增長率為17.3%。住宅物業的均價於2011年至2017年間持續增長，複合年增長率為9.4%。

下表載列所示年度武漢市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	128	157	191	235	258	252	269	13.1%
住宅物業房地產投資(人民幣十億元)	75	99	125	156	178	173	184	16.2%
已出售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	11.8	13.9	17.5	19.8	24.1	29.3	30.9	17.3%
住宅物業的均價(每平方米人民幣元)	6,676	6,895	7,238	7,399	8,404	9,819	11,453	9.4%

資料來源：國家統計局、湖北省統計局、CREIS

西安市

於2011年至2017年間，西安的實質地區生產總值增長率介乎7.7%至13.8%之間。城鎮居民人均可支配收入由2011年的人民幣25,981元增至2017年的人民幣38,536元。於2011年至2017年間，固定資產投資顯著上升，複合年增長率為14.5%。

下表載列所示年度西安市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
人口(百萬人)	8.5	8.6	8.6	8.6	8.7	8.8	不適用	0.6%
名義地區生產總值(人民幣十億元)	386	437	488	549	580	626	747	11.6%
實質地區生產總值增長率(%)	13.8	11.8	11.1	9.9	8.2	8.5	7.7	10.1%*
人均地區生產總值(人民幣元)	45,475	51,166	56,988	63,794	66,938	71,357	78,346	9.5%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	25,981	29,982	33,100	36,100	33,188	35,630	38,536	6.8%
城鎮化(%)	70.1	71.5	72.1	72.6	73.0	73.4	不適用	0.9%**
固定資產投資(人民幣十億元)	335	424	506	582	509	510	756	14.5%

資料來源：國家統計局、陝西省統計局

行業概覽

附註：*為算術平均數

**乃基於2011年至2016年的數據計算得出

西安的房地產投資於2011年至2017年間呈現出顯著的增長趨勢，2011年至2017年間的複合年增長率為15.2%。自2012年起，已出售住宅物業的建築面積持續增加，於2017年已出售住宅物業的建築面積為21.1百萬平方米。於2016年至2017年間，住宅物業的均價由每平方米人民幣6,385元大幅增長至每平方米人民幣8,166元，同比增長率為27.9%。

下表載列所示年度西安市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	100	128	160	176	183	196	233	15.2%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元)	83	101	124	133	131	134	157	11.1%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ...	16.6	13.8	15.0	15.1	15.8	18.7	21.1	4.0%
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元)	5,830	6,224	6,435	6,105	6,221	6,385	8,166	5.8%

資料來源：國家統計局、陝西省統計局、CREIS

廣州市

作為中國重要的一線城市之一，廣州市於2011年至2017年間實現經濟的快速增長。其名義地區生產總值從2011年的人民幣12,420億元增至2017年的人民幣21,500億元。

下表載列所示年度廣州市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
人口 (百萬人)	12.8	12.8	12.9	13.1	13.5	14.0	14.5	2.2%
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1,242	1,355	1,542	1,671	1,810	1,955	2,150	9.6%
實質地區生產總值增長率(%)	11.3	10.5	11.6	8.6	8.4	8.2	7.0	9.4%*
人均地區生產總值 (人民幣元)	97,588	105,909	119,695	128,478	136,188	141,933	150,678	7.5%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	34,438	38,054	39,444	42,955	46,735	50,941	55,400	8.2%
城鎮化(%)	84.1	85.0	85.3	85.4	85.5	86.1	86.14	0.4%
固定資產投資 (人民幣十億元)	341	376	445	489	541	570	592	9.6%

資料來源：國家統計局、廣東省統計局

附註：*為算術平均數

廣州市的房地產投資於2011年至2017年間以兩位數的複合年增長率快速增長。住宅物業投資於2017年達致人民幣1,770億元。市場需求方面，已出售住宅物業的建築面積於2011年至2017年間介乎9.9百萬平方米至16.2百萬平方米之間。為回應需求不斷增長的趨勢，住宅物業的均價於2011年至2017年間由人民幣10,926元增至人民幣17,685元。

行業概覽

下表載列所示年度廣州市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	131	137	157	182	214	254	270	12.9%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元)	79	83	95	99	133	159	177	14.4%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ...	9.9	11.3	14.0	12.0	13.4	16.2	13.7	5.5%
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元)	10,926	12,001	13,954	14,739	14,083	16,346	17,685	8.4%

資料來源：國家統計局、CREIS

成都市

其地區生產總值於2014年達到人民幣10,060億元，成為中國地區生產總值超過人民幣10,000億元的首十個城市之一。其人均地區生產總值於2017年穩步達致人民幣86,911元，表明居民購買力的提高。

下表載列所示年度成都市的選定經濟指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
人口 (百萬人)	14.1	14.2	14.3	14.4	14.7	15.9	16.0	2.2%
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	685	814	911	1,006	1,080	1,217	1,389	12.5%
實質地區生產總值增長率(%)	15.2	13.0	9.3	8.9	7.9	7.7	8.1	10.0%*
人均地區生產總值 (人民幣元)	48,755	57,624	63,977	70,019	74,273	76,960	86,911	10.1%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	23,048	27,194	29,968	30,996	33,476	35,902	38,918	9.1%
城鎮化(%)	60.7	61.1	61.3	60.2	71.4	70.6	71.9	2.9%
固定資產投資 (人民幣十億元)	494	589	650	662	695	835	940	11.3%

資料來源：國家統計局、成都市統計局

附註：*為算術平均數

房地產投資於2011年至2017年間保持溫和增長，複合年增長率為7.8%。從需求角度看，2011年至2017年間已出售住宅物業的建築面積介乎22.8百萬平方米至32.8百萬平方米之間。穩定的住房需求使得住宅物業的均價由2011年的人民幣6,361元增至2017年的人民幣8,595元。

下表載列所示年度成都市房地產市場的選定指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	159	189	211	222	244	264	249	7.8%
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元)	104	117	129	135	147	142	130	2.1%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ...	22.8	24.2	25.6	24.8	24.5	32.8	29.8	4.2%
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元)	6,361	6,678	6,708	6,536	6,584	7,377	8,595	5.2%

資料來源：國家統計局、成都市統計局、CREIS

行業概覽

土地價格及主要建築材料價格

土地價格是影響房地產開發商的一個重要因素。一般來說，土地成本均價於近年來有所上升，對房地產開發商造成更大壓力。

下表載列所示年度上海及本公司經營業務所在其他城市的土地價格。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
土地價格－住宅（每平方米人民幣元）.....	5,994	5,608	7,614	8,108	9,663	15,173	12,989	13.8%
土地價格－零售及辦公室 （每平方米人民幣元）.....	4,517	4,107	4,522	3,554	4,158	4,571	5,944	4.7%

資料來源：CREIS

鋼鐵及水泥價格自2016年起略有回升並於2017年大幅上升，一定程度上導致物業售價偏高。

下表載列所示年度鋼鐵及水泥的價格指數。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年 複合年增長率
鋼鐵產品價格指數.....	4,480	3,800	3,600	2,840	2,040	3,390	4,530	0.2%
中國生產者價格指數－生產水泥*.....	112.3	92.2	102.8	92.3	85.5	102.4	149.9	4.9%

資料來源：西本新幹線電子商務有限公司、彭博

附註：*前一年=100

本公司開展業務及擁有土地儲備所在主要城市的近期購房限制

上海市

上海市人民政府於2016年出台進一步緊縮措施以控制住宅物業市場，宣佈：(i)將首次置業者的首付款比例由30%增加至35%，而限定「首次置業者」僅包括於上海並無擁有任何住房，亦未自任何商業銀行申請按揭貸款或住房公積金之置業者；及(ii)於上海並無擁有住房但已申請按揭貸款的居民將因而被視為二次購房客，其首付款比例規定由30%提高至50%（如購買首套住房）或70%（如購買非首套住房）。

南京市

南京市人民政府辦公廳於2017年頒佈《市政府辦公廳關於進一步調整我市住房限購政策的通知》。不得向六合區、溧水區及高淳區非本市戶籍居民的非首次置業者銷售住宅物業。不得向於主城區（六合區、溧水區及高淳區除外）擁有一套以上住房的置業者銷售住宅物業。

寧波市

寧波市人民政府辦公廳於2017年頒佈《關於保持和促進我市房地產市場平穩運行的通知》，從若干方面限制物業購買及按揭貸款，包括：(i)於海曙、江北及鄞州區擁有兩套或以上住宅物業的本市戶籍居民、擁有一套或以上住宅物業的非本市戶籍居民或無法證明其自購買日期起兩年內於寧波已繳納一年稅項或社會保險的居民不得在受限制地區購買住宅物業；(ii)首次置業者的首付款比例規定由20%提高至30%；及(iii)在受限制地區申請按揭貸款的二次購房客的首付款比例規定由30%提高至40%。此外，寧波宣佈於海曙、江北及鄞州區擁有一套或以上住宅物業的非本市戶籍居民或無法證明其自購買日期起三年內於寧波已連續24個月繳納稅項或社會保險的居民不得於受限制地區購買住宅物業。

舟山市

舟山市住房公積金管理中心於2017年5月頒佈《關於調整住房公積金有關政策的通知》。二次購房客於舟山的住房公積金貸款首付款比例經調整至40%。此外，首次置業者及二次購房客的最高貸款分別減少至人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。

安慶市

安慶市人民政府辦公廳於2017年9月頒佈《關於調整住房公積金貸款政策的意見》。就已繳清其第一次住房公積金貸款及申請第二次住房公積金貸款以購買商業住房的居民而言，最低首付款比例由30%提高至40%。已於其他城市申請住房公積金的居民不得申請住房公積金貸款。該調整旨在限制安慶的投機買賣。

蕪湖市

蕪湖市住房公積金管理中心於2017年12月頒佈《關於調整住房公積金貸款政策的通知》，對按揭貸款實施限制。該通知列明已於其他城市繳付住房公積金的居民不得申請住房公積金貸款，惟有關蕪湖人才引進計劃的居民除外。此外，該通知降低第二次住房公積金貸款的最高金額。

鎮江市

鎮江市人民政府於2017年3月頒佈《關於進一步促進房地產市場健康平穩發展的通知》。就首次置業者而言，住房公積金貸款的最低首付款比例已由20%提高至30%。第二次住房公積金貸款的最低首付款比例已由20%提高至60%。住房公積金貸款的緊縮政策旨在限制市場上的投機買賣。

蘇州市

蘇州市人民政府於2016年發佈《關於進一步加強蘇州市區房地產管理的實施意見》。該通知闡明尚未繳清前住宅物業購買貸款的居民不得就第三套房申請住房公積金貸款。該政策旨在促進蘇州房地產市場穩定發展，並限制投機買賣。

嘉興市

嘉興市住房保障局於2016年出台緊縮措施以控制住宅物業市場。嘉興市政府頒佈《嘉興市區實施限購政策》。於南湖區、秀洲區及經濟開發區，非本市戶籍居民被限制購買超過一套住房。就本市戶籍居民而言，首套住房的最低首付款比例不得低於30%。就非本市戶籍居民而言，首套住房的最低首付款比例不得低於50%。住房公積金貸款的緊縮政策旨在限制市場上的投機買賣。

成都市

為應對中央政府有關房地產市場的法規，成都市人民政府辦公廳於2016年頒佈《進一步促進我市房地產市場健康發展的若干政策措施》。自2017年4月起，僅於購買後持有物業至少兩年後方可在限購區域內進行新購買及二手住房交易。於2017年頒佈的政策表明，60%的首付款乃針對非首次置業者。

重慶市

重慶市國土資源和房屋管理局於2017年頒佈《重慶市國土房管局關於加強主城區新購住房再交易管理的通知》。因此，新購買的商業住宅物業在2年內不得交易。上述政策適用於重慶的主城區。因此，預期重慶市住房市場的流動性及投資買賣將會有所減少。

清遠市

清遠市於2017年出台緊縮措施。就非當地居民而言，首套住房的最低首付款比例不得少於40%。清遠市溫和的法規旨在穩定市場及鼓勵清遠市住房的剛性需求。

據觀察，本公司開展業務及取得土地儲備所在的溫州市、湖州市、鹽城市及徐州市近期並無出台住房限購政策。

本節載列影響我們的業務及我們營運所在行業的最重要中國法律及法規概要。

設立房地產企業的法規

房地產開發企業的設立

根據中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）頒佈、於1995年1月1日生效並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的中華人民共和國城市房地產管理法（「**城市房地產管理法**」），房地產開發商定義為以營利為目的，從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施並於2011年1月8日及2018年3月19日修訂的城市房地產開發經營管理條例（「**開發條例**」），設立房地產開發企業（除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外）應當具備下列條件：1)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及2)有四名或以上持有相關資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員，以及兩名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

然而，國務院於2009年5月25日頒佈的關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知，將保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金要求由35%調低至20%，而其他房地產項目的最低資本金要求調低至30%。根據國務院於2015年9月9日頒佈的國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知，保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金比例維持20%不變，而其他房地產項目的最低資本金比例由30%調低至25%。

外商投資房地產企業

於2017年6月28日，中華人民共和國商務部（「**商務部**」）及中華人民共和國國家發展和改革委員會（「**發改委**」）頒佈外商投資產業指導目錄（2017年修訂）或2017年目錄（於2017年7月28日生效）。2017年目錄整合鼓勵類有股比要求的條目、提出外商投資准入負面清單及實施一致的限制性措施。此外，2017年目錄移除了11個條目（包括如大型主題公園的建設及經營以及別墅及高爾夫球場的新建），乃由於該等條目所適用的內外資限制性措施一致。

於2006年7月11日，中華人民共和國建設部、商務部、發改委、中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）、國家工商行政管理總局（「**國家工商總局**」）及國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）聯合頒佈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見（「**意見**」），其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房

地產，境外機構在境內設立的分支可以購買符合實際需要的自用、自住商品房；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發經營期限為一年的正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律及法規和政策規定進行審批。

於2015年8月19日，中華人民共和國住房和城鄉建設部（「**住建部**」）、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知（「**通知**」）。根據通知，外商投資房地產企業的註冊資本與投資總額的比例須遵照國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定，取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯貸款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

於2008年6月18日，商務部頒佈關於做好外商投資房地產業備案工作的通知（「**第23號通知**」），其於2008年7月1日生效。根據第23號通知，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈商務部、外匯局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知，簡化外商投資房地產企業管理工作。根據有關通知，地方部門根據外商投資法律及法規批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資信息系統中填報房地產項目相關信息。

於2016年10月8日，商務部頒佈外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法（「**第3號文**」），其於同日生效及於2017年7月30日修訂。根據第3號文，倘非外商投資企業由於併購、吸收合併等方式轉變為外商投資企業，並須遵守第3號文備案規定的，應根據第3號文辦理設立備案手續，填報設立申報表。

房地產開發商的資質

房地產企業的資質分類

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照當日起30天內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據中國建設部於2000年3月29日頒佈及實施並於2015年5月4日修訂的房地產開發企業資質管理規定（「**資質管理規定**」），房地產開發企業應當申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。

根據資質管理規定，房地產企業分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。各資質等級應當由相應機關分級審批。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門進行最終審批，且一級資質的企業承擔的建設規模不受限制。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定，而由二級資質及二級資質以下企業開發的各項目的建築面積不得超過250,000平方米。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30天內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自核發之日起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

有關土地及房地產項目開發的法規

土地出讓

於1988年4月12日，中華人民共和國全國人民代表大會（「**全國人大**」）通過中華人民共和國憲法修正案。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地使用及土地使用權轉讓的法律制度鋪路。於1988年12月29日，全國人大常委會亦修訂了中華人民共和國土地管理法，准許有償轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例（「**出讓和轉讓暫行條例**」），採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地出讓金，作為國家在一定年限內出讓土地使用權的對價，而土地使用者在使用年限內可以轉讓、出租、抵押土地使用權或者將其用於其他經濟活動。遵照出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同，對土地使用權出讓作出規定。土地使用者應當按照出讓合同規定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，應當向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。開發條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得，但中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

根據中華人民共和國國土資源部（「**國土資源部**」）於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日實施的招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定（於2007年9月28日修訂為招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定，該規定於2007年11月1日生效）（「**土地出讓規定**」），工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等用地以及同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

於2011年5月11日，國土資源部頒佈國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見，對完善招拍掛的供地政策，以及加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用作出規定。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈協議出讓國有土地使用權規定。根據此規定，只有一個意向用地者的，土地使用權可以協議形式出讓，但商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業等經營性用地除外。有兩個或者兩個以上有意受讓土地使用權的，有關土地使用權應採取招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知，自通知發佈日期起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。根據國土資源部及發改委於2012年5月23日頒佈的關於發佈實施〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知，住宅項目的出讓面積不得超過下列標準：(i)小城市和建制鎮7公頃；(ii)中等城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，以及容積率不得低於1.0。

於2018年1月3日，國土資源部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會頒佈土地儲備管理辦法，對「土地儲備」作出定義並訂定涉及土地儲備的儲備計劃、入庫儲備標準、前期開發、管護與供應及資金管理以及監管責任的管理、監管及實施程序。

房地產項目的開發

房地產項目施工及有關閒置土地的法規

根據城市房地產管理法，取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂及於2012年7月1日實施的閒置土地處置辦法，具有下列情形之一的，可將土地認定為閒置土地：

- (i) 於土地使用權出讓合同或者劃撥決定書約定、規定的時限滿一年未動工開發及建設的國有土地；或
- (ii) 已動工開發及建設但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%，未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有土地。

倘延遲動工開發是由於政府的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，國土資源主管部門應當與國有建設用地使用權人協商，根據閒置土地處置辦法選擇處置方式。

國土資源部於2007年9月8日發佈的關於加大閒置土地處置力度的通知強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按土地價款的最多20%徵收土地閒置費；對於根據有關規定可以無償收回的閒置土地，土地監管部門應當無償收回。對於違法審批而造成土地閒置的，要在2007年年底前完成清退。

房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法，房地產開發商須向城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。

全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂中華人民共和國城鄉規劃法，據此，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他工程建設的，必須自相關城鄉規劃主管部門取得建設工程規劃許可證。

根據住建部於2014年6月25日頒佈並於2014年10月25日實施的建築工程施工許可管理辦法，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向縣級或以上地方人民政府建設主管部門申請領取建築工程施工許可證。

根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的城市房地產開發經營管理條例、住建部於2000年4月7日頒佈並於2009年10月19日修訂的房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法及住建部於2013年12月2日頒佈及實施的房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定，於項目竣工後，房地產開發企業必須進行檢查，並取得地方機關（包括規劃局、消防機關及環保機關）的相關批准。

房地產轉讓及出售的法規

銷售商品房

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的商品房銷售管理辦法（「**管理辦法**」），商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於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**」），商品房的預售須受特定程序所限。倘房地產開發企業擬進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可證。根據預售管理辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的物業開發成本。

商品房現售的條件

根據管理辦法，商品房僅在下列條件達成後方可進行現售：(i)房地產開發企業應當具有營業執照及房地產開發企業資質證書；(ii)企業須取得土地使用權證書或其他使用土地的批准文件；(iii)企業須持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iv)房屋已通過竣工驗收；(v)原居民拆遷安置已經落實；(vi)供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施及公共設施具備交付使用條件，或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)物業管理方案已經落實。房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

於2010年1月7日，國務院辦公廳發佈關於促進房地產市場平穩健康發展的通知，通知規定：

- (i) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給。
- (ii) 合理引導住房消費、抑制投資投機性購房需求。
- (iii) 加強風險防範和市場監管。
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設。

於2010年4月17日，國務院發佈關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知，通知規定：

- (i) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責。
- (ii) 堅決抑制不合理住房需求，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。

根據發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日生效的商品房銷售明碼標價規定，任何房地產開發企業或房地產中介（「**商品房經營者**」）銷售新建商品房及二手房應當實行明碼標價。該規定要求商品房經營者公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部銷售房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

於2013年2月26日，國務院辦公廳發佈關於繼續做好房地產市場調控工作的通知，通知規定（其中包括其他限制性措施）：

- (i) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有一套或以上住房、無法連續提供一年或更長期限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可進一步提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率。此外，國家將嚴格按售房所得的20%計徵個人所得稅；及

- (ii) 增加普通商品住房及用地供應。2013年住房用地供應總量應不低於過去五年平均實際供應量。

於2015年9月24日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知，規定在不實施「限購」措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。

根據中國人民銀行、住建部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的關於個人住房貸款政策有關問題的通知，以及財政部與國家稅務總局於2015年3月30日發佈並於2015年3月31日生效的關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知（統稱「**330新政**」），對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用記錄和財務狀況等確定。

繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。此外，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月1日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知，規定在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為房價的25%，各地方當局可向下浮動5%。對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例由之前所規定的不低於40%調整為不低於30%。

財政部、國家稅務總局及住建部於2016年2月17日聯合頒佈並於2016年2月22日實施的關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知。該通知對營業稅政策的規定如下：個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上（含兩年）的住房對外銷售的，免徵營業稅。

房地產的抵押

根據城市房地產管理法、全國人大常委會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的中華人民共和國擔保法及建設部於1997年5月9日頒佈、於1997年6月1日生效並於2001年8月15日修訂的城市房地產抵押管理辦法，已依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權抵押的，該國有土地上的房屋亦須同時抵押。鄉（鎮）、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉（鎮）、村企業所有的樓宇抵押的，該等樓宇佔用範圍內的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。

房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的商品房屋租賃管理辦法，房屋租賃合同訂立後30天內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

新物權法

於2007年3月16日，第十屆全國人大第五次會議通過中華人民共和國物權法（「新物權法」），自2007年10月1日起施行。

新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：(i)新物權法的第八十九條規定「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止房屋開發商進行非法建設；(ii)新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利，也可以更換房屋開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其自有社區的獨立權。

新物權法進一步擴大可抵押資產的範圍，容許將與物權有關聯的任何資產抵押成為抵押品，除非適用的另一法律或法規有特定的禁止規定。

房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈及於2015年3月1日施行的不動產登記暫行條例及國土資源部於2016年1月1日頒佈的不動產登記暫行條例實施細則規定（其中包括）國家實行不動產統一登記制度。不動產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資的法規

撥支房地產開發及收購

根據中國銀監會於2004年8月30日發佈的商業銀行房地產貸款風險管理指引，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈關於金融促進節約集約用地的通知。銀行須優先向節約集約用地項目提供金融支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的中小套型普通商品住房建設。禁止銀行向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款。該通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

- (i) 建設項目的貸款管理。禁止銀行向(i)不符合相關規劃控制要求的項目、(ii)違法用地項目及(iii)相關土地列入禁止用地項目目錄的項目發放貸款。已發放貸款的，應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款。
- (ii) 審核市政基礎設施及工業用地項目貸款。
- (iii) 農村集體建設用地項目貸款管理。對利用農村集體土地開發商業性項目的，銀行不得發放貸款。
- (iv) 商業性物業開發項目的信貸管理。

土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有土地使用證。此外，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；對相關國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或總投資不足四分之一或尚未動工的企業，銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

於2018年3月17日，第十三屆全國人大一次會議通過了國務院機構改革方案。於2018年3月24日，國務院發佈關於機構設置的通知（國發[2018] 6號），宣佈將中國保監會及中國銀監會合併成為中國銀保監會，直接向國務院彙報。根據關於國務院機構改革方案的說明，中國保監會及中國銀監會合併的目的為統一監管體制、優化監管資源配置及避免系統性金融風險。

建設安全法規

根據相關的建設安全法律及法規，包括由全國人大常委會於2002年11月1日實施，並於2014年8月31日修訂的中華人民共和國安全生產法，開發商應於動工建設前，向相關的安全監管單位申請建設安全生產監督登記。未進行相關登記的建設工程將不獲發出建築工程施工許可證。承建商應當建立安全生產目標及措施並按計劃有系統地改善工人的工作環境及條件。承建商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產崗位責任制。同時，承建商應根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

消防管理法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈、於1998年9月1日實施及隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日實施的中華人民共和國消防法，建設項目的消防設施設計及施工須符合國家工程建設的消防技術標準。

中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈、於2009年5月1日實施及隨後於2012年7月17日修訂並於2012年11月1日實施的建設工程消防監督管理規定適用於新建、擴建、改建（含室內外裝修、建築保溫及用途變更）等建設工程的消防監督管理。該規定亦訂明了消防設施設計審核及消防設施驗收的程序及標準。

人民防空工程法規

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的中華人民共和國國防法，國防資產歸國家所有。根據全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的中華人民共和國人民防空法，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用（包括出租）及管理，收益歸投資者所有。然而，平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準及質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈人民防空工程平時開發利用管理辦法及人民防空工程維護管理辦法，對人民防空工程的使用、管理及維護方法作出了明確規定。

環境保護法規

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括中華人民共和國環境保護法、中華人民共和國環境噪聲污染防治法、中華人民共和國環境影響評價法、建設項目環境保護管理條例（2017年修訂）及建設項目竣工環境保護驗收管理辦法。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

稅收法規

所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日修訂的企業所得稅法，劃一的所得稅稅率25%將適用於在中國設有機構或設備的外國投資及外國企業以及中國企業。根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並一般須就其全球收入按劃一的25%企業所得稅稅率繳稅。

此外，根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的企業所得稅法實施條例，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按稅率10%徵收預扣稅。此外，根據於2006年8月21日簽訂的內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排（於香港適用於2007年4月1日或之後開始的

任何課稅年度產生的收入，而於中國內地則適用於2007年1月1日或之後開始的任何年度產生的收入），於香港註冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國子公司（倘於分派時持有該子公司25%或以上權益）的股息繳納預扣所得稅，或倘持有該子公司25%以下權益，則按10%稅率繳納。根據於2009年2月20日頒佈的國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知，中國企業所支付股息的收取人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收取人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收取人必須於取得股息前12個月以內任何時候均為該中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外，國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知（或第601號通知）將「受益所有人」的範圍縮小至「一般從事實質性經營活動」的個人、公司或其他團體，並引入了不利於認定「受益所有人」身份的各項因素。於2015年8月27日，國家稅務總局發佈國家稅務總局關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告，該公告於2015年11月1日生效，適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人需要享受協定待遇的情況。根據《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，自行申報的非居民納稅人應當自行判斷能否享受稅收協定待遇並報送該辦法第七條規定的相關報告、報表及資料。此外，各級稅務機關應當通過加強非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定及國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈及於2017年11月19日作最新修訂的中華人民共和國增值稅暫行條例及其實施細則，所有在中國境內銷售貨物或者提供加工勞務、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人應當繳納增值稅。

根據國家稅務總局於2016年3月31日頒佈及於2016年5月1日實施的房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法，房地產開發企業須為銷售其自行開發的房地產項目繳納增值稅。

土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的中華人民共和國土地增值稅暫行條例（「**土地增值稅暫行條例**」）及於1995年1月27日頒佈及實施的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則（「**土地增值稅實施細則**」），土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所得收入經減除扣除項目後所取得的增值額繳付。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的中華人民共和國契稅暫行條例，在中國境內轉移土地或房屋權屬，受讓人（不論個人或其他）須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市人民政府可在上述幅度內確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2013年12月7日作最新修訂的中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈及於2011年1月8日修訂的中華人民共和國房產稅暫行條例及中華人民共和國國務院令第546號，就中國企業（不論為內資企業或外商投資企業）而言，房產稅按自有房產餘值的1.2%稅率或房產租金收入的12%稅率計算繳納。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的中華人民共和國印花稅暫行條例，就房地產轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，印花稅稅率為文據所載金額的0.05%；就與權利相關的許可證及證書而言，包括房地產權證及土地使用證，按件徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

於2010年10月18日，國務院頒佈國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知，恢復對外商投資企業、外國企業及外籍個人徵收附加稅，於2010年12月1日生效。與適用於內資企業的稅率相若，適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人的城市維護建設稅，納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業、外國企業及外籍個人的適用教育費附加統一按3%的比率徵收。

外幣兌換法規

根據國家外匯管理局及中國其他相關政府部門於1996年1月29日頒佈及分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的中華人民共和國外匯管理條例及其他規定，可就經常項目將人民幣兌換為其他貨幣，例如貿易相關收付款、支付利息及股息。就資本項目將人民幣兌換為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外（例如直接股本投資、貸款及收回投資）須經國家外匯管理局或地方外匯管理局事先批准。於中國境內進行之交易付款須以人民幣作出。除另獲批准外，中國公司可將外匯收入調回境內或者存放境外。外商投資企業可將外匯存放於指定外匯銀行的外匯賬戶，惟須受國家外匯管理局或地方外匯管理局設定之上限規限。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定及法規保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經國家外匯管理局批准，但國家法規規定無需批准的除外。

根據於2015年2月13日頒佈以及於2015年6月1日生效的第13號通知，上述國家外匯管理局第37號通知規定的登記將由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

勞動及社保法規

於2007年6月29日，中國政府頒佈中華人民共和國勞動合同法，該法規於2008年1月1日生效、於2012年12月28日經修訂並於2013年7月1日生效。根據中華人民共和國勞動合同法及中華人民共和國勞動法（於1995年1月1日生效及於2009年8月27日經修訂），(i)用人單位須與全職員工訂立書面勞動合同；(ii)用人單位不得強迫員工加班，除非用人單位向員工支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內；(iii)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不得低於地方最低工資標準；及(iv)用人單位應當建立勞動安全衛生制度，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社保相關法律及法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險（包括醫療、養老、失業、工傷和生育保險）及住房公積金。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日實施的中華人民共和國社會保險法（「**新社保法**」）、國務院於1999年1月22日頒佈並實施的社會保險費徵繳暫行條例、原勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的企業職工生育保險試行辦法、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並於2002年3月24日修訂的住房公積金管理條例、國務院於2003年4月27日頒佈、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的工傷保險條例，以及省級及市級養老保險、醫療保險及失業保險法規，用人單位應為員工支付養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費及住房公積金。新社保法生效後，用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，根據欠繳金額按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由相關行政部門處欠繳金額一倍以上三倍以下的罰款。

歷史及發展

早期歷史及創辦人

本集團的歷史可追溯至1996年，當時，葛和凱先生連同一名獨立個人投資者創立大發集團。葛和凱先生在物業開發行業擁有逾21年經驗。他於2005年10月取得位於中國上海的上海交通大學安泰經濟與管理學院的高級管理人員工商管理碩士學位。

於2006年10月，我們的執行董事及葛和凱先生的兒子葛一暘先生以管理培訓生的身份加入本集團，並先後於本集團擔任多個重要職務。多年來，葛一暘先生領導的高級管理層團隊已建成。於2015年，葛和凱先生認為彼時為葛一暘先生及其管理團隊接管我們業務的持續經營及管理的恰當時機。

主要業務發展里程碑

本集團的主要業務里程碑載列如下：

年份	里程碑事件
1996年	• 我們的創辦人葛和凱先生創立大發集團，開始房地產開發業務。
2001年	• 我們將房地產開發業務拓展至上海，成立上海大發。
2003年	• 南京凱潤房地產成立。
	• 我們開工建設綜合住宅及商業項目上海凱潤金城。
2005年	• 我們開工建設住宅項目南京凱祥花苑。
	• 我們榮獲「長江三角洲地區房地產開發企業80強」。
2007年至2011年..	• 我們於2007年、2008年及2011年分別榮獲「中國房地產開發企業500強」。
2006年至2012年..	• 我們於2006年、2009年及2012年分別榮獲「中國房地產企業100強」。
2007年	• 南京凱鴻房地產成立。
	• 我們進入商業地產運營領域，上海凱鴻廣場開業。
2008年	• 安慶凱潤房地產開發成立。
2009年	• 南京凱洲置業成立。
	• 我們榮獲「中國華東房地產公司品牌價值TOP10」。
2013年	• 溫州凱潤置業成立。
2014年	• 上海垠壹置業成立。
2015年	• 南京凱沅置業成立。

年份	里程碑事件
2016年	• 寧波凱暘置業成立。
2017年	• 舟山凱舟置業成立。
	• 蕪湖垠壹置業成立。
	• 溫州貴垠置業、溫州凱澤置業和安慶垠壹置業成立。
2018年	• 句容沄垠置業、射陽煜闕置業、長興垠壹置業、邳州垠壹置業、蕪湖沄暘置業、寧波餘姚凱潤置業、嘉興凱澤置業、邳峽瀚顏房地產開發及英德煜闕置業成立。

公司發展

截至最後可行日期，我們通過各類項目公司承接我們的物業項目。我們亦已在中國成立多家中間投資公司，以持有我們的部分項目公司。我們的主要營運子公司包括於往績記錄期間為本集團的表現作出重大貢獻的子公司。於最後可行日期，我們的主要營運子公司的詳情載列如下。

上海大發

上海大發主要從事物業開發及商業綜合樓經營，於2001年9月24日在中國成立，初始註冊資本為人民幣11,000,000元。於成立日期，上海大發由大發集團、葉小青先生、陳鵬清先生及陳豪眉先生分別擁有75%、16%、5%及4%。葉小青先生、陳鵬清先生及陳豪眉先生均為獨立第三方。

於2008年7月17日，大發集團自葉小青先生、陳鵬清先生及陳豪眉先生收購上海大發的16%、5%及4%的股權，總對價為人民幣74,560,000元，乃各方經公平磋商及參考上海大發於2007年12月31日的淨資產釐定，並於2009年12月結付。於有關轉讓完成後，上海大發由大發集團全資擁有。

經大發集團進行一連串注資後，上海大發的註冊資本從人民幣11,000,000元增加至人民幣500,000,000元。

作為重組的一部分，大發集團向溫州凱暘轉讓其於上海大發的全部股權。詳情請參閱本節「重組－境內重組」。

安慶凱潤房地產開發

安慶凱潤房地產開發主要從事物業開發，於2008年3月21日在中國成立，初始註冊資本為人民幣11,000,000元。於成立日期，安慶凱潤房地產開發由大發集團全資擁有。

於2008年7月23日，安慶凱潤房地產開發的註冊資本由人民幣11,000,000元增至人民幣50,000,000元，全部由大發集團出資。

於2009年9月23日，上海大發自大發集團收購安慶凱潤房地產開發的全部股權，對價為人民幣50,000,000元，乃經參考安慶凱潤房地產開發當時的註冊資本釐定並於2011年12月結付。於有關轉讓完成後，安慶凱潤房地產開發成為上海大發的全資子公司並因此為本集團的成員公司。

於2009年11月11日，安慶凱潤房地產開發的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣100,000,000元，全部由上海大發出資。

南京凱沄置業

南京凱沄置業主要從事物業開發，於2015年1月13日在中國成立，初始註冊資本為人民幣58,000,000元。於成立日期，南京凱沄置業由上海大發全資擁有。

作為我們大發融悅花園信託融資計劃的一部分，上海大發與深圳平安大華匯通財富管理有限公司（「大華匯通」，一家信託融資提供商及獨立第三方）於2015年3月26日訂立一項股權轉讓及回購協議，據此，大華匯通從上海大發收購南京凱沄置業的10%股權，對價為人民幣5,800,000元，乃經參考南京凱沄置業當時的註冊資本釐定並於2015年4月結付。於有關轉讓完成後，南京凱沄置業由上海大發及大華匯通分別擁有90%及10%。

悉數償還大華匯通提供的貸款後，於2016年11月23日，上海大發從大華匯通收購南京凱沄置業的10%股權，對價為人民幣5,800,000元，乃經參考南京凱沄置業當時的註冊資本釐定並於2016年9月結付。於有關轉讓完成後，南京凱沄置業由上海大發全資擁有。

於2016年12月21日，上海垠毅信息科技（一家由上海垠毅投資及本集團若干僱員成立的有限合夥企業）自上海大發收購南京凱沄置業的4.66%股權，對價為人民幣2,702,800元，乃經參考南京凱沄置業當時的註冊資本釐定並於2018年2月結付。於有關轉讓完成後，南京凱沄置業成為本公司的間接非全資子公司，由上海大發及上海垠毅信息科技分別擁有95.34%及4.66%。

作為重組的一部分，上海大發收購南京凱沄置業的4.66%股權。詳情請參閱本節「重組－境內重組」。

上海垠壹置業

上海垠壹置業主要從事物業開發，於2014年10月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。於成立日期，上海垠壹置業由上海大發及上海垠壹投資發展分別擁有53%及47%。

作為重組的一部分，上海垠壹投資發展向上海大發轉讓於上海垠壹置業的47%股權。詳情請參閱本節「重組－境內重組」。

溫州凱潤置業

溫州凱潤置業主要從事物業開發，於2013年11月13日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。於成立日期，溫州凱潤置業由上海大發、上海垠壹投資發展及獨立第三方寧波聚石股權投資管理有限公司（「寧波聚石」）分別擁有57%、33%及10%。

於2016年5月5日，上海大發自寧波聚石收購溫州凱潤置業的10%股權，對價為人民幣11,852,100元，乃各方經公平磋商及參考溫州凱潤置業當時的註冊資本確定並於2016年5月結付。於有關轉讓完成後，溫州凱潤置業由上海大發及上海垠壹投資發展分別擁有67%及33%。

作為重組的一部分，上海垠壹投資發展向上海大發轉讓於溫州凱潤置業的33%股權。詳情請參閱本節「重組－境內重組」。

南京凱潤房地產

南京凱潤房地產主要從事物業開發及商業綜合樓經營，於2003年8月21日在中國成立，初始註冊資本為人民幣11,000,000元。於成立日期，南京凱潤房地產由大發集團、黃春華先生、陳鵬清先生、葛和鳴先生、姜華先生及章新民先生分別擁有79%、7%、5%、5%、2%及2%。葛和鳴先生為葛和凱先生的胞弟、葛一暘先生的叔父且為我們的控股股東之一。除所披露者外，南京凱潤房地產的所有上述個人股東均為獨立第三方。

於2005年4月14日，南京凱潤房地產的註冊資本由人民幣11,000,000元增至人民幣56,000,000元，由上述股東根據先前持股百分比以債轉股方式按比例出資。

於2007年9月4日，大發集團自章新民先生收購南京凱潤房地產的2%股權，對價為人民幣1,120,000元，乃經參考南京凱潤房地產當時的註冊資本釐定並於2009年8月結付。於有關轉讓完成後，南京凱潤房地產由大發集團、黃春華先生、陳鵬清先生、葛和鳴先生及姜華先生分別擁有81%、7%、5%、5%及2%。

於2008年7月17日，大發集團自黃春華先生、陳鵬清先生、葛和鳴先生及姜華先生收購南京凱潤房地產的7%、5%、5%及2%的股權，總對價為人民幣61,174,300元，乃各方經公平磋商及參考南京凱潤房地產於2007年12月31日的淨資產釐定並於2009年11月結付。於有關轉讓完成後，南京凱潤房地產由大發集團全資擁有。

於2009年9月19日，上海大發自大發集團收購南京凱潤房地產的全部股權，對價為人民幣56,000,000元，乃經參考南京凱潤房地產當時的註冊資本釐定並於2014年12月結付。於有關轉讓完成後，南京凱潤房地產成為上海大發的全資子公司並因此為本集團的成員公司。

溫州垠壹置業

溫州垠壹置業主要從事物業開發，於2015年6月19日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。於成立日期，溫州垠壹置業由上海凱沅貿易全資擁有。

作為我們凱欣錦園A信託融資計劃的一部分，上海凱沅貿易與大華匯通（一家信託融資提供商及獨立第三方）於2015年11月5日訂立一項股權轉讓及回購協議，據此，大華匯通自上海凱沅貿易收購溫州垠壹置業的10%股權，對價為人民幣10,000,000元，乃經參考溫州垠壹置業當時的註冊資本釐定並於2015年11月結付。於有關轉讓完成後，溫州垠壹置業由上海凱沅貿易及大華匯通分別擁有90%及10%。

悉數償還大華匯通提供的貸款後，於2017年6月7日，上海凱沅貿易自大華匯通收購溫州垠壹置業的10%股權，對價為人民幣10,000,000元，乃經參考溫州垠壹置業當時的註冊資本釐定並於2017年6月結付。於有關轉讓及一系列後續股權轉讓完成後，溫州垠壹置業由上海凱沅貿易全資擁有。

寧波凱陽置業

寧波凱陽置業主要從事物業開發，於2016年11月16日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。寧波凱陽置業自成立以來一直為我們的全資子公司。

溫州貴垠置業

溫州貴垠置業主要從事物業開發，於2017年2月28日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。溫州貴垠置業自成立以來一直為我們的全資子公司。

上海凱陽置業

上海凱陽置業主要從事物業開發，於2015年12月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。於成立日期，上海凱陽置業由上海凱陽實業全資擁有。

於2018年5月11日，上海凱陽置業的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣260,210,000元，全部由垠壹出資。於該等注資完成後，上海凱陽置業由垠壹及上海凱陽實業分別擁有61.57%及38.43%。

其他營運中的中國子公司

於最後可行日期，除上述主要子公司外，本集團在中國尚有其他營運子公司。有關我們子公司的詳情，請參閱本招股章程本節「緊隨重組後及全球發售完成前的公司架構」及附錄一會計師報告附註1所載的子公司名單。

重組

作為就籌備上市而進行重組的其中一環，我們已實行重組。重組大致可分為兩部分：(1)境外重組（「**境外重組**」），包括就本公司及我們的中國境外子公司進行的步驟及(2)境內重組（「**境內重組**」），包括就我們在中國境內的子公司進行的步驟。

[illegible]

(1) 上海夕垠實業的剩餘69.54%權益由本集團的僱員根據共創持有。

- (2) 上海垠迦實業的剩餘91.94%權益由池淨勇先生、楊永武先生、葛律先生（葛一暘先生的堂兄及葛和凱先生的侄子）、林高顏先生、段曉素先生、孔貴生先生（我們的關連人士）及本集團其他僱員根據共創持有。
- (3) 上海垠毅信息科技的剩餘87.65%權益由池淨勇先生、楊永武先生、葛律先生、林高顏先生、段曉素先生、孔貴生先生（我們的關連人士）及本集團其他僱員根據共創持有。
- (4) 上海貴賜實業的剩餘70.5%權益由本集團的僱員根據共創持有。
- (5) 南京緯思武德的剩餘30%權益由上海凱維迪森投資發展有限公司（由葛律先生全資擁有）持有。於最後可行日期，上海凱維迪森投資發展有限公司由張強先生及藍慶元先生分別擁有50%及50%，兩者均為獨立第三方。

境外重組

(i) 最終控股股東註冊成立投資控股公司

於2017年12月12日，葛和凱先生、葛一暘先生、金林蔭女士和葛和鳴先生各自於英屬處女群島註冊成立一家全資投資控股公司，詳情載列於下表：

公司名稱	股東	股權
Splendid Sun	葛和凱先生 ⁽¹⁾	100%
Glorious Villa	葛一暘先生	100%
Shade (BVI)	金林蔭女士 ⁽²⁾	100%
Sound Limited.	葛和鳴先生 ⁽³⁾	100%

附註：

- (1) 葛和凱先生為葛一暘先生的父親並為我們的控股股東之一。
- (2) 金林蔭女士為葛一暘先生的母親並為我們的控股股東之一。
- (3) 葛和鳴先生為葛一暘先生的叔父並為我們的控股股東之一。

各上述公司的法定股本為50,000股每股面值1.00美元的普通股。

於2017年12月12日，He Hong於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，73股、21股、5股及1股He Hong股份分別按面值配發及發行予Splendid Sun、Glorious Villa、Shade (BVI)及Sound Limited，以換取現金。因此，Splendid Sun、Glorious Villa、Shade (BVI)及Sound Limited分別擁有He Hong 73%、21%、5%及1%。

(ii) 本公司註冊成立

於2017年12月18日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的初始法定股本為380,000港元，分為380,000,000股每股面值0.001港元的股份。於2017年12月18日，一股股份按面值配發及發行予初始認購人以換取現金，並隨後於2018年12月19日轉讓予Splendid Sun。同日，59股、20股及20股股份分別按面值配發及發行予Splendid Sun、Glorious Villa及He Hong，以換取現金。因此，Splendid Sun、Glorious Villa及He Hong分別擁有本公司60%、20%及20%。

(iii) 境外子公司註冊成立

於2017年12月20日，DaFa Blooms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1.00美元的普通股。同日，本公司獲配發及發行100股股份，對價為100美元，而DaFa Blooms成為本公司的直接全資子公司。

於2018年1月17日，垠壹在香港註冊成立，已發行股本總額為100港元。同日，DaFa Blooms獲配發及發行100股股份，對價為100港元，而垠壹成為本公司的間接全資子公司。

(iv) 本公司向Splendid Sun、Glorious Villa及He Hong配發及發行股份

於2018年4月20日，本公司向Splendid Sun、Glorious Villa及He Hong配發及發行合共100股股份，總對價為70百萬美元。完成後，本公司的股權情況載列於下表：

股東	新配發 股份數目	就新配發股份 已支付的對價	所持股份總數	概約持股 百分比
Splendid Sun.....	60	42百萬美元	120	60%
Glorious Villa.....	20	14百萬美元	40	20%
He Hong.....	20	14百萬美元	40	20%
總計.....	100	70百萬美元	200	100%

境內重組

(i) 成立溫州凱暘

於往績記錄期間，我們透過大發集團及其當時的子公司開展業務，其主要從事(i)物業開發及銷售、(ii)商業物業投資及經營及(iii)物業管理服務。為籌備上市，我們進行公司重組，且由垠壹於2018年3月14日成立溫州凱暘，作為經營我們的物業開發及商業綜合樓經營業務的專有平台。鑒於大發集團的辦公樓租賃業務需要的專長、技能及資源不同於本集團的業務，故大發集團已於重組後從本集團剔除。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。

(ii) 出售南京緯思武德

為精簡本集團組織架構及專注於我們的業務（即(i)物業開發及銷售及(ii)商業物業投資及經營），上海大發於2018年3月19日向一名獨立第三方出售其於南京緯思武德的股權。出售的對價已於2018年4月結付。

南京緯思武德主要從事轉租及物業管理業務，這與我們的業務戰略並不相符。經營南京緯思武德的業務所需的資源及專業知識有別於經營我們的物業開發及商業物業經營業務所需者。出售南京緯思武德後，我們便可把資源集中於本集團業務。出售之詳情請見下文。

公司名稱	上海大發 於重組前 持有的權益	主要業務	承讓人	出售對價	完成出售 日期
1. 南京緯思武德	70%	轉租及 物業管理	上海琦淮實業發展 有限公司 ¹ (「上海琦淮」)	人民幣10,000,000元 (經雙方公平協商 並經參考獨立 估值報告後釐定)	2018年 3月19日

附註：上海琦淮為獨立第三方。

有關上述出售的會計影響，請參閱會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）附註33所載進一步資料。

(iii) 上海垠壹投資發展向上海大發轉讓股權

於重組前，上海垠壹置業、溫州凱潤置業及上海垠毅投資的若干股權由上海垠壹投資發展持有。作為重組的一部分，該等股權已由上海垠壹投資發展轉讓予上海大發，其詳情載列如下：

- (1) 於2018年3月28日，上海垠壹投資發展向上海大發轉讓上海垠壹置業47%的股權，對價為人民幣80,000,000元，乃經雙方公平磋商並經參考獨立估值報告後釐定，已於2018年4月結付。
- (2) 於2018年2月5日，上海垠壹投資發展向上海大發轉讓溫州凱潤置業33%的股權，對價為人民幣1,000,000元，乃經雙方公平磋商後釐定，已於2018年3月結付。
- (3) 於2018年3月1日，上海垠壹投資發展向上海大發轉讓上海垠毅投資49%的股權，對價為人民幣4,900,000元，乃經雙方公平磋商並經參考上海垠毅投資於2017年12月31日的淨資產值後釐定，已於2018年3月結付。

於上述股權轉讓完成後，上海垠壹置業、溫州凱潤置業及上海垠毅投資成為上海大發的直接全資子公司。

(iv) 上海大發收購南京凱洺置業的少數股東權益

於2018年2月23日，上海大發自上海垠毅信息科技收購南京凱洺置業的4.66%股權，對價為人民幣5,731,100元，乃經雙方公平磋商並經參考獨立估值報告後釐定，已於2018年4月結付。於有關收購完成後，南京凱洺置業成為上海大發的直接全資子公司。

(v) 溫州凱暘收購上海大發全部股權

於2018年4月13日，大發集團向溫州凱暘轉讓其於上海大發的全部股權，對價為人民幣542百萬元，乃經雙方公平磋商並經參考上海大發於2017年12月31日的獨立估值報告後釐定，已於2018年4月結付。於有關轉讓完成後，上海大發成為由溫州凱暘全資擁有的外商投資及再投資企業。

我們的中國法律顧問已確認，上述有關我們中國子公司的所有股份轉讓及註冊資本變動及境內重組已根據適用中國法律及法規進行並已依法完成及向中國地方登記機關妥為登記。

於往績記錄期間後成立的子公司及已收購或將收購的股權

於往績記錄期間後，我們成立若干子公司以持有將予收購的土地。詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司及子公司的進一步資料－5.子公司的股本變動」。

本集團亦已收購或訂立協議收購擁有或有權獲得若干土地的土地使用權的若干公司之股權。詳情請參閱本招股章程「業務－物業開發與銷售流程－土地收購－收購公司股權或投資」。

[illegible]

- (1) 上海夕垠實業的剩餘69.54%權益由本集團的僱員根據共創持有。
- (2) 上海垠迦實業的剩餘91.94%權益由池淨勇先生、楊永武先生、葛律先生、林高顏先生、段曉素先生、孔貴生先生（我們的關連人士）及本集團其他僱員根據共創持有。
- (3) 上海垠毅信息科技的剩餘87.65%權益由池淨勇先生、楊永武先生、葛律先生、林高顏先生、段曉素先生、孔貴生先生（我們的關連人士）及本集團其他僱員根據共創持有。
- (4) 上海貴賜實業的剩餘70.5%權益由本集團的僱員根據共創持有。
- (5) 安慶垠壹置業的剩餘20.18%權益由光大興隴信託有限公司持有，其為獨立第三方。
- (6) 長興垠壹置業的剩餘45%權益由德光集團有限公司及長興建設房屋開發有限公司分別持有40%及5%，兩家公司均為獨立第三方。
- (7) 我們代表獨立第三方杭州工商信託股份有限公司持有邳州垠壹置業的25%權益。有關詳情，請參閱「業務－信託融資及其他融資安排」。

[illegible]

– 138 –

中國監管規定

外國投資者併購中國境內企業的規則

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2008年9月8日生效及於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**第10號文**」)，境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，以致該境內公司變更為一家外商投資企業，應報商務部審批；若境內公司或自然人通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市，應經中國證監會批准。

據我們的中國法律顧問告知，由於葛和凱先生、葛和鳴先生、金林蔭女士及葛一暘先生均為英國公民而非第10號文所定義的境內自然人，故第10號文第11條並不適用於溫州凱暘收購上海大發。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局第37號通知，倘中國個人居民以其境內外合法資產或權益向境外特殊目的公司進行投資，其須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。國家外匯管理局第37號通知亦規定，中國居民的有關境外特殊目的公司發生中國居所、名稱、經營期限等基本信息變更，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。

據我們的中國法律顧問告知，由於葛和凱先生、葛一暘先生、金林蔭女士和葛和鳴先生均為英國公民，他們無須受國家外匯管理局第37號通知項下的登記規定所限。

概覽

我們是長江三角洲地區不斷壯大的房地產開發商，專注於開發及銷售住宅物業。我們的總部位於上海，已在長江三角洲地區建立業務據點。於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們擁有由29個項目組成的多元化組合，包括24項住宅物業、四棟商業綜合樓及一個辦公樓層。上述所有項目中，五個項目位於上海，而24個項目位於江蘇省、安徽省及浙江省。

於2018年6月30日，我們擁有土地儲備總建築面積2,238,827.22平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積249,781.71平方米及可出租總建築面積68,468.84平方米的已竣工物業（佔我們總土地儲備的14.2%）、(ii)總規劃建築面積1,293,586.94平方米的在建物業（佔我們總土地儲備的57.8%）及(iii)總規劃建築面積626,989.73平方米的持作未來開發物業（佔我們總土地儲備的28.0%）。

於往績記錄期間，我們的業務經營包括(i)物業開發及銷售、(ii)商業物業投資及經營及(iii)物業管理服務。我們的收益主要源自銷售我們所開發的物業。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業開發及銷售產生的收益分別為人民幣615.8百萬元、人民幣623.7百萬元、人民幣4,476.6百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣854.6百萬元。

我們立足「為生活而創造」的品牌定位，旨在為我們的客戶提供優質物業及創造特定生活場景。我們在中國使用品牌名稱「大发」或「大发地产」開展業務。為實施我們的市場定位策略，我們已開創五個產品系列的住宅物業項目，即凱系列、歐陸系列、融悅系列、雋府系列及現代系列，每個系列針對差異化的客戶分部。我們的物業開發流程（從選址到項目規劃及設計）亦以從首次置業者到改善型客戶及高端客戶的目標客戶的需求和喜好為中心。

我們倡導「情景地產」的理念。從用戶的日常活動、情感需求為出發點，配備設施、打造空間，構建出不同的具體情景。我們的研究方法包含了客群洞察及大數據分析，從場地適應性、空間規劃、公共空間設計、人性關懷、環境友好、智能設計等方面進行了考慮。我們將業主生活分為六大情景：「家人漫步」、「兒童探索」、「老少天倫」、「鄰里憩談」、「達人健身」及「友伴同悅」。請參閱「一 物業開發與銷售流程 — 項目規劃及設計」。

我們認為，我們獲業界的普遍認可。在過去幾年，我們榮膺多家機構頒發的多個獎項，包括於2016年、2017年及2018年獲得的「中國房地產企業100強」、於2016年及2017年獲得的「2016年中國房地產百強之星」、「中國華東房地產公司品牌價值TOP10」、「2018年中國房地產企業100強」及「2018中國特色地產運營優秀企業 — 情景地產」（均由中國房地產TOP10研究組頒發）及於2015年至2018年獲得的「重點企業貢獻獎」（均由上海市虹口區人民政府頒發）。請參閱「一 獎項」。

我們認為，我們的市場地位及可觀的土地儲備、優質的產品供應、物業開發及管理能力以及我們取得的品牌知名度均對我們過往的可持續及快速擴張以及財務佳績作出了貢獻。我們的收益由2015年的人民幣689.0百萬元增加至2017年的人民幣4,569.6百萬元，而已交付總建築面積由2015年的143,978平方米增加至2017年的316,809平方米。我們的收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣88.0百萬元增至2018年同期的人民幣878.0百萬元，而已交付總建築面積由截至2017年4月30日止四個月的14,691平方米增加153.6%至2018年同期的37,259平方米。

競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢是我們屢創佳績的關鍵，這些優勢令我們從競爭對手中脫穎而出：

植根上海，深耕長江三角洲地區，我們是一家不斷壯大的住宅房地產開發商

我們是一家不斷壯大的住宅房地產開發商。自我們於2001年將業務擴展至上海並在上海設立本公司總部以來，我們已在上海植根17年，開發了上海凱潤金城和大發融悅華庭等有代表性的樓盤。我們一直專注於深耕長江三角洲地區的房地產市場。自2003年起我們開始開拓江蘇省、2008年起將業務拓展至安徽省，我們的版圖已逐漸包含溫州、上海、南京、安慶、寧波、舟山、蕪湖等位於長江三角洲地區的若干重點城市。於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們在長江三角洲地區共有29個處於不同開發階段的物業項目。

我們是一家深具成長性的房地產開發商。我們的物業開發板塊於往績記錄期間內在銷售額、銷售面積等重要指標方面均實現了大幅增長。我們自物業開發及銷售產生的收益由2015年的人民幣615.8百萬元增至2017年的人民幣4,476.6百萬元，並由截至2017年4月30日止四個月的人民幣58.3百萬元增至2018年同期的人民幣854.6百萬元。我們的已交付建築面積由2015年的143,978平方米增至2017年的316,809平方米，並由截至2017年4月30日止四個月的14,691平方米增至2018年同期的37,259平方米。

秉承「誠信創新、追求卓越」的經營理念，我們相信，我們銳意進取、不斷創新，通過開發高端項目、打造精品樓盤在客戶心目中建立了良好的口碑及優質的品牌形象。我們認為，我們獲業界的普遍認可。在過去幾年，我們榮膺多家機構頒發的多個獎項，包括於2016年、2017年及2018年獲得的「中國房地產企業100強」、於2016年及2017年獲得的「2016年中國房地產百強之星」、「中國華東房地產公司品牌價值TOP10」、「2018年中國房地產企業100強」及「2018中國特色地產運營優秀企業—情景地產」（均由中國房地產TOP10研究組頒發）及於2015年至2018年獲得的「重點企業貢獻獎」（均由上海市虹口區人民政府頒發）。請參閱「一 獎項」。

位於長江三角洲地區核心城市的土地儲備及高效的獲地能力

我們憑藉對長江三角洲地區房地產市場的了解，堅持區域深耕、積極擴張的策略，據此選定並獲取我們認為處於優質城市的土地。於往績記錄期間，我們於黃金地點（例如上海及南京）收購土地，於該等土地上開發的項目為我們帶來大筆收入。我們的土地儲備主要位於上海、南京、寧波、溫州等長江三角洲地區核心城市。對於我們將進行業務擴張的新進城市，我們採納謹慎的評估標準並進行深入的前期研究，以增強我們的獲地能力。我們相信，我們具戰略定位的優質土地儲備將為我們提供強勁的房地產開發基礎，並支持我們長期穩定的持續增長。

於往績記錄期間，我們主要通過招標、拍賣或掛牌收購土地。於2018年6月30日，我們擁有土地儲備總建築面積2,238,827.22平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積249,781.71平方米及可出租總建築面積68,468.84平方米的已竣工物業（佔我們總土地儲備的14.2%）、(ii)總規劃建築面積1,293,586.94平方米的在建物業（佔我們總土地儲備的57.8%）及(iii)總規劃建築面積626,989.73平方米的持作未來開發物業（佔我們總土地儲備的28.0%）。

我們認為，我們已形成了精準的市場判斷力和前瞻性，從而令我們的土地收購回報率較高。我們於2018年6月30日的在建及供未來開發物業的地塊經仲量聯行估值為人民幣7,854.4百萬元，而該等土地的地價約為人民幣7,019.9百萬元。

情景地產的倡導者，質量地產的踐行者，提供住房、引領生活

25年前，我們懷揣「造好房子」的初心步入房地產行業。時至今日，我們初心未改，隨著客戶的需求從「住得安心」逐漸升級為「過得開心」，我們的目標也從「提供宜居空間」上升到「為生活而創造」。

生活由不同情景構成，為此我們倡導「情景地產」的理念。從用戶的日常活動、情感需求為出發點，配備設施、打造空間，構建出不同的具體情景，並於若干項目中執行「情景地產」理念。我們的研究方法包含了客群洞察及大數據分析，從場地適應性、空間規劃、公共空間設計、人性關懷、環境友好、智能設計等方面進行了考慮。我們將業主生活分為六大情景：「家人漫步」、「兒童探索」、「老少天倫」、「鄰里憩談」、「達人健身」及「友伴同悅」。請參閱「一 物業開發與銷售流程 — 項目規劃及設計」。2018年，我們獲得由中國房地產TOP10研究組頒發的「2018中國特色地產運營優秀企業 — 情景地產」獎。

我們也是質量地產的踐行者。我們提出「質量100+」的口號，以超越競品樓盤為首要目標，致力於為業主提供100分的居住體驗。為此，我們實施嚴格的施工標準、操

作流程以及質量控制。我們選擇第三方設計、施工單位有嚴格而標準的流程。例如，選擇外部設計團隊時，我們審慎考慮團隊在該區域的類似成功案例、成功案例所採納的建築風格和本公司項目建築風格的一致性、團隊人員的履歷和優秀程度。我們的選聘流程包括業內篩選優秀設計公司、招標概念方案比選、審閱服務建議書、集團設計評標小組成員評分等步驟，最終確定中標設計單位。

我們相信，我們所選擇的國內外一線設計公司帶給我們和我們的客戶一流的設計。例如，寧波海島府聘請了一系列知名團隊，由Allied Architects International (Canada) Inc.擔任建築方案公司及由若干知名設計公司負責景觀及室內設計，強強聯手，共同打造了學院風系列。我們的目標已從提供住房上升為引領生活。

我們相信，優質的情景地產增強了我們的產品競爭力，使我們所構建的居住環境對客戶有更強的吸引力，且客戶對我們的服務更加滿意。

住宅產品以客戶為導向，致力於滿足客戶的需求；商業物業位置優越，帶來穩定現金流量

我們專注住宅物業開發。我們的住宅產品以客戶為導向，旨在服務購置首套住房的剛需人群及尋求改善居住環境的客戶群以及高端客戶。我們深知購買房產對客戶的重要性，會以優質的產品對客戶的選擇負責。

我們的住宅產品分為五大系列：

- 凱系列 — 凱系列的特色是多功能、現代及大都市元素，使用花崗岩及水平百葉窗使樓宇呈雕塑外觀，從而在城市最繁華地區脫穎而出。凱系列的代表項目包括上海凱潤金城及南京凱鴻島府。
- 歐陸系列 — 歐陸系列的特色是歐陸風格，外觀傳統及華麗，內部設計簡單但不失高雅。歐陸系列採用勻稱結構、法式風格柱子及雕花。歐陸系列的代表項目包括凱欣錦園A。
- 融悅系列 — 融悅系列的特色是具有東方元素的新亞洲風格，強調建築與環境的融合及和諧，反映中國新型中產階級的低調及開放心態。融悅系列的代表項目包括大發融悅東方、大發融悅四季及融悅新界公館。

- 雋府系列－雋府系列位於舊市區與新開發區的交匯點，教育資源豐富。雋府系列的特色是學院風及自密歇根大學安娜堡分校校園借鑒的後現代風格，滿足住戶對精緻、精英感的追求。雋府系列的代表項目是海雋府。
- 現代系列－現代系列的特色是借鑒遊艇的弧形概念而呈現先鋒風格，廣泛採用法式窗戶及帶景陽台，使用金屬元素及大膽的黑白對照，以重新定義現代風格的奢華之家。現代系列的代表項目為溫州市的凱澤錦園。

五大系列中，凱系列兼顧首次置業者和升級住房者。歐陸系列、融悅系列針對改善住房類客戶的需求。雋府系列因其毗鄰豐富的教育資源和校園風格的設計，尤其吸引重視教育的家庭。現代系列位於城市中心地帶，主打高端客戶。

我們商業地產是住宅地產的良好補充。我們的商業物業（如南京艾尚天地、上海凱鴻廣場、南京凱鴻雋府配套商業及大發融悅東方（溫洲）配套商業）所處地段交通便利且臨近生活區，我們相信其能或將能為我們的發展帶來穩定的現金流量。我們將我們的商業物業定位為地處城市中較具發展潛力地段的一體化生活中心，以滿足客戶不同類型的需求。因此，我們相信我們可提升區域價值及客戶的居住環境，與城市共生同長。

商業物業項目和住宅物業項目的有機結合會形成良好的協同效應。商業物業給我們產生穩定的租金，我們認為其可為住宅物業開發業務補充現金流量，並減弱住宅物業開發業務由價格波動及時間表不確定性等因素而帶來的風險。同時，我們相信，商業物業可提高房地產項目的整體定位、吸引力及投資價值，帶動住宅物業銷售的增長，例如上海凱鴻廣場本身就是上海凱潤金城的一部分，對上海凱潤金城的住宅部分起到了賦能作用。另外，商業物業所產生的品牌效應也會為住宅物業項目建立客戶忠誠度。我們相信，憑藉多年經驗的積累，我們的商業物業運營模式日趨成熟。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的商業物業平均出租率分別為約80.6%、87.0%、91.5%、89.1%及91.5%，運營收入分別為人民幣66.7百萬元、人民幣73.7百萬元、人民幣85.0百萬元、人民幣27.2百萬元及人民幣21.9百萬元。截至2018年4月30日，我們的商業物業公允價值達到人民幣2,537.2百萬元。

積極而穩健的財務政策及運營

我們實施均衡、積極及穩健的財務政策。我們不斷豐富融資渠道以滿足資本需求。我們的資金來源多元化，包括商業銀行提供的土地抵押融資、項目開發融資、固定資產融資、營運資金貸款，信託公司及資產管理公司提供的債務融資。在往績記錄期間內，我們和平安信託有限責任公司及中國華融資產管理股份有限公司上海市分公

司等主要資產管理公司進行過合作。我們亦採取標準化項目開發及管理程序，旨在提升經營效率。我們的系統涵蓋項目週期內各階段主要工作流程的詳細步驟，並對各責任人有明確指定。就項目開發的時間表而言，我們的目標是於收購土地後三個月內開工，於開工後三個月內開盤預售，及於開盤預售後四個月內實現現金流量回正。同時，我們已明確運營流程上重要的主要時間節點及各業務支持線，進行效率化的報批報建工作。我們亦採用跟進的方式，利用背後推手機制，加大對區域在運營、工程、行政等方面的授權，支持區域的標準和服務。

另一方面，我們奉行審慎的金融管理政策，通過密切監控現金狀況及借貸到期狀況來管理流動資產水平，以確保營運資金充足。項目層面上，我們採取適當的監管措施。通過審計控制風險，我們得以管控投資、拿地、招人、搭平台各個流程，穩中求進。

鑒於我們多元化的資本來源及高質量的項目組合，我們持續優化我們的債務結構。於2018年4月30日，於一年內到期或須按要求償還的銀行貸款、於一至兩年內到期的銀行貸款、於二至五年內到期的銀行貸款及於五年後到期的銀行貸款分別佔我們未償還銀行總貸款的18.9%、15.7%、25.2%及40.2%。憑藉我們與銀行的穩定關係、我們良好的信貸歷史以及較低的中國人民銀行貸款基準利率，我們認為，我們將能夠以較低利率的借貸置換若干現有借貸從而降低我們的融資成本。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們融資的有效利率分別為10.1%、9.3%、10.1%、9.0%及10.2%。

經驗豐富的高級管理層及富有執行力的運營團隊

自公司成立以來，我們相信我們盡責、專業及經驗豐富的核心管理層為推動我們業務增長作出了巨大的貢獻。我們相信，管理層的專業、穩定、年輕化，團結、忠誠、有目標，是我們穩步前行的重要保障。

我們的總裁葛一暘先生在中國物業開發領域擁有逾11年的經驗。葛一暘先生於2006年畢業於英國伯明翰阿斯頓大學，取得工商管理、計算機科學雙學士學位，之後分別於2013年、2016年取得長江商學院工商管理碩士學位、就讀企業家學者項目（DBA）課程。自2006年進入本公司以來，葛一暘先生掌管規模超過百人，帶領我們的業務高增速穩健發展，成就中國房地產企業成長新一代標桿，助力中國房地產產業升級發展，葛一暘先生躋身中國地產企業管理新生代領軍人物行列，是中國創新地產生態鏈倡導核心領軍人物之一。葛一暘先生因企業家精神及慈善事業而受到政府的廣泛嘉獎。葛一暘先生於2017年7月獲第六屆中國財經峰會組委會評為2017最佳青年榜樣。他於2017年11月獲時代創變榜評為年度影響力人物。

我們的其他高管平均擁有10至15年地產及相關行業經驗。例如，我們的首席執行官廖魯江先生在中國房地產行業領域擁有逾11年的經驗。廖先生曾分別於龍湖地產有限公司、世茂房地產控股有限公司任職。我們的董事池淨勇先生在中國房地產行業領域擁有逾21年的經驗，是中華人民共和國人事部、建設部評定的一級建造師，也是人力資源和社會保障部、住房和城鄉建設部評定的造價工程師。我們的董事楊永武先生是財政部評定的會計師，主要負責本集團的財務及法律相關事務，擁有逾15年的財務運營經驗。

我們的管理及運營團隊在房地產開發、建築工程、金融、會計、管理等相關領域擁有豐富的工作經驗，他們廣博的行業知識、寶貴的行業經驗、恪盡職守的工作態度將助力我們更好地服務客戶。廣納天下英才而用之，我們積極從國內外知名大學和具備競爭力的同業公司招聘人才，並為其提供持續的職業培訓以提升其能力。

我們奉行「為生活而創造」的品牌理念和「創新、創意、創業」的企業文化。創新是打破習慣與常規，用發展的眼光看清事物的發展規律，這是我們品牌的生命之源；創意是思維方式，打開思路、保持新鮮，潛心觀察產品、客戶與行業，從而發現事物的發展規律；創業是一種精神，迎難而上、矢志不渝，是創意、創新的成果體現，也是全體僱員的共同夢想。

我們的戰略

我們致力於成為中國領先的住宅房地產開發商。為實現該目標，我們擬實施以下戰略：

繼續深入長江三角洲地區，在南京、合肥及溫州建立地區分公司，以發掘具備開發潛力的地塊，並在華南的廣州、華中的武漢、西北的西安及西南的成都等市尋求機會

我們會繼續深耕長江三角洲地區的市場，該地區作為中國最大的經濟圈之一，房地產市場發展程度較高。我們相信，我們在該市場具有地緣優勢，因為我們在長江三角洲地區立足多年，品牌逐漸被廣大客戶所認可。在擴張版圖時，我們選擇長江三角洲地區的區域性中心城市為重點，以點帶面。我們將繼續深入長江三角洲地區，在南京、合肥及溫州建立地區分公司，以發掘具備開發潛力的地塊，並在華南的廣州、華中的武漢、西北的西安及西南的成都等市尋求機會。

我們認為在單核的二線城市（如西安、武漢、成都、太原、長沙、南昌等內陸省會城市），房地產市場未來幾年會有巨大發展，以平衡中國的區域經濟發展，實現結構性調整。同時，國務院已於2018年2月5日前批准設立八個國家級城市群並預期將會批准另外五個，其中會呈現形式各異的城鎮群體。源於核心城市和核心城市之間的高鐵的帶動作用，強三線城市的房地產市場也將具備較大發展潛力，因此也會是我們發展的目標區域。

在我們獲取土地時，我們於城市中的人口聚集區進行選址，優先考慮軌道交通發達、各項配套措施完善、消費者密集、未來有發展潛力及地價合理的地塊。我們獲取多種用途的土地。儘管我們依然偏好並將專注開發住宅物業，但在獲取土地時，我們對現金流量能夠平衡的商業綜合體項目亦持開放態度。

繼續優化我們的財務結構

我們將繼續採取穩健的財務政策，密切監控資產負債比率、利息覆蓋率等重要財務指標，審慎管理資金結構、現金流量及流動性狀況，控制成本與風險，實現高資金週轉率，爭取2019年做到收購土地後現金流量9個月回正。

我們亦打算拓展多元化的融資渠道進一步優化資本結構。我們相信，我們目前的負債率比較健康，而利潤率也仍有空間，因此我們在獲取融資方面有較大靈活度。我們打算在成功上市後探索多元化融資渠道，例如資產支持型證券計劃、公司債券及其他債務發行等。在融資時，我們努力在獲得資金的時間耗費與資金成本之間取得平衡。我們的總部將繼續對現金進行總體調控，進一步提高資金的使用效率。

夯實提升產品競爭力，繼續提供從客戶角度出發的產品

我們一貫十分重視產品質量，因為產品質量與本集團品牌形象息息相關。我們會繼續努力提升產品質量，這將有利於提高本集團在長江三角洲地區、乃至全國範圍的知名度及消費者的認可度，對我們的擴張佈局計劃有助推作用。我們也會尋求將更多的項目品系、設計方案和開發流程標準化，以可規模化的商業模式加快去化速度。

我們將繼續提供從客戶角度出發的產品。隨著人口結構的改變和社會觀念的變化，消費者對於住房的需求也在不斷改變。我們認為，未來80、90後是買房主力，是本发明的主要目標客戶。與傳統的家庭相比，80、90後的新生代核心家庭更期望在生活中構建良好的人際關係、擁有豐富多彩的生活內容、展現個性化的品味。因此他們在關注樓盤密度、戶型功能、居住舒適感和性價比等基本因素的同時，尤為重視基於社交需求的園林景觀、公共區域功能設計和客戶活動。另外，他們在空間分配、設計

細節、社群娛樂等方面也有更高的質量要求。隨著智能生活的日漸普及，我們旨在透過利用最新信息技術為客戶提供整合多項智能生活功能的物業。我們會以該目標消費者群體的特點為切入點，有的放矢地設計戶型及小區設施，滿足其需求。而根據不同人群的多元化需求，我們會繼續豐富本公司產品線，以覆蓋更多年齡層次、更廣的客戶群。

優化企業運作，提升品牌知名度

未來五年內，我們將本集團定位為規模化的房企。為實現此目的，我們打算實現產品標準化及業務流程的規範化以提高運營效率。我們打算進一步優化三級架構（即總部、區域公司、項目公司）的運營體系，未來逐步將權限下放到區域公司，激發區域公司在其區域做深做透。我們實施強有力的激勵機制，在鼓勵區域公司之間形成良性競爭的同時，亦注重加強團隊文化建設，形成企業凝聚力。我們相信這些措施可以優化企業運作，有助於我們實現更快速的開盤及更快速的去化，以達到快速週轉的目標。

我們計劃通過提升產品質量，大力推廣情景地產理念，進一步提高「大发」在消費者心目中的認可度。另外，我們打算將單點式的品牌傳播組合方式發展成多點式的品牌傳播組合方式，通過和知名品牌的活動合作，深層次擴大「大发」品牌。我們相信我們積累的信譽會使「大发」從區域性知名品牌轉變成全國性知名品牌。

增強人才儲備以應對未來的快速發展

隨著業務佈局全國，我們對於優質人才的需求亦將隨之提升。為應對未來的快速發展，我們打算加速人才體系建設，繼續完善薪酬福利制度，廣納賢才增強人才儲備。憑藉高於行業標準的薪酬標準和開放的文化，本公司相信能夠吸引到海內外的高素質人才。

為激發僱員的成就感，我們設計了共創及共贏激勵計劃。共創計劃允許參與者投資我們的項目公司並可於若干條件達成後分享利潤。共贏計劃為一項根據僱員的職位及表現向其分派花紅的獎勵機制。我們相信我們的共創及共贏激勵計劃可鼓舞僱員的士氣及事業心，將僱員的個人成長與本集團的發展聯繫在一起。請參閱「一 僱員」。

業務

我們專注於在長江三角洲地區開展業務活動，而該地區是中國經濟最發達及最具經濟活力的地區之一。

於往績記錄期間，我們的業務經營包括三條主要業務線：(i)物業開發及銷售、(ii)商業物業投資及經營及(iii)物業管理服務。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的總收益分別為人民幣689.0百萬元、人民幣704.6百萬元、人民幣4,569.6百萬元、人民幣88.0百萬元及人民幣878.0百萬元。下表載列我們於所示期間按業務分部及收入性質劃分的總收益明細：

業務線	收入性質	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
		2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
		佔總額		佔總額		佔總額		佔總額		佔總額	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
		(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)	(%)
(未經審計)											
物業開發及銷售	物業銷售	615,760	89.4	623,671	88.5	4,476,569	98.0	58,336	66.3	854,627	97.3
商業物業投資及經營 ..	租金及										
	費用收入	66,729	9.7	73,675	10.5	85,044	1.9	27,228	30.9	21,869	2.5
物業管理服務	物業管理費	6,506	0.9	7,300	1.0	8,023	0.2	2,482	2.8	1,479	0.2
總計		<u>688,995</u>	<u>100.0</u>	<u>704,646</u>	<u>100.0</u>	<u>4,569,636</u>	<u>100.0</u>	<u>88,046</u>	<u>100.0</u>	<u>877,975</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們擁有由29個項目組成的多元化組合，包括24項住宅物業、四棟商業綜合樓及一個辦公樓層。

住宅物業。我們將住宅物業分為五個系列：

- 凱系列 — 針對首次置業者、尋求改善住房體驗的人群及尋求高端物業的人群。凱系列的特色是多功能、現代及大都市元素，使用花崗岩及水平百葉窗使樓宇呈雕塑外觀，從而在城市最繁華地區脫穎而出。凱系列包括南京凱鴻雋府配套商業。
- 歐陸系列 — 針對尋求改善住房體驗的人群。歐陸系列的特色是歐陸風格，外觀傳統及華麗，內部設計簡單但不失高雅。歐陸系列採用勻稱結構、法式風格柱子及雕花。歐陸系列的代表項目包括凱欣錦園。

- 融悅系列 — 針對尋求改善住房體驗的人群。融悅系列的特色是具有東方元素的新亞洲風格，強調建築與環境的融合及和諧，反映中國新型中產階級的低調及開放心態。融悅系列的代表項目包括大發融悅東方、大發融悅四季及融悅新界公館。融悅系列包括在建的大發融悅東方（溫州）配套商業。
- 雋府系列 — 針對尋求改善住房體驗的人群。雋府系列物業位於舊市區與新開發區的交匯點。雋府系列的特色是學院風及自密歇根大學安娜堡分校校園借鑒的後現代風格，滿足住戶對精緻、精英感的追求。雋府系列的代表項目是海雋府。
- 現代系列 — 通常位於市中心並針對高端客戶。現代系列的特色是借鑒遊艇的弧形概念而呈現先鋒風格，廣泛採用法式窗戶及帶景陽台，使用金屬元素及大膽的黑白對照，以重新定義現代風格的奢華之家。現代系列的代表項目為溫州市的凱澤錦園。

商業綜合樓及辦公樓層。我們於上海、南京及溫州擁有四棟商業綜合樓，其中三棟已竣工，一棟在建。我們亦於上海擁有一個辦公樓層。我們經營所有該等物業。

- 上海凱鴻廣場 — 特色是高端、專業及正派風格以及具備倡導休閒、娛樂及家庭關係的親子設施及商舖。
- 南京艾尚天地 — 特色是朝氣蓬勃、現代及個人主義風格，目標人群是享受社交、探尋新尖端事物及消費其所相信事物的都市居民。
- 南京凱鴻雋府配套商業 — 特色是鄰家及實際日常服務，目標人群是周邊地區的居民，為他們的生活提供便利。
- 大發融悅東方（溫州）配套商業 — 溫州市的一個在建項目，計劃用於面向周邊地區居民的零售用途。
- 港陸廣場 — 坐落於上海、服務國際及國內企業的辦公樓。我們擁有該辦公樓第19層的七間辦公室。

項目組合

我們分類項目的方式可能與其他物業開發商採用的分類不同。各物業項目或項目階段可能需要多項可能於開發過程中不同時間簽發的土地使用證、建築工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書。下表載列我們的物業分類與本招股章程附錄三所載物業估值報告及附錄一所載綜合財務報表採納的物業分類的區別：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工項目	• 第一類－本集團在中國持作銷售的物業	• 已竣工待售物業
已取得所需竣工證書的項目或項目階段	• 第二類－本集團在中國持作投資的物業	• 投資物業
在建項目	• 第二類－本集團在中國持作投資的物業	• 投資物業
已取得所需土地使用證及建築工程施工許可證但尚未取得所需竣工證書的項目或項目階段	• 第三類－本集團在中國持有的在建物業	• 在建物業
持作未來開發項目	• 第四類－本集團在中國持作未來開發的物業	• 在建物業
已取得有關土地使用證或土地出讓合同但尚未取得所需建築工程施工許可證的項目或項目階段	• 第五類－本集團在中國將訂約收購的物業	

於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們擁有由29個項目組成的多元化組合，包括24項住宅物業、四棟商業綜合樓及一個辦公樓層。據中國法律顧問告知，於往績記錄期間，我們已取得已竣工項目、在建項目及持作未來開發項目的所有所需土地使用權或訂立有效的土地出讓合同及（如適用）房屋所有權證或不動產權證書。

我們專注於在長江三角洲地區開展業務活動，而該地區是中國經濟最發達及最具經濟活力的地區之一。上述所有項目中，五個項目位於上海，而24個項目位於江蘇省、安徽省及浙江省。

下圖顯示於往績記錄期間及直至2018年6月30日我們物業組合的地理覆蓋範圍：



附註：括號內數字指於往績記錄期間及直至2018年6月30日處於不同開發階段的項目數目。

住宅物業分類

我們的住宅物業分類如下：

- 低層住宅 — 一般樓高兩至三層的住宅樓宇；
- 多層住宅 — 一般樓高四至六層的住宅樓宇；
- 小高層住宅 — 一般樓高七至九層的住宅樓宇；
- 高層住宅 — 一般樓高十層或以上的住宅樓宇；
- 聯排房屋 — 互相聯接的住宅房屋，各間房屋一般樓高三至四層。

業 務

土地儲備

下表載列我們於2018年6月30日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工		在建	未來開發	總土地儲備	按地理位置 劃分佔 總土地 儲備百分比
	未出售 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾	持作 物業投資 可出租 建築面積 ⁽²⁾	在建規劃 建築面積 ⁽¹⁾	規劃 建築面積 ⁽¹⁾	總建築 面積 ⁽¹⁾	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)
上海	28,744.86	27,368.95	85,137.49	–	141,251.30	6.3
南京	10,154.51	41,099.89	–	–	51,254.40	2.3
溫州	199,958.93	–	191,291.85	–	391,250.78	17.5
寧波	–	–	172,594.78	–	172,594.78	7.7
舟山	–	–	128,887.36	–	128,887.36	5.8
蕪湖	–	–	203,815.91	57,961.90	261,777.81	11.7
安慶	10,923.41	–	511,859.55	58,032.41	580,815.37	25.9
鹽城	–	–	–	209,685.00	209,685.00	9.4
徐州	–	–	–	155,331.00	155,331.00	6.9
湖州	–	–	–	145,979.42	145,979.42	6.5
總計	249,781.71	68,468.84	1,293,586.94	626,989.73	2,238,827.22	100.0

附註：

- (1) 有關(i)已竣工項目的建築面積的數據源自有關工程竣工驗收備案表所載資料；及有關(ii)在建項目的建築面積的數據源自有關建設工程規劃許可證所載資料。一項物業的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。「未出售可銷售建築面積」包括已預售的物業。一項物業於本集團已簽立有關買賣協議且該項物業已被交付予客戶後被視為售出。一項物業於該項物業已竣工及驗收為合格後被視為已交付予客戶。一項物業於本集團已簽立有關買賣協議但該項物業尚未被交付予客戶時被視為預售。
- (2) 「可出租建築面積」指一項物業的內部樓面面積，當中已分配共享樓面面積。其為可出租以產生租金收入的面積。

業 務

項目組合

下表載列各個項目於截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月分別自物業開發及銷售確認的收益、已交付建築面積及已確認的每平方米平均售價的明細。

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已交付	已確認		已交付	已確認		已交付	已確認		已交付	已確認		已交付	已確認	
	建築	平均		建築	平均		建築	平均		建築	平均		建築	平均	
	面積	收益	售價	面積	收益	售價	面積	收益	售價	面積	收益	售價	面積	收益	售價
	(人民幣			(人民幣			(人民幣			(人民幣			(人民幣		
	元／			元／			元／			元／			元／		
	(平方米)	千元	平方米)	(平方米)	千元	平方米)	(平方米)	千元	平方米)	(平方米)	千元	平方米)	(平方米)	千元	平方米)
凱欣錦園A	-	-	-	-	-	-	104,087	1,618,345	15,548	-	-	-	1,625	29,517	18,165
大發融悅花園	-	-	-	-	-	-	44,258	1,184,285	26,758	-	-	-	1,139	31,016	27,227
大發融悅華庭	-	-	-	-	-	-	42,767	1,171,037	27,382	-	-	-	21,895	741,308	33,857
大發宜景城	138,521	542,775	3,918	131,957	561,012	4,251	124,942	493,386	3,949	14,601	57,531	3,940	12,450	51,276	4,119
南京凱潤金城	1,904	47,248	24,812	1,509	47,295	31,345	156	4,277	27,471	-	-	-	-	-	-
大發燕瀾灣	3,303	23,450	7,099	1,350	11,831	8,766	452	2,812	6,218	-	-	-	-	-	-
其他	250	2,287	9,149	382	3,533	9,237	147	2,427	16,548	90	805	8,944	150	1,510	10,067
總計	143,978	615,760	4,277	135,198	623,671	4,613	316,809	4,476,569	14,130	14,691	58,336	3,971	37,259	854,627	22,937

我們於2015年、2016年及2017年首四個月交付的大部分建築面積為我們位於安慶市的大發宜景城項目，而我們自2017年下半年以來交付的大部分建築面積為分別位於上海市、南京市及溫州市的大發融悅華庭、大發融悅花園及凱欣錦園A。

下表載列我們於2018年6月30日的物業開發項目組合概要。

業 務															
項目	已竣工			在建			持作未來開發			截至2018年4月30日		參照物業估值報告			
	佔地 面積 ⁽¹⁾	已竣工 建築面積 ⁽²⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽³⁾	未出售 可銷售 建築面積 ⁽⁴⁾	持作物業 投資可出租 建築面積 ⁽⁵⁾	在建規劃 建築面積 ⁽⁶⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽⁷⁾	已預售/可銷售 建築面積 ⁽⁸⁾	規劃建築 面積 ⁽⁹⁾	未取得 土地使用證 的建築面積	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁰⁾		截至2018年4月30日 所產生的 開發成本 ⁽¹¹⁾	市價 ⁽¹²⁾	
															(平方米)
I. 住宅物業															
上海															
1. 大發聯悅華庭	45,428.20	118,137.51	107,302.59	24,721.69	-	-	-	-	-	-	2015年5月	2017年9月	1,767.2	457.2	2
住宅		77,679.93	77,679.93	8,697.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		4,970.19	4,970.19	2,489.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施		10,173.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)		25,314.11	24,652.47	13,534.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 上海御璽金域	16,929.00 ⁽¹³⁾	53,924.77	50,918.27	4,023.17	-	-	-	-	-	-	2003年8月	2006年5月	656.5	32.1	15
住宅		34,164.42	34,164.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		9,145.91	9,145.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施		3,006.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)		7,607.94	7,607.94	4,023.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 大發聯悅四季	27,508.30	-	-	-	-	85,137.49	69,058.62	32,298.71	-	-	2016年9月	2019年12月	1,321.8	1,905.3	1
住宅		-	-	-	-	42,915.56	42,915.56	32,298.71	-	-	-	-	-	-	-
保障房		-	-	-	-	2,349.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		-	-	-	-	9,234.03	4,832.71	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施		-	-	-	-	1,600.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)		-	-	-	-	29,038.71	21,310.35	-	-	-	-	-	-	-	-
南京															
4. 大發聯悅花園	32,450.88	68,724.60	50,959.37	3,884.86	-	-	-	-	-	-	2015年8月	2017年6月	998.5	78.9	12
住宅		43,421.17	43,421.17	387.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		1,833.38	1,833.38	1,557.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
儲藏室		1,792.61	1,792.61	885.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車位		3,912.21	3,912.21	1,074.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施		17,765.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務																
項 目	已竣工				在 建			持作未來開發			截至2018年4月30日將產生的未來開發成本 ⁽⁵⁾		截至2018年4月30日所產生的開發成本 ⁽⁶⁾		參照業估值報告	
	佔地面積 ⁽¹⁾	已竣工建築面積 ⁽²⁾	可銷售／可出租建築面積 ⁽³⁾	未出售可銷售建築面積 ⁽⁴⁾	持作物業投資可出租建築面積 ⁽⁵⁾	在建房屋建築面積 ⁽⁶⁾	可銷售／可出租建築面積 ⁽⁷⁾	已準備可銷售建築面積 ⁽⁸⁾	規劃建築面積 ⁽⁹⁾	未取得土地使(用)證的建築面積	實際／估計開工日期 ⁽⁶⁾	實際／估計竣工日期 ⁽⁷⁾	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		市 值 ⁽¹⁰⁾
5. 大發燕灘灣	70,231.10	172,283.10	132,250.24	1,922.18	-	-	-	-	-	-	2010年4月	2013年7月	1,111.2	-	19.9	13
住宅		123,216.74	123,216.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		1,481.29	1,481.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施		41,381.34	1,348.48	1,348.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)		6,203.73	6,203.73	573.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 南京凱鼎金城	35,961.50 ⁽¹³⁾	219,078.56	53,115.73	4,347.47	-	-	-	-	-	-	2006年3月	2011年11月	1,609.3	-	122.1	14
住宅		41,851.22	118.39	118.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)		11,264.51	4,229.08	4,229.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. 南京凱鼎尚府	27,242.50 ⁽¹⁴⁾	54,704.07	54,704.07	-	-	-	-	-	-	-	2008年5月	2010年6月	423.9	-	不適用	不適用
住宅		30,608.96	30,608.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		8,539.00	8,539.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車位		15,556.11	15,556.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
溫 州																
8. 凱欣錦園A	40,504.00	149,746.27	142,256.82	37,210.16	-	-	-	-	-	-	2014年3月	2017年1月	1,679.4	-	171.1	3
住宅		107,295.40	107,295.40	4,154.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		2,099.12	2,099.12	193.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)		32,862.30	32,862.30	32,862.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施		7,489.45			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. 凱欣錦園B	45,562.10	167,179.82	162,748.77	162,748.77	-	-	-	-	-	-	2015年12月	2018年3月	1,555.6	-	2,361.4	4
住宅		122,496.10	122,496.10	122,496.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		4,418.92	4,418.92	4,418.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)		35,833.75	35,833.75	35,833.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施		4,431.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. 大發龍悅東方 (溫州)	26,576.31	-	-	-	-	116,355.12	113,696.86	70,793.67	-	-	2017年10月	2020年3月	1,146.5	419.8	1,280.9	5
住宅		-	-	-	-	70,793.67	70,793.67	70,793.67	-	-	-	-	-	-	-	-
零售		-	-	-	-	2,346.71	2,346.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)		-	-	-	-	28,176.48	28,176.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-
安置住宅		-	-	-	-	12,380.00	12,380.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施		-	-	-	-	2,658.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

業 務

項目	已竣工			在建		持作未來開發			截至2018年4月30日將產生的未開發成本 ^(a)		參照業估值報告				
	佔地面積 ^(b)	已竣工建築面積 ^(c)	可銷售／可出租建築面積 ^(d)	未出售可銷售建築面積 ^(e)	持作物業投資可出租建築面積 ^(f)	在建規劃建築面積 ^(g)	可銷售／可出租建築面積 ^(h)	已獲准建築面積 ⁽ⁱ⁾	規劃建築面積 ^(j)	未取得土地發展權的建築面積		實際／估計完工日期 ^(k)	實際／估計開工日期 ^(l)	市 值 ^(m)	(人民幣百萬元)
粵 波															
11. 郭澤鵬園	14,712.73	-	-	-	-	70,910.53	69,086.68	-	-	-	2017年12月	2018年4月	1,152.4	1,350.2	6
住宅	-	-	-	-	-	43,269.63	43,269.63	-	-	-	-	-	-	-	-
零售	-	-	-	-	-	4,859.61	4,859.61	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	1,823.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)	-	-	-	-	-	20,957.44	20,957.44	-	-	-	-	-	-	-	-
寧 波															
12. 海華府	61,226.00	-	-	-	-	172,594.78	132,744.92	118,541.79	-	-	2017年6月	2017年11月	1,426.2	1,626.9	7
住宅	-	-	-	-	-	119,040.84	118,541.79	118,541.79	-	-	-	-	-	-	-
零售	-	-	-	-	-	1,275.19	1,267.42	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)	-	-	-	-	-	48,941.36	12,935.71	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	3,337.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-
舟 山															
13. 融悅新界公館	38,196.69	-	-	-	-	128,887.36	82,742.20	42,355.60	-	-	2017年11月	2018年2月	898.8	1,019.4	8
住宅	-	-	-	-	-	81,242.25	81,242.25	42,355.60	-	-	-	-	-	-	-
零售	-	-	-	-	-	1,499.95	1,499.95	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)	-	-	-	-	-	44,992.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	1,152.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
蕪 湖															
14. 大發融悅東方 (蕪湖)	93,967.00	-	-	-	-	203,815.91	199,781.84	62,563.27	-	-	2018年3月	2018年5月	867.2	969.5	11
住宅	-	-	-	-	-	152,438.79	152,438.79	62,563.27	-	-	-	-	-	-	-
零售	-	-	-	-	-	1,597.40	1,597.40	-	-	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)	-	-	-	-	-	45,745.65	45,745.65	-	-	-	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	4,034.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-
繁 華															
15. 繁昌•大發融悅	22,197.00	-	-	-	-	-	-	-	57,961.90	-	2018年8月	2018年10月	不適用	116.8	22
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	44,148.02	-	-	-	-	-	-
配套設施	-	-	-	-	-	-	-	-	236.98	-	-	-	-	-	-
地庫 (包括停車位)	-	-	-	-	-	-	-	-	13,576.90	-	-	-	-	-	-

業 務									
項 目	已竣工			在 建			持作未來開發		
	佔地 面積 ⁽¹⁾	已竣工 建築面積 ⁽²⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽³⁾	未出售 可銷售 建築面積 ⁽⁴⁾	持作物業 投資可出租 建築面積 ⁽⁵⁾	在建總量 建築面積 ⁽⁶⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽⁷⁾	已單可銷售 建築面積 ⁽⁸⁾	持作未來開發 未獲得 土地發展權 建築面積 ⁽⁹⁾
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
安慶									
大發宜景城(第1至4項)									
16. 大發宜景城一期.....	207,422.3 ⁽¹⁾	109,128.20	108,296.48	1,722.94	-	-	-	-	-
住宅.....		91,946.40	92,979.93	1,722.94	-	-	-	-	-
零售.....		17,181.80	15,316.55	-	-	-	-	-	-
17. 大發宜景城二期.....	- ⁽¹⁾	207,198.25	190,400.79	3,553.49	-	-	-	-	-
住宅.....		191,323.84	176,666.82	-	-	-	-	-	-
零售.....		15,874.41	13,733.97	3,553.49	-	-	-	-	-
18. 大發宜景城三期.....	76,557.45	237,666.07	237,666.07	-	-	-	-	-	-
住宅.....		237,316.30	237,316.30	-	-	-	-	-	-
零售.....		349.77	349.77	-	-	-	-	-	-
19. 大發宜景城四期.....	123,049.64	159,217.22	114,287.92	1,247.29	-	338,472.54	253,303.91	255,303.91	58,032.41
住宅.....		113,205.42	112,179.28	1,013.49	-	252,539.93	252,539.93	252,539.93	19,313.71
零售.....		3,230.92	2,108.64	233.80	-	2,763.98	2,763.98	2,763.98	24,936.70
配套设施.....		-	-	-	-	28,998.84	-	-	250.00
地庫.....		42,780.88	-	-	-	74,169.79	-	-	13,532.00
20. 大發宜景城商業樓.....	5,614.46	4,399.69	4,399.69	4,399.69	-	-	-	-	-
零售.....		4,399.69	4,399.69	4,399.69	-	-	-	-	-
21. 安慶大發龍悅.....	72,634.5	-	-	-	-	-	153,387.01	114,742.27	72,529.14
住宅.....		-	-	-	-	-	111,766.06	111,766.06	72,529.14
零售.....		-	-	-	-	-	2,976.21	2,976.21	-
配套设施.....		-	-	-	-	-	2,801.48	-	-
地庫(包括停車位).....		-	-	-	-	-	35,843.26	-	-
截至2018年4月30日 將產生的未來開發成本 ⁽¹⁾									
							(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)
16. 大發宜景城一期.....							439.2		12.0
17. 大發宜景城二期.....							751.5		26.8
18. 大發宜景城三期.....							916.8		不適用
19. 大發宜景城四期.....							1,411.0	44.2	1,202.5
20. 大發宜景城商業樓.....							16.3		39.4
21. 安慶大發龍悅.....							-	893.8	694.0
截至2018年4月30日 實證/估計 實證/估計 實證/估計 實證/估計 實證/估計 實證/估計 實證/估計 實證/估計 實證/估計									
16. 大發宜景城一期.....							2010年7月	2012年10月	
17. 大發宜景城二期.....							2009年8月		
18. 大發宜景城三期.....							2011年1月	2013年7月	
19. 大發宜景城四期.....							2013年5月	2015年6月	
20. 大發宜景城商業樓.....							2015年3月	2019年12月	
21. 安慶大發龍悅.....							2011年5月	2011年3月	
住宅.....							2018年5月	2018年11月	
零售.....							2018年1月		
配套设施.....									
地庫(包括停車位).....									

業 務

業 務

項目	已竣工			在 建			持作未來開發			截至2018年 4月30日 將產生的 未來開發 成本 ⁽¹⁾	截至2018年 4月30日 所產生的 開發成本 ⁽¹⁾	市 值 ⁽¹⁾⁽²⁾ (人民幣 百萬元)	參照業 道估值		
	佔地 面積 ⁽³⁾	已竣工 建築面積 ⁽⁴⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾	持作物業 投資可出租 建築面積 ⁽⁶⁾	在建築中 建築面積 ⁽⁸⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽⁹⁾	已單售 建築面積 ⁽¹⁰⁾	持作建築 面積 ⁽¹¹⁾	未開發 土地及在建 物業面積 ⁽¹²⁾					實際/估計 竣工日期 ⁽¹³⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁴⁾
鹽 城															
22. 鹽城2018.5地塊	54,451.00	-	-	-	-	-	-	209,685.00	-	2018年12月	2020年6月	不適用	20		
住宅	-	-	-	-	-	-	-	162,693.00	-	-	-	-	-		
零售	-	-	-	-	-	-	-	660.00	-	-	-	-	-		
地庫 (包括停車位)	-	-	-	-	-	-	-	46,332.00	-	-	-	-	-		
徐 州															
23. 徐州•大發融悅東方	49,125.70	-	-	-	-	-	-	155,331.00	-	2018年10月	2020年4月	不適用	21		
住宅	-	-	-	-	-	-	-	118,524.00	-	-	-	-	-		
零售	-	-	-	-	-	-	-	450.00	-	-	-	-	-		
配套設施	-	-	-	-	-	-	-	3,840.00	-	-	-	-	-		
地庫 (包括停車位)	-	-	-	-	-	-	-	32,517.00	-	-	-	-	-		
湖 州															
24. 湖州•融悅錦園	52,918.00	-	-	-	-	-	-	145,979.42	-	2018年9月	2020年1月	不適用	23		
住宅	-	-	-	-	-	-	-	104,279.66	-	-	-	-	-		
配套設施	-	-	-	-	-	-	-	1,543.42	-	-	-	-	-		
地庫 (包括停車位)	-	-	-	-	-	-	-	40,156.34	-	-	-	-	-		

業 務

項 目	已竣工			在 建		持 待 未 開 發			截至2018年 4月30日 將產生的 未耗開發 成本 ⁽¹⁾		參照業 估值報告	
	佔地 面積 ⁽¹⁾	已竣工 建築面積 ⁽²⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽³⁾	未出售 可銷售 建築面積 ⁽⁴⁾	持作物業 租賃可出租 建築面積 ⁽⁵⁾	在 建 建 築 面 積 ⁽⁶⁾	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽⁷⁾	已 竣 工 建 築 面 積 ⁽⁸⁾	預 建 建 築 面 積 ⁽⁹⁾	未 取 得 土 地 使 用 權 的 建 築 面 積 ⁽¹⁰⁾		
												市 值 ⁽¹¹⁾
II. 商業綜合體												
25. 上海訓導廣場	16,819.00	25,869.96	-	-	25,869.96	-	-	-	230.3	-	1,038.9	18
零售		25,869.96	-	-	25,869.96	-	-	-	-	-	-	-
26. 南京艾尚天地	3,028.6	35,920.51	-	-	35,920.51	-	-	-	432.0	-	1,336.1	16
辦公室		1,365.52	-	-	1,365.52	-	-	-	-	-	-	-
零售		33,345.10	-	-	33,345.10	-	-	-	-	-	-	-
超市		265.87	-	-	265.87	-	-	-	-	-	-	-
會 所		924.02	-	-	924.02	-	-	-	-	-	-	-
27. 南京訓導廣場附配套商業	4,190.00	5,179.38	-	-	5,179.38	-	-	-	64.6	-	80.7	17
辦公室		570.73	-	-	570.73	-	-	-	-	-	-	-
零售		627.75	-	-	627.75	-	-	-	-	-	-	-
超市		3,980.90	-	-	3,980.90	-	-	-	-	-	-	-
28. 大發融悅東方(溫州)配套商業	1,463.63	-	-	-	-	4,026.20	4,026.20	-	21.4	8.9	28.4	5
零售		-	-	-	-	4,026.20	4,026.20	-	-	-	-	-
III. 辦公室												
29. 港桂廣場	118.00	1,498.99	-	-	1,498.99	-	-	-	43.8	-	64.2	19
零售		1,498.99	-	-	1,498.99	-	-	-	-	-	-	-

附註：

- (1) 「佔地面積」數據源自有關土地使用證及房地產權證所載數據。
- (2) 有關(i)已竣工項目的建築面積的數據源自有關工程竣工驗收備案表所載資料；及有關(ii)在建項目的建築面積的數據源自有關建設工程規劃許可證所載資料。一項物業的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。
- (3) 「可銷售／可出租建築面積」指一項物業的內部樓面面積，當中已分配分佔樓面面積。「可銷售／可出租建築面積」包括未出售可銷售建築面積、已出售可銷售建築面積及持作物業投資可出租建築面積。「可出租建築面積」具體指可用於產生租金收入的面積。
- (4) 「未出售可銷售建築面積」包括已預售物業。一項物業於本集團已簽立有關買賣協議且該項物業已被交付予客戶後被視為售出。一項物業於該項物業已竣工及驗收為合格後被視為已交付予客戶。一項物業於本集團已簽立有關買賣協議但該項物業尚未被交付予客戶時被視為預售。
- (5) 「實際／估計動工日期」指根據本集團的內部記錄，該項目的首棟樓宇動工或估計動工的日期。
- (6) 「實際／估計開始預售物業日期」指根據本集團的內部記錄，本集團就該項目取得或估計取得預售許可證的日期。
- (7) (i)已竣工項目的「實際／估計竣工日期」指各項目的竣工驗收證明日期；及(ii)在建項目或規劃作未來開發項目的「實際／估計竣工日期」乃以我們現時經參考建設工程計劃而作出的估計為基準。
- (8) 「所產生的開發成本」指相關項目所產生的直接（未經審計）成本，包括土地收購成本、建設成本及資本化利息成本。
- (9) 「將產生的未來開發成本」指我們根據於2018年4月30日所產生的開發成本估計將產生的預算成本。
- (10) 「市值」等於在估值日期（即2018年6月30日）的項目價值。
- (11) 大發宜景城一期及大發宜景城二期的總佔地面積為207,422.3平方米。
- (12) 上海凱潤金城的總佔地面積包括上海凱鴻廣場的佔地面積。
- (13) 南京凱潤金城的總佔地面積包括南京艾尚天地的佔地面積。
- (14) 南京凱鴻鵠府的總佔地面積包括南京凱鴻鵠府配套商業的佔地面積。

物業開發及銷售

於2018年6月30日，在我們所擁有的29個項目當中，16個已竣工，九個仍在建及四個乃持作未來開發。

有關我們項目的詳情載列如下。

上海市

1. 大發融悅華庭



大發融悅華庭為綜合住宅項目，由上海垠壹置業開發。該項目坐落於上海市青浦區，總佔地面積為45,428.20平方米。我們主要擬出售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商業物業。

我們於2014年9月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣1,058百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。該項目於2015年5月開始施工。我們於2017年9月取得該項目的竣工證書。

該項目包括低層住宅、高層住宅、商業物業、停車場及其他公共服務設施。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	28個月
實際動工日期	2015年5月
實際竣工日期	2017年9月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,767.2百萬元
已竣工可銷售總建築面積	107,302.59平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	82,580.90平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	77.0%

2. 上海凱潤金城



上海凱潤金城為綜合住宅及商業項目，由上海大發開發。該項目坐落於上海市虹口區，總佔地面積為16,929.00平方米。

我們於2002年1月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣27.8百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2006年5月取得該項目的竣工證書。

該項目包括高層住宅及商業樓宇。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	22個月
實際動工日期	2003年8月
實際竣工日期	2006年5月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣656.5百萬元
已竣工可銷售總建築面積	50,918.27平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	46,895.1平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	92.1%

3. 大發融悅四季

大發融悅四季為綜合住宅項目，由上海凱暘置業開發。該項目坐落於上海市青浦區，總佔地面積為27,508.30平方米。我們主要擬出售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商業物業。

我們於2015年12月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣860.0百萬元收購項目土地。我們於2016年4月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。該項目於2016年9月開始施工。

竣工後，該項目將包括低層住宅、小高層住宅、高層住宅、商業物業、娛樂設施、停車場及其他公共服務設施。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	32個月
實際動工日期	2016年9月
估計竣工日期	2019年12月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,321.8百萬元
截至2018年4月30日估計將產生的開發成本	人民幣226.4百萬元
在建可銷售總建築面積	69,058.62平方米
在建及已預售可銷售總建築面積	32,298.71平方米
總規劃建築面積	85,137.49平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	46.8%

江蘇省南京市

4. 大發融悅花園



大發融悅花園為綜合住宅項目，由各式各樣的聯排房屋構成，由南京凱沅置業開發。該項目坐落於江蘇省南京市中心城區核心地段，總佔地面積為32,450.88平方米。我們主要擬出售該項目下已開發的所有住宅及商業物業。

我們於2014年12月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣600.0百萬元收購項目土地。我們於2015年6月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。該項目於2015年8月開始施工。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	22個月
實際動工日期	2015年8月
實際竣工日期	2017年6月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣998.5百萬元
已竣工可銷售總建築面積	50,959.37平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	47,074.51平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	92.4%

5. 大發燕瀾灣



大發燕瀾灣為綜合住宅及商業項目，由南京凱洲置業開發。該項目坐落於南京市栖霞區，總佔地面積為70,231.10平方米。

我們於2009年6月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣404.0百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2013年7月取得該項目的竣工證書。

該項目包括高層住宅。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	38個月
實際動工日期	2010年4月
實際竣工日期	2013年7月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,111.2百萬元
已竣工可銷售總建築面積	132,250.24平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	130,328.06平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	98.5%

6. 南京凱潤金城



南京凱潤金城為綜合住宅及商業項目，由南京凱潤房地產開發。該項目坐落於南京市玄武區，總佔地面積為35,961.50平方米。

我們於2003年8月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣460.0百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2011年11月取得該項目的竣工證書。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	68個月
實際動工日期	2006年3月
實際竣工日期	2011年11月
截至2018年4月30日所產生的開發成本.....	人民幣1,609.3百萬元
已竣工可銷售總建築面積	53,115.73平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積.....	48,768.26平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	91.8%

7. 南京凱鴻雋府



南京凱鴻雋府為綜合住宅及商業項目，由南京凱鴻房地產開發。該項目坐落於南京市鼓樓區，總佔地面積為27,242.50平方米。

我們於2007年6月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣230.0百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2011年1月取得該項目的竣工證書。

該項目包括高層住宅及小高層住宅。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	25個月
實際動工日期	2008年5月
實際竣工日期	2010年6月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣423.9百萬元
已竣工可銷售總建築面積	54,704.07平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	54,704.07平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	100.0%

浙江省溫州市

8. 凱欣錦園A



凱欣錦園A為綜合住宅項目，由溫州凱潤置業開發。該項目坐落於浙江省溫州市甌海區，總佔地面積為40,504.00平方米。我們主要擬出售該項目下已開發的所有住宅及商業物業。

我們於2014年1月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣725.8百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2017年1月取得該項目的竣工證書。

該項目包括低層住宅、高層住宅、商業物業、停車場及其他公共服務設施。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	34個月
實際動工日期	2014年3月
實際竣工日期	2017年1月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,679.4百萬元
已竣工可銷售總建築面積	142,256.82平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	105,046.66平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	73.8%

9. 凱欣錦園B



凱欣錦園B為綜合住宅項目，由溫州垠壹置業開發。該項目坐落於浙江省溫州市甌海中心區，總佔地面積為45,562.10平方米。我們主要擬出售該項目下已開發的所有住宅及商業物業。

我們於2015年7月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣722.0百萬元收購項目土地。我們於2015年11月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。我們於2018年3月取得該項目的竣工證書。

該項目包括低層住宅、高層住宅、商業物業、停車場及其他公共服務設施。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	27個月
實際動工日期	2015年12月
實際竣工日期	2018年3月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,555.6百萬元
已竣工可銷售總建築面積	162,748.77平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	—
已出售可銷售總建築面積百分比	—

10. 大發融悅東方(溫州)

大發融悅東方(溫州)為綜合住宅項目，由聯排房屋及各類別墅構成，由溫州貴垠置業開發。該項目坐落於浙江省溫州市甌海中心區中心單元D-07地塊，總佔地面積為26,576.31平方米。該地塊被公園環繞，且毗鄰學校、酒店、醫院及購物中心設施。

我們於2017年3月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣893.9百萬元收購項目土地。我們於2017年4月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。該項目於2017年10月開始施工。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	29個月
實際動工日期	2017年10月
估計竣工日期	2020年3月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,146.5百萬元
截至2018年4月30日估計將產生的開發成本	人民幣419.8百萬元
在建可銷售總建築面積	113,696.86平方米
在建及已預售可銷售總建築面積	70,793.67平方米
總規劃建築面積	116,355.12平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	62.3%

11. 凱澤錦園

該項目為綜合住宅項目，由溫州凱澤置業開發。該項目坐落於浙江省溫州市城市中央綠軸，總佔地面積為14,712.73平方米。

我們於2017年4月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣1,067.3百萬元收購項目土地。我們於2017年10月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。該項目於2017年12月開始施工。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	14個月
實際動工日期	2017年12月
估計竣工日期	2020年2月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,152.4百萬元
截至2018年4月30日估計將產生的開發成本	人民幣442.0百萬元
在建可銷售總建築面積	69,086.68平方米
在建及已預售可銷售總建築面積	—
總規劃建築面積	70,910.53平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	—

浙江省寧波市

12. 海雋府

海雋府為綜合住宅項目，由寧波凱暘置業開發。該項目坐落於浙江省寧波市海曙區，總佔地面積為61,226.00平方米。我們主要擬出售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商業物業。

我們於2016年11月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣1,127.8百萬元收購項目土地。我們於2017年3月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。該項目於2017年6月開始施工。

竣工後，該項目將包括低層住宅、高層住宅、商業物業、停車場及其他公共服務設施。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	14個月
實際動工日期	2017年6月
估計竣工日期	2019年8月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,426.2百萬元
截至2018年4月30日估計將產生的開發成本	人民幣653.2百萬元
在建可銷售總建築面積	132,744.92平方米
在建及已預售可銷售總建築面積	118,541.79平方米
總規劃建築面積	172,592.78平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	89.3%

浙江省舟山市

13. 融悅新界公館

融悅新界公館為綜合住宅項目，由舟山凱舟置業開發。該項目坐落於浙江省舟山市定海區新橋路艾格地塊，總佔地面積為38,198.69平方米。我們主要擬出售該項目下已開發及將予開發的所有住宅及商業物業。

我們於2017年6月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣858.0百萬元收購項目土地。我們於2017年8月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。該項目於2017年11月開始施工。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	30個月
實際動工日期	2017年11月
估計竣工日期	2020年5月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣898.8百萬元
截至2018年4月30日估計將產生的開發成本	人民幣718.3百萬元
在建可銷售總建築面積	82,742.20平方米
在建及已預售可銷售總建築面積	42,355.60平方米
總規劃建築面積	128,887.36平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	51.2%

安徽省蕪湖市

14. 大發融悅東方(蕪湖)

大發融悅東方(蕪湖)為綜合住宅項目，由高層住宅及聯排房屋構成，由蕪湖垠壹置業開發。該項目坐落於安徽省蕪湖市城東政務新區的中央，總佔地面積為93,967.00平方米。該地塊靠近銀塘天然水域，自然環境良好，且毗鄰影院、學校及購物中心設施。

我們於2017年11月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣754.0百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。該項目於2018年3月開始施工。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	20個月
實際動工日期	2018年3月
估計竣工日期	2020年3月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣867.2百萬元
截至2018年4月30日估計將產生的開發成本	人民幣701.1百萬元
在建可銷售總建築面積	199,781.84平方米
在建及已預售可銷售總建築面積	62,563.27平方米
總規劃建築面積	203,815.91平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	31.3%

15. 繁昌•大發融悅

繁昌•大發融悅為住宅及商業項目，由蕪湖沄暘置業開發。該項目坐落於蕪湖市繁昌縣，總佔地面積為22,197.00平方米。

我們於2018年5月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣113.1百萬元收購項目土地。我們於2018年6月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。該項目於2018年8月開始施工。

於2018年6月30日，該項目總規劃建築面積為57,961.90平方米。於最後可行日期，該項目預期於2019年12月竣工。我們計劃於2018年10月開始該項目的預售。

安徽省安慶市

大發宜景城

大發宜景城為一個綜合住宅項目，由安慶凱潤房地產開發分四期開發。該項目坐落於安徽省安慶市東部，總佔地面積為412,643.85平方米。我們暫時擬出售該項目下已開發的所有住宅及商業物業。

16. 大發宜景城一期



我們於2008年3月就大發宜景城一期及二期訂立土地出讓合同，就一期及二期合共以總對價約人民幣321.0百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2012年10月取得該項目的竣工證書。

該項目包括低層住宅、小高層住宅、高層住宅、聯排房屋、商業物業、娛樂設施及幼兒園。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	38個月
實際動工日期	2009年8月
實際竣工日期	2012年10月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣439.2百萬元
已竣工可銷售總建築面積	108,296.48平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	106,573.54平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	98.4%

17. 大發宜景城二期



於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2013年7月取得該項目的竣工證書。

該項目包括低層住宅、小高層住宅、高層住宅、聯排房屋、商業物業、娛樂設施及幼兒園。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	29個月
實際動工日期	2011年1月
實際竣工日期	2013年7月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣751.5百萬元
已竣工可銷售總建築面積	190,400.79平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	186,847.30平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	98.1%

18. 大發宜景城三期



我們於2010年7月就大發宜景城三期訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣94.2百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2015年6月取得該項目的竣工證書。

該項目包括低層住宅、小高層住宅、聯排房屋、高層住宅、商業物業、娛樂設施及幼兒園。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	25個月
實際動工日期	2013年5月
實際竣工日期	2015年6月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣916.8百萬元
已竣工可銷售總建築面積	237,666.07平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	237,666.07平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	100.0%

19. 大發宜景城四期

我們於2010年7月就大發宜景城四期訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣151.4百萬元收購項目土地。我們於2013年5月取得相關土地使用證。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清。該項目已於2015年3月開始施工。

竣工後，該項目將包括低層住宅、小高層住宅、聯排房屋、高層住宅、商業物業、娛樂設施及幼兒園。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	57個月
實際動工日期	2015年3月
估計竣工日期	2019年12月
於2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣1,411.0百萬元
於2018年4月30日估計將產生的開發成本	人民幣44.2百萬元
在建可銷售總建築面積	255,303.91平方米
已竣工可銷售總建築面積	114,287.92平方米
在建及已預售可銷售總建築面積	255,303.91平方米
總規劃建築面積	416,504.95平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	100.0%

20. 大發宜景城商業樓



該項目由安慶凱潤房地產開發開發成為商業項目。該項目坐落於安慶市東部，總佔地面積為5,614.46平方米。該物業暫時用作我們的銷售辦事處。

我們於2009年12月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣9.1百萬元收購項目土地。於最後可行日期，該項目的地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。我們於2011年3月取得該項目的竣工證書。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	18個月
實際動工日期	2009年9月
實際竣工日期	2011年3月
於2018年4月30日所產生的開發成本	人民幣16.3百萬元
已竣工可銷售總建築面積	4,399.69平方米
已竣工及已出售可銷售總建築面積	—
已出售可銷售總建築面積百分比	—

21. 安慶大發融悅

該項目計劃將由安慶垠壹置業開發成為綜合住宅項目。該項目坐落於安徽省安慶市宜秀區迎賓東路，總佔地面積為72,634.50平方米。

我們於2017年8月就該項目訂立土地出讓合同，以總對價約人民幣490.0百萬元收購項目土地。於最後可行日期，我們已就該項目付清地價人民幣245.0百萬元且已獲得所有相關土地使用證。該項目於2018年1月開始施工。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

施工期	11個月
實際動工日期	2018年1月
估計竣工日期	2019年11月
截至2018年4月30日所產生的開發成本	—
截至2018年4月30日估計將產生的開發成本	人民幣893.8百萬元
在建可銷售總建築面積	114,742.27平方米
在建及已預售可銷售總建築面積	72,529.14平方米
總規劃建築面積	153,387.01平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	63.2%

江蘇省鹽城市

22. 鹽城201815地塊

鹽城201815地塊為位於鹽城市射陽縣的一幅空地，計劃開發成為住宅及商業項目。

於2018年6月30日，該項目地塊總佔地面積約為54,451平方米，總規劃建築面積為209,685.00平方米。根據於最後可行日期的情況，該項目預期於2018年10月開始施工，並預期於2020年6月竣工。我們計劃於2018年12月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付總地價人民幣280.6百萬元。我們於2018年8月取得相關土地使用證。

江蘇省徐州市

23. 徐州 • 大發融悅東方

徐州 • 大發融悅東方為位於徐州市的一幅空地，計劃開發成為住宅及商業項目。

於2018年6月30日，該項目地塊的總佔地面積約為49,125.70平方米，總規劃建築面積為155,331.00平方米。根據於最後可行日期的情況，該項目預期於2018年10月開始施工，並預期於2020年4月竣工。我們計劃於2018年11月開始該項目的預售。

我們於2018年5月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付總地價約人民幣243.31百萬元。我們於2018年7月取得相關土地使用證。

浙江省湖州市

24. 湖州 • 融悅錦園

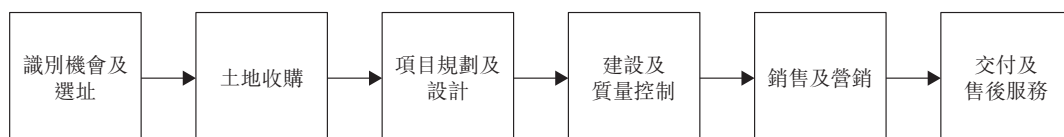
湖州 • 融悅錦園為一個住宅項目，由長興垠壹置業開發。該項目坐落於湖州市長興縣，總佔地面積為52,918.00平方米。

我們於2018年5月訂立相關土地出讓合同。於最後可行日期，總地價約人民幣331.9百萬元已全部付清。我們於2018年8月取得相關土地使用證。

該項目已於2018年9月開始施工。根據於最後可行日期的情況，該項目預期於2020年1月竣工。我們計劃於2019年1月開始該項目的預售。

物業開發與銷售流程

我們訂有既定項目開發流程，一般包括下圖所說明的主要步驟：



視乎項目規模及複雜性而定，我們從取得相關土地使用權後一般需時24至36個月完成項目。

識別機會及選址

我們十分重視選址過程，因其為決定我們項目開發營運能否取得成功的關鍵因素。我們結合對長江三角洲地區及國內其他主要城市持續深入的人口統計和市場研究，持續識別和評估新項目的潛在開發機會。

根據我們的整體策略和開發計劃，我們的投資委員會與設計中心、成本中心、銷售及營銷中心以及財務中心等多個業務部門協調選址過程。我們透過現場勘察及市場調查對所選地址開展可行性研究。可行性分析報告包括對所選地址現有及潛在商業價值、潛在土地收購成本、建設預算、預期回報及風險控制可行性的詳細分析。我們的投資委員會負責對選址進行評核及作出決定。投資委員會由我們的首席執行官牽頭，成員包括各業務部門的代表。

我們在進行機會識別及選址分析時所考慮的因素包括下列各項：

- 該區域的整體經濟狀況、人口構成、人口密度、產業構成以及經濟活力；
- 該區域市場的物業週轉率、存貨及定價水平；
- 與所選地址相關的潛在利潤、利潤率及現金流量；
- 城鎮化增長率、消費者的可支配收入及購買力；
- 地方政府政策導向及地方政府的城市規劃和發展計劃；
- 選址所在城市及周邊區域的核心價值；
- 當地物業開發市場的競爭格局；
- 作物業開發的可行性及開發前景；
- 選址位置的便利程度、交通網絡、基建及配套設施；
- 現有容積率及潛在開發規模；及
- 該區域土地所有權架構的複雜程度以及該地塊產權的複雜程度。

土地收購

我們主要通過公開招拍掛為項目購置土地。此外，我們亦收購擁有或有權擁有若干土地的土地使用權的公司的股權或對其作出投資。

公開招拍掛

我們會通過政府機關組織的公開招拍掛流程為項目購置土地。

- 在公開招標中，由不少於五名成員（一般包括授予人的一名代表及其他專家）組成的評估委員會評估由投標人提交的標書。於篩選標書時，評估委員會考慮多重因素，包括各投標人的競投價、房地產開發經驗及過往成績、信貸記錄、資歷及開發方案。
- 在拍賣過程中，地方土地局主持拍賣流程，將土地使用權授予出價最高的競拍者。
- 就掛牌出售流程而言，地方土地局會在提交競標價前訂明授出土地使用權的條件，而土地使用權會授予於掛牌出售流程結束時出價最高的競標者。

請參閱「監管概覽－有關土地及房地產項目開發的法規」。

收購公司股權或投資

除通過公開招拍掛購置土地外，我們亦收購擁有或有權擁有若干土地的土地使用權的公司的股權或對其作出投資。此方法令我們得以按具競爭力的價格取得目標土地，因為這使得我們可直接與目標公司或交易對手洽談相關條款及條件。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們已收購或訂立協議以收購下表所列公司的股權，該等公司均於2018年註冊成立。

董事已確認，據其經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，對手方及對手方的最終實益擁有人均為獨立第三方。董事亦認為，交易條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

所有該等收購的一般性質為土地收購，該等收購的所有對手方（不包括個人）從事的主要業務為房地產開發及銷售或管理顧問。我們進行有關收購，旨在以具競爭力的成本實現持續土地儲備增長。該等收購的資金來源均為內部資金，該等收購的對價乃經雙方參考土地成本平等協商並按正常商業條款而釐定。有關詳情，請參閱下文及本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則」一節。

業 務

序號	項目公司名稱	對手方名稱	所收購（或將予收購） 土地的名稱 及佔地面積	合作協議 日期	完成日期／ 預期完成 日期	就收購 將付／已付的 概約對價 ⁽¹⁾	股權比例 (%)
1.	句容市金嘉潤 房地產開發 有限公司	句容億豐房地產開發有 限公司、南京金瑤企業 管理諮詢有限公司、蘇 州鴻昌房地產開發有 限公司及南京鴻泰浦陽置 業有限公司	2018-J1-1-05(B) (38,731平方米)	2018年 6月20日	2018年 12月	人民幣 65,522,400元	23%
2.	常州億隆	常州萬方新城房地產 開發有限公司及 蘇州業揚房地產 開發有限公司	地段號GP2017083 (69,261平方米)	2018年 6月1日	2018年 6月	人民幣 133,830,800元	34%
3.	寧波鑫遠	寧波鑫遠達投資控股 有限公司	地段號2018-028 (17,333平方米)	2018年 5月4日	2018年 7月	人民幣 26,190,000元	30%
4.	宜興梁輝	蘇州市梁雨庭置業 有限公司	宜地2018-10 (25,829平方米)	2018年 7月3日	2018年 7月	人民幣 133,620,000元	51%
5.	安吉融尚房地產 有限公司	杭州昕卓房地產開發 有限公司、寧波市海曙 億發企業管理諮詢 有限公司及長興民發 投資有限公司	地段號AJ2018J-77 (53,254平方米)	2018年 6月22日	2018年 12月	人民幣 60,340,500元	25.3%
6.	常熟弘陽正發 房地產開發 有限公司	蘇州弘陽房地產開發 有限公司及正榮正興 (蘇州) 投資有限公司	地段號 320581108009GB00033 (17,361平方米)	2018年 8月9日	2019年 1月	人民幣 39,372,000元	34%

附註：

(1) 各項收購的對價指我們根據我們訂立的每份合作協議須承擔的金額，主要為地價。

土地儲備

我們持有所收購及持作未來開發的地塊作為土地儲備。截至2018年6月30日，我們的土地儲備為2,238,827.22平方米。

根據我們自有關政府機關收到的確認函及與有關政府機關的諮詢結果，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無接到任何中國政府機關的任何通知，確定任何閒置土地或要求我們支付閒置土地費。

項目規劃及設計

我們的目標是在項目規劃及設計中形成情景地產的概念。情景地產概念包含兩大核心情感因素，即能提升人幸福感的親情紐帶及為人與人之間情感升溫提供平台的生活場景（即可觸摸到的物理空間）。我們一改主觀的開發商思維模式，設身處地從客戶角度出發，關注客戶對生活的期待。在意識到「情感」的重要性及「場景」如何令「情感」升溫後，我們善用物理空間內的細節處理，將其營造成一個給客戶帶來溫暖、舒適和靈感的特定生活場景。例如，我們開設兒童活動中心、標示「健康軌跡」以供運動愛好者慢跑和跑步、將人行道從機動車道中隔離出來以及加入有助提升健康和幸福感的其他設計因素。我們亦志在對室內空間加以極致利用，確保各單位均能滿足客戶在儲物、社交及隱私方面的空間需求。房地產帶來的只是房子，情景地產帶給我們的則是家。我們相信，滿足客戶的情感訴求並為他們帶來充滿活力的生活體驗，這兩點將繼續形成我們最大的競爭優勢。

我們將業主生活分為如下六大情景：

- 家人漫步 — 利用四季綠植、草坪、水景、感官生態水池、景觀漫步道、寵物糞便收集箱等設施兼顧景觀欣賞與漫步時的實際需求，構建「家人漫步」的溫馨、愜意情景。
- 兒童探索 — 利用全成長週期遊樂場（按照年齡段的不同對遊樂場進行空間劃分，同時提供休息座椅）、兒童多功能運動場地（輪滑、滑板、兒童自行車）、架空層遊戲場所（滿足風雨惡劣天氣下的玩耍）、兒童遊樂天地、兒童辨識挑戰等設施為兒童提供充分的活動空間與豐富的活動項目，在玩樂中探索世界，打造起「兒童探索」的情景。
- 老少天倫 — 在兒童遊樂空間里設置舒適的座椅板凳，並將老人休憩養生區設置在陽光最充足的地方，設置綠植牆以起到擋風作用，同時大量種植綠色、開花、香味植物，以此構建出適合老年人帶孫輩休閒的「老少天倫」情景。

- 鄰里憩談－利用各大主題區域周邊的凳子（帶USB充電接口），中央景觀區和各大景觀區附近的風雨亭，以及入戶大堂中的會客空間，為業主與業主或業主與來訪者之間，構建起適宜溝通的「鄰里憩談」情景。
- 達人健身－利用跑步及夜跑的專用環路（包括快、慢跑道分道，LED導航燈），室外健身場所（籃球場、羽毛球場及廣場舞場地等）和自助式健康測試設施（即體質檢測設備，可以為業主提供跟蹤式健康測試報告），打造「達人健身」情景，提倡健康的生活方式。
- 友伴同悅－通過開展各式各樣的社區活動，包括圖書會、畫展、小型音樂會、廚藝賽、趣味運動會、戶外燒烤、下午茶等，增進業主之間的交流，同時，基於這些活動，組織志同道合的業主形成「興趣圈」，並進行後續的發展、管理，最終讓興趣圈成為業主自發交友的平台，形成「友伴同悅」的情景。

我們將項目規劃及設計工作外包給獨立第三方。我們就同一項目的不同類型設計工作（如建築設計、景觀設計、室內設計及配套設施設計）聘用特定設計公司。通過邀請競標流程，我們的設計招標評估團隊基於實力、定價及是否適合我們特定要求等因素審慎挑選設計公司。我們對挑選和管理設計公司訂有內部規程。為提升項目的價值和銷路，我們委聘著名國內及國際設計公司執行項目的具體設計工作。於往績記錄期間，與我們合作過的國內及國際頂尖設計公司有Allied Architects International (Canada) Inc.、United Architecture Design Group Inc. (Shanghai)、上海中森建築與工程設計顧問有限公司、上海柏濤建築設計諮詢有限公司及上海方大建築設計有限公司。

我們的設計中心負責貫穿土地選址、先期建設及建設階段的項目規劃及設計全過程的協調工作。我們的設計中心於整個規劃及設計流程中與我們營運中心、成本管理中心、銷售及營銷中心、城市公司和項目公司的人員進行緊密溝通，以獲取預算及成本、採購以及銷售及營銷工作等方面的全面觀點。最終設計會提交給相關中國政府機關以供審批，並成為建設項目的藍圖。

建設及質量監控

委任建築公司

我們將旗下項目的建築工程外包給外部獨立第三方建築公司。外包建築工程使我們得以更好地專注於作為物業開發商的業務，並可利用建築公司的專業知識及將特定風險降至最低，如原材料成本波動的風險。

我們根據《中華人民共和國招標投標法》和《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》通過招標流程為項目挑選建築公司。招標流程可能會通過公開招標或邀請招標進行。我們優選具有長期合作關係的建築公司，以確保產品質量，並訂有符合我們準

則且可能邀請參與新項目招標的內部建築公司名單。我們的成本管理中心亦於公司網站及透過明源雲系統（一個房地產開發商與第三方供應商之間進行信息交流的在線平台）發佈招標信息。

為確保物業的質量及工藝，我們在挑選建築公司時執行嚴格的標準。在評估建築公司時，我們會考慮多項因素，如專業資歷、聲譽、證書、財務狀況、經驗、報價、過往業績及建築工程質量、提議的施工時間表及計劃以及技術能力。

我們與經挑選的建築公司所訂立的建築合同載有建築公司就施工時間表、質量及安全標準所提供的保證。建築公司須就延誤支付違約金並須就建築缺陷承擔糾正缺陷（竣工和交付前後）所產生的成本。此外，倘建築公司導致開發時間表有任何重大延誤或對項目開發造成不可修正的損害，我們均可終止建築合同。於往績記錄期間內，我們並無因所委聘建築公司進行的工作未達標而經歷或面臨任何重大建設延誤、處罰、申索或損失。

我們根據建築合同中約定的條款及條件和各階段所規定的比例（不同項目中有所區別）透過成本管理中心向建築公司分期付款。一般而言，我們在建築工程竣工後向建築公司支付合同總價的80%，並於項目結算完成起計一個月內支付合同總價的95%至97%。我們保留剩餘的3%至5%作為一至五年的質量保證金。質量保證金乃用以填補因建築缺陷所產生的任何或然開支。於往績記錄期間內，概無出現質量保證金不足以填補我們為糾正建築缺陷所產生的開支的情況。

採購

於往績記錄期間內，我們絕大部分的原材料、固定裝置及設備均採購自中國。建築公司一般負責採購建設過程中所用的原材料，如混凝土和鋼材等。該等原材料成本乃計入與建築公司預先約定好的合同價內。待原材料進入建築工地後，我們會對其進行檢查並貼標。我們的營運中心亦會對該等材料進行月度及季度檢驗，並即時與現場項目監理進行溝通。就對產品設計造成重大影響的材料（如鋼材、水泥、塑料管材及防水材料等）而言，我們可要求建築公司按我們與供應商預先協商的價格採購指定品牌的材料。

我們及時基於行業資料追蹤材料的價格走勢。對於混凝土和鋼材，我們的承建商就合同價3%以內的波動承擔相應風險或享有相應利益，我們則就合同價3%以上的波動承擔相應風險或享有相應利益。我們的承建商亦承擔其負責採購的所有其他材料的價格波動風險。我們可通過上調產品價格，在一定程度上將原材料價格上升的成本轉嫁給客戶。然而，倘我們未能上調價格以完全抵銷成本的任何升幅，則我們仍需承擔原材料價格波動的風險。

為盡量提高我們的經濟規模效益及議價能力，我們通過招標程序統一採購部分設備及固定裝置（如地板和磚塊、碗櫃、衛浴用品、廚房用品、熱水器、空調及門）。採購合同一般不容許價格調整，我們則不受任何最低採購承諾所限。

為獲得有利的商業條款及確保若干材料的穩定供應，於往績記錄期間內，我們與約32名供應商訂立有戰略合作協議。我們與戰略合作供應商訂立平均年期為兩年的合同。一般情況下，我們會在貨品交付後向戰略合作供應商支付合同價的85-90%，並於產品通過我們本身及施工監理公司的質量監控檢驗流程後支付餘款。

我們不持有任何建築材料存貨。然而我們就所負責購買的設備建有一個中央供應商數據庫，故於個別供應商未能滿足我們需求的情況下我們能有足夠的選擇和替代，因而在很大程度上避免了供應短缺的風險。於往績記錄期間，我們並無經歷任何原材料供應短缺或延誤，以致對我們的運營造成重大影響的情況。

施工監理及質量控制

我們非常重視項目建設與管理的質量控制。我們認為，質量控制對我們樹立及鞏固品牌聲譽而言至關重要，而提供優質舒適的居住空間為我們一貫秉承的長期目標。為確保物業質量和符合相關法律及法規，我們已訂立一系列質量監控政策和程序，以規管開發流程的各個範疇。

我們的營運中心負責監督各項目的整體建築流程。營運中心定期評核我們的在建項目，並且每個季度對所有項目進行實地檢驗及每月對選定項目進行實地檢驗。倘有任何不合規情況，城市公司會將其匯報至我們的首席執行官辦公室，我們會要求不合規實體於指定時限內糾正有關事宜。

為符合相關中國法律及法規，我們委聘獨立認證的施工監理公司駐守現場以監督項目的整個建築流程。施工監理公司會進行建築材料的質量檢驗、地下工程施工安全特別評估、物業交付特別評估及實地工藝檢查，以確保符合我們指定的規格及適用的監管規定。此外，所有在建物業在交付前後均獲獨立第三方專業人士定期檢驗。

在各項目層面，城市公司的項目部與施工監理公司負責監督項目的質量控制流程。監理工程師與項目部的工程師會留駐在項目所在地，以緊密監督建築工程的質量和進度以及建築材料的挑選，藉以確保所有建築工程按照相關時間表完成並符合我們的質量標準及適用的國家規定。建築公司將會負責我們項目的質量控制過程中的行政管理、材料管理及樣本管理。若出現任何錯誤行為、操作失當或程序缺陷，建築公司亦將會被通知予以糾正。

我們的檢驗流程包括以下方面：(i)所有材料及設備在進場時均需接受檢驗，並現場取樣送往具有檢驗資質的監測單位進行檢測，檢測結果不合格的材料及設備不能使用；(ii)所有分項工程均由施工監理公司與項目部的工程師在現場對其質量進行驗收，合格後才能進入下個工序的施工；及(iii)項目建築工程須經設計單位、勘察單位、建築公司、施工監理公司、我們等五方共同驗收和確認。地方政府設定的質量控制標準為我們不可逾越的底線，我們正為內部質量控制目的而制定更高的標準。

我們的營運中心透過會議、「辦公自動化」線上審批系統及對所有部門的巡查與其他部門進行協調。

未經我們的事先同意，我們所委聘的建築公司不得將其與我們之間的合同性協議分包或轉讓給第三方。在我們同意的情況下，將建築工程分包給第三方時，建築公司有責任監督及確保分包商的建築工程嚴格遵守我們的規格及規定，並定期向我們提供進度報告，以供我們緊密監控施工進度。我們通常會指定分包商完成對質量控制要求嚴苛的環節，如防火及防水工程、門窗及室外設計。

於往績記錄期間內，我們概無與所委聘建築公司就質量產生任何糾紛以致對我們的業務或財務狀況造成重大不利影響。此外，於往績記錄期間內，概無任何項目的建築工程在根據我們的規劃規格完成時有任何重大延誤或未能根據規劃規格完成。

民防工程

根據相關中國法律及法規，城市新建民用建築須修建戰時可用於民防用途的地下室。我們已按適用中國法律及法規規定，委聘建築公司為其物業項目建設民防工程。我們已竣工項目的民防工程所佔的建築面積百分比符合中國法律及法規。物業項目民防工程的建築面積視乎物業項目的規模、性質及設計而定。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們有10項已竣工民防工程，總建築面積約為90,666.19平方米。中國法律顧問已確認，我們已取得建設民防工程的所需許可證。民防工程的建設成本計入我們的存貨並在確認收益時自銷售成本扣除。我們的物業管理公司負責我們民防工程的維護工作，而我們的合規團隊定期監測民防工程的狀況，以確保其民防效能不會受到影響。

遵守中國法律及法規

為符合中國相關法律及法規的規定，在開始施工之前，我們必須首先取得相關土地的開發權、必要的許可證及證書，包括土地使用證（如適用，不動產權證書）、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證（只有在取得土地使用證（如適用，不動產權證書）、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後才可發

放)。於最後可行日期，我們已就所有在建項目或項目階段及已竣工項目取得中國法律及法規要求的土地使用證（如適用，不動產權證書）及所有相關證書及許可證。

此外，我們亦須在中國法律及法規規定的時間內開始我們開發項目的施工，否則我們的土地或被視為「閒置土地」，我們可能因此須繳納若干罰款且閒置土地可能被收回，而並無任何賠償。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的閒置土地處置辦法，「閒置土地」獲界定為(i)於有關土地出讓合同承諾的施工日期起計一年內未能開始施工；或(ii)暫停施工超過一年及施工面積少於計劃施工總面積的三分之一或投入資本少於計劃投入總資本25%的已出讓國有建設用地。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無持有任何閒置土地，亦無被政府機關沒收任何土地或支付任何土地閒置費。

銷售及營銷

定價

我們按理想水平對產品定價的能力一直且將繼續對我們的經營業績起到重要作用。我們為每個項目擬備有一份明確的定價協議。我們對擬議土地開展市場分析，對我們的項目所在區域內的可資比較物業和存貨進行研究，及在土地收購完成後擬備一份定位報告並提交給設計中心。我們亦會計算項目的成本、預期利潤及現金流量。於啟動銷售程序前，我們會在考慮當時市場狀況的基礎上擬備一份定價報告，並提交首席執行官以供其最後審批。一般而言，我們根據多項因素制定待售物業價格，包括市場狀況、整體供求態勢、競爭格局及市場上可資比較物業的價格、目標利潤、建設成本及政府對房地產價格的限制政策。我們預期我們的項目定價會呈現錯綜複雜的走勢，而這取決於項目選址及其開發程度，且在很大程度上受政府政策的影響。

預售

我們在所有物業竣工前即會就其開展預售活動，通常是在收購相關地塊後八至十個月之內。根據所適用的中國法律及法規，我們在就在建物業展開任何預售活動前必須符合若干準則。該等條件包括全額支付土地出讓金及取得所有相關土地使用證、建設相關許可證及預售許可證。請參閱「監管概覽－房地產轉讓及出售的法規－銷售商品房」。

另外，在我們運營所在的部分城市，如上海，預售所得款項的用途會受到限制。根據該等地方政府的適用規則及法規，預售所得款項的用途限於主要用作建設及開發相關項目。請參閱「監管概覽－房地產轉讓及出售的法規－銷售商品房」。

銷售、營銷及促銷

我們的待售物業主要位於長江三角洲地區，目標客戶主要為大眾市場。我們的大部分客戶為當地首次置業者或渴望改善居住體驗的中產人士。

我們的銷售及營銷中心負責制定銷售及營銷策略以及管理整體銷售及營銷流程。銷售及營銷中心緊密參與包括項目定位、前期營銷、獲取預售許可證、組織簽約銷售活動、首付款、按揭申請、尾款支付及物業交付在內的各個物業開發流程。

我們的銷售及營銷策略包括線上及戶外廣告。廣告的投放量視乎項目的具體銷售階段而定。預售階段，我們會在主流媒體投放廣告以提高線上曝光率，同時會組織大型活動及推介會，以於預售啟動前為項目造勢。後期，我們會轉向項目地址附近規模較小但有針對性的戶外活動，以提振後期銷售。廣告讓廣大潛在客戶更好地了解我們的項目，對我們的銷售活動助益良多。

我們亦委聘知名第三方房地產銷售代理促進項目的銷售及營銷，惟視乎我們對當地的熟悉程度及我們銷售目標而定。我們與銷售代理訂立的標準服務協議載有保留範圍、服務年期、授權範圍、費用及付款方法等主要條款。標準服務協議亦規定銷售代理不得進行未經授權的銷售或以低於我們同意的價格銷售我們的物業，且銷售代理的廣告必須為真實，及銷售代理必須遵守所有適用的監管規定。我們制訂有規範本身僱員及代理所開展銷售及營銷活動的內部指引。我們委聘的銷售代理通常為非獨家代理。

截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們產生與外部銷售代理有關的佣金成本分別為人民幣4.5百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣21.3百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣4.3百萬元。銷售代理並無代表我們收取任何銷售付款。客戶作出的付款直接支付至我們指定的公司賬戶。我們於往績記錄期間內並無與銷售代理發生任何重大糾紛。

付款安排

客戶可以一次性付款或分期付款的方式購買我們的物業。就選擇分期付款的客戶而言，其可以個人資金或商業銀行提供的按揭貸款支付其購買金額。

我們一般要求客戶在訂立買賣協議後支付訂金。如果客戶購買違約，則該等訂金屬不可退回，並予以沒收。通過一次性付款購買物業的客戶一般須在訂立相關買賣協議後的規定期限內全額支付總購買價。分期付款的客戶須根據協定付款時間表作出付款。尚未償付結餘須於物業交付前全額結付。視乎物業所在地區而定，以按揭貸款購

買物業的首次購房客須於訂立買賣協議後支付金額不少於總購買價30-35%（二次購房客的適用比例則為40-70%）的首付款。尚未償還款項乃根據相關銀行融資協議於規定期限內由按揭銀行結付。首付款的最低比例以不時改變的政府政策為準。

根據中國的行業慣例，我們就客戶獲授的按揭貸款向按揭銀行提供擔保。該等擔保通常於簽發相關房屋所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭時解除。倘買方在擔保期內出現按揭貸款的違約，我們須向按揭銀行償還所欠的尚未清償結餘。在結付按揭貸款未償結餘後，我們將獲得該筆按揭貸款的所有權，並且享有相關物業的所有權益。根據行業慣例，我們依賴按揭銀行進行的信貸檢查，且不會對客戶進行獨立信貸檢查。截至2018年4月30日，我們就客戶的按揭貸款所提供的未解除擔保金額為人民幣2,371.0百萬元。於往績記錄期間內，我們並未經歷過任何客戶嚴重違約事件。

交付及售後服務

交付物業

向客戶交付優質物業和提供令人滿意的購買體驗是我們業務取得成功的根本。我們在發出交付使用許可證後開始交付物業，告知客戶交付計劃，與客戶對物業進行現場檢查並在獲得其滿意後簽署所有權轉讓證。我們的客戶負責用我們向其提供的材料進行所有權登記。

交付時間表載於相關買賣協議。根據一般買賣協議，倘我們未能在協議規定的交付日交付物業，我們須按日支付購買價0.01%的罰款，直至交付物業為止。我們亦須在收到客戶的拒絕通知起計90天內悉數退回付款，並支付每日罰款。於往績記錄期間內，我們未發生任何延遲交付物業而對業務、財務狀況及經營業績有任何重大不利影響。

售後服務

我們致力於提高客戶滿意度，並向客戶提供綜合性售後服務，其中包括客戶接待服務及物業管理。我們的客戶接待處理有關產品及服務的反饋意見及投訴。我們的政策旨在及時關注任何客戶的反饋意見或投訴。第三方物業管理公司在客戶搬遷至物業後為客戶提供維護、安全及清潔服務。我們相信，我們的售後服務取得客戶的廣泛認可。

為維持與我們客戶的長期關係、建立客戶忠誠度和提高品牌關注度，我們已成立Dafa Club，Dafa Club是我們的物業買方自動加入的會員組織。該組織成員可在公開銷售前獲得有關我們最新項目的銷售資料，購買我們的其他項目時享受特別折扣，並不時獲邀出席我們舉辦的活動。Dafa Club成員所介紹的客戶購買我們的項目物業時亦可享受折扣。

保修及退貨

我們根據《商品房銷售管理辦法》和《城市房地產開發經營管理條例》為客戶提供樓宇結構質量的保修。此外，我們根據已發佈的國家標準為地基基礎、主體結構、防水工程、水電工程、裝飾工程、衛生潔具等提供質量保修。保修期限視乎保修項目而定，一般為六個月至五年。地基基礎和主體結構的保修期為設計文件規定的有關合理使用年限。

我們的建築公司負責維修物業的質量缺陷，不論有關缺陷是在竣工前、竣工後、交付前或交付後發現。我們僅在建築公司無法及時維修缺陷時方會維修質量缺陷。一般而言，我們保留總合同價格的3%至5%作為質量保證金約一至五年，用作彌補因任何質量缺陷而可能產生的或然開支。

除非我們違反買賣協議，否則我們不允許客戶退回物業。於往績記錄期間內，我們並無客戶退回物業。

信息技術

我們使用先進的信息技術管理我們的項目開發流程。我們擁有定製化的SAP系統，包括操作模塊、財務模塊、建築模塊、成本管理模塊及營銷模塊，從而管理我們項目開發的各個步驟。透過SAP系統的移動應用程序，我們的管理層能夠監察項目開發進程，檢討並批准項目經理所提交的報告。

項目融資

我們主要通過經營活動所產生內部現金流量為項目提供資金，包括預售及銷售物業的所得款項、租金收入及銀行貸款。於往績記錄期間內，我們亦訂立信託融資安排以為項目的物業開發提供資金。我們致力在切實可行的範圍內以內部資源為我們的物業開發提供資金，藉以降低所需外部資金的水平。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未利用任何P2P借貸，且我們並無計劃於未來利用該融資渠道以支持我們的業務。

銷售及預售所得款項

我們使用預售及銷售物業的所得款項為我們的部分建設成本提供資金、支付利息並償還債務責任。

預售所得款項是我們在項目開發期間經營現金流量不可或缺的來源。根據適用的中國法律及法規，我們必須達到若干標準後方可開始在建物業的任何預售活動，而預售所得款項的用途亦可能受到我們營運所在城市的地方政府的限制。請參閱「物業開發與銷售流程－銷售及營銷－預售」及「監管概覽－房地產轉讓及出售的法規－銷售商品房」。

銀行貸款

銀行貸款為我們外部融資的主要來源。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的未償還銀行貸款分別為人民幣3,307.0百萬元、人民幣2,825.9百萬元、人民幣3,974.9百萬元及人民幣3,987.4百萬元。

我們就項目取得銀行融資的能力取決於中央及地方政府引入的多項經濟措施。根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的指引，不得就尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目授出任何銀行貸款。於2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定普通商品房和保障性住房的最低資本金要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金要求則為30%。於2015年9月9日，國務院頒佈關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知，根據該通知，其他房地產開發項目的最低資本金比例由30%調整為25%。請參閱「監管概覽－設立房地產企業的法規－房地產開發企業的設立」。

信託融資及其他融資安排

與中國其他物業開發商相似，我們有時在日常業務過程中與信託公司或其他金融機構訂立融資安排，為我們的物業開發提供資金。我們認為，與銀行借貸相比，信託融資及其他融資安排通常在可動用性、審批時間表及償還要求方面更具靈活性，因此，對我們的部分項目開發而言構成有效的替代資金來源，尤其是在銀行信貸環境收緊期間。

於2018年4月30日，未償還信託融資及其他融資安排總額佔我們於同一日期總借貸的30.1%。有關私人融資安排適用的相關法律及法規詳情，請參閱「監管概覽－房地產融資的法規－撥支房地產開發及收購」。

於最後可行日期，我們已與信託公司或其他金融機構訂立八項融資安排，包括與中國華融資產管理股份有限公司上海市分公司（「**華融上海**」）訂立的三項融資安排、與平安信託有限責任公司（「**平安信託**」）訂立的一項信託融資安排、與中航信託股份有限公司（「**中航信託**」）訂立的一項信託融資安排、與光大興隴信託有限責任公司（「**光大興隴信託**」）訂立的一項信託融資安排、與中建投信託股份有限公司（「**中建投信託**」）訂立的一項信託融資安排及與杭州工商信託股份有限公司（「**杭州信託**」）訂立的一項信託融資安排。

我們將該等融資安排分為兩個類型，一類涉及轉讓相關項目公司的股權及另一類並不涉及轉讓相關項目公司的股權。我們的董事確認，除與光大興隴信託及杭州信託訂立的信託融資安排外，我們的信託或資產融資安排概無涉及轉讓我們項目公司的股權。

業 務

除與中航信託訂立的信託融資安排外，我們的信託或資產融資通常以一種或多種抵押品作抵押，其中包括項目土地使用權、項目公司的股份或現金，並可能以項目公司或我們的控股股東為擔保人。根據協議，融資安排到期及還款償付後，相應的股份質押、留置權或擔保將解除，且（視情況而定）轉讓予金融機構的項目公司股權將由相關實體根據相關協議按基於預定公式計算的對價購回。我們相信我們的信託或資產融資安排與中國行業常規一致。控股股東提供的所有擔保將於上市前解除。

下表載列於最後可行日期我們與信託公司、其他金融機構及其融資機構的未償還信託融資安排：

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品	於2018年 7月31日 的本金結餘 (人民幣千元) (未經審計)
1.	平安信託有限 責任公司	9.4%	2017年 11月16日	2019年 11月15日	抵押一幅地塊的土地使用權（該地塊佔地面積為14,712.73平方米）、以溫州凱澤置業的全部股權質押並以葛和凱先生為擔保人	524,700
2.	中國華融資產 管理股份 有限公司 上海市分公司	8.5%	2017年 11月16日	2019年 11月15日	抵押一幅地塊的土地使用權（該地塊佔地面積為38,198.69平方米）、以舟山凱舟置業的全部股權質押並以葛和凱先生及葛一鳴先生為擔保人	362,148
3.	中國華融資產 管理股份 有限公司 上海市分公司	9.0%	2017年 3月8日	2019年 3月7日	抵押一幅地塊的土地使用權（該地塊佔地面積為4,399.69平方米）、以安慶凱潤房地產開發的待收應收款項質押並以葛和凱先生為擔保人	150,000
4.	中國華融資產 管理股份 有限公司 上海市分公司	8.3%	2017年 4月18日	2019年 4月17日	抵押一幅地塊的土地使用權（該地塊佔地面積為28,039.94平方米）、以溫州貴垠置業的全部股權質押並以葛和凱先生及葛一鳴先生為擔保人	95,000
5.	中航信託股份 有限公司	12.9%	2017年 4月7日	2019年 4月6日	不適用	98,833

業 務

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品	於2018年 7月31日 的本金結餘 (人民幣千元) (未經審計)
6.	光大興隴信託 有限責任公司	15.7%	2018年 5月17日	2020年 5月16日	抵押兩幅地塊的土地使用權(該等地塊佔地面積合共為72,634.5平方米)及轉讓項目公司20.18%的股權	170,350
7.	中建投信託股份 有限公司	12.0%	2018年 5月23日	2020年 5月22日	抵押三幅地塊的土地使用權(該等地塊佔地面積合共為99,146平方米)、以蕪湖垠壹置業的全部股權質押並以上海大發及葛和凱先生為擔保人	68,600
8.	杭州工商信託 股份有限公司	12.0%	2018年 8月24日	自首次提款 日期起為期 12或18個 月(視乎第 二次提款的 時間而定)	抵押一幅地塊的土地使用權(該地塊佔地面積為49,125.7平方米)、以邳州垠壹置業的全部股權質押並以上海大發為擔保人	不適用

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未就上述任何信託融資及其他融資安排作出任何逾期還款或拖欠還款。

信託公司及其他金融機構的背景

與我們開展合作的信託公司、其他金融機構及其融資工具均為中國聲譽良好、歷史悠久的機構且均為我們的獨立第三方。

根據其網站及其他公開可得資料，平安信託成立於1996年4月9日，且為中國平安保險(集團)股份有限公司(其股份於聯交所(股份代號：2318)及上海證券交易所(股票代碼：601318)上市)的子公司。平安信託為高淨值人群及其機構客戶提供理財及資產管理服務。此外，平安信託為不同行業的公司及機構提供投資及投資銀行服務，包括多種形式的直接融資。

根據其網站及其他公開可得資料，華融上海為中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融」)的上海市分公司。中國華融於1999年11月1日成立，其股份於聯交所上市(股份代號：2799)，而其主要業務包括提供資產管理、銀行、證券、信託、金融租賃、投資、期貨及消費金融等領域的金融服務。

根據其網站資料，於2017年12月31日，中航信託由華僑銀行有限公司及中航投資控股有限公司（「中航投資」）分別持有17.27%及82.73%。中航投資為中航資本控股股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（股票代碼：600705））的全資子公司。中航信託的主要業務包括提供及管理私募股權投資產品、資產管理服務、理財服務、貸款服務、信託融資、債券融資及股權投資服務。

根據其網站及其他公開可得資料，光大興隴信託於2014年成立，是中國光大集團股份公司的主要子公司。光大興隴信託為客戶提供理財和資產管理服務。

根據其網站及其他公開可得資料，中建投信託於1979年成立，總部位於杭州，其股東是中國建銀投資有限責任公司及建投控股有限責任公司。中建投信託為客戶提供信託融資和理財服務。

根據其網站及其他公開可得資料，杭州信託於1986年12月16日成立，其中一名股東是杭州市政府直屬管理的國有企業杭州市金融投資集團有限公司。杭州信託的主要業務包括資產管理、投資銀行及信託服務，其亦為高淨值人群提供理財服務。

華融上海安排的主要條款

我們與華融上海訂立三項融資安排。日期為2017年11月16日的融資安排為開發融悅新界公館而訂立。日期為2017年3月8日的融資安排為開發大發宜景城四期而訂立。日期為2017年4月18日的融資安排為開發大發融悅東方（溫州）而訂立。根據我們與華融上海的現有安排，貸款人可以項目土地使用權的留置權、項目公司質押股份或限制我們或我們的控股股東持有的現金等方式持有擔保權益。

貸款人無權參與項目公司股東會議或董事會會議，亦無任何形式的否決權。

限制性契諾

我們一般無須就日常業務過程中的經營活動獲得貸款人的事先同意。然而，項目公司須知會貸款人包括合併、分立、重組、註冊資本增減、與其他實體聯合經營或成立合營企業、變更公司名稱、重大外部投資、涉及的重大民事糾紛及訴訟、刑事案件或受到的重大行政處罰、財務狀況惡化、重大債項、擔保、股權變動情況、實際控制人變動、管理層變動在內的事宜以及其他可能影響貸款人權利的重大事宜。融資所得款項寄存於託管賬戶，而貸款人委託結算銀行監督託管賬戶現金流量情況並向貸款人作出報告。

我們與華融上海的現有安排與銀行貸款相似，貸款人僅可行使債權人的權利且對項目公司的業務經營擁有最小控制權（如有）。我們與華融上海的安排下產生的擔保權益將於償還該等融資的本金以及融資項下應付的任何其他款項後解除。我們相信我們與華融上海之間的安排將不會影響我們對項目公司的控制。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無發生嚴重違反上述限制性契諾的情況。

即時還款或加快還款

根據該等三項融資安排合同，華融上海在我們發生違約事件後有權要求即時還款或加快還款。違約事件包括但不限於未能按時償還本金或利息、提供虛假或誤導性財務報告、拒絕與華融上海合作、在未經華融上海事先書面同意情況下向第三方提供擔保或進行額外融資活動、任何不實或誤導性聲明、保證及契諾以及我們項目公司的營運及財務狀況惡化。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未接獲任何有關根據該等安排即時還款或加快還款的要求。

平安信託安排的主要條款

我們就開發凱澤錦園與平安信託訂立一項融資協議。

董事會代表及相關否決權

根據與平安信託之間的安排，貸款人有權於董事會三個席位中委任一名董事（「**平安董事**」）且該平安董事對重大事項擁有否決權，包括但不限於產生外部債項、提供外部擔保、轉讓或出售重大資產、審閱及批准年度業務計劃、項目預算及項目的建設及銷售進展、降低售價、銷售表現評估。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，平安董事並無投反對票。因此，我們的董事相信我們維持對項目公司的控制權，而失去對借貸子公司的控制的風險較低。

項目公司的管理

項目公司須獲得貸款人的事先書面同意後方可(i)轉讓其經營資產予任何第三方或以日常業務過程以外的任何其他方式處置其經營資產、(ii)變更公司形式，包括但不限於合併、分立、重組、轉讓股權及由任何第三方增減投資、(iii)處置其重大債務申索，處置方式包括但不限於轉讓、質押及抵銷。

限制性契諾

我們在與平安信託的融資安排中須遵守若干限制性契諾。例如，我們須向平安信託提供中期財務報表、物業開發及經營情況。我們於出現額外債項、或進行分立、合併、重組、股份轉讓或變更註冊資本、業務範圍、組織章程及進行其他財務或經營方面的重大事宜前，必須通知平安信託並獲得其書面同意。我們於非日常業務過程中處置資產、轉讓或讓與安排下的權利及義務以及以任何第三方為受益人提供擔保前，亦必須獲得貸款人的同意。我們不得變更借款的用途。我們的董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，並無發生嚴重違反上述限制性契諾的情況。

即時還款或加快還款

根據有關融資安排合同，平安信託在一些情況下有權要求即時還款或加快還款。有關情況包括但不限於項目公司在未經平安信託的事先書面同意情況下出售、轉讓、抵押或以其他方式處置項目、融資協議及擔保協議項下的任何違約事件、有關借款人、抵押人或質押人進行將會對平安信託的權益造成不利影響的任何事件、項目公司濫用信託融資、在未經平安信託事先書面同意的情況下進行額外融資及擔保活動以及平安信託指定的董事遭免職等。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未接獲任何有關根據該安排即時還款或加快還款的要求。

中航信託安排的主要條款

我們就開發大發融悅華庭與中航信託訂立一項融資協議。根據我們與中航信託的現有安排，貸款人並無任何擔保權益。貸款人無權參與項目公司股東會議或董事會會議，亦無任何形式的否決權。

限制性契諾

我們在與中航信託的融資安排中須遵守若干限制性契諾。例如，我們須向中航信託提供中期財務報表、物業開發及經營情況。我們必須於註冊資本、業務範圍、股本、組織章程及高級管理層發生變更後三天內通知中航信託。我們於進行分立、合併、重組、成立合營企業、申請清算或破產以及其他影響我們償還融資能力的事宜前，必須通知中航信託並獲得其書面同意。在以任何第三方為受益人提供擔保前，我們亦必須獲得中航信託的同意。我們不得變更借款的用途。

我們與中航信託的現有安排與銀行貸款相似，貸款人僅可行使債權人的權利且對項目公司的業務經營擁有最小控制權（如有）。我們相信我們與中航信託之間的安排將不會影響我們對項目公司的控制。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無發生嚴重違反上述限制性契諾的情況。

即時還款或加快還款

根據有關融資安排合同，中航信託在一些情況下有權要求即時還款或加快還款，包括但不限於濫用信託貸款、未能按時償還本金或利息、未能提供真實、準確及有效的財務及營運材料、拒絕與中航信託合作、非法轉讓資產或資金以規避償還責任以及營運及財務狀況惡化。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未接獲任何有關根據該安排即時還款或加快還款的要求。

光大興隴信託安排的主要條款

為開發安慶大發融悅，我們於2018年5月與光大興隴信託訂立一項融資協議。我們不得變更借款的用途。

轉讓項目公司的股權

根據與光大興隴信託的安排，我們已轉讓項目公司安慶垠壹置業20.18%的股權予光大興隴信託，其分別出資人民幣96.1百萬元作為安慶垠壹置業的註冊資本及人民幣403.9百萬元作為安慶垠壹置業的資本累積基金。在信託計劃期限內，光大興隴信託是項目公司的股東。

以下事項均須安慶垠壹置業股東的一致同意：(i)修改公司章程、(ii)解散、(iii)增減註冊資本、(iv)合併或分立、(v)外部融資、(vi)向第三方提供擔保、(vii)對股權設置產權負擔、(viii)股權變更、(ix)支付股息、(x)投資第三方及(xi)處置重要資產。

董事會代表

根據與光大興隴信託的安排，貸款人有權在安慶垠壹置業的三個董事會席位中任命一名董事（「**光大董事**」）。安慶垠壹置業董事會有權(i)制定和修訂組織結構和人事安排、(ii)任命高級管理人員並確定其權利、義務和補償、(iii)制定運營和發展計劃、(iv)修改公司章程、(v)批准年度財務預算、(vi)確定員工社會保障和激勵計劃、(vii)確定利潤分配或損失承擔計劃、(viii)批准勞工和其他重要政策、(ix)確定合併、分立、增減註冊資本、所有權轉讓及解散、(x)清算及(xi)其他重大事項。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，光大董事並無投反對票。因此，董事相信我們維持對項目公司的控制權，及並無失去對安慶垠壹置業的控制權的風險。

日常營運管理

我們保留對安慶垠壹置業進行日常營運管理的權利。於往績記錄期間及直至最後可行日期，光大興隴信託未積極參與或干預安慶垠壹置業的日常營運。

即時還款或加快還款

根據有關融資安排合同，光大興隴信託在一些情況下有權要求即時還款或加快還款，包括但不限於借款人或項目公司解散、關停、合併、重組、資產重組或類似事件，及項目公司取得外部貸款或授出擔保以及濫用信託融資。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未接獲任何有關根據該等安排即時還款或加快還款的要求。

中建投信託安排的主要條款

為開發大發融悅東方（蕪湖），我們於2018年5月與中建投信託訂立一項融資協議。

限制性契諾

我們在與中建投信託的融資安排中須遵守若干限制性契諾。例如，我們須提供必要的年度財務報表。未經中建投信託的書面同意，我們不得變更借款的用途。未經妥為考慮，我們不得按低於市值或以其他方式不恰當地出售我們的資產。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無發生嚴重違反上述限制性契諾的情況。

即時還款或加快還款

根據有關融資安排合同，中建投信託在一些情況下有權要求即時還款或加快還款。有關情況包括但不限於任何借款人、質押人或擔保人的(i)重大財務或資產虧損及財務危機；(ii)重組、合併、分立、資本削減或資產轉讓；及(iii)解散、注銷營業執照、停止業務營運。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未接獲任何有關根據該等安排即時還款或加快還款的要求。

杭州信託安排的主要條款

為開發徐州•大發融悅東方，我們於2018年8月與杭州信託訂立融資安排（「杭州信託安排」）。有關詳情，請參閱「一 信託融資及其他融資安排」。我們不得改變借貸的用途。

於項目公司的股權

根據杭州信託安排，我們同意向杭州信託轉讓我們項目公司邳州垠壹置業的25%股權（「杭州信託股權」）。我們亦與杭州信託協定，在杭州信託安排的期限內代表杭州信託持有杭州信託股權，且我們亦同意將在杭州信託安排終止後贖回杭州信託股權。

於杭州信託安排期限內，杭州信託獲許可委任一名董事加入項目公司董事會。我們保留根據杭州信託安排開展項目公司日常經營管理的權利。

限制性契諾

我們在杭州信託安排中須遵守若干限制性契諾。例如，未經杭州信託事先書面同意，項目公司不得為任何第三方提供任何擔保、按揭或抵押，且項目公司不得在杭州信託安排終止前按不合理的低價轉讓其資產。董事已確認，自訂立杭州信託安排起及直至最後可行日期，並無發生嚴重違反上述限制性契諾的情況。

即時還款或加快還款

根據杭州信託安排，杭州信託在一些情況下有權要求即時還款或加快還款，包括但不限於項目公司未能償還本金或利息、項目公司財務狀況惡化、倒閉或解散。自訂立杭州信託安排起及直至最後可行日期，我們並未接獲任何有關根據該等安排即時還款或加快還款的要求。

遵守中國法律

我們的中國法律顧問認為本集團訂立上述信託及其他融資安排並無違反適用中國法律及法規的任何強制性條文，且本集團根據信託及其他融資安排訂立的協議合法有效及對各自的訂約方而言具法律約束力。

信託及其他融資的流動性管理

於2018年7月31日（即就我們的債項聲明而言的最後可行日期），我們信託及其他融資本金的未償還總結餘約為人民幣1,509.6百萬元。我們會定期監察信託融資及其他融資安排的到期情況，以確保我們維持足夠的現金儲備，以滿足短期和長期的流動性需求。請參閱「財務資料－流動性及資本資源－營運資金」。

債務融資

未來，我們可能會尋求債務融資機會以支持我們的業務，包括通過資產支持型證券計劃、公司債券及其他債務發行籌集資金。

商業物業投資及經營

與我們的業務策略相一致，我們擁有並營運我們開發的大部分商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括我們的南京艾尚天地、南京凱鴻廣場、上海凱鴻廣場及港陸廣場和其他商舖。我們持有該等商業物業以獲得資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。截至2018年4月30日，我們共持有四項已竣工投資性物業，總建築面積為68,468.84平方米。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們商業物業的平均出租率分別為約80.6%、87.0%、91.5%、89.4%及91.5%。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，商

業 務

業物業投資及經營產生的收益分別為人民幣66.7百萬元、人民幣73.7百萬元及人民幣85.0百萬元、人民幣27.2百萬元及人民幣21.9百萬元，佔我們各期間總收益的9.7%、10.5%、1.9%、30.9%及2.5%。

下表載列我們於所示期間按項目劃分的商業物業產生的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	佔投資 物業總收益		佔投資 物業總收益		佔投資 物業總收益		佔投資 物業總收益		佔投資 物業總收益	
	收益	的百分比	收益	的百分比	收益	的百分比	收益	的百分比	收益	的百分比
	(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)	%
(未經審計)										
上海凱鴻廣場.....	30,007	45.0	30,802	41.8	32,344	38.0	11,266	41.4	6,726	30.8
南京艾尚天地.....	35,019	52.5	40,995	55.6	50,472	59.3	15,338	56.3	13,579	62.1
南京凱鴻廣場.....	1,703	2.6	1,878	2.6	1,732	2.0	623	2.3	574	2.6
港陸廣場.....	-	-	-	-	496	0.6	-	-	992	4.5
總計.....	<u>66,729</u>	<u>100.0</u>	<u>73,675</u>	<u>100.0</u>	<u>85,044</u>	<u>100.0</u>	<u>27,228</u>	<u>100.0</u>	<u>21,869</u>	<u>100.0</u>

營運管理

我們通過負責我們商業物業的項目規劃、項目管理、招商、租戶管理、租賃管理、財務及營銷的商業及品牌中心經營及管理我們的商業物業。目前，我們的商業及品牌中心由五名僱員組成，他們均獲得學士或以上學位，並且在廣告、房地產、戰略及管理或創意行業有至少五年的工作經驗。我們的營運管理團隊致力為客戶提供優質的服務，並確保我們商業物業的營運適應區域市場需求，以提升我們商業物業的競爭力。我們運營管理的質量和效率也與我們商業物業的經營及財務業績掛鉤。

營銷推廣

我們根據全年銷售規律就我們的商業物業推行營銷活動，以保持充足客流。我們還根據租戶及購物者的需求進行各類特別促銷活動。該等營銷活動增強了我們訪客的購物體驗，並幫助我們取得理想的經營業績。

我們根據商業物業的不同特點定制營銷活動。例如：我們在南京艾尚天地進行i-Box Music Fair、Basketball Carnival、Trendy Sunset Party、Christmas Street Sports Party及Graffiti & Music Festival等針對年輕人群及滑板、電子音樂、樂隊等強調流行文化主要元素的活動。

我們的商業及品牌中心除通過主流新聞及廣告媒體外，還通過微信、微博及LED戶外廣告牌等渠道進行各樣營銷推廣活動，吸引購物者。

選址

就選擇商業物業的合適地塊而言，我們尤為專注於物色因其位置及人流規模而具備巨大潛力的地區。具體而言，我們考慮周邊地區的人口密度、政府規劃、商業環境及交通基礎設施。我們在長江三角洲地區的所有商業物業均經計劃及開發，以補充我們的住宅物業開發，且均位於我們認為業務資源豐富的地區。

設計

我們基於對購房者及租戶需求的了解設計商業物業。根據我們商業物業的總體佈局及定位，我們委聘第三方設計公司制定詳細的設計方案。請參閱「一 物業開發與銷售流程 — 項目規劃及設計」。

我們審慎規劃商業物業的佈局，以提高訪客的整體購物體驗。尤其是，為使購物者能更為便利地抵達並確保租戶的業務和兼容性處於最佳水平，我們明確地按行業領域將各項商業物業劃分為不同區域及租戶群。

租戶選擇

截至2018年4月30日，我們的商業中心服務大型及多元化的租戶群，共包括約38份單獨租約。該等商業中心有眾多國內外知名零售商及快餐連鎖入駐，我們相信這有助於提升定位及零售服務、吸引更多訪客流量及改善我們商業物業的整體租金潛力。

為保持我們商業物業的競爭力及盈利能力，我們根據項目整體定位及周邊社區（包括鄰近住宅物業）的需求策略性地選擇均衡的租戶組合。我們考慮到潛在租戶的聲譽及品牌普遍認受性、行業領域及該等租戶提供的商品及服務，以及其往績記錄及與我們的過往關係。

為保持優質的租戶組合，我們存置一份現有及過往租戶清單並定期追蹤。我們將其劃分為國際或國內租戶、及零售、餐飲或創意行業。該清單令我們能有效管理租戶，並加強我們在未來獲取租戶的能力。

租約

整體而言，我們就商業物業訂立租賃協議，租期介乎3至15年。長期租賃協議通常與知名國際品牌、連鎖店及旗艦店訂立。我們相信，與該等租戶簽訂的長期租賃協議可為我們提供穩定的租金收入，並有助於提升商業物業的定位。我們通常與新品牌或知名度較低的品牌訂立租期為三年的短期租賃協議，以便我們可不時根據當時市況調整租戶。此外，我們將整個南京艾尚天地（一家著名美國跨國科技公司的旗艦店除外）出租予南京緯思武德並取得固定租金付款，南京緯思武德進而將商舖轉租予租戶。

為簡化本集團的組織架構並專注於我們的核心業務，我們於2018年3月將我們於南京緯思武德的股權出售予獨立第三方。我們於有關出售后並無產生物業管理服務收入。於往績記錄期間，我們的物業管理服務收入少於我們總收益的3%。鑒於南京緯思武德對我們的財務的貢獻有限，我們認為有關出售不會對我們的營運及財務表現產生任何重大影響。我們目前無意於上市後開展任何商業物業管理業務，且已委聘獨立物業管理服務供應商以提供物業管理服務。誠如我們的中國法律顧問告知，在有關出售前並無對南京緯思武德施加任何行政處罰的記錄，故我們的董事認為，南京緯思武德在有關出售前於往績記錄期間並無發生任何重大的不合規事項。請參閱「歷史及重組－重組－境內重組」。

在一般租賃協議中，我們通常要求租戶提供相當於兩或三個月租金的保證金。如果租戶在租期屆滿前無故終止租約，我們有權保留該保證金。

根據一般租賃協議，租戶亦須向物業管理公司支付物業管理費。

一般而言，我們有權要求租戶配合我們的推廣活動。倘租戶拖欠租金付款或物業管理費超過30天，或在未經我們同意的情況下翻新租賃物業或改變品牌運營，則我們有權終止租約。

租金

根據租戶與我們的關係以及租戶的規模、聲譽及業務性質而定，我們一般會在釐定租金費用時使用下列方法：(i)初期收取固定租金費用，並在剩餘租賃年期內按照預先約定的升幅調整租金（「可調整的固定金額的租金」）；(ii)按租戶每月收益的預先約定百分比計算的租金費用（「按績效計算的租金」）；及(iii)以使用上文(i)所載的租金定價方法或上文(ii)所載的租金定價方法中較高者所計算的租金費用（「按合併法計算的租金」）。

業 務

下表載列我們的商業綜合樓於往績記錄期間內所產生按租金類別劃分的租金百分比明細。

類別	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
可調整的固定金額的租金.....	92.7%	95.2%	92.5%	96.7%	94.7%
按績效計算的租金	4.8%	3.2%	5.0%	2.6%	5.3%
按合併法計算的租金	2.5%	1.6%	2.5%	0.7%	0%

上海凱鴻廣場



上海凱鴻廣場是商業綜合樓，包括針對家庭消費者的百貨商舖、健身房、餐廳、娛樂設施及輔導機構。位於上海四川北路及毗鄰北外灘CBD中心，預期其將抓住商業繁榮發展的巨大潛力。由其他三座購物中心、地鐵3號線及幾條公交線路圍繞，其對周邊地區居民而言交通便利。同時，我們認為，附近的中央庭院及空中花園提升廣場美感，且有助於建立居住環境與商業圈和諧的生態系統。我們於2018年5月開始翻新該項目，以發展以家庭為主題的購物及生活方式中心。

下表載列上海凱鴻廣場於2018年4月30日按服務分部劃分的總租賃建築面積明細：

服務分部	租賃建築面積 (平方米)	佔總租賃建築 面積的百分比 (%)
零售	6,500	30.0
生活配套服務	5,658	26.1
休閒及娛樂	4,921	22.7
兒童服務	3,524	16.2
餐飲	1,100	5.1
總計	21,703	100.0

業 務

下表載列上海凱鴻廣場截至2018年4月30日止四個月按租金收入劃分的五大租戶詳情：

租戶	服務分部	租賃建築面積 (平方米)	佔總租賃建築 面積的百分比 (%)
租戶A	零售	6,500	30.0
租戶B	休閒及娛樂	2,443	11.3
租戶C	金融服務	1,201	5.5
租戶D	教育及培訓	829	3.8
租戶E	保健及健身	1,128	5.2

下表載列上海凱鴻廣場截至2018年4月30日的租約狀況詳情：

截至12月31日止年度	屆滿租約		屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)
2018年	17	48.6	10,337	47.1
2019年	9	25.6	2,746	12.5
2020年	1	2.9	430	2.0
2021年	7	20.0	7,389	33.7
2022年及之後	1	2.9	1,022	4.7
總計	35	100.0	21,924	100.0

我們預期上海凱鴻廣場與現有租戶重續租約或與合適租戶訂立新租約不會出現任何重大困難。截至最後可行日期，我們並不知悉任何可能會導致上海凱鴻廣場的任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議而將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的情況。除上海企界外，上海凱鴻廣場於往績記錄期間的所有租戶均為獨立第三方。

南京艾尚天地



業 務

南京艾尚天地是囊括百貨商舖、知名品牌旗艦店、餐廳及娛樂設施的商業綜合樓。位於南京最繁榮的商業區新街口商圈，南京艾尚天地旨在於體驗式消費及休閒方面吸引年輕群體，倡導外出聚會的生活方式並引領當地的潮流。除購物及就餐外，南京艾尚天地的特點是高街時尚及前沿科技，迎合年輕一代對表達自我的日益增長的需求。截至2018年4月30日，南京艾尚天地已出租給南京緯思武德以及一家著名美國跨國科技公司的旗艦店。

下表載列南京艾尚天地截至2018年4月30日止四個月按租金收入劃分的五大租戶詳情：

租戶	服務分部	租賃建築面積 (平方米)	佔總租賃建築 面積的百分比 (%)
租戶F	零售	1,486.00	6.4
南京緯思武德	物業管理	21,557.93	93.6
租戶G ⁽¹⁾	餐飲	2,215.64	9.6
租戶H ⁽¹⁾	餐飲	2,258.38	9.8
租戶I ⁽¹⁾	零售	1,972.40	8.6

附註：

(1) 通過南京緯思武德租賃。於2018年3月出售南京緯思武德後，該等實體不再被視為我們的租戶。

下表載列南京艾尚天地截至2018年4月30日的租約狀況詳情：

截至12月31日止年度	屆滿租約		屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)
2018年至2020年	—	—	—	—
2021年	1	50.0	21,557.9	93.6
2022年及之後	1	50.0	1,486.0	6.4
總計	2	100.0	23,043.9	100.0

我們預期南京艾尚天地與現有租戶重續租約或與合適租戶訂立新租約不會出現任何重大困難。截至最後可行日期，我們並不知悉任何可能會導致南京艾尚天地的任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議而將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的情況。南京艾尚天地於往績記錄期間的所有租戶均為獨立第三方。

南京凱鴻雋府配套商業

南京凱鴻廣場由住宅物業圍繞，周邊地區人口約為90,000人。周邊亦有醫院、中學、小學及青少年活動中心。該位置保證了該商業物業內尋求日常消費服務的穩定人流。

於2014年12月26日，我們與獨立第三方南京鼎鑫市場管理有限公司（「**南京鼎鑫**」）訂立十年租約，以出租我們南京凱鴻雋府配套商業的零售及輔助空間，總建築面積為3,980.90平方米。該等空間用於食品市場及用作其他生活用途。於2015年2月1日至2018年1月31日，南京鼎鑫須支付我們年度租金人民幣2.2百萬元（包括物業管理費）。年度租金將每年遞增，於截至2025年1月31日止年度達致人民幣2.4百萬元。年度租金須按季度支付。

南京鼎鑫有權在未經我們同意的情況下將租用的南京凱鴻雋府配套商業的空間分租予第三方，但任何超過500.00平方米的獨立零售空間則除外，在此情況下，南京鼎鑫須向我們提交一份書面申請並取得我們的事先書面批准。我們就南京鼎鑫與其租戶之間的任何糾紛不承擔任何責任。

倘（其中包括）南京鼎鑫欠繳任何種類的款項超過一個月，未經我們同意而改變租用物業的建築結構、未經我們同意而改變物業的商業用途或使用、未能在收到我們的書面通知後七天內糾正其違約，我們有權終止租約。南京鼎鑫有權於屆滿日期前八個月內與我們磋商並續訂租約。於最後可行日期，我們並不知悉任何可能導致南京鼎鑫欠繳租金款項或與南京鼎鑫提前終止租約而將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的情況。

大發融悅東方（溫州）配套商業

我們於2017年10月開始大發融悅東方（溫州）配套商業的施工，該項目預計將於2020年3月竣工。該開發項目專為面向周邊地區居民的零售用途設計。

港陸廣場

港陸廣場是位於上海市繁華的西藏中路的辦公樓。該樓宇作為許多公司的辦公室，並保持其於上海市中心的審美價值。

我們於辦公樓的第19層擁有七間辦公室，可出租總建築面積為1,498.99平方米。我們將該辦公樓層出租予獨立第三方中得服能源有限公司，租期為39個月。租金為每日每平方米人民幣6.2元，總租金分18期支付，每期為人民幣565,370元。我們於租賃期間有義務保持辦公室的良好使用狀態，及租戶可向我們發出兩個月事先書面通知並於我們同意後續簽租約。請參閱「與控股股東的關係－我們的業務」。

物業管理

於往績記錄期間，南京緯思武德向南京艾尚天地的租戶提供物業管理服務。我們根據其相對位置、用途及可用建築面積收取管理費。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的物業管理服務收入分別為人民幣6.5百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣1.5百萬元，分別佔我們總收益的0.9%、1.0%、0.2%、2.8%及0.2%。

於2018年3月，我們將我們於南京緯思武德的股權出售予獨立第三方，以簡化本集團的組織架構並專注於我們的核心業務。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－出售子公司收益為非經常性性質。因此，我們日後可能不會錄得該項收益」及「歷史及重組－重組－境內重組」。

主要供應商及客戶

供應商

我們的主要供應商為建築材料供應商及承建商。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，向五大供應商（均為獨立第三方）作出的採購額分別為人民幣387.2百萬元、人民幣814.1百萬元、人民幣525.6百萬元及人民幣165.3百萬元，分別相當於我們同期總採購額的61.6%、60.7%、38.4%及52.7%。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，向單一最大供應商作出的採購額分別為人民幣136.6百萬元、人民幣276.0百萬元、人民幣132.1百萬元及人民幣68.2百萬元，分別佔我們同期總採購額的21.7%、20.6%、9.7%及21.8%。我們於往績記錄期間與五大供應商平均擁有兩年以上的業務關係。

據董事所知，於往績記錄期間，我們的董事、他們各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%或以上的股東概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

客戶

我們的客戶為住宅物業個人及公司買方以及商業物業的租戶。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們從五大客戶（均為獨立第三方）獲得的除營業稅及附加費前的收益分別為人民幣22.9百萬元、人民幣36.6百萬元、人民幣44.0百萬元及人民幣33.7百萬元，分別約佔我們同年或同期除營業稅及附加費前的總收益的3.1%、5.0%、0.9%及3.8%。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們從單一最大客戶獲得的除營業稅及附加費前的收益分別為人民幣9.3百萬元、人民幣11.0百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣11.2百萬元，分別佔我們同年或同期除營業稅及附加費前的總收益的1.3%、1.5%、0.2%及1.3%。據董事所知，於往績記錄期間，我們的董事、他們各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%或以上的任何股東概無於任何五大客戶中擁有任何權益。

我們自用的物業

我們自用的物業主要包括辦公室。截至2018年4月30日，我們擁有的自用辦公室的總建築面積約為8,156.50平方米，賬面值為人民幣103.0百萬元，相當於我們總資產的0.6%。概無任何組成我們非物業業務一部分的單一物業權益的賬面值達到或超過我們總資產值的15%。因此，物業估值師概無就該等物業權益進行估值。

截至最後可行日期，我們作為租戶訂立80份租賃協議，並未登記所有租賃協議。我們亦向第三方出租若干物業。截至最後可行日期，我們作為業主訂立36份租約，有35份未登記，其中三份可能會令我們受到處罰。我們尋求所租用物業的業主的合作，以登記該等已執行的租賃協議。租賃協議的登記要求向有關部門提交業主的某些文件，包括其身份證明文件及房屋所有權證，因此登記須獲得業主的合作，而這並非我們所能控制。我們的中國法律顧問告訴我們，未進行登記並不會影響該等租賃協議的有效性和可執行性。然而，有關政府部門可能要求我們在一段時限內糾正該等未登記的租賃協議，及若我們未能如此糾正，則可就每份未登記租賃協議對我們處以人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們或會因未登記租賃而被處以罰款」。

競爭

我們為總部位於上海的歷史悠久且家喻戶曉的商業及住宅物業開發商。於過去數年，我們快速發展並多次獲得中國房地產開發商100強之一、中國服務企業500強之一及中國華東房地產品牌價值十強之一等榮譽稱號。

我們認為中國住宅物業市場及長江三角洲地區的地區住宅物業市場高度分散且競爭激烈。我們主要與在我們及子公司業務所在或計劃進軍的城市擁有良好的品牌知名度及聲譽的全國性、區域性及地方性房地產開發商進行競爭。我們主要就品牌知名度、財務資源、土地儲備的規模及位置、定價等因素與該等開發商進行競爭。

儘管競爭程度較高，我們相信，我們憑藉於物業開發的豐富經驗及聲譽、創新設計、及時執行項目規劃以及優質物業產品及服務展示其對市場變動及競爭的應對能力。於過往數年間，我們住宅物業開發的主要業務快速發展。於我們長期耕耘的城市（如安慶市、南京市及溫州市），即使與全國知名的房地產開發商進行比較，我們在優質的住宅產品及較高的客戶忠誠度方面仍保持優勢。進一步專注於現有熟悉市場的同時，我們透過於我們認為前景良好的城市（如上海市、寧波市、舟山市及蕪湖市，其穩定的經濟發展推動住宅物業的購買力）增加土地儲備擴大業務規模。我們正努力透過創新的住宅產品及合適的定價獲得更多市場份額及建立品牌聲譽。

我們認為，長江三角洲地區城市化進程的進一步發展將擴大改善型住宅物業的需求。我們預計房地產開發商之間的競爭將愈加激烈，並相信開發商只有憑藉優質的產品及明智的定價策略，方能得以生存及興盛發展。

知識產權

我們非常重視品牌形象的發展並且高度關注知識產權的保護。於最後可行日期，我們已於中國及香港分別註冊19個商標及兩個商標，且我們在中國擁有25項商標申請。於最後可行日期，我們有一個域名，而我們的子公司為該域名的登記所有人。

我們的業務並不十分依賴任何知識產權。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並不知悉第三方有任何侵犯我們的知識產權或我們有任何侵犯第三方知識產權的情況。

有關我們的商標的詳細資料和其他相關資料，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們或會面臨第三方侵犯、盜用知識產權或提出其他申索及我們品牌形象受損，這或會對我們的業務造成不利影響」及「附錄五－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權－商標」。

獎項

多年以來及於往績記錄期間，我們已自中國多個組織獲得多個獎項及榮譽，作為對我們物業開發項目及（其中包括）我們在中國物業開發行業的品牌及整體聲譽的認可。下表載列我們已獲得的若干獎項及榮譽描述：

本集團獲得的獎項

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
2018年	本集團	2018年中國房地產企業100強	中國房地產TOP10研究組
2018年	本集團	2018中國特色地產運營優秀企業－情景地產	中國房地產TOP10研究組
2018年	本集團	2017-2018中國房地產年度扶貧標桿企業	中國房地產TOP10研究組
2017年	本集團	2017年中國房地產企業100強	中國房地產TOP10研究組
2017年	本集團	2017年中國華東房地產公司品牌價值TOP10	中國房地產TOP10研究組
2017年	本集團	2017年企業社會責任典範獎	第六屆中國財經峰會組委會

業 務

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
2016年	本集團	2016年中國房地產企業100強	中國房地產TOP10研究組
2016年	本集團	2016年中國房地產百強之星	中國房地產TOP10研究組
2016年	本集團	2016年中國華東房地產公司品牌價值TOP10	中國房地產TOP10研究組
2016年	本集團	2015年上海新銳房企	搜房網
2016年	本集團	2016年公益集體獎	第六屆中國公益節委員組
2016年	本集團	第十四屆「房產建築行業大學生最佳僱主獎」	中華英才網
2016年	本集團	2014年建築安裝房地產開發十強企業	中共迎江區委、 迎江區人民政府
2015年至 2018年 . .	本集團	重點企業貢獻獎	上海市虹口區人民政府

項目獎項

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
2017年	南京艾尚天地	2017年商業地產項目品牌價值TOP10	中國房地產TOP10研究組
2017年	南京艾尚天地	2017年最具創新力企業	2017中國財經峰會冬季論壇
2017年	大發宜景城	2016年房地產、建築業十強企業	中共迎江區委、 迎江區人民政府
2016年	凱欣錦園A	2015年建築房地產業 「做大做强」突出貢獻單位	中共溫州市甌海區委； 溫州市甌海區人民政府
2015年	大發宜景城	2014年建築安裝房地產開發 十強企業	中共迎江區委、 迎江區人民政府

僱員

於2018年4月30日，我們合共擁有526名僱員。

下表載列我們於2018年4月30日按職能劃分的僱員明細。

工作性質	僱員人數	佔僱員總數百分比 (%)
高級管理層.....	32	6
工程及成本控制.....	121	23
銷售及營銷.....	141	27
行政及人力資源.....	70	13
財務及會計.....	48	9
設計.....	32	6
項目研發.....	67	13
內部監控.....	9	2
IT.....	6	1
總計	526	100.0

下表載列我們於2018年4月30日按地點劃分的僱員明細。

地點	僱員人數	佔僱員總數百分比 (%)
上海.....	197	37
南京.....	40	8
溫州.....	75	14
寧波.....	74	14
蕪湖.....	53	10
合肥.....	87	17
總計	526	100.0

我們主要從人才市場、高校及通過獵頭聘請僱員。我們與我們的僱員訂立個別僱傭合同，涵蓋工資、僱員福利及適用中國法律及法規規定的其他事項。我們深切關心僱員的幸福，向他們提供我們認為與市場標準相比具競爭性的薪金及福利。我們亦根據適用中國法律及法規為僱員繳納基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金以及支付相關保費。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們產生與僱員薪金及福利有關的成本分別為人民幣48.1百萬元、人民幣54.2百萬元、人民幣62.2百萬元及人民幣27.5百萬元。

我們致力於培養及挽留各級別擁有熟練技能的僱員。我們根據僱員的職位及專門知識向他們提供持續且系統性的培訓項目，以加強他們對物業行業及相關領域的理解和認識。例如，向銷售及營銷人員提供專注於提升其銷售能力的培訓項目，而向中高級管理人員提供旨在提升管理及領導技能的培訓。除提供內部培訓外，我們亦不時聘請外部專家為我們的僱員提供培訓課程。

為激發僱員的成就感，我們設計了共創及共贏激勵計劃。

共創計劃允許我們的僱員通過其有限合夥企業投資我們的項目公司。我們的所有全職僱員均可參與且副總監或以上級別的高級管理人員必須參加該計劃。自2018年3月起，根據共創計劃，身為關連人士的僱員不再合資格進一步投資我們的項目公司。截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的僱員已於八個項目分別投資約人民幣17.0百萬元、人民幣21.4百萬元、人民幣76.2百萬元及人民幣15.9百萬元，有限合夥企業於相應項目公司持有的股權比例介於約4.5%至10%。相應項目公司的剩餘股權乃由本集團相關子公司持有。本集團不為我們僱員的投資提供資金。共創計劃於2015年10月實施，而該計劃項下的相關項目公司於2017年開始宣派股息。截至2017年12月31日止年度，向參與該計劃的僱員宣派的股息約為人民幣4.5百萬元。

共贏計劃為一項根據僱員的職位和表現對其分配獎金的獎勵機制。共贏計劃下的獎金在區域公司一級和項目一級均滿足條件後提供。區域公司需要完成本集團設定的年度經營目標的至少90%。有關項目需要在12月內錄得正現金流量並符合本集團設定的資本回報指標。該計劃已於2018年4月啟動。

我們相信我們的共創及共贏激勵計劃可鼓舞僱員的士氣及事業心，將僱員的個人成長與本集團的發展聯繫在一起。

我們致力於與僱員維持良好工作關係。於往績記錄期間，我們並未遭遇任何對我們的業務營運產生嚴重不利影響的重大勞資糾紛。我們的僱員成立了工會，其負責促進我們與僱員之間的溝通。工會處理僱員的投訴、僱員與我們的管理層之間的聯絡，確保僱員的合法權利受到保護。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的工會並無發生任何重大糾紛。

保險

我們根據適用中國法律及法規的規定為我們的僱員投購我們認為適合業務經營的保險（包括社會保險）。根據適用中國法律及法規，建築公司作為僱主須為其建築工人購買保險。與行業慣例一致，我們目前並無就此投購額外保險。

按銀行對為獲得銀行貸款而作為抵押品予以抵押的物業提出的要求，我們已根據相關貸款文件為有關物業購買物業損害及第三方責任保險。

我們認為我們為營運投購了充足的保險，其涵蓋範圍符合行業規範。然而，依然存在對我們的經營過程中可能產生的任何虧損、損失及負債未購買保險或未能充分投保的若干風險。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們現時的投保範圍或不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險」。

環境事宜

我們受多項環境法律及法規監管，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。請參閱「監管概覽－有關土地及房地產項目開發的法規－房地產項目的開發」。

根據適用法律及法規，我們的各開發項目於開始施工前必須進行環境評估。我們須於相關環保部門完成環境影響評估程序。該程序可能包含若干標準，其必須納入項目的設計、施工及營運中。我們要求我們的建築公司於施工過程中遵守該等標準。我們亦鼓勵我們的建築公司使用環保設備及技術。於物業竣工後及交付前，相關環保部門會對項目進行檢驗，以確保遵守所有適用環境法律及法規。

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們就遵守適用環保法律及法規分別產生成本約人民幣59.4百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣99.3百萬元及人民幣76.4百萬元。假設適用環境法律及法規無重大變動，我們預計未來我們將繼續產生相似水平的環境合規成本。於2018年4月30日，我們於物業竣工後通過相關環保部門進行的檢驗時未遇到任何重大問題。於往績記錄期間，我們的物業概無收到有關違反任何環境法律及法規的任何巨額罰款或處罰。

健康及安全事宜

我們須遵守有關安全及工作相關事宜的多項中國法律及法規。我們已就職業健康與安全相關事宜建立一套指引，並已制定全面管理制度以實施我們關於此方面的政策及程序。此外，我們向僱員提供關於職業健康與安全主題的定期培訓，以加強僱員的意識和知識。

根據適用中國法律及法規，我們的建築公司負責建築工地的安全，並須為其工人投購意外保險。我們一般要求我們的建築公司根據適用法律及法規為面臨工傷風險的員工投購意外保險、採納有效的職業安全監控措施及提供定期體檢及培訓。

我們致力於為僱員提供安全衛生的工作環境。為確保建築質量及安全，我們已建立一套標準及規格，要求我們的僱員遵守並定期檢查。我們已建立兩級突發事件應急處理小組，由高級副總裁及總經理分別在總部層面及城市公司層面領導，以處理現場健康及安全相關事宜。出現突發事件時，城市公司項目部應立即上報總經理辦公室。總經理應於事件發生後兩小時內上報營運中心及首席執行官辦公室，並於事件發生後六小時內提交書面報告。城市公司項目部將促使建築公司採取補救措施，而營運中心將在本集團及城市公司之間進行協調並動員相關中心及部門提供專業支持。所有突發事件均須於三天內解決，其後將舉行匯報會議及培訓，以防止未來發生類似事件。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未經歷任何導致建築工人出現重大傷亡或對我們的營運產生重大不利影響的事故。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因未遵守中國勞動、健康及安全法律及法規而遭受任何罰款或處罰。

對沖安排

我們的業務主要以人民幣進行且我們的大部分貨幣資產及負債以人民幣計值。因此，我們認為我們承受的貨幣風險並不重大。於最後可行日期，我們並未針對外匯風險訂立任何對沖交易。

法律訴訟及合規

法律訴訟

作為中國物業開發商，我們於日常業務過程中可能面臨仲裁、訴訟或行政訴訟或糾紛。於往績記錄期間，我們並未捲入與承建商、買方或其他人士之間產生且對我們的業務、經營業績及財務狀況而言屬重大的任何法律或其他糾紛。董事確認，於最後可行日期，我們並未捲入任何已經或預期會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的實際或將面臨的仲裁、訴訟或行政訴訟。

資質證書

下表載列於最後可行日期對我們的業務及營運而言屬重大的相關資質證書的詳情：

中國子公司	資質	分類	狀態
上海大發房地產集團有限公司.....	房地產開發企業資質證書	二級	有效，於2020年3月28日到期
上海垠壹置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2018年12月31日到期
上海凱暘置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2018年12月31日到期
溫州市貴垠置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2020年6月29日到期
溫州市凱澤置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2020年8月7日到期
溫州市凱潤置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2019年12月12日到期
溫州市垠壹置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2019年8月20日到期
安慶市凱潤房地產開發有限公司...	房地產開發企業資質證書	二級	有效，於2021年8月14日到期
安慶市垠壹置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2018年12月8日到期
寧波凱暘置業有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定三級	有效，於2019年4月30日到期
蕪湖垠壹置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2019年4月11日到期

業 務

中國子公司	資質	分類	狀態
舟山凱舟置業有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定三級	已於2018年9月18日到期 ⁽¹⁾
南京凱沅置業有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於2019年7月20日到期
邳州垠壹置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	有效，於2019年7月15日到期
射陽煜闕置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	有效，於2019年8月7日到期
長興垠壹置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2019年8月21日到期
蕪湖沅陽置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2019年9月4日到期
句容沅垠置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	未標明等級	有效，於2019年7月29日到期

附註：

- (1) 我們已於2018年9月13日遞交續期申請並預計於2018年10月收到續期確認。據我們的中國法律顧問告知，倘已根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律及法規向有關部門遞交申請文件，證書續期不會遇到任何重大法律障礙。

不合規事件

我們於往績記錄期間的若干重大不合規事件概要載於下表。

編號	不合規事件	原因	法律後果及影響	補救措施
1.	有關建築相關許可證的不合規事件			
	於2017年4月，我們於取得相關建築工程施工許可證及證書前開始開發海隅府並完成了相關質量控制程序。	我們未與我們聘請的建築公司保持充分及時的溝通，亦未制訂嚴格的政策要求建築公司在開工前必須獲得我們的批准。	於2017年6月9日，我們收到寧波市海曙區住房和城鄉建設局發出的行政處罰決定書(海建罰決字[2017] 13號)，對我們處以人民幣225,469元的罰款並責令糾正違法行為。根據與有關政府部門(根據我們中國法律顧問的意見，其為頒發建築相關許可證的主管機關)的諮詢結果，不合規事件對房地產開發公司而言屬常見。	我們已結清罰款，並已於2017年6月獲得相關許可證及證書。我們進一步加強了我們的相關內部監控措施。請參閱「一 內部監控一 內部監控補救措施」。

編號	不合規事件	原因	法律後果及影響	補救措施
	於2016年10月，在規劃行政部門審查之前，我們已開始上海市青浦區夏陽街道秀澤路南側13A-01A地塊上若干物業項目的建設工程。	我們未與我們聘請的建築公司保持充分及時的溝通，亦未制訂嚴格的政策要求建築公司必須遵循建設工程規劃許可證的指示。	於2016年12月30日，我們收到上海市青浦區規劃和土地管理局發出的行政處罰決定書（第212016018號），並被處以人民幣2,000元的罰款。	於2017年11月，我們結清罰款。我們進一步加強了我們的相關內部監控措施。請參閱「－內部監控－內部監控補救措施」。
2. 違反中國廣告法及中國價格法				
	於2017年，我們在取得相關預售許可證前發佈大發融悅四季的物業廣告並發佈有關處於規劃中或建設期的交通設施的誤導性促銷信息。	我們的若干僱員對新頒佈的廣告法律及法規不夠熟悉且我們委聘的廣告公司不夠審慎。	於2018年3月19日，我們收到上海市工商行政管理局青浦區分局發出的行政處罰決定書（滬監管青處字[2018]第292017000045號）並被處以人民幣29,370元的罰款。根據與有關政府部門（根據我們中國法律顧問的意見，其為中國廣告法管理方面的主管機關）的諮詢結果，不合規事件並無產生嚴重社會影響。	於2018年3月26日，我們結清罰款。我們進一步加強了我們的相關內部監控措施。請參閱「－內部監控－內部監控補救措施」。
	於2015年5月，我們發佈凱欣錦園的誇大及誤導性廣告。	我們的銷售團隊缺乏適當的綜合培訓。	於2016年11月25日，我們收到溫州市甌海區市場監督管理局發出的行政處罰決定書（溫甌工商處字[2016]第328號）並被處以人民幣22,968元的罰款。根據與有關政府部門（根據我們中國法律顧問的意見，其為中國廣告法管理方面的主管機關）的諮詢結果，不合規事件並不重大。	於2017年1月，我們結清罰款。我們進一步加強了我們的相關內部監控措施。請參閱「－內部監控－內部監控補救措施」。

編號	不合規事件	原因	法律後果及影響	補救措施
	於2017年5月至8月期間，我們在大發融悅華庭的廣告中未指明面積、開發商名稱以及銷售代理名稱及資質等信息。	我們的若干僱員對新頒佈的廣告法律及法規不夠熟悉且我們委聘的廣告公司不夠審慎。	於2018年3月26日，我們收到上海市工商行政管理局青浦區分局發出的行政處罰決定書(滬監管青處字[2018]第292017001729號)並被處以人民幣99,000元的罰款。根據與有關政府部門(根據我們中國法律顧問的意見，其為中國廣告法管理方面的主管機關)的諮詢結果，不合規事件並無產生嚴重社會影響。	於2018年3月26日，我們結清罰款。我們進一步加強了我們的相關內部監控措施。請參閱「－內部監控－內部監控補救措施」。
	於2015年，我們於促銷活動及材料中未指明價格，從而未遵守中國價格法。	我們的促銷性措辭不夠謹慎和準確。	於2015年4月16日，我們收到南京市物價局發出的行政處罰決定書([2014]寧價檢案20號)，並被處以人民幣330,000元的罰款。根據與有關政府部門(根據我們中國法律顧問的意見，其為中國價格法管理方面的主管機關)的諮詢結果，不合規事件並不重大。	於2015年5月，我們結清罰款。我們進一步加強了我們的相關內部監控措施。請參閱「－內部監控－內部監控補救措施」。

內部監控

我們的內部監控制度旨在為實現有效及高效的營運、可靠的財務申報及符合適用法律及法規提供合理適當保證。

我們的內部監控制度涵蓋我們營運的各個主要方面，其中包括銷售、採購、資產管理、預算及會計程序等。為有效實施該等程序，我們制定有一套全面的政策及指引，當中載列有關內部監控標準、職責分工、審批程序及員工問責的各方面詳情。我們亦定期進行內部評估及培訓以確保我們的僱員充分了解該等政策及指引。

我們已於2017年11月委聘獨立諮詢公司上海甫瀚投資管理諮詢有限公司為我們的內部監控顧問（「內部監控顧問」）。內部監控顧問進行的內部監控檢討範圍乃由我們、獨家保薦人與內部監控顧問協定。為進一步加強我們的企業管治實務及我們內部監控程序的有效性，我們已採取以下步驟及措施：

- **內部監控政策**：我們正通過採用一套內部監控政策（內容涵蓋企業管治、風險管理、業務營運、法律事務、財務及審計）持續改善我們的內部監控制度。我們為員工匯報潛在不合規風險開闢了相關渠道，以便我們能夠即時採取糾正措施。
- **內部監控中心**：我們已於2018年4月30日設立內部監控中心，該部門由9名員工組成，並由本集團的執行董事楊永武先生領導。楊先生於業務營運、財務及內部監控方面擁有逾33年經驗。該中心將評估及監控我們內部監控政策的實施情況，並將發現的任何違例情況向管理層團隊報告。
- **審計委員會**：我們將成立由三名獨立非執行董事組成的審計委員會。審計委員會的職責包括確保本集團遵守適用的法律及法規。就此而言，審計委員會將獲授權審查任何可能導致財務申報、內部監控或其他事宜出現不合規情況的安排。
- **法律顧問及定期培訓**：我們將委聘合資格的中國法律顧問就我們的監管合規情況提供意見，並就適用於我們營運的中國法律及法規的最新發展向我們的董事、高級管理層及員工提供年度培訓研討會。董事已於2018年4月4日參加由我們的香港法律顧問在上海舉辦的上市公司董事職責培訓研討會，會上已提醒董事於有需要時尋求專業意見，以確保符合相關規則及法規。我們亦通過提供進行預防性及自我檢查措施所需要的培訓，力圖積極識別任何涉及潛在不合規的問題及事宜，確保遵守所有適用法律及法規。

內部監控補救措施

為防止未來發生不合規事件，我們已採取以下內部監控補救措施。

不合規事項	內部監控措施
有關建築相關許可證的不合規事件	政策、程序及跟進機制：我們加強與項目及施工管理相關的政策和程序，以明確界定在整個施工過程中獲得及維護相關許可證及文件的程序以及角色和責任。我們建立跟進及報告機制，以管理及監督相關許可證及文件的申請進度，並及時發現任何潛在延誤。 當地監管規定：我們指定各項目公司的人員定期更新當地有關項目及施工管理許可證及文件監管規定的變化，並向總部匯報。 定期培訓：我們就項目及施工管理的現行規則及法規以及集團政策及程序，對有關部門組織季度培訓。首次培訓會已於2018年4月初進行。 內部監控：我們的內部監控中心定期審查有關內部監控的設計及實施情況。 我們已採納並將繼續採納及實施上文所載的具體內部監控措施，以防止於往績記錄期間發生的不合規事件再次出現。 內部監控顧問已確認，我們已實施所有推薦的內部監控措施。根據審核的結果，內部監控顧問認為，經改善的內部監控措施如持續實施，對加強我們的內部監控制度及合理防止未來發生上述不合規事件而言屬充足及有效。

不合規事項	內部監控措施
違反中國廣告法及中國價格法.....	政策、程序及指引：我們已頒佈《營銷及廣告設計和發佈指導方針》，其中載列有關定價、廣告設計、銷售及營銷的詳細程序，並要求有關部門遵循該等指導方針。我們要求我們的營銷中心更新和發佈指導方針及解釋程序。我們城市公司的營銷管理部門必須嚴格遵循該等指導方針。 監管規定：我們要求我們的營銷中心密切關注有關廣告和價格相關法律的監管規定的任何變化。 定期培訓：我們定期為相關部門舉辦有關遵守中國廣告法和中國價格法以及本集團銷售和營銷政策的培訓。 內部監控：我們的內部監控中心定期審查有關內部監控的設計及實施情況。 內部監控顧問於2018年3月至8月對該等內部監控補救措施的實施情況進行跟進審查，並無就該等內部監控補救措施發現任何內部監控不足。

我們董事的意見

基於(i)我們已足額繳付相關罰款(如適用)；(ii)我們已收到相關政府機關發出的確認函或已諮詢相關政府機關或已獲我們的中國法律顧問告知，相關不合規事件並不重大；(iii)我們的中國法律顧問認為，我們就有關不合規事件被發出確認函的相關政府機關進一步處以行政罰款的風險較低；(iv)相關不合規事件的事實及情況屬一次性及非經常性；及(v)我們已委聘內部監控顧問審查我們的內部監控補救措施，並已針對有關事件採取糾正措施，且為確保持續合規已採取經改善的內部監控措施，董事認為，(i)上述措施將足以有效確保恰當的內部監控系統，以防止未來出現違反中國法律及法規的同類情況；(ii)不合規事件不會對上市規則第3.08條及3.09條項下董事的勝任能力以及本公司是否適合上市構成負面影響。

此外，由於上述不合規事件被視為並不重大，以及我們在各情況下均已盡可能及時採取糾正措施，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們亦無因此等不合規事件而在取得銀行融資時遭遇任何重大困難，或遭商業銀行或信託融資公司(視情況而定)拒絕任何貸款申請或信託融資申請。

風險管理

我們認為風險管理對中國任何物業開發商的成功而言至關重要。我們面對的主要營運風險包括整體市況及中國物業市場監管環境的變動、能否按商業上可接受的價格取得適宜開發的地盤、地方經濟環境、與向新城市及地區擴張有關的風險、及時優質地完成建設項目的能力、能否取得融資以支持增長、來自其他物業開發商的競爭及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。為應對該等挑戰，我們已經採納或預計會於上市前採納一系列內部監控政策、程序及計劃，旨在合理確保有效及高效的營運、可靠的財務申報及符合適用法律及法規。有關我們所面對的各項風險及不確定因素的討論，請參閱「風險因素」。此外，我們亦面對多種市場風險。尤其是，我們面對日常業務過程中產生的信貸、流動性、利率及貨幣風險。有關該等市場風險的討論，請參閱「財務資料－市場風險」。

為確保有效實施有關內部監控政策，我們採取了多項持續措施，包括以下各項：

- 董事會負責並擁有一般權利管理及開展本集團的業務。涉及重大風險的任何重大業務決定（如決定向新地區擴張或進行重大公司財務交易）會經董事會審議、分析及批准，以確保相關風險經最高公司管治機構的全面檢查。
- 總部的管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運各方面的日常監督以及監督及批准我們城市及項目公司的任何重大業務決策。我們採用集中方式審議及批准業務計劃及架構。我們的財務及會計事項直接由總部控制及審議，以確保一致性及準確性。我們的成本管理部集中訂立主要採購及建築合同，以監控與該等合同有關的風險，而內部審計部及法律事務部亦確保監管及合同方面的合規。我們的IT系統協助上述管理過程。
- 我們的最終地盤甄選決定由投資委員會作出。我們專門成立該委員會以審核及批准有關業務發展，該委員會由董事會主席、首席執行官及總部相關部門的副總裁組成。
- 就特定營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過保持日常質量控制監督的同時委聘訂有嚴格合同規定的合資格承建商及信譽良好的獨立第三方項目監理公司來控制主要建設風險。

- 我們於個別僱員層面執行嚴格的控制及問責政策及規定，並進行持續的培訓。我們的政策及規定根據營運所需不斷更新。我們尋求保持具高度責任感、誠實及可靠的企業文化以管理我們的營運及市場風險。
- 我們的內部審計部將定期審查內部監控措施的設計及實施並跟進已識別缺陷的補救，詳情載於上文。

概覽

緊隨全球發售完成後（但不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，且並無計及因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），我們根據一致行動契據按一致方式行事的最終控股股東將有權通過其各自投資控股公司行使本公司已發行總股本約75%的投票權。

因此，我們的最終控股股東及其各自的投資控股公司（Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)及Glorious Villa）將於上市後繼續為我們的控股股東。

根據一致行動契據，各最終控股股東已同意在其（其本身或連同其聯繫人）依然控制本集團期間提呈任何股東決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東大會通過前，就該等決議案主題事項所涉及事宜互相協商並彼此達成一致意見，且其已確認過往自2015年1月1日或其於本集團任何成員公司擁有權益之日（以較早者為準）起已按相同方式就該等決議案進行投票。

除本集團外，最終控股股東及其各自的聯繫人目前於除外業務（定義見下文）中擁有權益。為確保未來不會存在競爭，我們的最終控股股東已與我們訂立不競爭契據，以致其各自將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足於有關業務。

我們的業務

本集團從事(i)物業開發及銷售及(ii)商業物業投資及經營。我們於上海、南京、溫州、寧波、安慶、舟山及蕪湖開發住宅物業及商業綜合樓。我們於上海、南京及溫州擁有四棟商業綜合樓及七間辦公室以取得資本增值，並將其出租或擬出租以產生租金收入。上海大發於2010年9月購買該七間辦公室用於辦公，但為獲得更好的辦公環境而於2017年將其辦公室遷至我們的總部。我們目前將該七間辦公室出租予中得服能源有限公司（獨立第三方），租期為自2017年11月起計39個月。截至2017年12月31日止三個年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們租賃該七間辦公室所產生的總收益分別為零、零、人民幣496,000元及人民幣992,000元，相當於我們在各期間總收益的零、零、0.01%及0.11%。租賃辦公室並非我們的核心業務。有關我們租賃業務的進一步資料，請參閱「業務－商業物業投資及經營－租約」一節。

除外業務

大發集團

大發集團乃於1996年6月17日在中國成立的公司，並由葛和凱先生、葛一暘先生及上海和鴻分別擁有60%、20%及20%。上海和鴻則由葛和凱先生、葛一暘先生、金林蔭女士及葛和鳴先生分別擁有73%、21%、5%及1%。

於重組後，大發集團一直於溫州從事其擁有及開發的辦公樓租賃（「**辦公樓租賃業務**」），及經大發集團確認，其目前無意將其辦公租賃業務延伸至溫州以外。

大發集團的管理層獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。大發集團的唯一董事為葛和凱先生，而其並非本公司的董事或高級管理層。

考慮到(i)大發集團僅於溫州租賃一棟辦公樓，而我們並無且目前無意於同一地區擁有任何辦公樓租賃業務及(ii)大發集團與我們的管理團隊並無人員重疊，董事認為大發集團與我們之間將不存在競爭。

英國集團

於最後可行日期，除我們的業務及大發集團外，我們最終控股股東之一葛和凱先生連同我們的執行董事及最終控股股東之一葛一暘先生於Kaiyang (London) Real Estate Ltd.及Dafa (UK) Limited（統稱「**英國集團**」，連同大發集團統稱「**除外集團**」，主要於英國從事房地產開發）分別間接或直接持有70%及70%的股份。為了實現英國集團與本集團物業開發項目之間的地理區分，並確保劃分清晰，英國集團將僅在英國開展其物業業務。

截至最後可行日期，Dafa (UK) Limited完成開發一個於伊斯特本的住宅項目（「**伊斯特本項目**」），其由十棟公寓及四棟聯排房屋組成。

截至最後可行日期，Kaiyang (London) Real Estate Ltd.就未來開發於倫敦持有若干地塊（「**倫敦項目**」，連同伊斯特本項目統稱「**英國業務**」）。經英國集團確認，倫敦項目處於初步階段及於往績記錄期間並無產生收益或利潤（「**英國業務**」，連同辦公樓租賃業務統稱「**除外業務**」）。

英國集團的管理層獨立於本集團的管理層，兩者概無人員重疊。概無Kaiyang (London) Real Estate Ltd.及Dafa (UK) Limited的董事為本公司的董事或高級管理層。

考慮到(i)英國集團僅於英國開發物業，及我們並無且目前無意於同一地區擁有任何業務及(ii)英國集團與我們的管理團隊並無人員重疊，董事認為英國集團與我們之間將不存在競爭。

排除除外業務的主要原因

就排除除外業務而言，我們已考慮下列一個或多個原因：

(i) 本集團與除外集團之間清晰的地理劃分

大發集團僅於溫州租賃一棟辦公樓，而我們並無且目前無意於同一地區擁有任何辦公租賃業務。英國集團僅於英國開發物業，及我們並無且目前無意於同一地區擁有任何業務。我們的董事認為，本集團項目與除外集團項目之間的地理劃分為必要並能有效地區隔本集團與除外集團的業務。由於市場、客戶及供應商均不相同，除外集團的項目被視為位於我們的重點地理區域以外，因此其於本集團中被排除。

(ii) 本公司的投資戰略

我們並無計劃發展或收購任何辦公樓租賃業務，因為其與我們的戰略並不一致。

(iii) 除外集團的資本支出要求

部分除外集團項目需要長期投資及龐大的資本支出。鑒於其資本支出要求及投資期限，因此均不納入我們的投資戰略。例如，英國集團擁有的倫敦項目處於初步發展階段，需要大量投資成本，因此其於本集團中被排除。

控股股東的意願

我們的控股股東已確認，目前無意於上市後將除外集團注入本集團。倘本公司獲悉我們的控股股東於此方面的意願有任何改變，則本公司將根據上市規則第8.10(1)(a)(iv)條刊發公告。本集團未來對除外集團的任何收購將須遵守上市規則的相關規定，包括但不限於上市規則第8.10(1)(b)條及第十四A章。

獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事信納我們於上市後能夠獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人進行業務。

管理獨立

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事所組成。有關更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」。我們的執行董事及董事會主席葛一鳴先生亦為我們的最終控股股東之一。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）董事須以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且其董事職責與個人利益之間不存在衝突。倘本公司將與董事或其各自的緊密聯繫人訂立的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於有關的董事會會議上，就任何批准該董事或其任何緊密聯繫人有重大利益之合同或安排或其他提議的董事會決議案放棄投票，且不得計入出席有關董事會會議的法定人數內。此外，我們相信獨立非執行董事能於董事會的決策過程中作出獨立判斷。

本集團之日常運營乃透過獨立而富有經驗的管理團隊進行。我們有能力及人員去單獨執行所有必要的行政職能，當中包括財務及會計、人力資源、業務管理及研發。雖然我們的執行董事及董事會主席葛一鳴先生亦為Glorious Villa的董事，但鑒於Glorious Villa僅為投資控股目的而被納入重組的一部分，葛一鳴先生將能夠並已承諾貢獻其大部分時間及精力於本集團的發展策略及策略規劃及業務。除上文所披露者外，概不存在控股股東與我們及管理團隊上的人員重疊。

基於以上所述，我們的董事信納董事會（整體而言）連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團的管理角色。

經營獨立

我們有全面的權利及持有所有相關執照以及有充足的所需資本及僱員，以在獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人的情況下就本身的業務運營作出所有決策和進行本身的業務運營，並將於上市後繼續如此行事。

運營所需的知識產權及執照

我們不依賴由控股股東或其各自的緊密聯繫人擁有的商標。此外，我們持有對我們的業務經營屬重大的所有相關執照及許可證，並享有其帶來的利益。

接觸客戶

我們經銷售及營銷中心及獨立第三方代理進行本身的銷售及營銷工作。本集團的客源龐大及多元化，且與控股股東及／或其各自的緊密聯繫人概無關連。

經營設施

於最後可行日期，除「持續關連交易－全面獲豁免持續關連交易」一節所披露者外，所有業務運營必需的物業及設施均為我們所有或從獨立第三方租賃。

僱員

於最後可行日期，絕大部分的全職僱員均主要透過招聘網站、向獨立承建商分包、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部轉介獨立招聘。

財務獨立

我們已成立自己的財務部門，該部門由財務人員組成，他們負責在獨立於控股股東的情況下執行本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部監控職能。我們可獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉我們的資金使用。我們亦已設立獨立的審核系統、標準化的財務及會計系統以及完整的財務管理系統。此外，我們一直且能夠在無須依賴控股股東或其各自的緊密聯繫人提供擔保或抵押的情況下向獨立第三方獲取融資。

於2018年4月30日，我們的總借貸為人民幣3,669.4百萬元（由我們的控股股東擔保或質押），截至同日，我們並未向我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人提供任何擔保。我們的董事確認由或向我們的控股股東作出的該等擔保將於上市前解除。詳情請參閱會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）附註29。

於2018年4月30日，我們應收控股股東及其各自的緊密聯繫人的款項約為人民幣364.3百萬元；及應付控股股東及其各自的緊密聯繫人的款項約為人民幣2.3百萬元。所有應收及應付控股股東及其各自的緊密聯繫人的非貿易款項將於上市前解除或悉數結付。詳情請參閱會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）附註37。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無未悉數結清的應付及應收控股股東及其各自的緊密聯繫人之其他貸款、墊款或結餘。

基於以上所述，董事信納我們能維持財務上獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人。

不競爭承諾

為確保我們與控股股東的其他業務活動及／或利益不形成競爭，各名控股股東（統稱「契諾承諾人」且各自為一名「契諾承諾人」）已於2018年9月10日訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，契諾承諾人各自已（其中包括）不可撤回及無條件地向本公司共同及個別承諾，於有關期間（定義見下文）內任何時間，契諾承諾人本身不得及須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務或提供任何財務支持或以其他方式參與（不論單獨或與另一名人士共同，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其他人士一致行動）任何於中國或英國以外任何地方與本集團任何成員公司不時所進行或預期將進行的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的業務或投資活動或於當中擁有權益（「受限制業務」）。

上述限制並無禁止任何契諾承諾人及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）：

- (a) 透過於本集團的權益，持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的證券；
- (b) 進行任何項目或以其他方式從事任何受限制業務，惟前提是下列條件須達成：
 - (i) 該項目或業務機會首先向本集團提供，而本集團並未承接；
 - (ii) 有關契諾承諾人不得進行本集團過去或目前任何客戶所給予或以其他方式與有關客戶訂立的項目或業務；及
 - (iii) 有關契諾承諾人不得進行本集團過往尋求從事的任何項目或業務；或
- (c) 透過收購或持有從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥機構或任何形式其他實體的單位或股份的任何投資或權益進行，而該投資或權益不超過該實體已發行股份的10%，惟(1)該投資或權益並無授予契諾承諾人或其各自的緊密聯繫人任何權利控制該實體董事會或經理的組成、(2)契諾承諾人或其各自的緊密聯繫人概無控制該實體董事會或經理及(3)該投資或權益並無授予契諾承諾人或其各自的緊密聯繫人任何權利直接或間接參與該實體。

契諾承諾人亦已各自承諾按下列方式向我們（為其本身及作為其不時的各子公司利益的受託人）轉介，或促使向我們轉介任何與受限制業務相關的投資或商業機會（統稱「**新商機**」且各自為一個「**新商機**」）：

- 當其知悉任何新商機時，以書面通知（「**要約通知**」）我們確認目標公司（如適用）及新商機的性質，詳細描述其可得的所有資料以供我們考慮是否參與該新商機（包括任何投資或收購成本的詳情及提供、建議或展示新商機的第三方聯絡資料）。
- 本公司應在實際可行的情況下盡快及於收到要約通知後的25個營業日（「**要約通知期**」）內，以書面通知有關契諾承諾人任何參與或拒絕新商機的決定。於要約通知期內，本公司可能會與第三方磋商向其提供、建議或展示新商機，有關契諾承諾人亦應盡最大努力協助我們以同等或更有利的條款獲得該新商機。

與控股股東的關係

- 本公司須就是否參與或拒絕新商機尋求於考慮有關事宜中並無重大權益的獨立非執行董事的批准，且可能須委任獨立財務顧問就該新商機的標的事項的交易條款提供意見。
- 有關契諾承諾人可全權考慮適當延長要約通知期。
- 若出現下列情況，有關契諾承諾人將有權但無有責任按要約通知所載於所有重大方面相同或較遜之條款及條件進行、從事、投資、參與新商機或（在經濟上或以其他方式）於當中擁有權益（不論單獨或與另一名人士共同，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士）：
 - (i) 其已收到我們拒絕新商機的書面通知；或
 - (ii) 其自我們收到要約通知後25個營業日（或若其已延長要約通知期，則於其協定的其他期間）內尚未收到我們決定參與或拒絕新商機的書面通知，在此情況下，本公司應被視作已拒絕新商機。
- 若有關契諾承諾人參與的新商機之性質或建議有所變更，其應向我們轉介經修訂的新商機及向我們提供可得的所有資料詳情，以供我們考慮是否參與經修訂的新商機。

當考慮是否參與新商機時，我們的獨立非執行董事將基於多項因素，包括但不限於估計的盈利能力、投資價值以及許可及批准要求而達成意見。契諾承諾人（為其本身及代表其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外））亦已承認，本公司可能須根據有關法律、法規及規則以及監管機關的要求不時披露新商機的資料，包括但不限於在本公司的公告或年報中披露我們參與或拒絕新商機的決定，及已同意作出所需程度的披露，以遵守任何有關規定。

根據不競爭契據，各契諾承諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (i) 契諾承諾人須提供並須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）於有關期間（定義見下文）內（於必要時及最少每年）及在任何相關法律、規則及法規或任何合同責任的規限下提供所有必要資料，以供獨立非執行董事審閱，旨在讓其檢討契諾承諾人及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）遵守不競爭契據的情況，並使獨立非執行董事可執行不競爭契據；

- (ii) 在不影響上文第(i)段的一般性前提下，契諾承諾人須就其遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明，以供載入我們的年報；
- (iii) 契諾承諾人已同意並授權我們於年報內或以向公眾刊發公告之方式，披露獨立非執行董事就檢討有關遵守及執行不競爭契據之事宜作出的決定；及
- (iv) 各契諾承諾人同意，就我們因契諾承諾人或其各自的任何緊密聯繫人未能遵守不競爭契據條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、負債、費用及開支（包括法律費用及開支），向我們作出彌償。

本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告之方式披露獨立非執行董事就檢討有關遵守及執行不競爭契據的事宜作出的決定及有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自上市日期開始並須於以下較早日期屆滿的期間：
(i) 契諾承諾人及其任何緊密聯繫人不再持有或不再以其他方式直接或間接擁有本公司已發行股本合共30%或以上（或上市規則規定構成控股股東的其他股權比例）的實益權益之日或(ii) 股份不再於聯交所上市之日（股份暫停買賣除外）。

企業管治措施

董事相信，本公司已採取充分的企業管治措施管理控股股東與本集團之間的潛在利益衝突及維護全體股東利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年檢討控股股東有否遵守不競爭契據項下的不競爭承諾；
- 控股股東應向本公司提供所有所需資料，以便獨立非執行董事作年度檢討及執行不競爭契據；
- 本公司將在本公司年報內或以向公眾刊發公告之方式披露獨立非執行董事就檢討有關控股股東遵守及執行不競爭契據項下的不競爭承諾的事宜（包括所有由控股股東轉介但被本公司拒絕之新商機）作出的決定及有關理據；
- 控股股東將在年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明，這與根據上市規則在年報的企業管治報告內作出披露的原則一致；

- 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則，以符合上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得就批准任何其本身或其任何緊密聯繫人於其中有重大利益的合同或安排或任何其他建議的任何決議案投票表決，亦不可計入出席會議的法定人數；
- 有重大利益的董事應就利益衝突或潛在利益衝突事項作出全面披露，並避免有關該名董事本身或其任何緊密聯繫人於其中有重大利益的事項的董事會會議，如該名董事出席或參與有關董事會會議乃大多數獨立非執行董事特別要求的，則作別論；
- 我們致力確保董事會有均衡的執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）組合。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信我們的獨立非執行董事有充足經驗，而且他們並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- 倘獨立非執行董事被要求檢討本集團（作為一方）與控股股東及／或董事（作為另一方）之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事將向獨立非執行董事提供所有所需的資料，而本公司應於年報內或以刊發公告之方式，披露獨立非執行董事的決定（包括為何不接受由控股股東轉介的商機）；及
- 我們已委任第一上海融資有限公司作為合規顧問，將會就符合適用法律及上市規則，包括有關董事職責及企業管治的多項規定，向我們提供意見及指引。

我們已與我們的關連人士訂立若干交易，詳情載列如下。根據上市規則第十四A章，本節所披露的交易將於上市後構成我們的持續關連交易。

關連人士

大發集團為一家在中國成立的有限公司，主要從事辦公樓租賃業務。大發集團由控股股東全資擁有，因此為本公司關連人士。

全面獲豁免持續關連交易

交易詳情

大發集團與上海大發訂立的租賃協議

上海大發於2018年4月19日與大發集團訂立租期自2018年4月19日至2021年4月18日為期三年的租賃協議（「租賃協議」），據此，上海大發按年租金人民幣1,743,595.2元向大發集團租賃建築面積約為1,210.83平方米的若干物業（「該物業」），該物業位於中國浙江省溫州市鹿城區惠民路北首大發商廈6樓及7樓。

該物業由上海大發及／或其子公司用作辦公室。

過往交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年4月30日止四個月，就該物業分別產生總租金約人民幣2,013,000元、人民幣1,867,000元、人民幣1,728,000元及人民幣576,000元。

定價政策

年租金乃由訂約方經參考該物業的當前市價公平磋商釐定。我們的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已確認，本集團當前根據租賃協議支付的年租金屬公平合理並反映當前市價，且對本集團而言不遜於我們可從獨立第三方獲得的租金水平。

進行交易的理由

我們多年來一直使用該物業而任何搬遷將造成經營不便及中斷。

上市規則的涵義

由於根據上市規則有關年度上限的各項適用百分比率（利潤比率除外）預期將低於0.1%，故租賃協議項下的交易屬於上市規則第14A.76(1)(a)條所規定的最低限額內，並將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事及高級管理層

一般資料

下表載列有關董事及高級管理層人員的若干資料：

姓名	年齡	加入 本集團時間	職位	獲委任為 董事或高級 管理層日期	職務及職責	與其他董事 或高級管理層 的關係
董事						
葛一鳴先生...	34歲	2006年10月	執行董事兼 董事會主席	2017年 12月19日	負責本集團的整體 戰略規劃	葛律先生之堂弟
廖魯江先生...	46歲	2018年2月	執行董事兼 首席執行官	2018年 3月23日	負責本集團的業務 營運及日常管理 以及本集團於寧 波、舟山及蕪湖 的房地產開發項 目	無
池淨勇先生...	40歲	2000年9月	執行董事	2018年 3月23日	負責本集團的成本 控制及採購	無
楊永武先生...	51歲	2007年8月	執行董事	2018年 3月23日	負責本集團的財務 管理、風險管理 及企業管治	無
顧炯先生.....	46歲	2018年9月	獨立非執行董事	2018年 9月10日	就本集團的營運及 管理提供獨立意 見	無
孫冰先生.....	43歲	2018年9月	獨立非執行董事	2018年 9月10日	就本集團的營運及 管理提供獨立意 見	無
霍浩然先生...	47歲	2018年9月	獨立非執行董事	2018年 9月10日	就本集團的營運及 管理提供獨立意 見	無

董事及高級管理層

高級管理層

姓名	年齡	加入 本集團時間	職位	獲委任為 董事或高級 管理層日期	職務及職責	與其他董事 或高級管理層 的關係
葛律先生.....	34歲	2007年3月	副總裁	2018年4月4日	負責本集團於江蘇省南京市的房地產開發項目、主管本集團商業及品牌中心	葛一陽先生 (我們的執行董事兼董事會主席) 之堂兄
陸苓先生.....	41歲	2009年10月	營銷總監	2018年4月4日	負責本集團的營銷	無
沈劍先生.....	37歲	2002年2月	上海項目公司的負責人	2018年4月4日	負責本集團於上海市的房地產開發項目	無
孔貴生先生...	50歲	2001年9月	安慶項目公司的負責人	2018年4月4日	負責本集團於安慶市的房地產開發項目	無
段曉素先生...	47歲	1999年8月	溫州項目公司的負責人	2018年4月4日	負責本集團於溫州市的房地產開發項目	無

董事會

董事會負責並擁有一般權力管理及開展我們的業務。其由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。

董事及高級管理層

執行董事

葛一暘先生，34歲，於2017年12月19日至2018年3月22日為我們的唯一董事並於2018年3月23日獲調任為我們的執行董事。他是葛律先生（我們的副總裁）的堂弟、葛和凱先生及金林蔭女士的兒子和葛和鳴先生的侄子。葛和凱先生、金林蔭女士及葛和鳴先生為我們的控股股東。葛先生負責本集團的整體戰略規劃。葛先生於中國房地產行業擁有逾11年經驗。他作為管理培訓生加入本集團，並先後於本集團擔任多個重要職位。他自2015年1月起擔任上海大發的經理。此外，葛先生現時於本公司下列子公司擔任董事或高級管理層職位：

子公司名稱	職位	時期
溫州凱潤置業.....	董事	2013年11月至今
上海垠壹置業.....	董事、經理	2014年10月至今
上海大發.....	董事 經理	2018年4月至今 2015年1月至今
南京凱沄置業.....	董事	2015年1月至今
上海凱沄貿易.....	董事	2015年2月至今
溫州垠壹置業.....	董事	2015年6月至今
上海垠毅投資.....	董事、經理	2015年9月至今
上海望垠實業.....	董事 經理	2016年7月至今 2016年7月至2018年9月
寧波凱暘置業.....	董事、經理	2016年11月至今
上海貴垠實業.....	董事、經理	2016年11月至今
溫州貴垠置業.....	董事	2017年2月至今
上海融闕實業.....	董事	2017年3月至今
上海瀚橙實業.....	董事	2017年4月至今
上海瀚沄實業.....	董事	2017年5月至今
舟山凱舟置業.....	董事	2017年6月至今
南京歌暘置業.....	董事	2017年6月至今
蕪湖垠壹置業.....	董事	2017年11月至今
DaFa Blooms	董事	2017年12月至今
垠壹	董事	2018年1月至今
溫州凱暘.....	董事、總經理	2018年3月至今

葛先生於2006年7月取得英國阿斯頓大學工商管理及計算機科學學士學位。他亦於2013年9月取得中國北京長江商學院的高級管理人員工商管理碩士學位。葛先生亦於2016年10月加入長江商學院提供的企業家學者項目。葛先生於2005年2月獲中共溫州市委授予第二屆溫商回歸先進人物。於2017年7月，葛先生獲第六屆中國財經峰會組委會授予2017最佳青年榜樣。他於2017年11月獲時代創變榜授予年度影響力人物。

董事認為，葛先生將能勝任並有效地履行其作為執行董事及董事會主席的職責，原因為：(i)葛一鳴先生持有可往來中國並在中國工作的居留證及工作許可證，並能夠於有需要時前往我們於上海的總部、(ii)於往績記錄期間，他於需要時能夠參加本集團的會議並與本集團的高級管理層有效溝通及(iii)他一直能夠有充足的時間監督本集團的戰略規劃並將於上市之時及其後繼續如此行事。

廖魯江先生，46歲，自2018年3月23日起為我們的執行董事。他於2018年4月4日獲委任為我們的首席執行官，負責本集團的業務營運及日常管理以及本集團於寧波、舟山及蕪湖的房地產開發項目。廖先生於中國房地產行業擁有逾11年經驗。他於2018年2月加入本集團並擔任上海大發的首席執行官。於2006年10月至2011年1月，廖先生任職於龍湖地產有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：960），先後擔任人力資源部副經理及人力資源人員主管並負責人力資源管理。於2011年1月至2018年1月，廖先生擔任世茂房地產控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：813）的執行董事，負責營運、資訊科技及人力資源。自2015年9月起，廖先生一直擔任北京博志成在線科技股份有限公司（一家科技公司，其股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，股票代碼：872526）的董事。

廖先生於2004年7月取得中國北京清華大學的公共管理碩士學位。他亦於2016年11月取得位於香港的香港科技大學的高級管理人員工商管理碩士學位。

池淨勇先生，40歲，自2018年3月23日起為我們的執行董事，主要負責本集團的成本控制及採購。池先生於中國房地產行業擁有逾17年經驗。他於2000年9月加入本集團並擔任上海大發的副總裁。他現時亦為溫州凱澤置業的董事會主席及南京凱澤投資的監事。

池先生於2006年1月通過在線教育取得中國上海同濟大學的建築工程學士學位。他亦於2012年10月取得位於香港的香港理工大學的國際房地產碩士學位。池先生於2007年3月獲中華人民共和國人事部及中華人民共和國建設部授予建造師資格。他亦於

董事及高級管理層

2012年1月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部及中華人民共和國住房和城鄉建設部授出的造價工程師資格。自2014年3月起，池先生亦為浙江省人力資源和社會保障廳認可的高級工程師。

楊永武先生，51歲，自2018年3月23日起為我們的執行董事，主要負責本集團的財務管理、風險管理及企業管治。楊先生擁有逾15年的財務管理經驗。楊先生於2007年8月加入本集團，目前擔任上海大發助理總裁。於2001年2月至2005年4月，楊先生擔任溫州市鹿城區房地產開發總公司（一家房地產開發公司）總會計師兼財務部經理。

楊先生於1990年9月獲得中國浙江省浙江廣播電視大學財務會計學學士學位。他於1996年5月獲得中華人民共和國財政部頒發的會計從業資格證。楊先生於1996年5月獲得中華人民共和國財政部認證的會計師資格。此外，楊先生現時於本公司下列子公司擔任董事職位：

子公司名稱	職位	時期
蕪湖沘陽置業	董事	2018年5月至今
上海瀚顏實業	董事	2018年5月至今
上海瀚本實業	董事	2018年5月至今
上海瀚房實業	董事	2018年5月至今
寧波凱合置業	董事	2018年5月至今
寧波凱仁置業	董事	2018年5月至今
寧夏大發房地產開發	董事	2018年5月至今
甘肅大發房地產開發	董事	2018年6月至今
陝西凱潤房地產開發	董事	2018年6月至今
上海垠澤置業	董事	2018年6月至今
上海瀚由實業	董事	2018年6月至今
寧波凱元置業	董事	2018年6月至今
寧波凱澤置業	董事	2018年6月至今
寧波凱立置業	董事	2018年6月至今
深圳瀚楷實業發展	董事	2018年7月至今
上海垠望置業	董事	2018年7月至今

董事及高級管理層

子公司名稱	職位	時期
寧波餘姚凱潤置業.....	董事	2018年7月至今
湖州垠望置業	董事	2018年7月至今
湖州垠澤置業	董事	2018年7月至今
上海垠珏置業	董事	2018年7月至今
英德煜闕置業	董事	2018年8月至今
邛崃瀚顏房地產開發.....	董事	2018年8月至今
嘉興凱澤置業	董事	2018年8月至今
上海煜闕實業	董事	2018年8月至今
深圳瀚從實業發展.....	董事	2018年8月至今
深圳融闕實業發展.....	董事	2018年8月至今
深圳煜闕實業發展.....	董事	2018年8月至今
上海本瀚實業	董事	2018年8月至今
溫州凱沄置業	董事	2018年8月至今
溫州垠澤置業	董事	2018年8月至今
重慶融闕置業	董事	2018年9月至今
上海瀚闕實業	董事	2018年9月至今
陝西凱瀚房地產	董事	2018年9月至今
陝西凱望房地產	董事	2018年9月至今
徐州瀚愷置業	董事	2018年9月至今

獨立非執行董事

顧炯先生，46歲，於2018年9月10日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

於1995年7月至2004年4月，顧先生於安永會計師事務所上海辦事處任職，他離開該事務所時擔任審計部高級經理。於2004年4月至2009年12月，他先後於UTStarcom Telecom Co., Ltd.及其控股公司UTStarcom Inc.（一家於納斯達克上市的公司（股份代號：UTSI），專注於為網絡營運商提供分組光傳送及寬帶接入產品的全球電信基礎設備供應商）任職，負責該公司的會計及財務事宜。他於2009年12月離開UTStarcom Inc.時擔任財務總監。於2010年1月至2013年8月，顧先生擔任百視通新媒體股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司（股票代碼：600637），現稱為東方明珠新媒體股份有限公司，主要從事透過媒體來源平台為電視終端、電腦終端及移動終端提供技術服務、內容服務及營銷服務）的首席財務官，負責該公司財務事宜。自2013年9月及2015年10月起，顧先生分別一直擔任華人文化產業投資基金（專注於中國及全球媒體及娛樂投資的投資基金）及華人文化有限責任公司（專注於媒體及娛樂投資的投資平台）的首席財務官，負責該等公司經營的公司策略及整體財務管理。自2018年8月起，顧先生亦一直擔任歌禮製藥有限公司（股份代號：1672）的獨立非執行董事，並自2015年7月起一直擔任新明中國控股有限公司（股份代號：2699）及辰興發展控股有限公司（股份代號：2286）（該等公司均於聯交所上市）的獨立非執行董事。於2016年1月至2016年10月及自2016年10月起，顧先生分別擔任邵氏兄弟控股有限公司（股份代號：953，一家於聯交所上市的公司）的非執行董事及許濤的替任董事。

顧先生於1995年7月取得中國上海復旦大學金融管理學學士學位。他自2004年4月起一直為中國註冊會計師協會非執業會員。

孫冰先生，43歲，於2018年9月10日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。孫先生於審計事宜方面擁有逾17年經驗。自2000年9月起，孫先生一直擔任立信會計師事務所（特殊普通合夥）的合夥人，主要負責協調和組織企業審計事宜及審計報告的實施。於2017年3月至2018年6月，孫先生一直擔任上海經緯（集團）有限公司（一家主要從事資產管理、投資管理及企業諮詢服務的公司）的獨立董事，負責向該公司提供獨立意見。

孫先生於1997年7月獲得位於中國上海的上海理工大學的學士學位，主修會計學，副修計算機應用。他亦於2011年12月自位於香港的香港中文大學獲得專業會計碩士學位。孫先生於1999年12月於上海市註冊會計師協會登記為註冊會計師。

董事及高級管理層

霍浩然先生，47歲，於2018年9月10日獲委任為我們的獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。霍先生在企業融資領域擁有逾15年經驗，專注於股本融資及財務重組。於2000年5月至2002年3月，霍先生曾任職於聯交所上市科。於2004年11月至2007年6月，霍先生為卓思財務有限公司（一家主要從事放貸業務的融資公司）的董事總經理，負責制定及執行財務重組計劃、物業及資產評估以及審批與公眾公司有關的融資事宜。於2007年9月至2016年7月，霍先生為華普智通系統有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：8165）的執行董事、財務總監及公司秘書，負責該上市公司的企業融資活動及監督財務和公司秘書工作。自2012年8月起，霍先生一直擔任寶萬創富有限公司（一家融資公司）的行政總裁，負責戰略規劃及整體營運。此外，霍先生現時擔任下列上市公司的董事職位：

實體名稱	上市地及股份代號	職位	時期
中國智慧能源集團控股有限公司.....	聯交所（股份代號：1004）	獨立非執行董事	2007年8月至今
藍鼎國際發展有限公司	聯交所（股份代號：582）	獨立非執行董事	2010年6月至今
廣州基金國際控股有限公司.....	聯交所（股份代號：1367）	獨立非執行董事	2016年11月至今

霍先生於1995年5月獲得澳大利亞伍倫貢市伍倫貢大學(University of Wollongong)會計與管理學學士學位。他分別自1998年7月及1999年5月起為澳大利亞會計師公會執業會計師及香港會計師公會會員。他自2001年9月起亦為特許金融分析師協會認可的特許財務分析師。

有關董事各自於股份的權益或淡倉（如有）、董事服務協議及董事酬金的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料」。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內在上市公司擔任任何其他董事職位。

除本招股章程所披露者外，各董事已確認，概無與其獲委任為董事而需提請股東垂注的其他事宜，亦無與其委任有關而須根據上市規則第13.51(2)條予以披露的其他資料。

高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理及營運。

有關廖魯江先生的詳情，請參閱本節「－ 董事會－ 執行董事」。

葛律先生，34歲，於2018年4月4日獲委任為我們的副總裁。他是葛一暘先生（我們的執行董事兼董事會主席）的堂兄、葛和鳴先生的兒子和葛和凱先生的侄子。葛和凱先生及葛和鳴先生為我們的控股股東。葛律先生主要負責本集團於江蘇省南京市的房地產開發項目及主管本集團商業及品牌中心。他於2007年3月加入本集團擔任上海大發總經理助理。於2009年9月至2015年3月，葛先生擔任南京緯思武德的總經理。於2014年2月至2015年3月，葛先生擔任本集團商業中心的總監。於2015年4月至2016年3月，葛先生擔任本集團的助理總裁。自2016年4月起，葛先生為本集團的副總裁。葛先生於中國房地產行業擁有逾十年經驗。此外，葛先生現時於本公司下列子公司擔任董事或高級管理層職位：

子公司名稱	職位	時期
南京凱澤投資	董事、總經理	2018年4月至今
南京凱洲置業	董事、總經理	2018年4月至今
南京凱鴻房地產	董事、總經理	2018年4月至今
南京凱潤房地產	董事、總經理	2018年4月至今
南京凱沄置業	總經理	2018年4月至今
南京齊城置業	董事、總經理	2018年4月至今
南京齊垠置業	董事	2018年5月至今
南京沄垠置業	董事	2018年5月至今
南京垠珂置業	董事、總經理	2018年5月至今
南京齊珂置業	董事、總經理	2018年5月至今
邳州垠壹置業	董事	2018年5月至今
句容沄垠置業	董事	2018年6月至今
射陽煜闕置業	董事、總經理	2018年6月至今

葛先生於2006年7月取得英國阿斯頓大學的工商管理及計算機科學學士學位。他亦於2017年9月取得長江商學院的高級管理人員工商管理碩士學位。

陸苓先生，41歲，於2018年4月4日獲委任為我們的營銷總監，主要負責本集團的營銷。陸先生於中國房地產行業擁有逾八年經驗。他於2009年10月加入本集團擔任安慶凱潤房地產開發的營銷經理並於2012年12月獲擢升為安慶凱潤房地產開發的營銷總監。自2014年11月起，陸先生為上海大發營銷中心的總經理。

董事及高級管理層

陸先生於2002年7月通過兼讀學習取得中國上海的上海立信會計學院（現稱為上海立信會計金融學院）的會計文憑。陸先生於2010年1月取得上海市人力資源和社會保障局授出的房地產經紀人資格。

沈劍先生，37歲，於2018年4月4日獲委任為上海項目公司的負責人，主要負責本集團於上海市的房地產開發項目。沈先生於中國房地產行業擁有逾16年經驗。他於2000年2月加入大發集團擔任項目開發部職員。於2008年8月，他獲擢升為安慶凱潤房地產開發的總經理。於2013年6月至2015年9月，沈先生擔任上海大發營運中心總監。於2015年10月至2016年11月，沈先生擔任溫州凱潤置業的總經理。自2016年11月及2017年11月起，沈先生分別擔任上海垠壹置業及上海凱暘置業的總經理。於2018年5月4日，沈先生獲委任為上海凱暘實業的執行董事兼總經理。自2018年9月16日起，沈先生擔任徐州瀚愷置業的總經理。

沈先生於2005年6月取得中國浙江省浙江工業大學的工業與民用建築文憑。他亦通過遠程學習課程於2017年1月取得中國山東省山東大學的土木工程學士學位。

孔貴生先生，50歲，於2018年4月4日獲委任為安慶項目公司的負責人，主要負責本集團於安徽省安慶市的房地產開發項目。孔先生在中國房地產行業擁有逾18年經驗。他於2001年9月加入本集團，曾擔任上海大發工程部經理（直至2012年3月）。於加入本集團前，於1999年7月至2001年9月，孔先生擔任大發集團工程部經理，負責工程管理。此外，孔先生現時於本公司下列子公司擔任董事或高級管理層職位：

子公司名稱	職位	時期
安慶凱潤房地產開發.....	董事	2018年3月至今
	總經理	2012年4月至今
安慶垠壹置業	主席	2018年4月至今
	總經理	2017年8月至今
合肥凱潤房地產開發.....	總經理	2018年5月至今
合肥煜闕房地產開發.....	總經理	2018年6月至今
合肥融闕房地產開發.....	總經理	2018年6月至今
合肥久發房地產開發.....	總經理	2018年6月至今

孔先生於2012年10月自香港理工大學獲得國際房地產碩士學位。他於2013年8月取得安慶市城鄉建設委員會及安慶市人力資源和社會保障局授出的工程師資格。

董事及高級管理層

段曉素先生，47歲，於2018年4月4日獲委任為溫州項目公司的負責人，主要負責本集團於浙江省溫州市的房地產開發項目。段先生於中國房地產行業擁有逾11年經驗。段先生於2007年9月加入本集團，曾擔任南京凱潤房地產副總經理（直至2013年9月）。於2013年10月至2016年10月，段先生擔任溫州凱潤置業副總經理。段先生現時於本公司的多家子公司擔任董事或其他主要職務，包括下文所載列的職務：

子公司名稱	職位	時期
溫州貴垠置業.....	總經理	2017年2月至今
溫州凱潤置業.....	總經理	2017年3月至今
溫州凱澤置業.....	董事	2017年9月至今
	總經理	2017年3月至今
長興垠壹置業.....	主席、總經理	2018年5月至今
溫州垠壹置業.....	總經理	2017年6月至今
溫州和鴻置業.....	董事、總經理	2018年6月至今
溫州泫垠置業.....	董事、總經理	2018年6月至今
溫州凱泫置業.....	總經理	2018年8月至今
溫州垠澤置業.....	總經理	2018年8月至今

於1999年8月至2004年2月，段先生任職於大發集團，先後擔任工程部经理及副總經理，負責項目管理及公司管治。

段先生於1995年6月取得中國湖北省黃石高等專科學校（現稱為湖北理工學院）的建築工程文憑。他亦於2003年7月取得中國浙江省浙江工業大學函授課程的土木工程學士學位。

段曉素先生為南京凱泫潤建材有限公司（「南京凱泫潤」，一家於2011年9月8日在中國成立的有限公司，且於其存在期間並未開始運營）的監事。南京凱泫潤的營業執照於2014年2月被撤銷。經段先生確認，南京凱泫潤的營業執照被撤銷的原因是於2012年未完成其年度檢查。南京凱泫潤的管理團隊負責對該公司進行年度檢查，而段先生作為該公司的監事並未參與該程序。段先生確認，其並無任何違規行為導致南京凱泫潤的營業執照被撤銷，且除上文所披露者外，該公司被撤銷營業執照並不涉及任何不當或不法行為。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，上述高級管理層成員概無於緊接本招股章程日期前三年內在其證券於香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事職位。

聯席公司秘書

楊永武先生及蘇淑儀女士為本公司的聯席公司秘書。

有關楊永武先生的詳情，請參閱本節「一 執行董事」分節。

蘇淑儀女士，為我們的聯席公司秘書之一。蘇女士目前擔任專門提供企業服務的專業服務供應商方圓企業服務集團（香港）有限公司的副總裁，於公司秘書領域擁有逾20年經驗。

蘇女士分別於2004年11月及1999年7月獲得香港城市大學的中國法與比較法法學碩士學位及英國萊切斯特大學的工商管理學碩士學位。蘇女士自1997年10月起一直為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的會員。

審計委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審計委員會，並制定其書面職權範圍。審計委員會的主要職責為審閱及監督我們的財務報告程序及本集團的內部監控系統、監督審計過程、為董事會提供意見和建議以及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審計委員會由三名成員組成，即霍浩然先生、孫冰先生及顧炯先生。審計委員會主席為霍浩然先生，其為獨立非執行董事，並具備合適的會計及相關的財務管理專業知識。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構以及就制訂有關薪酬政策設立正式和透明的程序而訂立、檢討及向董事作出推薦建議、釐定各執行董事及高級管理層的特定薪酬組合條款、參考公司目標和宗旨以檢討及審批績效薪酬。

薪酬委員會由五名成員組成，即孫冰先生、霍浩然先生、顧炯先生、廖魯江先生及楊永武先生。薪酬委員會主席為孫冰先生。

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會提出推薦建議、物色、挑選或就選舉提名董事人選向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化、評估我們獨立非執行董事的獨立性以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由五名成員組成，即葛一鳴先生、楊永武先生、霍浩然先生、孫冰先生及顧炯先生。提名委員會主席為葛一鳴先生。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式向本公司收取薪酬。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們產生與董事薪酬（包括袍金、薪金、退休金計劃供款及社會福利、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利）有關的開支分別合共約為人民幣2,543,000元、人民幣2,930,000元、人民幣2,802,000元及人民幣1,310,000元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們產生與本集團五名最高薪酬人士（包括董事）的薪酬（包括袍金、薪金、退休金計劃供款及社會福利、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利）有關的開支分別合共約為人民幣1,846,000元、人民幣1,557,000元、人民幣1,870,000元及人民幣540,000元。

於往績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付而其亦無應收取的薪酬，作為邀請其加入或加入本公司後的獎勵。於各往績記錄期間，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而其亦無應收取補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據於本招股章程日期現行有效的現有安排，本集團於截至2018年12月31日止年度應付董事薪酬金額（包括實物福利但不包括酌情花紅）估計合共約為人民幣2,000,000元。

為激勵董事、高級管理層及僱員，本公司已於2018年9月10日採納購股權計劃。有關進一步詳情，請參閱「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」。

董事會將檢討及確定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬委員會經計及可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的推薦建議。

除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期間內並無其他已付或應付董事的款項。

有關往績記錄期間內董事薪酬的額外資料，以及最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註9及10。

獲聯交所授予的豁免

管理層留駐

我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層人員留駐香港的規定，而聯交所已同意授出該項豁免。有關該項豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－管理層人員留駐香港」。

聯席公司秘書

我們亦已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條有關聯席公司秘書資格的規定，而聯交所已同意授出該項豁免。有關該項豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－委任聯席公司秘書」。

董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水準的企業管治，我們已採取董事會多元化政策，有關政策列明實現及維持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，我們在挑選董事會候選人時，通過考慮多項因素力求實現董事會多元化，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化、教育背景、種族及服務年限。最終委任決定將基於所選候選人將給董事會帶來的價值及貢獻。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、人力資源、信息技術、會計及財務管理、風險管理、企業管治以及物業及資產評估。其獲得各類專業的學位，包括工商管理、計算機科學、公共管理、建築工程、國際房地產、會計及財務管理。我們有三名獨立非執行董事，具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一以上。此外，董事會年齡範圍較廣，介乎34歲到51歲。考慮到我們現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

我們的提名委員會負責確保董事會成員的多元化。上市後，我們的提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。我們每年會在企業管治報告中披露有關董事會多元化政策的落實情況。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司為其合規顧問。

本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的主要條款如下：

- (1) 合規顧問須向本公司提供的服務包括就遵守上市規則及其他適用法例、規則、守則及指引的規定而提供指引及意見，並陪同本公司出席與聯交所進行的任何會面；
- (2) 本公司可透過向合規顧問發出30天的事先書面通知終止委任合規顧問。本公司將按上市規則第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及通知聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (3) 於委任期內，本公司必須就下列情況適時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
 - (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
 - (b) 擬進行交易（可能是須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及回購股份；
 - (c) 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
 - (d) 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本公司作出查詢。

任期將由上市日期起至我們就在上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

主 要 股 東

就我們的董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，下列人士會於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或會於附帶權利可於一切情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	於最後可行日期所持股份		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權未獲行使)		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權獲悉數行使)	
		數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
He Hong	實益權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
Splendid Sun	實益權益 受控制法團權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
葛和凱先生	受控制法團權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
朱嵐女士	配偶權益 ⁽²⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
Glorious Villa	實益權益 受控制法團權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
葛一暘先生	受控制法團權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
楊雅淇女士	配偶權益 ⁽³⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
Shade (BVI)	受控制法團權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
金林蔭女士	受控制法團權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
Sound Limited	受控制法團權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%

主 要 股 東

股東名稱	權益性質	於最後可行日期所持股份		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權未獲行使)		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設超額配股權獲悉數行使)	
		數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
葛和鳴先生.....	受控制法團權益 一致行動人士權益 ⁽¹⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%
吳筱林女士.....	配偶權益 ⁽⁴⁾	200	100%	600,000,000	75%	600,000,000	72.3%

附註：

- (1) 根據一致行動契據，各最終控股股東已同意在其（其本身或連同其聯繫人）依然控制本集團期間提呈任何股東決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東大會通過前，就該等決議案主題事項所涉及事宜互相協商並彼此達成一致意見，且其已確認過往自2015年1月1日或其於本集團任何成員公司擁有權益的日期（以較早者為準）起已按相同方式就該等決議案進行投票。

因此，各最終控股股東連同其各自的控股公司（即Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)、Glorious Villa及He Hong），均被視為擁有Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)、Glorious Villa及He Hong直接及間接持有的全部股份權益。

- (2) 就證券及期貨條例而言，朱嵐女士（葛和凱先生的配偶）被視為擁有葛和凱先生於本公司的權益。
- (3) 就證券及期貨條例而言，楊雅淇女士（葛一陽先生的配偶）被視為擁有葛一陽先生於本公司的權益。
- (4) 就證券及期貨條例而言，吳筱林女士（葛和鳴先生的配偶）被視為擁有葛和鳴先生於本公司的權益。

除上文及本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－2.主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將於附帶權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上的權益。

我們並不知悉於任何其後日期有任何安排可能導致本公司的控制權發生任何變動。

股 本

法定及已發行股本

以下為本公司於緊接及緊隨資本化發行及全球發售完成前後的已發行及將予發行列作繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的說明：

法定股本

股份	面值	總面值
10,000,000,000股	0.001港元	10,000,000港元

已發行及將予發行列作繳足或入賬列作繳足：

股份	說明	總面值
200股	於最後可行日期的已發行股份	0.2港元
599,999,800股	根據資本化發行將予發行的股份	599,999.8港元
200,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	200,000港元
800,000,000股	總計	800,000港元

假設

上表假設全球發售已成為無條件。其並無計及我們根據下述授予董事發行或購回股份的一般授權或在其他情況下可能購回的任何股份。

地位

股份為本公司股本中的普通股，在各方面與所有現時已發行或將予發行的股份享有同等地位，尤其可十足享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃。有關購股權計劃的主要條款，請參閱「附錄五－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」。

須召開股東大會及類別大會的情況

本公司只有一類股份，即普通股，各股普通股與其他股份有同等地位。

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，本公司可不時通過股東普通決議案(i)增加其股本、(ii)將其股本合併及分拆為面值較高的股份、(iii)將其股份分拆為多個類別、(iv)將其股份拆細為面值較小的股份及(v)註銷未被認購的任何股份。此外，本公司可藉股東特別決議案削減其股本。有關更多詳情，請參閱「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－股本變更」。

根據開曼群島公司法以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，股份或任何類別股份所附全部或任何特別權利可由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意或由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修訂、修改或廢除。有關更多詳情，請參閱「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

發行股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事獲授一般無條件授權以配發、發行及處理股份、可轉換為股份的證券（「可換股證券」）或可認購任何股份或可換股證券的購股權、認股權證或類似權利（「購股權及認股權證」），以及作出或授出可能於任何時間要求配發及發行或處理該等股份、可換股證券或購股權及認股權證的要約、協議或購股權，惟按此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份或與可換股證券或購股權及認股權證有關的相關股份的總數不得超逾下列各項之和：

- (i) 緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目的20%；及
- (ii) 本公司根據購回授權（見下文）購回的股份數目（如有）。

此項授權並不涵蓋(i)根據供股或按照組織章程細則規定配發股份以代替股份之全部或部分股息之以股代息計劃或類似安排、由股東於股東大會上授出的特定授權或因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予配發、發行或處理的任何股份及(ii)按任何認股權證、購股權或類似權利以現金對價認購(a)任何新股或(b)可轉換為新股的任何證券。

此項發行股份、可換股證券或購股權及認股權證的一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司及子公司的進一步資料－3.全體股東於2018年9月10日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數（不包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）10%的股份。

此項一般授權涉及在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（且就此而言獲證監會及聯交所認可）根據所有適用法例及規例以及上市規則的規定作出的購回。有關相關上市規則的概要，請參閱「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司及子公司的進一步資料－3.全體股東於2018年9月10日通過的書面決議案」。

此項購回股份的一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新該項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司及子公司的進一步資料－3.全體股東於2018年9月10日通過的書面決議案」。

閣下在閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論及分析時，應連同本招股章程附錄一所載的我們於2015年、2016年、2017年12月31日及截至該等日期止年度及截至2018年4月30日止四個月的綜合財務資料及其附註一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則於重大方面可能有別於其他司法管轄區的公認會計原則。

我們的歷史業績未必代表未來的預期業績。以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們的實際業績可能因多項因素（包括「風險因素」及「業務」各節所述因素）而與該等前瞻性陳述所預計者不同。

概覽

我們是長江三角洲地區不斷壯大的房地產開發商，專注於開發及銷售住宅物業。我們的總部位於上海，已在長江三角洲地區建立業務據點。於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們擁有由29個項目組成的多元化組合，包括24項住宅物業、四棟商業綜合樓及一個辦公樓層。上述所有項目中，五個項目位於上海，而24個項目位於江蘇省、安徽省及浙江省。

於2018年6月30日，我們擁有土地儲備總建築面積2,238,827.22平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積249,781.71平方米及可出租總建築面積68,468.84平方米的已竣工物業（佔我們總土地儲備的14.2%）、(ii)總規劃建築面積1,293,586.94平方米的在建物業（佔我們總土地儲備的57.8%）及(iii)總規劃建築面積626,989.73平方米的特作未來開發物業（佔我們總土地儲備的28.0%）。

於往績記錄期間，我們的業務經營包括(i)物業開發及銷售、(ii)商業物業投資及經營及(iii)物業管理服務。我們的收益主要源自銷售我們所開發的物業。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業開發及銷售產生的收益分別為人民幣615.8百萬元、人民幣623.7百萬元、人民幣4,476.6百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣854.6百萬元。

與我們的業務策略相一致，我們擁有並營運我們開發或購買的若干商業物業。該等商業物業包括購物商場及其他商舖。我們持有該等商業物業以作長期投資及獲得資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，商業物業投資及經營產生的收益分別為人民幣66.7百萬元、人民幣73.7百萬元、人民幣85.0百萬元、人民幣27.2百萬元及人民幣21.9百萬元。於往績記錄期間，我們亦從物業管理服務產生部分收益。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，源自物業管理服務的收益分別為人民幣6.5百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣1.5百萬元。

呈列基準

於2018年4月13日，我們成為現時組成本集團的公司的控股公司。現時組成本集團的公司於重組前後均由控股股東共同控制。因此，本集團財務資料乃按綜合基準應用合併會計原則編製，猶如重組於往績記錄期間開始時已完成。

本集團於往績記錄期間的綜合損益表、全面收入表、財務狀況表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團的所有公司自最早呈列日期或自該等子公司首次受控股股東共同控制當日（以較短期間為準）起的業績及現金流量。本集團已編製於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日的綜合財務狀況表，以從控股股東的角度按現有賬面值呈列子公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新增資產或負債。重組前由除控股股東以外的各方所持有的子公司股權及其變動乃作為非控股權益應用合併會計原則於權益呈列。即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入各部分仍歸屬於母公司擁有人及非控股權益。集團內公司間的所有交易及結餘已於合併時悉數對銷。

本集團的歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則編製。除國際財務報告準則第9號金融工具外，於2018年1月1日起計會計期間生效的所有國際財務報告準則（包括國際財務報告準則第15號客戶合同收益）連同相關過渡條文已於編製往績記錄期間的歷史財務資料時獲本集團採納。本集團已採用自2018年1月1日起或之後期間開始生效的國際財務報告準則第9號。本集團並無就國際財務報告準則第9號範圍內的金融工具重列自2015年1月1日至2017年12月31日的財務資料。自2015年1月1日至2017年12月31日的財務資料乃根據國際會計準則第39號呈報，與截至2018年4月30日止四個月所呈報的資料不具可比性。採納國際財務報告準則第9號產生的差異直接於2018年1月1日的期初儲備結餘中確認。有關詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.2、2.4及4。

本公司於編製其於往績記錄期間的財務報表時已採納國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第15號的修訂對國際財務報告準則第15號客戶合同收益的澄清（自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效）。本集團已對採納國際財務報告準則第15號的影響進行評估，包括對以下各項的評估：(i)收益確認時間；(ii)銷售佣金；及(iii)相較國際會計準則第18號收益的要求而言，已竣工物業銷售的融資部分。本集團認為，應用國際財務報告準則第15號對下列各項並無任何影響：(i)收益確認的時間；及(ii)銷售佣金，且有關應用於往績記錄期間通過對已竣工物業銷售的融資部分的影響而對本集團儲備產生的影響並不重大。由於本集團於編製其於往績記錄期間的綜合財務報表時已採納國際財務報告準則第15號，故有關影響已計入本集團於往績記錄期間的綜合財務報表。國際財務報告準則第15號要求物業開發商在融資影響重大的情

況下在合同中與收益分開入賬融資部分，但受限於物業付款與交付之間的期限將不超過一年的實際權宜情況。重大融資部分的金額在合同開始時估計，估計時所採用的貼現率可反映在本集團與反映本集團信貸特性的客戶之間的單獨融資交易中以及所提供的任何抵押或擔保。利息開支僅在合同責任（預收款項）在與客戶的合同會計中確認時才予以確認。

於2018年1月1日或之後開始的年度期間，國際財務報告準則第9號**金融工具**替代國際會計準則第39號**金融工具：確認及計量**。該項準則對分類及計量及減值引入新要求。本集團已自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。

根據國際財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公允價值計入損益（「**按公允價值計入損益**」）、按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入（「**按公允價值計入其他全面收入**」）計量。分類乃基於兩項標準：(i)本集團管理資產的業務模式；及(ii)工具的合同現金流量是否僅指支付本金及未償還本金的利息（「**SPPI**」標準）。

於2018年1月1日，國際會計準則第39號項下的貸款及應收款項類別（包括貿易應收款項、應收關聯公司款項、應收股東款項、計入預付款項的金融資產、按金及其他應收款項、受限制現金、已質押存款和現金及現金等價物）已轉入國際財務報告準則第9號項下的按攤銷成本計量的債務工具。國際會計準則第39號項下的可供銷售投資已轉入國際財務報告準則第9號項下的按公允價值計入損益的金融資產及按公允價值計入其他全面收入的股權工具，其中重估儲備人民幣5.7百萬元轉入期初儲備結餘。

採納國際財務報告準則第9號通過以前瞻性預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）法取代國際會計準則第39號的產生虧損法，已從根本上改變了本集團就金融資產減值虧損的會計處理。國際財務報告準則第9號要求本集團就所有貸款及並非以按公允價值計入損益持有的其他債務金融資產的預期信貸虧損計提撥備。

於2018年1月1日，用國際財務報告準則第9號項下的按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損撥備取代國際會計準則第39號項下的貸款及應收款項期初減值撥備總額並無產生重大影響。

影響我們經營業績及財務狀況的重大因素

我們的業務、經營業績、財務狀況及前景受若干因素影響，其中許多因素超出我們的控制範圍，包括下文所載者。以下內容應與本招股章程「風險因素」一節一併閱讀。

中國（尤其是上海市及長江三角洲地區其他主要城市）的經濟增長、城鎮化及房地產需求

經濟增長、城鎮化及不斷提高的購買力一直是中國市場對房地產需求日漸增加的主要動力，而該等因素受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟及世界市場以及中國政府的財政及貨幣政策的變動。預期中國的經濟增長步伐、城鎮化及不斷提高的購買力將繼續對潛在物業買方數量以及住宅物業的定價及盈利能力產生重大影響，從而嚴

重影響我們的表現及經營業績。由於我們主要專注於開發上海市及長江三角洲地區其他主要城市的物業，因此上海市及長江三角洲地區其他主要城市以及其他未來目標城市的市場發展對我們的業務營運尤為重要。倘全球經濟、中國經濟或我們經營所在任何物業市場出現衰退或城鎮化步伐放緩，則我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業務及前景均倚重中國物業市場的表現，尤其是我們業務所在及擬進入的各個城市的表現，因此，中國整體上或我們的項目所在主要城市的物業銷售或價格或物業需求的任何潛在下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

影響中國物業行業的監管環境及措施

中國政府對物業開發及相關行業的政策及措施直接影響我們的業務及經營業績。中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，透過監管（其中包括）土地供應、物業預售、土地用途、容積率、銀行融資及稅項，鼓勵或限制私人物業行業的發展。近年來，中國政府為應對全國物業價格不斷上漲，實施一系列措施以控制房地產市場價格。多個行政機關已推行政策及措施抑制投機活動，並對物業開發商實行更嚴格的規定。該等措施規定（其中包括）提高買方的最低首付規定、購買物業的新限制、物業項目中保障房及商品房的最低投資比例及提高按揭融資的銀行借貸利率等。我們的大部分客戶選擇首付及依賴按揭融資購買我們的物業。因此，中國政府所實施旨在提高首付要求、限制買方獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊我們物業的市場需求並對我們的經營業績造成不利影響。中國政府為調控貨幣供應、信貸額度及固定資產投資採取的措施亦對我們的業務及經營業績有直接影響。此外，中國政府或會推行可能影響我們的融資能力以及我們可為物業開發提供資金的途徑的措施。請參閱「風險因素－與行業有關的風險－我們的營運受大量政府政策及法規所規限，我們尤其容易受我們營運所在地區的中國物業行業相關政策的不利變動所影響」。

此外，我們的持續增長在很大程度上取決於我們擴展業務至其他地區和城市的能力。今後，我們打算進一步擴展至其他地區。我們可能對當地的監管環境並無相同程度的熟悉。如果我們不能成功地利用我們的經驗或了解我們的目標城市的房地產市場以進行業務擴展，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將受到不利影響。

土地收購及建設成本

我們的成功及持續增長很大程度上將取決於我們以可產生合理回報的價格收購優質土地的能力。由於中國經濟持續快速增長且對住宅物業的需求仍然強勁，物業開發商之間對土地的競爭可能持續加劇。近年來，中國主要城市，尤其是我們經營所在城市的地價顯著增加。建設成本亦於近年增加，主要由於勞工成本及原材料成本增加。過去，我們主要通過公開招拍掛收購國有土地使用權。然而，鑒於對開發土地的競爭

日益加劇，概不保證我們將能繼續按有利價格獲得土地。倘我們的土地收購成本大幅增加，我們或會產生大量額外融資成本。倘我們不能按足以抵銷成本增加的已增加價格出售物業，我們的盈利能力將會受到不利影響。

融資渠道及融資成本

銀行貸款、金融機構借貸及信託融資乃我們物業開發的重要資金來源。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們尚未償還的即期及非即期銀行貸款分別為人民幣3,307.0百萬元、人民幣2,825.9百萬元、人民幣3,974.9百萬元及人民幣3,987.4百萬元。我們的融資渠道及融資成本將受銀行貸款的現行利率（與中國人民銀行的基準貸款利率掛鉤）、中國政府對物業開發的銀行貸款實施的限制以及國內及全球資本市場的整體狀況所影響。

於2018年4月30日，我們有信託融資公司及資產管理公司提供的五項尚未清償的信託及其他融資安排。與銀行貸款相比，該等融資安排在渠道方面更為靈活，儘管其融資成本高於銀行貸款。倘我們未來無法按有利條款訂立該等信託及其他融資安排，或甚至根本不會訂立該等信託融資安排，則或會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的銀行貸款及其他借貸的總利息成本（包括資本化利息開支）分別為人民幣358.5百萬元、人民幣366.6百萬元、人民幣475.5百萬元、人民幣83.8百萬元及人民幣198.1百萬元。利率的任何潛在增加或會令我們承擔額外利息成本，尤其是新增貸款。

展望未來，我們可能會尋求債務融資機會以支持我們的業務，包括通過資產支持型證券計劃、公司債券及其他債務發行籌集資金。我們亦可能在不久將來考慮其他債務發行計劃。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未利用任何P2P借貸，且我們並無計劃於未來利用該融資渠道以支持我們的業務。

物業開發的時間安排

物業項目開發需時較長。從開始開發到預售物業可能需要數月、數年乃至更長時間。我們於物業出售、竣工及交付予客戶後，方會確認收益。由於市場需求波動不定，我們於特定期間確認的收益亦可能受特定物業項目在預售或出售時的市況影響。此外，施工、監管批文或其他進程延誤或會對我們項目的竣工時間安排有不利影響，從而對我們確認項目的收益有不利影響。

物業預售

物業預售屬我們在項目開發過程中經營現金流量的最重要來源之一。中國法律允許我們在符合若干先決條件後預售未竣工物業，但要求我們將預售所得款項用作特定預售項目的資金。有關額外詳情，請參閱本招股章程「業務－物業開發與銷售流程－銷售及營銷」各段。預售所得現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們項目的開發時間安排、中國政府對預售施加的限制、我們的買方可取得及可負擔的按揭融資、我們物業的市場需求及我們可供預售的物業數目。此外，我們預售物業所得的任何現金流量減少，可能令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本及可能影響我們為持續的物業開發提供資金的能力。我們於往績記錄期間後及直至2018年7月31日的預售所得款項約為人民幣2,364.1百萬元。

我們投資物業的公允價值

我們投資物業的公允價值變動已經且預期會繼續對我們的經營業績造成重大影響。投資物業初步基於我們獨立物業估值師進行的估值按公允價值計量，而其後公允價值變動產生的收益或虧損作為投資物業的公允價值收益或虧損入賬。物業估值師已運用估值方法，涉及（其中包括）若干估計（包括可資比較物業的現行市場交易價）、合適的收益率及預期現行市場租金。該等假設的有利或不利變動可導致我們投資物業的估計公允價值出現變動，且須對綜合全面收入表所錄報的收益或虧損金額作出相應調整。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們投資物業的公允價值收益分別為人民幣271.0百萬元、人民幣254.0百萬元、人民幣58.0百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣18.8百萬元。由於市場波動，估值調整金額可能依然較大，且會對我們的經營業績造成重大影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們投資物業的公允價值可能不時波動且未來或會大幅減少，從而或會對我們的盈利能力產生重大不利影響」一節。

已竣工投資物業的公允價值乃通過收入資本化方法釐定，方法是通過計入以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業淨租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定公允價值。估計租金大幅增加（減少）將導致投資物業的公允價值大幅增加（減少）。資本化率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公允價值大幅減少（增加）。定量敏感度分析表明，於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，資本化率增加（減少）10%將導致公允價值減少（增加）人民幣137.0百萬元（人民幣150.0百萬元）、人民幣143.0百萬元（人民幣157.0百萬元）、人民幣145.0百萬元（人民幣158.0百萬元）及人民幣140.0百萬元（人民幣153.0百萬元），及於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，租金增加（減少）5%將導致公允價值增加（減少）人民幣89.0百萬元（人民幣92.0百萬元）、人民幣104.0百萬元（人民幣107.0百萬元）、人民幣109.0百萬元（人民幣110.0百萬元）及人民幣112.0百萬元（人民幣112.0百萬元）。

財 務 資 料

下表說明於往績記錄期間已竣工投資物業的公允價值對於租金和資本化率的假設變動的敏感度：

輸入數據的假設變動	已竣工商業物業的公允價值							
	於12月31日						於2018年	
	2015年		2016年		2017年		4月30日	
(人民幣千元，百分比除外)								
租金								
5%.....	2,210,000	4.2%	2,479,000	4.4%	2,606,000	4.4%	2,622,000	4.5%
0%.....	2,121,000	0%	2,375,000	0%	2,497,000	0%	2,510,000	0%
-5%.....	2,029,000	-4.3%	2,268,000	-4.5%	2,387,000	-4.4%	2,398,000	-4.5%
資本化率								
10%.....	1,984,000	-6.5%	2,232,000	-6%	2,352,000	-5.8%	2,370,000	-5.6%
0%.....	2,121,000	0%	2,375,000	0%	2,497,000	0%	2,510,000	0%
-10%.....	2,271,000	7.1%	2,532,000	6.6%	2,655,000	6.3%	2,663,000	6.1%

投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損可能會對我們的利潤產生重大影響。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的已竣工投資物業的公允價值分別為人民幣2,121.0百萬元、人民幣2,375.0百萬元、人民幣2,497.0百萬元及人民幣2,510.0百萬元。截至2015年、2016年、2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們分別錄得投資物業的公允價值收益人民幣271.0百萬元、人民幣254.0百萬元、人民幣58.0百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣18.8百萬元。我們每項投資物業的公允價值均有過波動，並有可能繼續按現時的物業市場狀況波動。我們投資物業的公允價值如有任何減少，都會對我們的盈利能力造成負面影響。此外，除非投資物業按與估值相似的對價出售，否則該等投資物業的公允價值增加不予變現且不會對我們產生任何現金流入。因此，我們可能通過投資物業的公允價值增加獲得更高的盈利能力，而不必相應地改善我們的流動性狀況。我們無法向閣下保證，日後可保持與於往績記錄期間確認的增幅相若的投資物業公允價值增幅。

土地增值稅

我們的物業開發須繳納相關土地及該土地改善增值金額的土地增值稅。於中國從事房地產開發的國內及海外投資者均須就所出售物業的土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。該等期間的已付土地增值稅金額有所波動主要是由於我們項目的交付時間表及各開發階段的物業售價不同所致。我們根據已確認的銷售額及根據中國有關法律及法規適用的估計土地增值稅稅率對土地增值稅計提撥備。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們就土地增值稅的撥備分別為人民幣12.6百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣81.4百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣27.0百萬元。土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，並可能有別於初步記錄的金額，而任何該等差額或會影響有關稅務機關最終確定該等稅項期間我們的除稅後利潤及遞延稅項撥備。有關中國土地增值稅法規的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽－稅收法規－土地增值稅」一節。

重大會計政策、估計及判斷

我們已確認若干我們認為對編製綜合財務報表最重要的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層就會計項目作出的複雜判斷。我們重大會計政策的詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2.4。

估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們相信在當下情況屬合理的其他多項有關因素而作出，其結果是我們判斷該等無法從其他來源得出明確結論事宜的基準。在審閱我們的財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策、(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素及(iii)所呈報業績對條件及假設發生變動的敏感度。管理層須根據未來期間或會變動的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目，因此，實際結果可能有別於該等估計。

收益確認

收益乃按本集團於日常業務過程中就物業銷售及所提供服務而已收或應收對價的公允價值計量。

物業銷售收入於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內抑或在某一時點轉移，取決於合同的條款與適用於合同的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是本集團的履約行為(i)提供買方同時取得及消耗的利益的、(ii)創造及改良買方在本集團履約時控制的資產或(iii)並無創造對本集團有替代用途的資產，且本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。如果資產的控制權在一段時間內轉移，收益確認會按在整個合同期間已完成該履約義務的進度進行。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入計量，有關支出或投入最能反映本集團完成履約義務的表現。於確定交易價格時，如交易屬重大，本集團會就融資部分的影響調整已承諾的對價金額。對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，收益於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時確認。

租金收入於租賃期內按時間比例基準確認。

物業管理服務收入於(i)本集團提供有關服務及(ii)客戶同時獲得及消耗該等服務的利益的時點確認。

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期內將估計未來現金收入貼現至金融資產淨賬面值的利率以實際利率法按應計基準確認。

股息收入於股東收取款項的權利確立時確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。在建物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，而成本包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本。在建物業乃列為流動資產，惟不會於正常營運週期變現者則除外。於竣工後，該等物業轉撥至已竣工持作銷售物業。

已竣工持作銷售物業

已竣工持作銷售物業按成本及可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇總成本分配釐定。可變現淨值乃經計及銷售物業所得最終預期變現的價格減將產生的估計成本而釐定。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇權益（包括符合投資物業定義的物業經營租賃項下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按公允價值列賬，反映往績記錄期間內各年或有關期間結束時的市況。

投資物業的公允價值變動所產生的收益或虧損於產生的年度或有關期間計入損益表。

投資物業報廢或出售產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度或有關期間在損益表中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公允價值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途日期前會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公允價值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公允價值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

金融負債

初步確認及計量

金融負債僅於本集團成為金融工具合同條文的訂約方時方予以確認。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。金融負債於初步確認時被分類為貸款及借貸（如適用）。初步確認所有金融負債時，乃以公允價值加（倘屬並非按公允價值計入損益的金融負債）直接應佔交易成本計量。

後續計量

於初步確認後，並非按公允價值計入損益列賬的金融負債隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認及進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。特定借貸於用作合資格資產支出前的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入確認或直接於權益確認。當期及過往期間的即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於往績記錄期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），經考慮本集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。遞延稅項採用負債法就於往績記錄期間內各年末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司及聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

於往績記錄期間內各年末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於往績記錄期間內各年末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於往績記錄期間內各年末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

當及僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

投資物業公允價值估計

以公允價值列賬的投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該等估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，本集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於往績記錄期間內各年或有關期間結束時已存在市況的假設。對本集團公允價值估計的主要假設包括該等與經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化率及預期利潤率有關的假設。

財務資料

經營業績

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績概要。下文所列我們的歷史業績未必是任何未來期間預期業績的指標。

綜合損益表	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(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)
	(未經審計)				
收益	688,995	704,646	4,569,636	88,046	877,975
銷售成本	(581,287)	(585,489)	(3,912,355)	(61,746)	(613,472)
毛利	107,708	119,157	657,281	26,300	264,503
融資收入	15,783	8,437	9,344	2,089	5,522
其他收入及收益	1,646	2,103	2,958	619	30,860
銷售及分銷開支	(55,900)	(71,194)	(94,293)	(23,865)	(37,472)
行政開支	(89,002)	(105,046)	(133,925)	(34,613)	(70,310)
其他開支	(824)	(6,212)	(27,580)	(1,400)	(298)
投資物業的公允價值收益	271,000	254,000	58,000	14,000	18,847
融資成本	(101,855)	(114,562)	(133,650)	(50,651)	(58,840)
分佔聯營公司虧損	—	(1,583)	(2,607)	(900)	(844)
除稅前利潤／(虧損)	148,556	85,100	335,528	(68,421)	151,968
所得稅(開支)／抵免	(95,138)	(63,245)	(191,364)	3,666	(74,414)
年／期內利潤／(虧損)	<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>144,164</u>	<u>(64,755)</u>	<u>77,554</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	58,380	24,723	137,495	(63,974)	78,655
非控股權益	(4,962)	(2,868)	6,669	(781)	(1,101)
	<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>144,164</u>	<u>(64,755)</u>	<u>77,554</u>
母公司普通權益持有人應佔					
每股盈利					
基本及攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

節選損益表項目說明

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自物業開發及銷售、商業物業投資及經營以及物業管理服務。下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
	(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)	(%)
	(未經審計)									
收益										
物業開發及銷售	615,760	89.4	623,671	88.5	4,476,569	98.0	58,336	66.3	854,627	97.3
商業物業投資及經營	66,729	9.7	73,675	10.5	85,044	1.9	27,228	30.9	21,869	2.5
物業管理服務	6,506	0.9	7,300	1.0	8,023	0.2	2,482	2.8	1,479	0.2
總計	<u>688,995</u>	<u>100.0</u>	<u>704,646</u>	<u>100.0</u>	<u>4,569,636</u>	<u>100.0</u>	<u>88,046</u>	<u>100.0</u>	<u>877,975</u>	<u>100.0</u>

物業開發及銷售

物業開發及銷售收益於物業已出售予買方及已達到買賣協議所訂明的交付要求後方可確認。物業開發及銷售收益已構成並預期將構成我們總收益的絕大部分。

與行業慣例一致，我們通常在物業仍在開發但符合中國法律及法規的預售條件時與買方訂立銷售合同。請參閱「業務－物業開發與銷售流程－銷售及營銷」。達致物業銷售的確認標準前，自買方收取的付款計入我們的綜合財務報表「流動負債」項下的「合同負債」。

在建項目的物業預售與工程竣工之間存在時間差。由於物業竣工時間根據建築工程時間表而變動，我們的經營業績可能於各期間出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及其預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，我們在預售大量總建築面積的期間也可能並非我們產生相應高收益的期間。因此，我們的物業開發及銷售收益或會因物業開發時間表及物業銷售時機等因素而波動。

財 務 資 料

下表載列我們於所示期間按地理位置、已交付總建築面積、已確認每平方米平均售價劃分的已確認物業開發及銷售收益明細。

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已交付		已確認	已交付		已確認	已交付		已確認	已交付		已確認	已交付		已確認
	建築面積	收益	平均售價	建築面積	收益	平均售價	建築面積	收益	平均售價	建築面積	收益	平均售價	建築面積	收益	平均售價
		(人民幣 元/	(人民幣 元/		(人民幣 元/	(人民幣 元/		(人民幣 元/	(人民幣 元/		(人民幣 元/	(人民幣 元/		(人民幣 元/	(人民幣 元/
	(平方米)	千元)	平方米)	(平方米)	千元)	平方米)	(平方米)	千元)	平方米)	(平方米)	千元)	平方米)	(平方米)	千元)	平方米)
上海	90	1,318	14,642	120	1,929	16,071	42,887	1,173,319	27,358	90	805	8,948	22,045	742,818	33,696
南京	5,367	71,667	13,352	3,121	60,730	19,459	44,893	1,191,520	26,541	-	-	-	1,139	31,016	27,226
溫州	-	-	-	-	-	-	104,087	1,618,345	15,548	-	-	-	1,625	29,517	18,165
安慶	138,521	542,775	3,918	131,957	561,012	4,251	124,942	493,385	3,949	14,601	57,531	3,940	12,450	51,276	4,119
總計	143,978	615,760	4,277	135,198	623,671	4,613	316,809	4,476,569	14,130	14,691	58,336	3,971	37,259	854,627	22,937

商業物業投資及經營

我們亦自商業物業及辦公室物業租賃產生租金收入。我們的商業物業包括購物中心及其他零售物業。我們持有該等商業物業以獲得資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。於2018年4月30日，我們共持有四項已竣工投資物業，可出租總建築面積達53,200.20平方米。

下表載列我們於所示期間按項目劃分的商業物業產生的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	估投資 物業總收益		估投資 物業總收益		估投資 物業總收益		估投資 物業總收益		估投資 物業總收益	
	收益	的百分比	收益	的百分比	收益	的百分比	收益	的百分比	收益	的百分比
	(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)	%
	(未經審計)									
上海凱鴻廣場	30,007	45.0	30,802	41.8	32,344	38.0	11,266	41.4	6,726	30.8
南京艾尚天地	35,019	52.5	40,995	55.6	50,472	59.4	15,339	56.3	13,577	62.1
南京凱鴻廣場	1,703	2.6	1,878	2.6	1,732	2.0	623	2.3	574	2.6
港陸廣場	-	-	-	-	496	0.6	-	-	992	4.5
總計	66,729	100.0	73,675	100.0	85,044	100.0	27,228	100.0	21,869	100.0

財務資料

物業管理服務

我們的物業管理服務收入指我們通過我們的商業物業管理子公司向我們所開發的若干商業物業提供商業物業管理服務所產生的收益。物業管理服務產生的收益於(i)我們提供商業物業管理服務及(ii)客戶同時收到及消耗有關服務的利益的期間內確認。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業管理服務產生的收益分別為人民幣6.5百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣1.5百萬元。

銷售成本

我們物業開發的銷售成本主要組成部分包括已出售物業成本，乃指建設期間的直接建設成本、土地使用權成本及就物業開發取得相關借貸的資本化利息成本。

下表載列我們於所示期間的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(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)	%
							(未經審計)			
已出售物業成本：										
建設成本.....	446,814	76.9	417,767	71.4	1,418,028	36.2	43,763	70.9	181,231	29.5
土地使用權成本.....	67,256	11.6	70,189	12.0	1,967,512	50.3	6,453	10.5	382,552	62.4
資本化利息.....	47,152	8.1	76,915	13.1	504,045	12.9	2,488	4.0	44,842	7.3
	561,222	96.5	564,871	96.5	3,889,585	99.4	52,704	85.4	608,625	99.2
商業物業投資及經營成本.....	17,532	3.0	18,036	3.1	20,080	0.5	8,202	13.3	4,322	0.7
物業管理成本 ⁽¹⁾	2,533	0.4	2,582	0.4	2,690	0.1	840	1.4	525	0.1
	581,287	100.0	585,489	100.0	3,912,355	100.0	61,746	100.0	613,472	100.0
已交付總建築面積 (平方米).....	143,978		135,198		316,809		14,691		37,259	
已出售每平方米平均成本 (人民幣元) ⁽²⁾	3,898		4,178		12,277		3,588		16,335	
平均成本佔平均售價的 百分比.....	91.1%		90.6%		86.9%		90.3%		71.2%	
已出售每平方米平均土地 使用權成本 (人民幣元) ⁽³⁾	467		519		6,210		439		10,267	
平均土地使用權成本佔 平均售價的百分比.....	10.9%		11.3%		43.9%		11.1%		44.8%	

附註：

- (1) 主要包括勞工成本、維護費及其他雜項費用。
- (2) 指我們物業銷售的平均成本（不包括與物業租賃及管理業務有關的成本），乃按某一期間的建設成本、土地使用權成本及資本化利息的總和除以該期間已交付總建築面積計算得出。
- (3) 指我們物業銷售的平均土地使用權成本（不包括與物業租賃及管理業務有關的成本），乃按某一期間的土地使用權成本除以該期間已交付總建築面積計算得出。

物業開發及銷售成本

物業開發及銷售成本主要包括建設成本、土地收購成本及資本化利息。我們於指定期間確認物業銷售成本，惟以該期間該等物業的收益已獲確認為限。

建設成本

建設成本指項目設計與建設的成本，主要包括支付予我們的承建商（包括負責土木工程、建設、景觀美化、設備安裝及室內裝修的承建商）的款項以及基建成本與設計成本。我們的建設成本受建築材料價格變動、在建物業的位置及類型以及配套設施的投資等多項因素影響。

土地使用權成本

土地使用權成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利的成本，主要包括在中國政府出讓土地時或以城市改造、轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付的地價。我們的土地使用權成本受到收購方法、相關物業位置、市況、項目容積率、相關物業劃撥用途及中國政策與法規變動等多項因素影響。我們亦或須支付拆遷及安置成本作為其土地收購成本的一部分。

由於不同地區的土地使用權成本並不相同，且我們僅於物業達致交付條件後方會確認土地使用權成本，因此我們於各期間的每平方米總土地使用權成本會因各項目已交付總建築面積的組合差異而不同。例如，某期間我們的大部分已交付總物業可能位於土地使用權成本較低的地區而導致該期間每平方米總土地使用權成本較低，而在另一期間則可能因我們的大部分已交付總建築面積位於土地使用權成本較高的地區而導致該期間每平方米總土地使用權成本較高。由於未來期間我們的已竣工及已交付物業的位置將與過往期間不同，因此上述敏感度分析僅供參考且不應過分依賴。

我們於截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月的每平方米平均土地使用權成本分別為人民幣467元、人民幣519元、人民幣6,210元、人民幣439元及人民幣10,267元。每平方米平均土地使用權成本乃按期內土地使用權成本除以同期已確認建築面積計算得出。2017年每平方米平均土地使用權成本大幅增加主要是由於我們交付的總建築面積絕大部分集中在上海、南京及溫州等土地使用權成本相對較高的地區所致。截至2018年4月30日止四個月，每平方米土地使用權成本進一步增加，主要乃由於交付我們土地使用權成本較高的項目上海大發融悅華庭。

財務資料

資本化利息

倘我們的大部分融資成本直接與興建特定項目有關，我們將該部分成本資本化。並非直接與開發項目有關的融資成本於其產生期間在我們的綜合收入表支銷並入賬列作融資成本。

商業物業投資及經營成本

商業物業投資及經營成本主要包括員工成本、水電費及修理及維修成本。

物業管理服務成本

物業管理服務成本主要包括與我們的物業管理公司有關的員工成本及水電費以及與物業管理及提供相關服務有關的其他成本。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。我們於截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月的毛利分別為人民幣107.7百萬元、人民幣119.2百萬元、人民幣657.3百萬元、人民幣26.3百萬元及人民幣264.5百萬元。我們於截至2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月的毛利率分別為15.6%、16.9%、14.4%、29.9%及30.1%。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利率。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
	(未經審計)									
物業開發及銷售	54.5	8.9	58.8	9.4	587.0	13.1	5.6	9.7	246.0	28.8
商業物業投資及經營	49.2	73.7	55.6	75.5	65.0	76.4	19.0	69.9	17.5	80.2
物業管理服務	4.0	61.1	4.7	64.6	5.3	66.5	1.6	66.2	1.0	64.5
總計	107.7	15.6	119.2	16.9	657.3	14.4	26.3	29.9	264.5	30.1

往績記錄期間物業開發及銷售的毛利率變動主要受我們物業價格、建設成本及土地使用權成本影響。我們於2015年、2016年及2017年首四個月交付的總建築面積大部分集中於安慶，已確認的每平方米平均售價及建設成本均較低，而我們自2017年下半年交付的總建築面積大部分集中在上海、南京及溫州等發達地區，已確認的每平方米平均售價及建設成本均較高。於往績記錄期間，物業開發及銷售的毛利率增加主要歸因於已確認每平方米平均售價增加而導致的毛利增幅超過每平方米建設成本增幅。

2015年至2017年商業物業投資及經營的毛利率增加主要是由於平均出租率及租金收入增加所致。商業物業投資及經營的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的69.9%增至2018年同期的80.2%，主要反映我們於2018年3月出售於南京緯思武德的全部股權的影響。除一家店舖外，我們已將南京艾尚天地所有其他店舖出租給南京緯思武德並收取固定租金付款。出售事項令我們的商業物業投資及經營成本減少，該減少幅度大於商業物業投資及經營產生的收益的減少幅度，從而令毛利率增加。

2015年至2017年物業管理服務的毛利率提高，隨後保持相對穩定。2015年至2017年的有關增加主要是由於出租率及物業管理收入增加所致。

我們的整體毛利率由截至2016年12月31日止年度的16.9%減少至截至2017年12月31日止年度的14.4%，原因是物業開發及銷售所得收益比例於2017年大幅增加，但較我們其他業務線錄得相對較低毛利率。截至2017年4月30日止四個月的毛利率29.9%較截至2017年12月31日止三個年度的毛利率大幅上升，主要由於我們於2017年的物業開發及銷售所得大部分收益乃於該年下半年錄得，令商業物業投資及經營所得收益比例於該期間大幅上升，且其較我們其他業務線錄得相對較高毛利率。截至2018年4月30日止四個月的毛利率30.1%較截至2017年12月31日止三個年度的毛利率大幅上升，主要由於我們於上海的大發融悅華庭項目的銷售額，該項目已確認的每平方米平均售價相對較高。截至2018年4月30日止四個月，來自我們大發融悅華庭項目的銷售收益錄得毛利率30.4%，佔同期物業開發及銷售總收益的約86.7%。

融資收入

融資收入包括利息收入。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的融資收入分別為人民幣15.8百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣9.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣5.5百萬元。

財 務 資 料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括出售子公司收益、出售物業、廠房及設備項目收益、商業賠償及其他。

下表載列我們於所示期間的其他收入及收益明細。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(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)
				(未經審計)	
其他收入及收益					
出售子公司收益	—	—	1,037	—	22,471
出售聯營公司收益	—	—	—	—	4,634
出售物業、廠房及設備項目收益	895	9	1	—	—
淨匯兌差額	—	—	—	—	3,529
政府補助	—	—	267	267	78
按金沒收	386	1,352	996	288	19
其他	365	742	657	64	129
	<u>1,646</u>	<u>2,103</u>	<u>2,958</u>	<u>619</u>	<u>30,860</u>

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告、營銷及業務發展開支、(ii)支付予外部銷售代理的佣金及(iii)辦公室開支。截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的銷售及分銷開支分別為人民幣55.9百萬元、人民幣71.2百萬元、人民幣94.3百萬元、人民幣23.9百萬元及人民幣37.5百萬元。

下表載列我們於所示期間的銷售開支明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(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)	%
							(未經審計)			
銷售及分銷開支										
廣告、營銷及業務發展開支	32,497	58.1	38,241	53.7	43,191	45.8	13,482	56.5	18,002	48.0
辦公室開支	12,590	22.5	14,222	20.0	17,747	18.8	6,245	26.2	5,966	15.9
員工成本	1,262	2.3	2,583	3.6	5,214	5.5	924	3.9	5,908	15.8
外部銷售代理產生的佣金	4,546	8.1	6,906	9.7	21,318	22.6	1,771	7.4	4,306	11.5
售後服務開支	5,005	9.0	9,242	13.0	6,823	7.2	1,443	6.0	3,290	8.8
總計	55,900	100.0	71,194	100.0	94,293	100.0	23,865	100.0	37,472	100.0

財務資料

於2015年至2017年及於截至2017年4月30日止四個月至2018年同期，我們的銷售及分銷開支的絕對金額增加，主要是由於(i)我們加大廣告、營銷及業務發展力度，以推廣新推出的物業項目；及(ii)擴大我們的內部銷售及營銷團隊，以支持我們於往績記錄期間的業務擴展。我們的銷售及分銷開支預期會隨著業務擴展而增加。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本、(ii)稅項及(iii)招待費。於截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的行政開支分別為人民幣89.0百萬元、人民幣105.0百萬元、人民幣133.9百萬元、人民幣34.6百萬元及人民幣70.3百萬元。

下表載列我們於所示期間的行政開支明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元) (未經審計)	%	(人民幣千元)	%
行政開支										
員工成本.....	46,796	52.6	51,630	49.1	57,028	42.6	13,507	39.0	21,640	30.8
上市開支.....	—	—	—	—	3,343	2.5	—	—	12,329	17.5
辦公室及會議開支.....	5,876	6.6	7,202	6.9	9,815	7.3	2,081	6.0	7,762	11.0
招待費.....	5,066	5.7	10,817	10.3	14,938	11.2	5,300	15.3	6,541	9.3
稅項.....	11,096	12.5	11,698	11.1	18,998	14.2	5,341	15.4	6,070	8.6
折舊及攤銷.....	6,030	6.8	4,647	4.4	6,886	5.1	1,455	4.2	3,527	5.0
差旅開支.....	4,101	4.6	6,279	6.0	7,131	5.3	1,809	5.2	3,270	4.7
租金成本.....	2,107	2.4	1,908	1.8	3,126	2.3	644	1.9	1,493	2.1
專業費用.....	3,172	3.6	4,785	4.6	8,006	6.0	1,129	3.3	1,358	1.9
銀行手續費.....	613	0.7	707	0.7	667	0.5	236	0.7	209	0.3
其他.....	4,145	4.7	5,373	5.1	3,987	3.0	3,111	9.0	6,111	8.7
總計.....	<u>89,002</u>	<u>100.0</u>	<u>105,046</u>	<u>100.0</u>	<u>133,925</u>	<u>100.0</u>	<u>34,613</u>	<u>100.0</u>	<u>70,310</u>	<u>100.0</u>

投資物業的公允價值收益

我們長期開發及持有若干商業領域的物業以獲得租金收入或資本增值。我們的投資物業按獨立估值師釐定的各結算日公允價值於綜合財務狀況表入賬列作非流動資產。投資物業公允價值變動產生的收益或虧損於綜合全面收入表內入賬列作收益或虧損，並可能對我們的利潤產生重大影響。物業估值涉及作出專業判斷，並須使用若干基準及假設。倘使用不同基準或假設，我們投資物業的公允價值可能增加或減少。此外，上調重估值反映截至有關結算日投資物業的未變現資本收益，而不會為我們的營運產生任何現金流入。公允價值調整的金額已經及可能將繼續根據中國物業市場狀況而變化。我們的投資物業每年由我們的獨立物業估值師評估。於截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，投資物業的公允價值收益分別為人民幣271.0百萬元、人民幣254.0百萬元、人民幣58.0百萬元、人民幣14.0百萬元及人

財務資料

人民幣18.8百萬元，主要與我們物業（尤其是南京艾尚天地）的增值有關。我們自2017年的投資物業的公允價值收益遠低於2015年及2016年的投資物業的公允價值收益，乃由於投資物業的公允價值收益主要因南京艾尚天地的一家著名美國跨國科技公司的旗艦店開業及上海凱鴻廣場的公允價值大幅增長而於2015年及2016年經歷快速增長後恢復正常增長率。

融資成本

我們的融資成本主要包括銀行及其他借貸的利息以及合同負債重要融資部分的利息扣除資本化為在建物業的利息開支。

下表載列我們於所示期間的融資成本。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(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)
				(未經審計)	
銀行及其他借貸的利息	358,545	366,635	475,526	83,847	198,131
合同負債重大融資部分的利息....	76,163	141,821	155,245	79,239	89,022
減：資本化利息	(332,853)	(393,894)	(497,121)	(112,435)	(228,313)
總計	101,855	114,562	133,650	50,651	58,840

所得稅

我們於特定期間的所得稅開支包括就企業所得稅及土地增值稅支付的款項及計提的撥備。

企業所得稅

根據企業所得稅法，我們的中國子公司須繳納25%的企業所得稅。於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的實際企業所得稅率分別為60.7%、70.2%、43.3%及38.0%。實際企業所得稅率高主要是由於經考慮本集團若干子公司未來盈利能力的的不確定性而就其稅項虧損的未確認遞延稅項資產。截至2017年4月30日止四個月，我們錄得虧損。

土地增值稅

根據中國法律及法規，我們的物業開發及銷售須就相關土地及其上改造工程的增值繳納土地增值稅。國內外投資者在中國從事房地產開發均須繳納土地增值稅，須就銷售物業的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值額不超過可扣減項目總額（定義見相關稅法）的20%，則普通住宅物業銷售可獲特定豁免。一項物業是否符合普通住宅物業豁免資格乃由當地政府釐定。過往而言，高端物業及商業物業的銷售具有較高增值潛力，因此有關土地增值稅率一般較高。於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，於2007年2月1日生效。該通知進一步明確土地增值稅的清算。當地省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定自有實施規則。於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，於2009年6月1日生效，進一步闡明清算土地增值稅的特定條件及程序。我們參考已確認的銷售及根據中國相關法律及法規估計應付之土地增值稅計提土地增值稅撥備，但按當地稅務機關規定且根據現行市場慣例，每年僅預付2%至4%的預售所得款項。於截至2015年、2016年、2017年12月31日止三個年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們計提土地增值稅撥備分別為人民幣12.6百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣81.4百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣27.0百萬元。有關中國土地增值稅法規的更多詳情，請參閱「監管概覽－稅收法規－土地增值稅」。

年／期內利潤／（虧損）

於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的利潤分別為人民幣53.4百萬元、人民幣21.9百萬元、人民幣144.2百萬元及人民幣77.6百萬元。於相同期間，母公司擁有人應佔利潤分別為人民幣58.4百萬元、人民幣24.7百萬元、人民幣137.5百萬元及人民幣78.7百萬元。截至2017年4月30日止四個月，我們錄得淨虧損人民幣64.8百萬元及母公司擁有人應佔虧損人民幣64.0百萬元。

經營業績之管理層討論與分析

截至2017年4月30日止四個月與截至2018年4月30日止四個月比較

收益

我們的收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣88.0百萬元大幅增至2018年同期的人民幣878.0百萬元，乃由於來自物業開發及銷售的收益顯著增加。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益：

	截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年	
	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審計)			
收益.....				
物業開發及銷售.....	58,336	66.3	854,627	97.3
商業物業投資及經營.....	27,228	30.9	21,869	2.5
物業管理服務.....	2,482	2.8	1,479	0.2
總計.....	88,046	100.0	877,975	100.0

物業開發及銷售

來自物業開發及銷售的收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣58.3百萬元大幅增至2018年同期的人民幣854.6百萬元，主要由於(i)已交付建築面積由截至2017年4月30日止四個月的14,691平方米增至2018年同期的37,259平方米及(ii)平均售價由截至2017年4月30日止四個月的每平方米人民幣3,971元增至2018年同期的每平方米人民幣22,937元，該兩項增加主要由於交付上海大發融悅華庭。

下表載列我們於所示期間按地理區域劃分之物業開發及銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認每平方米平均售價明細。

	截至4月30日止四個月							
	2017年				2018年			
	收益	建築面積	平均售價		收益	建築面積	平均售價	
	(人民幣千元)	%	(平方米)		(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣元/平方米)
上海.....	805	1.4	90	8,948	742,818	86.9	22,045	33,696
南京.....	-	-	-	-	31,016	3.6	1,139	27,226
溫州.....	-	-	-	-	29,517	3.5	1,625	18,165
安慶.....	57,531	98.6	14,601	3,940	51,276	6.0	12,450	4,119
總計.....	58,336	100.0	14,691	3,971	854,627	100.0	37,259	22,937

商業物業投資及經營

來自商業物業投資及經營的收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣27.2百萬元減少19.7%至2018年同期的人民幣21.9百萬元，主要由於在2018年3月19日出售於南京緯思武德的股權。有關詳情，請參閱「歷史及重組－重組－境內重組－(ii)出售南京緯思武德」。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣2.5百萬元減少40.4%至2018年同期的人民幣1.5百萬元，主要由於在2018年3月19日出售於南京緯思武德的股權。有關詳情，請參閱「歷史及重組－重組－境內重組－(ii)出售南京緯思武德」。

銷售成本

銷售成本由截至2017年4月30日止四個月的人民幣61.7百萬元大幅增至2018年同期的人民幣613.5百萬元，主要由於土地使用權成本增加及我們的物業開發業務增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2017年4月30日止四個月的人民幣26.3百萬元大幅增至2018年同期的人民幣264.5百萬元。我們的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的29.9%輕微增加至2018年同期的30.1%。

融資收入

我們的融資收入由截至2017年4月30日止四個月的人民幣2.1百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的人民幣5.5百萬元，乃由於利息收入增加。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣0.6百萬元大幅增至2018年同期的人民幣30.9百萬元，主要由於出售我們於南京緯思武德的權益的收益。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2017年4月30日止四個月的人民幣23.9百萬元增加57.0%至2018年同期的人民幣37.5百萬元，主要由於我們的推廣及廣告活動增加以支持我們的物業銷售以及因持續擴張內部銷售及營銷團隊以支持我們的業務擴張而令我們的銷售及營銷員工成本上漲。

行政開支

我們的行政開支由截至2017年4月30日止四個月的人民幣34.6百萬元增加103.1%至2018年同期的人民幣70.3百萬元，主要由於上市開支及我們的管理及行政總人數因應業務擴張而增加。

投資物業的公允價值收益

我們的投資物業的公允價值收益由截至2017年4月30日止四個月的人民幣14.0百萬元增加34.6%至2018年同期的人民幣18.8百萬元，主要由於大發融悅東方（溫州）配套商業的公允價值收益。

融資成本

我們的融資成本由截至2017年4月30日止四個月的人民幣50.7百萬元增加16.2%至2018年同期的人民幣58.8百萬元，主要由於在建物業數目及有關總利息開支均有所增加。

分佔聯營公司虧損

我們的分佔聯營公司虧損由截至2017年4月30日止四個月的人民幣0.9百萬元輕微減至2018年同期的人民幣0.8百萬元。

除稅前利潤／（虧損）

由於上文所述，於截至2018年4月30日止四個月，我們錄得除稅前利潤人民幣152.0百萬元，而2017年同期的除稅前虧損為人民幣68.4百萬元。

所得稅（開支）／抵免

於截至2018年4月30日止四個月，我們的所得稅開支為人民幣74.4百萬元，而截至2017年4月30日止四個月的稅項抵免為人民幣3.7百萬元。

年內利潤／（虧損）及純利率

由於上文所述，於截至2018年4月30日止四個月，我們的利潤為人民幣77.5百萬元，而截至2017年4月30日止四個月的虧損為人民幣64.8百萬元。截至2018年4月30日止四個月的純利率為8.8%。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣704.6百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣4,569.6百萬元，主要由於來自物業開發及銷售的收益有所增長。

財 務 資 料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	金額 (人民幣千元)	佔總額 百分比 (%)	金額 (人民幣千元)	佔總額 百分比 (%)
收益				
物業開發及銷售	623,671	88.5	4,476,569	98.0
商業物業投資及經營	73,675	10.5	85,044	1.9
物業管理服務	7,300	1.0	8,023	0.2
總計	704,646	100.0	4,569,636	100.0

物業開發及銷售

來自物業開發及銷售的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣623.7百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣4,476.6百萬元，主要由於(i)已交付建築面積由2016年的135,198平方米增加至2017年的316,809平方米，乃由於2017年交付多個項目（包括大發融悅花園、大發融悅華庭及凱欣錦園A）及(ii)平均售價由2016年的每平方米人民幣4,613元增長至2017年的每平方米人民幣14,130元。

下表載列我們於所示年度按地理區域劃分之物業開發及銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認每平方米平均售價明細。

	截至12月31日止年度							
	2016年				2017年			
	收益 (人民幣千元)	建築面積 %	平均售價 (人民幣元/平方米)	收益 (人民幣千元)	建築面積 %	平均售價 (人民幣元/平方米)	收益 (人民幣千元)	建築面積 %
上海	1,929	0.3	120	16,071	1,173,319	26.2	42,887	27,358
南京	60,730	9.7	3,121	19,459	1,191,520	26.6	44,893	26,541
溫州	-	-	-	-	1,618,345	36.2	104,087	15,548
安慶	561,012	90.0	131,957	4,251	493,385	11.0	124,942	3,949
總計	623,671	100.0	135,198	4,613	4,476,569	100.0	316,809	14,130

商業物業投資及經營

來自商業物業投資及經營的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣73.7百萬元增加15.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣85.0百萬元。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元增加9.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣8.0百萬元，主要由於2017年南京艾尚天地的租戶數目增加而令來自南京緯思武德的收益有所增加。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣585.5百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣3,912.4百萬元，主要由於土地使用權成本增加及我們的物業開發活動增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣119.2百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣657.3百萬元。我們的毛利率由截至2016年12月31日止年度的16.9%減少至截至2017年12月31日止年度的14.4%，乃由於物業開發及銷售所得部分收益於2017年大幅增加，但較我們其他業務錄得相對較低毛利率。

融資收入

我們的融資收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣8.4百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣9.3百萬元，乃由於利息收入增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元增加40.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣3.0百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣71.2百萬元增加32.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣94.3百萬元，主要由於我們的推廣及廣告活動增加以支持我們的物業銷售。

行政開支

我們的行政開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣105.0百萬元增加27.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣133.9百萬元，主要由於2017年上市開支以及我們的管理及行政總人數因應業務擴張而增加。

投資物業的公允價值收益

我們的投資物業的公允價值收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣254.0百萬元減少77.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣58.0百萬元，主要由於投資物業的公允價值收益主要因南京艾尚天地的一家著名美國跨國科技公司的旗艦店於2015年開業及上海凱鴻廣場的公允價值大幅增長而於2015年及2016年經歷快速增長後恢復正常增長率。

融資成本

我們的融資成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣114.6百萬元增加16.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣133.7百萬元，主要由於在建物業數目及有關借貸均有所增加。

分佔聯營公司虧損

我們的分佔聯營公司虧損由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元增加64.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣2.6百萬元，主要由於上海企界乃於2016年成立且尚未取得盈利，因而產生虧損。

除稅前利潤

由於上文所述，我們的除稅前利潤由截至2016年12月31日止年度的人民幣85.1百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣335.5百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣63.2百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣191.4百萬元，主要由於我們的除稅前利潤有所增加。

年內利潤及純利率

由於上文所述，我們的年內利潤由截至2016年12月31日止年度的人民幣21.9百萬元大幅增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣144.2百萬元。我們的純利率僅由截至2016年12月31日止年度的3.1%輕微增加至截至2017年12月31日止年度的3.2%。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣689.0百萬元增加2.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣704.6百萬元，主要由於來自物業開發及銷售的收益有所增加。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益：

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
收益				
物業開發及銷售	615,760	89.4	623,671	88.5
商業物業投資及經營	66,729	9.7	73,675	10.5
物業管理服務	6,506	0.9	7,300	1.0
總計	688,995	100.0	704,646	100.0

財務資料

物業開發及銷售

來自物業開發及銷售的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣615.8百萬元增加1.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣623.7百萬元，主要由於南京的平均售價由2015年的每平方米人民幣13,352元增加至2016年的每平方米人民幣19,459元，部分被已交付建築面積由2015年的143,978平方米減少至2016年的135,198平方米所抵銷，有關減少乃由於(i)位於安慶的大發宜景城項目的已交付總建築面積減少及(ii)位於南京的已交付總建築面積減少。

下表載列我們於所示年度按地理區域劃分之物業開發及銷售已確認收益、已交付總建築面積及已確認每平方米平均售價明細。

	截至12月31日止年度							
	2015年				2016年			
	收益		建築面積	平均售價	收益		建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣元／平方米)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣元／平方米)
上海	1,318	0.2	90	14,642	1,929	0.3	120	16,071
南京	71,667	11.6	5,367	13,352	60,730	9.7	3,121	19,459
安慶	542,775	88.2	138,521	3,918	561,012	90.0	131,957	4,251
總計	615,760	100.0	143,978	4,277	623,671	100.0	135,198	4,613

商業物業投資及經營

來自商業物業投資及經營的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣66.7百萬元增加10.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣73.7百萬元，主要由於2016年自南京艾尚天地的一家著名美國跨國科技公司的旗艦店開業收取的租金增加。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元增加12.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣7.3百萬元，主要由於南京艾尚天地的一家著名美國跨國科技公司的旗艦店於2015年開業而令來自南京緯思武德的收益增加。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣581.3百萬元輕微增加0.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣585.5百萬元。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣107.7百萬元增加10.6%至截至2016年12月31日止年度的人民幣119.2百萬元。我們的毛利率由截至2015年12月31日止年度的15.6%增加至截至2016年12月31日止年度的16.9%，主要由於我們於2016年交付的物業的平均售價有所增加。

融資收入

我們的融資收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣15.8百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的人民幣8.4百萬元，乃由於利息收入減少。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣1.6百萬元增加27.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣55.9百萬元增加27.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣71.2百萬元，主要由於2016年我們的推廣及廣告活動增加以支持我們的物業銷售。

行政開支

我們的行政開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣89.0百萬元增加18.0%至截至2016年12月31日止年度的人民幣105.0百萬元，主要由於我們的管理及行政總人數因應業務擴張而增加。

投資物業的公允價值收益

我們的投資物業的公允價值收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣271.0百萬元減少6.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣254.0百萬元，主要由於南京艾尚天地一家著名美國跨國科技公司的旗艦店開業的後遺效應減弱。

融資成本

我們的融資成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣101.9百萬元增加12.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣114.6百萬元，主要由於在建物業數目及有關總利息開支均有所增加。

分佔聯營公司虧損

我們於2016年錄得分佔聯營公司虧損人民幣1.6百萬元，主要由於上海企界乃於2016年成立且尚未取得盈利，因而產生虧損。

除稅前利潤

由於上文所述，我們的除稅前利潤由截至2015年12月31日止年度的人民幣148.6百萬元減少42.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣85.1百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣95.1百萬元減少33.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣63.2百萬元，主要由於我們的除稅前利潤有所減少。

年內利潤及純利率

由於上文所述，我們的年內利潤由截至2015年12月31日止年度的人民幣53.4百萬元減少59.1%至截至2016年12月31日止年度的人民幣21.9百萬元。我們的純利率由截至2015年12月31日止年度的7.8%減少至截至2016年12月31日止年度的3.1%，主要由於(i)於2016年我們的其他收入及收益減少及(ii)於2016年我們的銷售及分銷開支、行政開支及其他開支增加。

若干財務狀況表項目

已竣工持作銷售物業

持作銷售物業指於各財政年度結束仍未出售的已竣工物業，按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作銷售物業的成本乃根據未出售物業應佔所產生相關成本的分配釐定。可變現淨值乃經參考於日常業務過程中銷售物業的銷售所得款項減適用銷售開支釐定，或由管理層按當時的市況估計預計售價得出。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的已竣工持作銷售物業分別為人民幣305.0百萬元、人民幣331.5百萬元、人民幣1,388.7百萬元及人民幣780.0百萬元。我們已取得所有已竣工持作銷售物業的工程竣工驗收備案表。於2018年7月31日售出約人民幣255.9百萬元，約佔於2018年4月30日已竣工持作銷售物業的32.8%。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、資本化利息及於開發期內直接因有關物業而產生的其他成本。物業於竣工時轉至已竣工持作銷售物業。我們的在建物業由2015年12月31日的人民幣4,971.2百萬元增加至2016年12月31日的人民幣7,143.0百萬元，增加至2017年12月31日的人民幣7,916.2百萬元，並進一步增加至2018年4月30日的人民幣9,277.9百萬元，主要由於我們的土地儲備及物業開發活動增加。於2018年7月31日，我們於2018年4月30日的在建物業尚未轉撥至已竣工持作銷售物業。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及獲得資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的；或在日常業務過程中出售的土地及樓宇的權益（包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業的租賃權益）。我們的獨立物業估值師仲量聯行已對我們的投資物業進行估值，於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日分別為人民幣2,121.0百萬元、人民幣2,375.0百萬元、人民幣2,497.0百萬元及人民幣2,537.2百萬元。

於往績記錄期間，我們的投資物業公允價值增加主要由於受一家著名美國跨國科技公司的旗艦店開業的影響，南京艾尚天地的受歡迎程度及價值持續增加。

財 務 資 料

貿易應收款項

貿易應收款項主要包括就投資物業而應自租戶收取的租金及應收物業買方的尚未付清購買款項。

下表載列於所示日期的貿易應收款項。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項.....	11,047	7,161	38,924	31,592
減值	—	—	—	—
	11,047	7,161	38,924	31,592

截至2018年7月31日，約人民幣30.1百萬元已收取，約佔我們於2018年4月30日尚未收回貿易應收款項的95.3%。

於往績記錄期間，概無任何貿易應收款項出現減值。根據我們的過往經驗，對於該等結餘無須作出任何減值撥備，原因在於信貸風險並不顯著且結餘仍被認為可完全收回。此外，我們的貿易應收款項僅佔我們各報告期總收益的一小部分。因此，我們預計未來不會面臨貿易應收款項的重大信貸風險。

於2015年、2016年、2017年及截至2018年4月30日止四個月，我們的貿易應收款項週轉天數分別為5天、5天、2天及5天。我們的貿易應收款項週轉天數乃按期初及期末貿易應收款項平均值除以收益再將所得值乘以於該期間的天數計算。我們於2016年至2017年的貿易應收款項週轉天數減少主要由於收益增加水平顯著高於貿易應收款項平均值增加水平所致。

下表載列於所示日期我們的貿易應收款項的賬齡分析。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
少於一年.....	11,047	7,161	38,924	31,592
一年以上.....	—	—	—	—
	11,047	7,161	38,924	31,592

財 務 資 料

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應收第三方款項	100,028	65,707	—	528,293
其他可收回稅項	73,411	227,432	368,803	440,802
收購土地使用權的預付款項...	—	—	693,204	245,000
土地拍賣及其他按金	183,965	578,549	78,083	180,059
應收子公司非控股股東款項...	274	2,977	22,560	19,874
建設成本的預付款項	1,696	9,563	6,747	13,832
收購樓宇的預付款項	44,389	88,729	—	—
其他應收款項	19,585	29,200	29,030	32,224
	423,348	1,002,157	1,198,427	1,460,084
減：分類為流動資產的部分...	378,959	913,428	1,198,427	1,460,084
非即期部分	44,389	88,729	—	—

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣423.3百萬元、人民幣1,002.2百萬元、人民幣1,198.4百萬元及人民幣1,460.1百萬元。

於2015年、2016年12月31日及2018年4月30日，應收第三方款項主要指就若干將與第三方聯合開發的項目（包括我們於往績記錄期間後獲取的該等項目）參與公開招拍掛程序向第三方支付預付款項。有關詳情，請參閱「業務－物業開發與銷售流程－土地收購－收購公司股權或投資」。

我們的其他可收回稅項由2015年12月31日的人民幣73.4百萬元增加至2016年12月31日的人民幣227.4百萬元，增加至2017年12月31日的人民幣368.8百萬元，並進一步增加至2018年4月30日的人民幣440.8百萬元。於中國在2016年5月1日進行營業稅改徵增值稅的稅制改革前，其他可收回稅項增加主要是由於我們新項目的預售增加及在建項目數目增加。根據中國法律及法規，一定比例的預售物業所得款項作為營業稅預付予稅務機關。於稅制改革後，其他可收回稅項增加主要由於與我們在建項目產生的開發成本有關的進項增值稅增加。

我們收購土地使用權的預付款項由2015年及2016年12月31日的零增加至2017年12月31日的人民幣693.2百萬元，主要是由於我們加大與安慶及蕪湖的項目相關的土地收購力度。我們收購土地使用權的預付款項其後減少至2018年4月30日的人民幣245.0百萬元。

我們的土地拍賣及其他按金由2015年12月31日的人民幣184.0百萬元增加至2016年12月31日的人民幣578.5百萬元（主要由於參與與海島府項目相關的公開招拍掛程序的預付按金要求），隨後減少至2017年12月31日的人民幣78.1百萬元。我們的土地拍賣及其他按金增加至2018年4月30日的人民幣180.1百萬元，乃由於就若干將與第三方聯合開發的項目參與公開招拍掛程序的預付按金要求。

應收子公司非控股股東款項主要為於往績記錄期間不時向該等非控股股東作出的現金墊款。該等非控股股東均非本公司的關連人士。

其他應收款項主要指支付予有關部門的建設資金（將在物業竣工時退還）及包括支付予外部銷售代理及設備的預付佣金在內的各類預付款項。其他應收款項由2015年12月31日的人民幣19.6百萬元增至2016年12月31日的人民幣29.2百萬元，主要是由於建設資金和預付銷售佣金的增加，該增加與我們物業開發的增加相一致。其後我們的其他應收款項保持相對穩定。

受限制現金

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的受限制現金分別為人民幣87.9百萬元、人民幣123.8百萬元、人民幣211.1百萬元及人民幣583.0百萬元。受限制現金於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日持續增加，主要由於新項目的預售增加及與在建物業相關的貸款及借貸增加。

可供銷售投資

可供銷售投資主要指我們購買行業信用評級較高的知名銀行發行的低風險及高流動性的理財產品。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的可供銷售投資的即期部分分別為人民幣270.0百萬元、人民幣300.0百萬元、人民幣240.0百萬元及零。根據我們的閒置資金數額和我們的預算計劃，我們的財務部門提交一份關於購買或處置可供銷售投資的申請，待我們的高級管理層批准。進行有關申請前，我們的財務部門根據發行規模、其風險狀況及相關回報率對可供銷售投資進行可行性研究。我們的財務部門須選擇行業信用評級較高的知名銀行及金融機構發行的低風險及高流動性概況的可供銷售投資，以確保購買及處置我們的可供銷售投資符合本公司的營運資金需求及戰略計劃。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註19。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指應付第三方供應商及承建商的款項。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的貿易應付款項分別為人民幣317.5百萬元、人民幣777.9百萬元、人民幣1,158.7百萬元及人民幣990.2百萬元。貿易應付款項於2015年、2016年及2017年12月31日持續增長主要由於有關已增加物業建築及開發活動的建設成本及材料成本增加所致。董事確認，於往績記錄期間，我們並無拖欠支付貿易應付款項。

財 務 資 料

於2015年、2016年、2017年及截至2018年4月30日止四個月，我們的貿易應付款項週轉天數分別為51天、72天、62天及92天。我們的貿易應付款項週轉天數乃按期初及期末貿易應付款項平均值除以在建物業的增加再將所得值乘以於該期間的天數計算。我們於往績記錄期間的貿易應付款項週轉天數波動主要由於不同供應商及承建商出具發票所花費的時間不同所致。

下表載列於所示日期的貿易應付款項的賬齡分析。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
少於一年.....	310,420	772,627	1,131,835	983,148
一年以上.....	7,122	5,304	26,853	7,091
	317,542	777,931	1,158,688	990,239

截至2018年7月31日，約人民幣210.5百萬元已結算，約佔我們於2018年4月30日尚未支付貿易應付款項的21.3%。

合同負債

合同負債主要指自客戶收到的與我們預售物業有關的銷售所得款項。我們於物業已竣工並準備交付之前即開始銷售我們的物業並向客戶收取所得款項。於將相關銷售確認為收益前，此類來自客戶的所得款項錄作合同負債。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，物業預售所產生的合同負債分別為人民幣2,335.7百萬元、人民幣5,779.4百萬元、人民幣5,014.1百萬元及人民幣6,781.8百萬元，與往績記錄期間我們的合同銷售額增長一致。

其他應付款項、已收按金及應計費用

下表載列於所示日期的其他應付款項、已收按金及應計費用的明細：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
建築相關保留按金	55,693	75,246	102,369	88,768
子公司非控股股東墊款	16,337	34,643	79,630	76,910
應付利息.....	8,258	8,032	9,832	23,537
物業銷售相關按金	2,621	5,428	35,324	16,449
應付工資及福利	20,272	21,776	17,689	9,781
營業稅及附加費	5,142	4,133	13,541	9,132
其他	22,515	25,098	30,946	34,774
總計	130,838	174,356	289,331	259,351

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的其他應付款項、已收按金及應計費用分別為人民幣130.8百萬元、人民幣174.4百萬元、人民幣289.3百萬元及人民幣259.4百萬元。我們的其他應付款項、已收按金及應計費用自2015年12月31日至2017年12月31日持續增加，主要是由於我們建築相關的保留按金增加，這與我們的業務擴展一致。截至2018年4月30日，我們的其他應付款項、已收按金及應計費用減少，主要由於(i)我們建築相關的保留按金減少，乃由於我們於完成若干建設時返還按金，及(ii)我們物業銷售相關的按金減少，乃由於該等按金隨後錄作預售收益。我們的其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。董事確認，於往績記錄期間，我們概無拖欠支付其他應付款項。

子公司非控股股東墊款指有關非控股股東就我們的項目開發作出的投資。該等墊款為無抵押、不計息並須於要求時支付並包括我們其中一名關連人士的墊款。有關墊款於往績記錄期間增加乃主要由於我們的物業項目進一步開發及數目增加。截至2017年12月31日，應付我們關連人士的款項已悉數結付。

計息銀行及其他借貸

計息銀行及其他借貸為我們物業開發項目的重要資金來源。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們尚未償還的計息銀行及其他借貸分別約為人民幣4,091.5百萬元、人民幣3,258.6百萬元、人民幣5,987.3百萬元及人民幣5,703.1百萬元。我們的計息銀行及其他借貸波動反映我們物業開發項目的資金需求。計息銀行及其他借貸結餘由2015年12月31日的人民幣4,091.5百萬元減少至2016年12月31日的人民幣3,258.6百萬元，主要是由於動用主要來自我們的項目（大發融悅花園、大發融悅華庭及凱欣錦園A）的預售所得款項償還計息銀行及其他借貸人民幣1,972.1百萬元，且部分被主要用於開發我們的項目大發融悅四季的計息銀行及其他借貸所得款項人民幣1,124.5百萬元所抵銷。計息銀行及其他借貸結餘由2016年12月31日的人民幣3,258.6百萬元增加至2017年12月31日的人民幣5,987.3百萬元，原因是主要用於開發我們的項目（大發融悅四季、大發融悅東方（溫州）、凱澤錦園、融悅新界公館及海島府）的計息銀行及其他借貸所得款項人民幣5,978.8百萬元，且部分被動用主要來自我們的項目（凱欣錦園A、凱欣錦園B及大發融悅華庭）的預售所得款項償還計息銀行及其他借貸人民幣3,249.4百萬元所抵銷。計息銀行及其他借貸隨後減少至2018年4月30日的人民幣5,703.1百萬元，歸因於動用主要來自我們的項目（大發融悅東方（溫州）及大發融悅四季）的預售所得款項償還計息銀行及其他借貸人民幣519.5百萬元，且部分被主要用於開發我們的項目海島府的計息銀行及其他借貸所得款項人民幣228.0百萬元所抵銷。

流動性及資本資源

物業開發需要大量的資本投資，以供土地收購及建設。於往績記錄期間，我們主要以經營所得現金（主要包括物業預售及銷售所得款項及收取租金收入）以及銀行貸款及金融機構借貸撥付營運。日後，我們亦可能尋求額外融資機會，如發行公司債券、資產支持證券計劃及其他債務發售。

現金流量

下表載列所示期間我們的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(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)
	(未經審計)				
節選現金流量表數據					
經營活動所得／(所用) 淨現金流量	(792,190)	855,483	(2,393,466)	(1,275,779)	238,708
投資活動所得／(所用) 淨現金流量	(63,659)	16,172	(115,381)	(202,555)	682,026
融資活動 (所用)／所得淨現金流量	785,296	(759,524)	2,729,236	1,437,300	(626,790)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	(70,553)	112,131	220,389	(41,034)	293,944
年／期初現金及現金等價物	115,223	44,670	156,801	156,801	377,190
年／期末現金及現金等價物	44,670	156,801	377,190	115,767	671,134

經營活動所得／(所用) 淨現金流量

我們的經營活動所得現金的主要來源為我們自物業銷售（包括在建物業預售）收取的所得款項，以及自物業租賃業務所得的租金收入及自商業物業管理業務所得的物業管理收入。我們在經營活動中主要使用的現金為我們就物業開發活動（包括土地收購）支付的款項。

截至2015年、2017年12月31日止年度及截至2017年4月30日止四個月，我們錄得經營現金淨流出，主要是由於2015年、2017年及截至2017年4月30日止四個月我們的在建物業及已竣工持作銷售物業有所增加所致。

截至2018年4月30日止四個月的經營活動所得淨現金流量為人民幣238.7百萬元，主要由於除稅前純利人民幣152.0百萬元所致，並主要經因我們新物業項目的預售增加而令合同負債增加人民幣1,783.8百萬元所調整，部分被(i)我們的物業開發活動增加令在建物業增加人民幣1,242.0百萬元及(ii)我們新項目的預售增加令受限制現金增加人民幣371.8百萬元所抵銷。

截至2017年4月30日止四個月的經營活動所用淨現金流量為人民幣1,275.8百萬元，主要由於除稅前淨虧損人民幣68.4百萬元所致，並主要經下列項目調整：(i)我們的物業開發活動增加令已竣工持作銷售物業增加人民幣1,507.9百萬元及在建物業增加人民幣635.0百萬元及(ii)我們新項目的預售增加令受限制現金增加人民幣246.6百萬元，部分被我們新物業項目的預售增加令合同負債增加人民幣1,257.9百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所用淨現金流量為人民幣2,393.5百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣335.5百萬元所致，並主要經下列項目調整：(i)我們的物業開發活動增加令已竣工持作銷售物業增加人民幣1,057.2百萬元、(ii)新物業項目的預售減少令合同負債減少人民幣765.3百萬元及(iii)我們的物業開發活動增加令在建物業增加人民幣431.3百萬元，部分被(i)我們的物業開發活動增加令貿易應付款項增加人民幣380.8百萬元及(ii)物業開發活動增加導致按金增加，令其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣112.1百萬元所抵銷。

於2016年，經營活動所得淨現金流量為人民幣855.5百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣85.1百萬元所致，並主要經下列項目調整：(i)我們新物業項目的預售增加令合同負債增加人民幣3,443.7百萬元及(ii)我們的物業開發活動增加令貿易應付款項增加人民幣460.4百萬元，部分被(i)我們的物業開發活動增加令在建物業增加人民幣1,919.7百萬元及(ii)預售活動增加導致公開招拍掛程序相關的按金增加及其他可收回稅項增加，令預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣538.5百萬元所抵銷。

於2015年，經營活動所用淨現金流量為人民幣792.2百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣148.6百萬元所致，並主要經下列項目調整：我們的物業開發活動增加令在建物業增加人民幣1,777.8百萬元，部分被(i)我們新物業項目的預售增加令合同負債增加人民幣1,224.2百萬元及(ii)已竣工持作銷售物業減少人民幣235.3百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用) 淨現金流量

截至2018年4月30日止四個月的投資活動所得淨現金流量為人民幣682.0百萬元，主要由於(i)出售按公允價值計入損益的金融資產人民幣630.0百萬元及(ii)關聯公司償還墊款人民幣886.2百萬元，部分被(i)收購按公允價值計入損益的金融資產人民幣390.0百萬元及(ii)向關聯公司作出的墊款人民幣449.4百萬元所抵銷。

截至2017年4月30日止四個月的投資活動所用淨現金流量為人民幣202.6百萬元，主要由於(i)收購可供銷售投資人民幣318.0百萬元及(ii)向關聯公司作出的墊款人民幣131.1百萬元，部分被(i)關聯公司償還墊款人民幣135.0百萬元及(ii)出售可供銷售投資人民幣118.0百萬元所抵銷。

於2017年，投資活動所用淨現金流量為人民幣115.4百萬元，主要由於(i)向關聯公司作出的墊款人民幣1,189.8百萬元及(ii)收購可供銷售投資人民幣328.0百萬元，部分被(i)關聯公司償還墊款人民幣1,037.7百萬元及(ii)出售可供銷售投資人民幣388.0百萬元所抵銷。

於2016年，投資活動所得淨現金流量為人民幣16.2百萬元，主要由於(i)關聯公司償還墊款人民幣328.1百萬元及(ii)出售可供銷售投資人民幣270.0百萬元，部分被(i)收購可供銷售投資人民幣300.0百萬元及(ii)向關聯公司作出的墊款人民幣228.7百萬元所抵銷。

於2015年，投資活動所用淨現金流量為人民幣63.7百萬元，主要由於(i)向關聯公司作出的墊款人民幣727.8百萬元及(ii)收購可供銷售投資人民幣382.0百萬元，部分被(i)出售可供銷售投資人民幣632.0百萬元及(ii)關聯公司償還墊款人民幣463.3百萬元所抵銷。

融資活動(所用)／所得淨現金流量

截至2018年4月30日止四個月的融資活動所用淨現金流量為人民幣626.8百萬元，主要由於(i)就收購子公司付款人民幣627.9百萬元及(ii)償還計息銀行及其他借貸人民幣519.5百萬元，部分被(i)發行新股所得款項人民幣440.3百萬元及(ii)計息銀行及其他借貸所得款項人民幣228.0百萬元所抵銷。

截至2017年4月30日止四個月的融資活動所得淨現金流量為人民幣1,437.3百萬元，主要由於計息銀行及其他借貸所得款項人民幣2,120.0百萬元，部分被償還計息銀行及其他借貸人民幣682.7百萬元所抵銷。

於2017年，融資活動所得淨現金流量為人民幣2,729.2百萬元，主要由於計息銀行及其他借貸所得款項人民幣5,978.8百萬元，部分被償還計息銀行及其他借貸人民幣3,249.4百萬元所抵銷。

於2016年，融資活動所用淨現金流量為人民幣759.5百萬元，主要由於償還計息銀行及其他借貸人民幣1,972.1百萬元，部分被計息銀行及其他借貸所得款項人民幣1,124.5百萬元所抵銷。

於2015年，融資活動所得淨現金流量為人民幣785.3百萬元，主要由於計息銀行及其他借貸所得款項人民幣2,757.7百萬元，部分被償還計息銀行及其他借貸人民幣1,851.9百萬元所抵銷。

營運資金

我們過往及將繼續透過物業預售及銷售的所得款項、收取租金收入以及銀行及其他金融機構借貸撥付營運資金。

截至2015年、2017年12月31日止年度及截至2017年4月30日止四個月，我們錄得經營現金淨流出，主要是由於我們持續增多物業開發活動及加大土地收購力度。有關現金流出未必能一直被我們於有關年度的物業預售及銷售的所得款項悉數抵銷，而我們認為此情況符合我們的行業慣例。詳情請參閱「—流動性及資本資源—現金流量—經營活動所得／(所用)淨現金流量」。

據董事確認，我們計劃主要透過物業預售及銷售的所得款項、新銀行借貸或再融資及其他借貸及全球發售淨所得款項滿足我們的營運資金需求，包括我們的銀行貸款所產生的還款責任。我們打算通過加大我們的廣告和營銷努力及加強我們對客戶的付款收取能力，以改善我們與預售和銷售物業有關的現金流入。董事預計我們將自目前在建物業的預售及銷售中錄得大量現金流入。截至2018年7月31日（即就我們的債項聲明而言的最後可行日期），我們的總銀行信貸為人民幣7,454.0百萬元，其中未動用銀行信貸為人民幣1,304.4百萬元。我們不斷尋求各種融資機會，包括獲取更多銀行信貸，作為減輕流動性風險的措施之一。董事認為，我們有足夠未動用銀行信貸及內部資源以償還到期債項以便應對包括現有及未來開發項目在內的資本承擔。

充足營運資金

本集團已頒佈財務管理政策及其他相關政策，以規管本集團各項庫務活動的審批及申報流程。

本集團的財務部門通過確認及整合本集團成員公司以及本集團相關部門的現金流量預測信息，領導及發起年度現金流量預測活動。綜合現金流量預測由我們的高級管理層批准及採納。現金流量預測會根據本集團的實際現金流量狀況至少每季度調整一次。每月會編製月度現金流量計劃，以監控本集團各成員公司的現金流量狀況。

涉及資本承擔的所有合同於提交我們的高級管理層審批前，會由本集團的財務部門及法務部門進行審核，以確保相關業務交易及本公司的流動性狀況得到妥善管理，以及符合中國法律及法規的資本要求。

考慮到我們的經營活動所得現金、全球發售的估計淨所得款項（根據本招股章程所載指示性發售價範圍的下限）及我們從銀行獲得的信貸融資，董事認為，我們將有充足的可用營運資金以應付我們目前（即本招股章程日期後最少12個月）所需。

財 務 資 料

淨流動資產

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債明細。

	於12月31日			於2018年	於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日	7月31日
	(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)
					(未經審計)
流動資產					
可供銷售投資.....	270,000	300,000	240,000	—	—
在建物業.....	4,971,204	7,143,006	7,916,216	9,277,919	10,725,639
已竣工持作銷售物業.....	305,029	331,467	1,388,673	780,048	524,121
貿易應收款項.....	11,047	7,161	38,924	31,592	3,246
應收關聯公司款項.....	748,386	648,986	801,082	364,336	354,133
應收股東款項.....	—	300	600	—	—
預付款項、按金及其他應收款項..	378,959	913,428	1,198,427	1,460,084	2,235,389
可收回稅項.....	49,312	143,597	147,706	188,127	241,411
受限制現金.....	87,946	123,826	211,110	582,957	595,449
已質押存款.....	106,524	15,237	14,933	9,483	8,569
現金及現金等價物.....	44,670	156,801	377,190	671,134	496,454
總流動資產.....	6,973,077	9,783,809	12,334,861	13,365,680	15,184,411
流動負債					
貿易應付款項.....	317,542	777,931	1,158,688	990,239	1,054,622
其他應付款項、已收按金 及應計費用.....	130,838	174,356	289,331	259,351	365,962
合同負債.....	2,335,742	5,779,392	5,014,139	6,781,782	8,963,634
應付關聯公司款項.....	—	185	143,790	2,304	2,740
計息銀行及其他借貸.....	1,255,392	1,492,900	590,227	1,813,433	1,637,285
應付稅項.....	284,694	264,727	309,692	334,465	299,611
總流動負債.....	4,324,208	8,489,491	7,505,867	10,181,574	12,323,854
淨流動資產.....	2,648,869	1,294,318	4,828,994	3,184,106	2,860,557

我們的淨流動資產由2015年12月31日的人民幣2,648.9百萬元減少至2016年12月31日的人民幣1,294.3百萬元，主要由於合同負債因當時在建物業的預售增加而大幅增加，部分被在建物業因我們物業開發活動增加而增加所抵銷。我們的淨流動資產增加至2017年12月31日的人民幣4,829.0百萬元，主要由於(i)已竣工持作銷售物業大幅增加及(ii)計息銀行及其他借貸及流動負債大幅減少，部分被貿易應付款項因我們物業業務增加而增加所抵銷。我們的淨流動資產其後減少至2018年4月30日的人民幣3,184.1百萬元，主要由於(i)計息銀行及其他借貸及合同負債大幅增加及(ii)已竣工持作銷售物業因我們新物業項目的預售增加而有所減少，部分被在建物業增加所抵銷。我們的淨流動資產由2018年4月30日的人民幣3,184.1百萬元進一步減少至2018年7月31日的人民幣2,860.6百萬元，主要由於合同負債因我們當時的在建物業（如我們的海島府及大發融悅東方（溫州）項目）的預售增加而有所增加，部分被(i)在建物業因我們的物業開發活動增加而有所增加；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項因我們就參與項目的公開招拍掛程序支付的預付按金或預付款項增加而有所增加所抵銷。

財務資料

資本支出

下表載列我們於2015年、2016年、2017年及截至2017年及2018年4月30日止四個月產生的資本支出。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(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)
				(未經審計)	
有關以下各項的資本支出：					
購買物業、廠房及設備項目...	58,673	51,712	26,437	4,256	12,437
購買無形資產.....	280	836	924	767	502
總計	58,953	52,548	27,361	5,023	12,939

截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們分別產生資本支出人民幣59.0百萬元、人民幣52.5百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣12.9百萬元。董事估計，截至2018年及2019年12月31日止年度，我們的資本支出將分別約為人民幣22.9百萬元及人民幣23.5百萬元。

承擔

資本承擔

下表載列於所示日期我們對已訂約但未撥備的物業開發支出的資本承擔。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但未撥備：				
物業開發活動.....	1,676,454	590,621	922,070	1,054,826
收購土地使用權.....	—	—	550,796	245,000
應付一家聯營公司注資	—	2,000	—	—
總計	1,676,454	592,621	1,472,866	1,299,826

我們打算通過利用預售／銷售產生的現金流量、銀行貸款及其他借貸以及全球發售淨所得款項，來為我們的資本承擔提供資金。

財務資料

經營租賃承擔

下表載列於所示日期我們根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低總租賃款項。

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內	1,937	1,987	1,462	3,924
第二至第五年（包括首尾兩年）..	1,987	—	825	4,281
總計	3,924	1,987	2,287	8,205

債項

下表載列於所示日期我們貸款及借貸的明細。

	於12月31日			於2018年	於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日	7月31日
	(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)
					(未經審計)
即期					
銀行貸款－有抵押	12,500	—	5,000	—	—
銀行貸款－無抵押	25,000	25,500	20,000	20,000	20,000
長期銀行貸款的即期部分					
－有抵押	834,700	1,034,743	210,203	733,452	933,452
長期銀行貸款的即期部分					
－無抵押	15,000	—	—	—	—
其他長期貸款的即期部分					
－有抵押	368,192	432,657	355,024	961,148	585,000
其他長期貸款的即期部分					
－無抵押	—	—	—	98,833	98,833
小計	1,255,392	1,492,900	590,227	1,813,433	1,637,285
非即期					
銀行貸款－有抵押	2,419,810	1,765,673	3,739,728	3,233,963	2,861,713
其他貸款－有抵押	416,328	—	1,557,693	655,700	825,798
其他貸款－無抵押	—	—	99,622	—	—
小計	2,836,138	1,765,673	5,397,043	3,889,663	3,687,511
總計	4,091,530	3,258,573	5,987,270	5,703,096	5,324,796

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的未償還貸款及借貸（包括信託及其他融資）合共分別為人民幣4,091.5百萬元、人民幣3,258.6百萬元、人民幣5,987.3百萬元及人民幣5,703.1百萬元。於往績記錄期間，我們的總未償還借貸的波動主要是由於我們的業務發展及擴展所導致的財務需求的變動所致。

財務資料

我們的若干銀行貸款及其他借貸以質押物業、廠房及設備、投資物業、在建物業、已竣工持作銷售物業及已質押存款作抵押。此外，我們的若干銀行貸款及其他借貸亦由控股股東作擔保，於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日分別為人民幣2,768.4百萬元、人民幣2,300.7百萬元、人民幣3,972.7百萬元及人民幣3,669.4百萬元。所有有關擔保將於上市前解除。

下表載列於所示日期我們計息銀行及其他借貸的賬齡分析。

	於2017年12月31日			於2018年4月30日	於2018年7月31日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元) (未經審計)
應償還銀行貸款：					
一年內或按要求	887,200	1,060,243	235,203	753,452	953,452
於第二年	934,810	441,673	727,128	625,313	922,263
於第三至第五年 (包括首尾兩年)	555,000	614,000	1,357,800	1,003,430	351,730
五年以上	930,000	710,000	1,654,800	1,605,220	1,587,720
小計	3,307,010	2,825,916	3,974,931	3,987,415	3,815,165
應償還其他借貸：					
一年內或按要求	368,192	432,657	355,024	1,059,981	683,833
於第二年	416,328	–	1,657,315	655,700	825,798
小計	784,520	432,657	2,012,339	1,715,681	1,509,631
總計	4,091,530	3,258,573	5,987,270	5,703,096	5,324,796

我們的若干貸款及其他借貸協議包含限制性契諾，其中包括：(i) 借款人須於債項增加或分立、合併、合資、重組、申請破產、註冊資本變動及其他可能影響借款人償還貸款能力的重大事件發生前通知貸款人或取得貸款人同意；(ii) 借款人須於以任何第三方為受益人提供擔保及就未償還本金及利息作出墊付前取得貸款人同意，並不得進行任何可能對其財務狀況及履行其貸款或借貸協議項下的責任產生不利影響的活動；(iii) 借款人於未取得貸款人事先同意前不得改變借貸用途；(iv) 未經貸款人事先同意，借款人不得在償還未償還本金、利息及任何根據貸款協議到期的其他款項之前支付任何股息或作出其他分派及(v) 借款人不得在以下情況下支付任何股息或作出其他分派：當並無純利或錄得淨虧損時，或當純利不足以彌補上一財政年度的虧損時，或當除稅前利潤尚未用於償還該財政年度到期的本金、利息及其他款項時，或當除稅前利潤不足以償還於下個期間到期的本金、利息及其他款項時。這些限制可能會使我們未來向本公司支付股息或作出其他分派的能力受到限制。據董事確認，本集團於往績記錄期間及直至最後可行日期作出的股息宣派及／或付款概無違反任何相關貸款或借貸協議的條款。

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們總借貸的加權平均實際利率（表示為年內或期內產生的實際借貸成本除以該年內或期內未償還的加權平均借貸）分別為10.1%、9.3%、10.1%及10.2%。

於2018年7月31日（即就我們的債項聲明而言的最後可行日期），我們的總銀行信貸為人民幣7,454.0百萬元，其中未動用銀行信貸為人民幣1,304.4百萬元。

於2018年8月24日，我們就開發徐州•大發融悅東方與杭州工商信託股份有限公司訂立一項年利率為12.0%及本金總額為人民幣300.0百萬元的融資安排，自首次提款日期起為期12或18個月（視乎第二次提款的時間而定）。

於2018年8月29日，我們就物業開發與上海銀行訂立一份年利率為17.0%及本金總額為人民幣300百萬元的貸款協議，為期一年。於2018年9月25日，我們就物業開發與上海銀行訂立另一份年利率為16.0%及本金總額為人民幣250百萬元的貸款協議，為期兩年。

除「一債項」所披露者外，截至2018年7月31日，我們並無未償還按揭、抵押、債權證、借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸。

除所披露者外，我們的債項狀況自2018年7月31日（即就我們的債項聲明而言的最後可行日期）起並無任何重大變動。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的董事已確認我們並無(a)於取得信貸融資方面遭遇任何困難、(b)遭遇銀行信貸被銀行撤回或收到提前償還要求的任何情況或(c)拖欠支付其銀行借貸或違反銀行借貸的金融契諾。

或然負債

按揭擔保

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款向其提供擔保，以確保該等客戶的還款責任。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們就按揭信貸向銀行作出的總擔保金額分別為人民幣772.2百萬元、人民幣1,901.1百萬元、人民幣2,552.3百萬元及人民幣2,371.0百萬元。該等擔保包括就物業的法定所有權與買方辦理轉讓手續後將終止的擔保及買方向銀行悉數償還按揭貸款後將終止的擔保。

我們認為，其因該等擔保蒙受損失的可能性甚微，原因為倘物業買方拖欠該等付款責任，則銀行有權出售物業及從銷售所得款項中收回未償還貸款結餘。我們並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因為我們認為其公允價值甚微。

法律或然事項

在日常業務過程中，我們可能涉及法律訴訟及其他訴訟。雖然目前尚不可確定該等或然事項、法律訴訟或其他訴訟的結果，但我們認為由此產生的任何負債不會個別或共同對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

截至最後可行日期，除本招股章程所披露者外，我們並無其他重大或然負債。

資產負債表外承擔及安排

除上文披露的或然負債外，截至2018年4月30日，我們並無任何未償還的已發行或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債項、承兌負債（不包括正常商業票據）、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

市場風險

我們因在日常業務過程中使用金融工具而面對各種市場風險，主要包括信貸風險、流動性風險、利率風險及外匯風險。

信貸風險

信貸風險指因交易對手無法或不願履行其合同責任而帶來的虧損風險。本集團其他金融資產（主要包括受限制現金、已質押存款、現金及現金等價物、其他應收款項及應收關聯公司款項）的信貸風險產生自交易對手的違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，本集團並無錄得任何重大壞賬虧損。

我們於截至2017年12月31日止三個年度採用國際會計準則第39號，自2018年1月1日起應用國際財務報告準則第9號。自2018年1月1日起，我們通過考慮金融工具剩餘年內發生違約風險的變化來制定政策，以評估自初步確認以來金融工具的信貸風險是否顯著增加。

流動性風險

流動性風險指企業可能遭遇資金短缺而不足以履行金融負債的相關責任的風險。我們定期監察我們的流動性需求及我們是否符合借貸契約的規定，以確保維持充足現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足我們長短期的流動性需求。

下表載列於所示日期我們的非衍生金融負債的合同到期日，乃基於合同未貼現款項計算：

於2015年12月31日

	按要求	少於三個月 或按要求	三至十二個月	超過一年	總計
	(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)
計息銀行及其他借貸 ..	–	502,910	898,635	3,517,855	4,919,400
貿易應付款項	317,542	–	–	–	317,542
其他應付款項	80,288	–	–	–	80,288
總計	397,830	502,910	898,635	3,517,855	5,371,230

財務資料

於2016年12月31日

	按要求	少於三個月 或按要求	三至十二個月	超過一年	總計
	(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)
計息銀行及其他借貸 ..	–	109,128	1,584,439	2,181,838	3,875,405
貿易應付款項	777,931	–	–	–	777,931
其他應付款項	117,921	–	–	–	117,921
應付關聯公司款項	185	–	–	–	185
總計	896,037	109,128	1,584,439	2,181,838	4,771,442

於2017年12月31日

	按要求	少於三個月 或按要求	三至十二個月	超過一年	總計
	(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)
計息銀行及其他借貸 ..	–	118,739	905,813	6,588,384	7,612,936
貿易應付款項	1,158,688	–	–	–	1,158,688
其他應付款項	191,831	–	–	–	191,831
應付關聯公司款項	143,790	–	–	–	143,790
總計	1,494,309	118,739	905,813	6,588,384	9,107,245

於2018年4月30日

	按要求	少於三個月 或按要求	三至十二個月	超過一年	總計
	(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)
計息銀行及其他借貸 ..	–	107,322	2,004,339	5,061,373	7,173,034
貿易應付款項	990,239	–	–	–	990,239
其他應付款項	189,215	–	–	–	189,215
應付關聯公司款項	2,304	–	–	–	2,304
總計	1,181,758	107,322	2,004,339	5,061,373	8,354,792

利率風險

我們的利率風險主要來源於我們的計息銀行及其他借貸。按浮動利率授出的計息銀行及其他借貸令我們面臨現金流量利率風險。

假定所有其他變量維持不變，於2018年4月30日，估計倘我們的銀行及其他借貸的利率普遍上漲100個基點，則會通過對浮息借貸的影響導致我們的除稅前利潤減少約人民幣4.5百萬元。

假定所有其他變量維持不變，於2017年12月31日，估計倘我們的銀行及其他借貸的利率普遍上漲100個基點，則會通過對浮息借貸的影響導致我們的除稅前利潤減少約人民幣3.8百萬元。

假定所有其他變量維持不變，於2016年12月31日，估計倘我們的銀行及其他借貸的利率普遍上漲100個基點，則會通過對浮息借貸的影響導致我們的除稅前利潤減少約人民幣6.2百萬元。

假定所有其他變量維持不變，於2015年12月31日，估計倘我們的銀行及其他借貸的利率普遍上漲100個基點，則會通過對浮息借貸的影響導致我們的除稅前利潤減少約人民幣6.6百萬元。

上述敏感度分析假設利率將於所示日期變動，且已應用於我們的所有浮動利率貸款及金融機構借貸而不計及利息資本化的影響。董事預期不會因利率變動而對計息資產產生重大影響。

外匯風險

我們的業務主要以人民幣進行，且我們的大部分貨幣資產及負債以人民幣計值。由於我們的若干銀行現金以美元計值，我們可能遭受外匯風險。有關詳情，請參閱「附錄一 — 附註40. 財務風險管理目標及政策 — (c)外匯風險」。

股息及可分派儲備

於2015年、2016年及2017年12月31日，我們的可分派儲備分別為人民幣1,375.6百萬元、人民幣1,400.3百萬元及人民幣1,395.8百萬元。於2017年，我們向當時子公司的股東宣派股息人民幣142.0百萬元並向一家子公司的非控股股東宣派股息人民幣4.5百萬元，且於最後可行日期已派付該等股息。於2015年，我們向當時一家子公司的股東派付股息人民幣20.0百萬元。

本公司並無固定股息政策，及在遵守開曼群島相關法例及細則的情況下，董事會可全權酌情釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息金額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。

我們的若干子公司須受若干未償還貸款協議項下對股息派付的限制。誠如董事所確認，我們於往績記錄期間及直至最後可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議的任何限制。

主要財務比率

	截至12月31日止年度及於該日			截至2018年 4月30日止 四個月及 於該日
	2015年	2016年	2017年	
毛利率 ⁽¹⁾	15.6	16.9	14.4	30.1
純利率 ⁽²⁾	7.8	3.1	3.2	8.8
股本回報率 ⁽³⁾	2.7	1.1	7.3	12.3
流動比率 (倍數) ⁽⁴⁾	1.6	1.2	1.6	1.3
淨資產負債比率 ⁽⁵⁾	196.5	150.0	270.8	235.6
利息覆蓋率 (倍數) ⁽⁶⁾	0.6	0.4	0.7	0.7

附註：

- (1) 截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們各期間的收益再乘以100計算。
- (2) 截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月的純利率乃按我們各期間的純利除以我們各期間的收益再乘以100計算。
- (3) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年4月30日止四個月的股本回報率乃按我們各年或各年化期間（視情況而定）的純利除以各期間結束時的總權益再乘以100計算。
- (4) 於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日的流動比率乃按我們於各日期的總流動資產除以我們於各日期的總流動負債計算。
- (5) 於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日的淨資產負債比率乃按總計息銀行及其他借貸減現金及銀行結餘除以各期間結束時的總權益再乘以100計算。
- (6) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度各年及截至2018年4月30日止四個月的利息覆蓋率乃按我們除所得稅開支前的年／期內利潤，加我們的綜合財務報表的利息開支，除以我們於各年／期內的計息銀行及其他借貸的利息以及合同負債重大融資部分的利息（包括資本化利息）計算。

毛利率

截至2017年12月31日止三個年度及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的毛利率分別為15.6%、16.9%、14.4%、29.9%及30.1%。有關更多討論，請參閱本節「－經營業績之管理層討論與分析」。

純利率

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的純利率分別為7.8%、3.1%、3.2%及8.8%。我們的純利率由截至2015年12月31日止年度的7.8%下降至截至2016年及2017年12月31日止年度的3.1%及3.2%，主要由於(i)銷售及分銷開支、行政開支、其他開支及融資成本主要因我們於2016年及2017年擴張物業開發及銷售業務而增加及(ii)投資物業的公允價值收益於2016年及2017年減少。有關更多討論，請參閱本節「－節選損益表項目說明－毛利及毛利率」及「－經營業績之管理層討論與分析」。

股本回報率

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的股本回報率分別為2.7%、1.1%、7.3%及12.3%。我們的股本回報率由截至2015年12月31日止年度的2.7%減少至截至2016年12月31日止年度的1.1%，乃由於我們的純利減少，主要由於(i)銷售及分銷開支、行政開支、其他開支及融資成本主要因我們擴張物業開發及銷售業務而增加及(ii)投資物業的公允價值收益減少。我們的股本回報率由截至2016年12月31日止年度的1.1%大幅增加至截至2017年12月31日止年度的7.3%，並進一步增加至截至2018年4月30日止四個月的12.3%，乃主要由於物業開發及銷售收益增加。我們的股本回報率由截至2017年12月31日止年度的7.3%增加至截至2018年4月30日止四個月的12.3%，亦由於我們的總權益或淨資產由2017年12月31日的人民幣1,988.0百萬元減少至2018年4月30日的人民幣1,884.7百萬元，主要原因是：(i)溫州凱暘收購上海大發全部股權及上海垠壹投資發展向上海大發轉讓股權；(ii)本公司向Splendid Sun、Glorious Villa及He Hong配發及發行股份；及(iii)於截至2018年4月30日止四個月母公司擁有人應佔利潤約為人民幣78.7百萬元。有關上述收購事項、股權轉讓以及配發及發行股份的詳情，請參閱「歷史及重組－重組」。

流動比率

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的流動比率分別為1.6、1.2、1.6及1.3。我們的流動比率由2015年12月31日的1.6減少至2016年12月31日的1.2，主要是由於我們的流動負債因合同負債增加而有所增加。我們的流動比率由2016年12月31日的1.2增加至2017年12月31日的1.6，主要是由於流動資產因已竣工持作銷售物業增加而有所增加。我們的流動比率由2017年12月31日的1.6減少至2018年4月30日的1.3，主要是由於我們的合同負債增加以及我們長期銀行貸款及其他借貸的即期部分增加。

淨資產負債比率

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日，我們的淨資產負債比率分別為196.5%、150.0%、270.8%及235.6%。我們於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年4月30日的淨資產負債比率波動反映於各日期的計息銀行及其他借貸之結餘變動。我們的淨資產負債比率於2015年至2016年大幅減少主要由於我們的總貸款及借貸由2015年12月31日的人民幣4,091.5百萬元減少至2016年12月31日的人民幣3,258.6百萬元，原因是動用主要來自我們的項目（大發融悅花園、大發融悅華庭及凱欣錦園A）的預售所得款項償還計息銀行及其他借貸人民幣1,972.1百萬元，且部分被主要用於開發我們的項目大發融悅四季的計息銀行及其他借貸所得款項人民幣1,124.5百萬元所抵銷。我們的淨資產負債比率由2016年12月31日的150.0%大幅增至2017年12月31日的270.8%，主要是由於計息銀行及其他借貸由2016年12月31日的人民幣3,258.6百萬元增加至2017年12月31日的人民幣5,987.3百萬元，原因是主要用於開發我們的項目（大

財務資料

發融悅四季、大發融悅東方(溫州)、凱澤錦園、融悅新界公館及海雋府)的計息銀行及其他借貸所得款項人民幣5,978.8百萬元，且部分被動用主要來自我們的項目(凱欣錦園A、凱欣錦園B及大發融悅華庭)的預售所得款項償還計息銀行及其他借貸人民幣3,249.4百萬元所抵銷。我們的淨資產負債比率由2017年12月31日的270.8%減至2018年4月30日的235.6%，主要由於我們的現金及現金等價物由2017年12月31日的人民幣337.2百萬元大幅增至2018年4月30日的人民幣671.1百萬元，原因是我們的項目(大發融悅四季、海雋府及大發融悅東方(溫州))的預售所得款項所致。

利息覆蓋率

於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，我們的利息覆蓋率分別為0.6、0.4、0.7及0.7。我們的利息覆蓋率由截至2015年12月31日止年度的0.6下降至截至2016年12月31日止年度的0.4，主要是因為我們計息借款的利息增長速度快於經營利潤。我們的利息覆蓋率從截至2016年12月31日止年度的0.4增加至截至2017年12月31日止年度的0.7，主要是因為我們的經營利潤增長幅度大於我們的計息借款利息。截至2018年4月30日止四個月，我們的利息覆蓋率保持穩定在0.7。

過往業績的敏感度分析

下表顯示往績記錄期間我們的純利對於銷售成本的假設變動的敏感度，僅供說明之用：

	純利									
	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
銷售成本的假設變動	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
8%	32,751	-38.7%	3,307	-84.9%	-66,205	-145.9%	-69,345	7.1%	43,804	-43.5%
6%	37,918	-29.0%	7,944	-63.7%	-13,613	-109.4%	-68,197	5.3%	52,241	-32.6%
4%	43,084	-19.3%	12,581	-42.4%	38,979	-73.0%	-67,050	3.5%	60,679	-21.8%
2%	48,251	-9.7%	17,218	-21.2%	91,572	-36.5%	-65,902	1.8%	69,116	-10.9%
0	53,418	0.0%	21,855	0.0%	144,164	0.0%	-64,755	0.0%	77,554	0.0%
-2%	58,585	9.7%	26,492	21.2%	196,756	36.5%	-63,608	-1.8%	85,992	10.9%
-4%	63,752	19.3%	31,129	42.4%	249,349	73.0%	-62,460	-3.5%	94,429	21.8%
-6%	68,918	29.0%	35,766	63.7%	301,941	109.4%	-61,313	-5.3%	102,867	32.6%
-8%	74,085	38.7%	40,403	84.9%	354,533	145.9%	-60,165	-7.1%	111,304	43.5%

上市開支

與全球發售有關的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣20.9百萬元，其中人民幣15.7百萬元已計入我們的綜合損益表，而人民幣5.2百萬元已計入我們的綜合財務狀況表。尤其是，人民幣3.3百萬元及人民幣12.4百萬元分別計入我們截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月的綜合損益表。我們目前預計於往績記錄期結束後將產生人民幣66.5百萬元及其他開支，其中人民幣31.7百萬元將計入我們的綜合損益表，而人民幣34.8百萬元將計入我們的權益。董事預期該等開支不會對截至2018年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

財務資料

未經審計備考經調整綜合淨有形資產

以下為根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製的本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產，僅供說明用途，並載於此以說明全球發售對於2018年4月30日的本公司擁有人應佔綜合淨有形資產的影響，猶如其已於2018年4月30日進行。

本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產僅就說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團在倘全球發售已於2018年4月30日或任何未來日期完成情況下的財務狀況。其乃基於本招股章程附錄一所載會計師報告內所載於2018年4月30日本公司擁有人應佔綜合淨有形資產編製，並已作出下述調整。本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產並不組成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於2018年 4月30日		未經審計 備考經調整 綜合淨有形 資產	本公司擁有人應佔 每股經調整綜合淨有形資產	
	本公司擁有人 應佔經審計 綜合淨有形 資產	全球發售的 估計淨所得 款項			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)
按發售價每股發售股份					
3.28港元計算	1,884,744	512,795	2,397,539	3.00	3.43
按發售價每股發售股份					
4.98港元計算	1,884,744	798,046	2,682,790	3.35	3.83

附註：

- (1) 於2018年4月30日本公司擁有人應佔綜合淨有形資產乃摘錄自會計師報告，此乃根據於2018年4月30日本公司擁有人應佔經審計綜合權益約人民幣1,886.5百萬元（經扣除無形資產人民幣1.7百萬元）而釐定。
- (2) 全球發售的估計淨所得款項乃分別基於發售價每股發售股份3.28港元或每股發售股份4.98港元（經扣除本集團應付包銷費用及其他相關開支），且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售的估計淨所得款項乃按1.0港元兌人民幣0.8740元的匯率將港元兌換為人民幣。
- (3) 本公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整綜合淨有形資產乃基於緊隨資本化發行及全球發售後將予發行的800,000,000股股份計算，但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整綜合淨有形資產乃按1.0港元兌人民幣0.8740元的匯率兌換為港元。

財 務 資 料

關聯方交易

於往績記錄期間，關聯方交易載列於附錄一所載會計師報告附註37。

下表載列於所示日期我們關聯方結餘的明細：

	於12月31日			於4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應收股東款項：				
非貿易相關：				
金林蔭女士	—	300	600	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
應收關聯公司款項：				
非貿易相關：				
大發集團	372,735	368,436	587,609	244,613
上海垠壹投資發展	85,100	85,100	92,623	92,623
上海凱泓實業有限公司	10,100	10,100	28,600	27,100
凱沅財控投資股份有限公司	133,250	67,250	35,250	—
南京凱甌寧貿易有限公司	32,000	32,000	32,000	—
安慶市思嘉貿易有限公司	29,700	25,000	25,000	—
南京凱泓潤	75,201	60,600	—	—
溫州市瑞宏強貿易有限公司	500	500	—	—
溫州市大發貿易有限公司	5,000	—	—	—
安慶市盈建建材銷售有限公司	4,800	—	—	—
	<u>748,386</u>	<u>648,986</u>	<u>801,082</u>	<u>364,336</u>
應付關聯公司款項：				
非貿易相關：				
大發集團	—	—	124,953	—
上海垠壹投資發展	—	—	17,007	—
上海凱泓實業有限公司	—	150	—	—
	<u> </u>	<u>150</u>	<u>141,960</u>	<u> </u>
應付關聯公司款項：				
貿易相關：				
大發集團	—	—	1,728	2,304
上海企界	—	35	102	—
	<u> </u>	<u>35</u>	<u>1,830</u>	<u>2,304</u>

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，控股股東及其各自的緊密聯繫人向本集團墊付的款項分別約為人民幣463.3百萬元、人民幣328.1百萬元、人民幣1,037.7百萬元及人民幣886.2百萬元。於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，本集團向控股股東及其各自的緊密聯繫人墊付的款項分別約為人民幣727.8百萬元，人民幣229.0百萬元、人民幣1,190.1百萬元及人民幣449.4百萬元。

於本公司尚未成立為本集團的境內控股公司，而大發集團為重組前我們的直接母公司時，即已出現大部分結餘。彼時，大發集團集中其所有子公司及關聯公司（包括我們的子公司）的資金需求，並在集中基金管理機制及免息基礎上在集團公司間分配資金。大發集團集中管理下的資金包括大發集團及其子公司及聯營公司自經營產生的內部現金資源及外部借貸。上述結餘隨後於重組後分類為關連方結餘，而大發集團成為我們的關連人士。為符合財務獨立的要求，本集團與大發集團於2018年4月終止集中管理機制。我們的董事確認，所有應收及應付關聯公司的非貿易相關款項均將於上市前悉數結清。此外，本公司董事進一步確認，所有應付或應收非貿易相關款項、本公司控股股東及其各自的緊密聯繫人提供的貸款或擔保於上市前將悉數償清或解除。

我們的資金分配涉及資金借貸，而有關借貸可能不符合中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》。根據《貸款通則》，只有金融機構可依法從事貸款業務，禁止非金融機構公司間的借貸活動。中國人民銀行可對貸款人處以相等於貸款活動所產生收入（即已計利息）金額的一至五倍的罰款。然而，根據於2015年6月23日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「規定」），倘公司間貸款為為生產及業務經營提供資金而授出，則有關借貸屬合法。只要該等貸款的年利率不超過24%，中國法院將支持公司於該等貸款中的權益申索。根據於2015年8月25日發佈的最高人民法院關於認真學習貫徹適用《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》的通知，規定應適用於規定實施前已經授出而於前司法解釋項下不再有效但於規定項下有效的貸款。

經董事確認，我們應付或應收的所有墊款均為業務經營目的及免息，且我們並未獲得任何非法收入。於最後可行日期，我們並無接獲有關貸款的申索或處罰的任何通知。據我們的中國法律顧問告知，鑒於我們並未獲得任何非法收入，我們根據《貸款通則》就集團內部融資安排將被處以非法收入一至五倍罰款的可能性較低。

請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立」。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行已評估我們截至2018年6月30日的物業權益，並認為截至該日我們的物業權益總值為人民幣16,989.9百萬元。該函件全文、有關該等物業權益的估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三。

附錄一「會計師報告」所載我們物業截至2018年4月30日的淨賬面值與附錄三「物業估值報告」所載物業估值報告中所示該等物業截至2018年6月30日的公允價值的對賬載列如下：

	人民幣千元
本集團以下資產截至2018年4月30日的淨賬面值.....	12,595,167
－投資物業.....	2,537,200
－在建物業.....	9,277,919
－已竣工持作銷售物業.....	780,048
添置.....	1,044,645
減：出售已竣工持作銷售物業.....	79,108
本集團以下資產截至2018年6月30日的淨賬面值.....	13,560,704
除稅前估值盈餘.....	3,429,196 ⁽¹⁾
附錄三物業估值報告所載本集團物業截至2018年6月30日的估值.....	16,989,900 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 我們已就鹽城五洲國際廣場南側、徐州大發融悅東方及湖州•融悅錦園三幅項目用地分別獲得日期為2018年8月1日、2018年7月20日及2018年8月14日的相關土地使用證。獨立物業估值師仲量聯行認為，截至2018年6月30日該三項物業權益總值為人民幣955.2百萬元。有關詳情，請參閱附錄三「物業估值報告」。

期後事項

由於我們的業務模式及我們經營所處的整體經濟及監管環境未發生重大變動，我們的業務經營於往績記錄期間後及直至本招股章程日期保持穩定。

自2018年4月30日起及直至最後可行日期止期間，我們已獲取16個項目，其中總佔地面積351,359平方米的十幅地塊乃透過公開招拍掛程序獲得，總對價約人民幣2,457.2百萬元。該等十幅地塊位於湖州、鎮江、鹽城、徐州、蕪湖、寧波、嘉興、成都、重慶及清遠等十個城市。就餘下六個項目而言，我們已收購或訂立協議以收購擁有或有權擁有該等項目的土地使用權的公司的股權。此六個項目的總佔地面積為221,769平方米，我們擬與其他獨立第三方共同開發該等項目。請參閱「業務－物業開發與銷售流程－土地收購－收購公司股權或投資」。

於2018年8月24日，我們就開發徐州•大發融悅東方與杭州工商信託股份有限公司訂立一項年利率為12.0%及本金總額為人民幣300.0百萬元的融資安排，自首次提款日期起為期12或18個月（視乎第二次提款的時間而定）。

於2018年8月29日，我們就物業開發與上海銀行訂立一份年利率為17.0%及本金總額為人民幣300百萬元的貸款協議，為期一年。於2018年9月25日，我們就物業開發與上海銀行訂立另一份年利率為16.0%及本金總額為人民幣250百萬元的貸款協議，為期兩年。

除上文所披露者外，本集團於2018年4月30日（即本公司最近期經審計綜合財務報表的編製日期）後直至本招股章程日期並無進行重大期後事項。

無重大不利變動

董事確認，自2018年4月30日起直至本招股章程日期，我們的財務狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生對本招股章程附錄一所載會計師報告所示資料有重大不利影響的事件。

上市規則要求的披露

截至最後可行日期，概無出現任何情況使本公司須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

基石配售

本公司已與若干投資者（「基石投資者」，各為「基石投資者」）訂立基石投資協議，據此，基石投資者已同意按發售價認購以總金額約19,940,737.9美元（約156,465,000港元¹）可購買數目（向下約整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位）的股份（「基石配售」）。

基於發售價為3.28港元（即建議發售價範圍的下限），基石投資者將認購的股份總數為47,702,000股，約佔(i)國際發售股份的26.50%，假設超額配股權未獲行使；(ii)國際發售股份的22.72%，假設超額配股權獲悉數行使；(iii)發售股份的23.85%，假設超額配股權未獲行使；(iv)發售股份的20.74%，假設超額配股權獲悉數行使；(v)全球發售完成後已發行股份的5.96%，假設超額配股權未獲行使；或(vi)全球發售完成後已發行股份的5.75%，假設超額配股權獲悉數行使。

基於發售價為4.13港元（即建議發售價範圍的中位數），基石投資者將認購的股份總數為37,884,000股，約佔(i)國際發售股份的21.05%，假設超額配股權未獲行使；(ii)國際發售股份的18.04%，假設超額配股權獲悉數行使；(iii)發售股份的18.94%，假設超額配股權未獲行使；(iv)發售股份的16.47%，假設超額配股權獲悉數行使；(v)全球發售完成後已發行股份的4.74%，假設超額配股權未獲行使；或(vi)全球發售完成後已發行股份的4.56%，假設超額配股權獲悉數行使。

基於發售價為4.98港元（即建議發售價範圍的上限），基石投資者將認購的股份總數為31,418,000股，約佔(i)國際發售股份的17.45%，假設超額配股權未獲行使；(ii)國際發售股份的14.96%，假設超額配股權獲悉數行使；(iii)發售股份的15.71%，假設超額配股權未獲行使；(iv)發售股份的13.66%，假設超額配股權獲悉數行使；(v)全球發售完成後已發行股份的3.93%，假設超額配股權未獲行使；或(vi)全球發售完成後已發行股份的3.79%，假設超額配股權獲悉數行使。

¹ 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」所述1美元兌7.8465港元的匯率計算。各基石投資者的實際投資金額可能因相關基石投資協議載列將使用的實際匯率而有所變動。

基石投資者

基石投資者將獲分配的發售股份實際數目詳情，將於本公司在2018年10月10日或前後刊發的配發結果公告內披露。

基石配售組成國際發售的一部分。基石投資者將認購的發售股份，與其他悉數繳足的已發行發售股份在所有方面享有同等地位，並計入本公司的公眾持股量。概無基石投資者將認購全球發售項下的任何發售股份（根據各基石投資協議認購者除外）。緊隨全球發售完成後，概無基石投資者會於本公司董事會中擁有任何代表，亦無任何基石投資者會成為主要股東（定義見上市規則）。基石投資者將認購的發售股份可能因「全球發售的架構－香港公開發售」所述香港公開發售出現超額認購時國際發售與香港公開發售之間任何發售股份的重新分配而調整。

基石投資者

本公司已就基石配售與以下各基石投資者訂立基石投資協議：

基石投資者	投資金額	指示性 發售價 ⁽²⁾	將予 認購的 股份數目	佔國際	佔國際發售	佔緊隨全球		佔緊隨全球	
				發售股份的 概約百分比	股份的概約 百分比	發售股份 的概約百分比	發售股份 的概約百分比	發售完成後 已發行股份 的概約百分比	發售完成後 已發行股份 的概約百分比
				(假設超額 配股權 未獲行使)	(假設超額 配股權獲悉 數行使)	(假設超額 配股權 未獲行使)	(假設超額 配股權獲悉 數行使)	(假設超額 配股權 未獲行使)	(假設超額 配股權獲悉 數行使)
光大興龍信託.....	78,000,000港元	3.28	23,780,000.00	13.21%	11.32%	11.89%	10.34%	2.97%	2.87%
		4.13	18,886,000.00	10.49%	8.99%	9.44%	8.21%	2.36%	2.28%
		4.98	15,662,000.00	8.70%	7.46%	7.83%	6.81%	1.96%	1.89%
佛山市順德區健實企業 資產管理有限公司	10,000,000美元								
(「佛山順德健實」) ...	(約78,465,000港元) ⁽¹⁾	3.28	23,922,000.00	13.29%	11.39%	11.96%	10.40%	2.99%	2.88%
		4.13	18,998,000.00	10.55%	9.05%	9.50%	8.26%	2.37%	2.29%
		4.98	15,756,000.00	8.75%	7.50%	7.88%	6.85%	1.97%	1.90%

附註：

- (1) 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」所述1美元兌7.8465港元的匯率計算。各基石投資者的實際投資金額可能因相關基石投資協議載列將使用的實際匯率而有所變動。
- (2) 分別為本招股章程所載建議發售價範圍的下限、中位數及上限。

有關下文所載基石投資者的資料由基石投資者就基石配售提供：

1. 光大興隴信託

光大興隴信託為中國光大集團股份公司（「**中國光大集團**」）於2014年經中國銀監會批准後成立的金融機構。光大興隴信託的前身為甘肅省信託投資公司。其為中國光大集團從事金融業務的四大主要子公司之一。

中國光大集團為於1983年成立的國有重點企業。其為一家大型金融控股集團，從事銀行、證券、保險、基金、信託、期貨、租賃、投資、環保、文化旅遊及醫藥等國內外業務。

2. 佛山順德健實

佛山順德健實為一家於中國成立的公司，主要從事諮詢服務及資產管理，由李昭強先生及李輝女士分別擁有90%及10%。

李輝女士為佛山順德健實的執行董事。李昭強先生為山東魯億通智能電氣股份有限公司（一家於深圳證券交易所創業板上市的公司（股票代碼：300423））的總裁。李輝女士為李昭強先生的母親。

於最後可行日期，光大興隴信託持有安慶垠壹置業20.18%的股權，因此為我們子公司的主要股東。由於安慶垠壹置業為非重大子公司（定義見上市規則第14A.09條），因此，根據上市規則，光大興隴信託並非本公司的關連人士。

據本公司所知，除上文所披露者外，各基石投資者及其各自的最終實益擁有人相互獨立，獨立於本公司、其關連人士及其各自的聯繫人及並非本公司的現有股東或緊密聯繫人。

先決條件

各基石投資者的認購責任須待（其中包括）以下先決條件達成後，方可作實：(i) 香港包銷協議及國際包銷協議已訂立，並成為無條件（根據其各自原有條款或其後由協議訂約方通過協定而豁免或修訂的條款），且並無被終止；及(ii) 聯交所上市委員會已批准股份上市及買賣，且該等批准或許可並無遭撤回。

基石投資者的投資限制

各基石投資者均已同意，未經本公司及相關包銷商事先書面同意，其將不會於上市日期（包括上市日期）起計六(6)個月期間內任何時間直接或間接(a)處置（定義見相關基石投資協議）任何相關發售股份或於任何持有任何相關發售股份的公司或實體的任何權益，但若干有限情況除外，例如轉讓予該基石投資者的任何全資子公司，惟（其中規定包括）該全資子公司承諾且基石投資者承諾促使該子公司遵守對基石投資者所施加的有關限制、(b)允許其本身進行其最終實益擁有人層面的控制權（定義見收購守則）變更或(c)直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效益的任何交易。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－我們的戰略」。

所得款項用途

下表載列我們經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及估計開支後將收取的全球發售淨所得款項估計：

	假設超額配股 權未獲行使	假設超額配股 權獲悉數行使
假設發售價為每股發售股份4.13港元 (即本招股章程所述發售價範圍的中位數).....	約726.0百萬港元	約844.9百萬港元
假設發售價為每股發售股份4.98港元 (即本招股章程所述發售價範圍的上限).....	約889.2百萬港元	約1,032.6百萬港元
假設發售價為每股發售股份3.28港元 (即本招股章程所述發售價範圍的下限).....	約562.8百萬港元	約657.3百萬港元

我們擬將全球發售淨所得款項用於以下用途（假設發售價為每股發售股份4.13港元（即本招股章程所述發售價範圍的中位數）及超額配股權未獲行使，並經扣除全球發售相關的包銷費用及佣金以及其他估計開支）：

- 約60%或435.6百萬港元將於上市後一年內用作開發我們現有物業項目（即大發融悅東方（蕪湖）及凱澤錦園）的建設成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－物業開發及銷售」；
- 約30%或217.8百萬港元將用於償還一家資產管理公司的兩年期借貸人民幣530.0百萬元（按固定年利率8.5%計息及到期日為2019年9月26日）的大部分，而我們預期將動用經營所得營運資金以償還差額約人民幣312.2百萬元；及
- 約10%或72.6百萬港元將用作一般營運資金用途。

倘發售價超過或低於建議發售價範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例調整。

未來計劃及所得款項用途

倘淨所得款項並非即時用作上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將淨所得款項存放於持牌銀行或金融機構作活期存款。倘上述所得款項的擬定用途有任何變更，我們將作出適當公告。

我們認為，股權融資可優化我們的資本架構，維持我們的淨資產負債比率在合理的水平，尤其是鑒於預期中國近期的利率將會上升，及進一步加強本集團的業務、管理、公共形象及信譽。

於進行上市及股權融資計劃的同時，我們尋求債務融資的機遇，且我們的目標是提高將會維持長期增長的負債與權益比率。就此而言，上市將會為我們提供有效的融資平台，將令我們直接參與資本市場，進行股權及／或債務融資以為我們現有的營運及日後擴張提供資金，因而在考慮該等資本的成本及風險組合的同時達到股權及債務資本的最佳平衡。

香港包銷商

建銀國際金融有限公司
招銀國際融資有限公司
首控證券有限公司
原銀證券有限公司
山證國際證券有限公司
聯合證券有限公司
太平基業證券有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。預期國際發售將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司因任何理由而未能協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括香港公開發售初步提呈發售的20,000,000股香港公開發售股份及國際發售初步提呈發售的180,000,000股國際發售股份，在各情況下均可按「全球發售的架構」所述基準重新分配，而國際發售亦視乎超額配股權獲行使與否而定。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及與其相關的申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售提呈發售的股份上市及買賣以及香港包銷協議所載的若干其他條件（包括獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與本公司協定發售價）達成（或獲豁免（視情況而定））後，香港包銷商已共同同意根據本招股章程、與其相關的申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按他們各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽立及成為無條件且並無根據其條款被終止後，方可作實。

終止理由

倘上市日期上午八時正之前任何時間出現下列任何情況，則獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）及獨家保薦人可發出口頭或書面通知終止香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

(1) 下列情況發展、發生、存在或生效：

- (a) 於香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國或任何其他與本集團任何成員公司或全球發售相關的司法管轄區（各自為一個「**相關司法管轄區**」並統稱「**相關司法管轄區**」）發生或影響相關司法管轄區的任何不可抗力性質的事件或情況（包括但不限於政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論是否已宣戰）、天災或恐怖活動）；或
- (b) 任何相關司法管轄區發生或影響任何相關司法管轄區的當地、全國性、地區性或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況）的任何變化或涉及潛在轉變（不論是否永久）的任何發展，或任何可能導致任何變化或涉及潛在轉變的發展的任何事件或情況；或
- (c) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣全面停止、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間）；或
- (d) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施）、紐約（由聯邦政府或紐約州政府或其他主管當局實施）、中國或任何其他相關司法管轄區的商業銀行活動全面停止，或上述任何地區或司法管轄區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜有任何中斷；或
- (e) 任何相關司法管轄區頒佈任何新法律，或任何相關司法管轄區的現有法律或任何法院或其他主管機關對現有法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在轉變的任何發展、或將導致相關詮釋或應用改變或涉及潛在轉變的發展的任何事件或情況，或發生上述任何情況而可能影響任何相關司法管轄區；或

- (f) 由或為任何相關司法管轄區直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤銷貿易特權；或
- (g) 任何相關司法管轄區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例改變或發生涉及潛在轉變的發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值），或影響任何相關司法管轄區的上述任何方面改變或發生涉及潛在轉變的發展，或任何相關司法管轄區實施任何外匯管制；或
- (h) 本集團任何成員公司或控股股東面臨或遭受任何第三方提起任何訴訟、申索或法律行動；或
- (i) 董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或
- (j) 本公司主席或首席執行官離職；或
- (k) 任何相關司法管轄區的機關對本集團任何成員公司、任何董事或控股股東展開任何調查或其他行動或公佈有意對上述任何一方展開調查或採取其他行動；或
- (l) 除本招股章程「業務－法律訴訟及合規」所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律（定義見香港包銷協議）；或
- (m) 本公司或任何控股股東因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈、配發、發行、出售或交付任何發售股份（包括購股權股份）；或
- (n) 本招股章程（或有關擬提呈及出售股份所用的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律（定義見香港包銷協議）；或
- (o) 未經獨家保薦人及獨家全球協調人事先同意，本公司根據公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而發行或被要求發行本招股章程（或有關擬提呈及出售股份所用的任何其他文件）的任何補充文件或修訂；或
- (p) 任何債權人要求本集團任何成員公司於到期前償還或支付任何債項或本集團須承擔的債務；或
- (q) 「風險因素」所載任何風險出現任何變化、發展或可能導致變化的事件或變成事實；或

- (r) 本集團任何成員公司遭頒令或入稟要求清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事件，

而獨家全球協調人及獨家保薦人全權認為上述情況個別或整體：

- (A) 已經或將會或有可能對本集團資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營狀況、經營業績、狀況或情況、財務或本集團整體表現造成（不論直接或間接）重大不利影響；或
- (B) 已經或將會或有可能對全球發售的成功、香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度造成不利影響；或
- (C) 已經或將會或相當可能會導致如期進行或開展或執行全球發售或推銷全球發售變成不明智、不適當或不可行；或
- (D) 已經或將會或相當可能導致香港包銷協議（包括包銷）的任何部分不能根據其條款履行，或妨礙或阻延根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或

(2) 獨家全球協調人及獨家保薦人獲悉：

- (a) 任何香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）及／或由本公司或本公司的代表就香港公開發售而刊發或使用的任何通告或公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）所載任何陳述為或於發出時於任何重大方面屬於或成為不實、不準確或有誤導，或任何香港公開發售文件所載任何預測、估計、表達的意見、意向或預期及／或由本公司或本公司的代表就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）在所有重大方面並不公平可信，且並非基於經參考當時存在的事實及情況的合理假設；或
- (b) 任何已發生或已被發現的事項，而倘於緊接本招股章程日期前發生或被發現，則該等事項會構成任何香港公開發售文件及／或任何由本公司或本公司的代表就香港公開發售而刊發或使用的通告、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）的重大遺漏事項；或

- (c) 嚴重違反對香港包銷協議或國際包銷協議的任何一方施加的任何責任（對任何香港包銷商或國際包銷商施加者除外）；或
- (d) 任何導致或可能導致彌償方（定義見香港包銷協議）須根據彌償方於香港包銷協議項下作出的彌償保證承擔任何重大責任的事件、行為或遺漏；或
- (e) 本集團任何成員公司的資產、負債、物業、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現的任何重大不利變動或涉及任何潛在重大不利變動的發展；或
- (f) 違反香港包銷協議中所界定的保證人作出的任何保證，或發生任何事件或情況導致其作出的任何保證在任何方面為不實或不準確或有誤導；或
- (g) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或並無批准根據全球發售將發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）上市及買賣（受慣常條件限制者除外），或已授出批准，惟該批准其後被撤回、有所保留（受慣常條件限制者除外）或擱置；或
- (h) 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售所發行或使用的任何其他文件）或全球發售；或
- (i) 本招股章程所提述的任何申報會計師或任何其他專家（獨家保薦人除外）已撤回就刊發本招股章程並分別以現有形式及內容刊載其報告、函件及／或法律意見（視乎情況而定）及引述其名稱而發出各自的同意書；或
- (j) 於簽訂相關基石投資協議後，任何基石投資者作出的投資承諾已遭撤回、終止或取消，或倘任何基石投資者無法履行其於各基石投資協議項下的責任而可能對全球發售造成重大不利影響。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內，本公司不會再發行股份或可轉換成股本證券的證券（無論是否屬已上市類別）或就上述發行訂立任何協議（不論該等股份或證券是否於上市日期起計六個月內完成發行），惟上市規則第10.08條訂明的若干情況除外。

(B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，他們不會並將促使任何於我們股份中擁有實益權益的有關登記持有人（如有）不會：

- (i) 自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就此等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於上文(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或以其他方式就此等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨該出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，他們不再為我們的控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿12個月當日止期間：

- (i) 倘他們按照上市規則第10.07(2)條附註2向任何獲認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或押記其本身合法及／或實益擁有的任何股份，他們將立即以書面形式知會本公司有關質押或押記的事宜，以及據此質押或押記的股份數目；及
- (ii) 倘他們接獲任何股份承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已押記股份，他們將立即以書面形式知會本公司有關指示。

一旦任何控股股東向我們告知上述事項後，本公司將盡快以書面形式知會聯交所，並盡快按照上市規則的規定以公告方式披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司的承諾

本公司已分別向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權）而發售及發行發售股份以及根據資本化發行及購股權計劃發行股份外，於香港包銷協議日期起直至上市日期起計滿六個月當日（包括該日）止期間（「**首六個月期間**」），除非符合上市規則所載規定，否則未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意，本公司不會並促使本集團其他各成員公司不會：

- (i) 配發、發行、銷售、接受認購、要約配發、發行或銷售、訂約或同意配發、發行或銷售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或建立產權負擔於，或同意轉讓或出售或建立產權負擔於（不論直接或間接、有條件或無條件）本公司的股份或其他股本證券（倘適用）或上述當中的任何權益（包括但不限於可轉換、兌換或行使以取得本公司的任何股份或其他股本證券（倘適用）的任何證券，或代表收取本公司的任何股份或其他股本證券（倘適用）的權利的任何證券，或可購買本公司的任何股份或其他股本證券（倘適用）的任何認股權證或其他權利，或任何上述者的任何權益），或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他股本證券存於任何存託處；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司的任何股份或其他股本證券（如適用）或上述當中的任何權益（包括但不限於可轉換、兌換或行使以取得本公司的任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取本公司的任何股份或其他股本證券的權利的任何證券，或可購買本公司的任何股份或其他股本證券（倘適用）的任何認股權證或其他權利，或任何上述者的任何權益）所有權的全部或部分經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文第(i)或(ii)項所指明的任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或
- (iv) 要約或同意或宣佈有意訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易，

而不論上文第(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易是否以交付本公司股份或該等其他股本證券（倘適用）、現金或其他方式（不論有關股份或該等其他股本證券的發行會否於首六個月期間內完成）結算。

於由首六個月期間屆滿當日起六個月期間（「**第二個六個月期間**」），倘本公司訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，則本公司應採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券的市場混

亂或出現造市情況。控股股東已分別向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及香港包銷商承諾促使本公司遵從上述承諾。

(B) 控股股東的承諾

我們的各控股股東已分別向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據上市規則第10.07條附註2向認可機構作出任何質押或抵押及根據資本化發行、全球發售（包括根據超額配股權）及借股協議外，除非符合上市規則規定，否則未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意：

- (i) 除He Hong根據借股協議的借出股份外，首六個月期間內任何時間，其不會(a)銷售、要約銷售、訂約或同意銷售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或建立產權負擔於，或同意轉讓或出售或建立產權負擔於（不論直接或間接、有條件或無條件）本公司的任何股份或其他股本證券或任何相關權益（包括但不限於可轉換、兌換或行使以取得任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取本公司任何股份或其他股本證券的權利的任何證券，或可購買本公司任何股份或其他股本證券的任何認股權證或其他權利（如適用），或任何上述者的任何權益），或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他證券存於任何存託處；或(b)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司的任何股份或其他股本證券或任何相關權益（包括但不限於可轉換、兌換或行使以取得本公司任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取本公司任何股份或其他股本證券的權利的任何證券，或可購買任何股份或其他股本證券的任何認股權證或其他權利（如適用），或任何上述者的任何權益）所有權的全部或部分經濟後果；或(c)訂立與上文第(a)或(b)項所指明的任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或(d)要約或同意或公佈有意進行上文第(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易，而不論上文第(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易是否以交付本公司股份或其他股本證券、現金或其他方式（不論本公司有關股份或其他股本證券的發行會否於首六個月期間內完成）結算；及
- (ii) 於第二個六個月期間，其不會訂立上文第(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司「控股股東」（定義見上市規則）；及

- (iii) 第二個六個月期間屆滿前，如其訂立上文第(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，均會採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券的市場混亂或出現造市情況。

彌償保證

我們及控股股東同意就（其中包括）獨家全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償保證，其中包括因他們履行香港包銷協議所規定的責任及本公司違反或聲稱本公司違反香港包銷協議所引起的損失（視情況而定）。

香港包銷商於本公司的權益

除他們各自於香港包銷協議項下的責任外，概無香港包銷商擁有本公司任何股權，亦無任何權利或購股權可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券（不論可否依法執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可因履行其於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們及控股股東將與獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按其所載的條件，個別而並非共同地同意購買或促使買方購買根據國際發售提呈發售的發售股份（須視乎（其中包括）國際發售與香港公開發售之間的任何重新分配而定）。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由終止。潛在投資者須注意，如未訂立國際包銷協議，則全球發售不會進行。

超額配股權

我們預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）全權酌情決定全部或部分行使，可行使期間由上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30天當日（包括該日）止，藉此要求本公司按國際發售項下的發售價配發及發行最多合共30,000,000股股份，佔初步提呈的發售股份不超過15%，以補足國際發售的超額分配（如有）。

佣金及開支

獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）將收取所有香港發售股份（不包括重新分配至及來自香港公開發售的任何國際發售股份）之發售價總額的3.0%作為包銷佣金。此外，本集團同意酌情向獨家全球協調人（代表香港包銷商）支付酌情獎勵金，最高為所有香港發售股份（不包括重新分配至及來自香港公開發售的任何國際發售股份）之發售價總額的1.0%。

就重新分配予國際發售（按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例）的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商（按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例）。

假設超額配股權並無獲行使，佣金及費用總額，連同聯交所上市費、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及所有其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約為100百萬港元（假設發售價為每股發售股份4.13港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數），將由本公司支付及承擔。

最低公眾持股量

董事及獨家全球協調人將確保於全球發售完成後，根據上市規則第8.08條，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱「**銀團成員**」）及他們的聯屬人士可個別進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動（詳情載於下文）。

銀團成員及他們的聯屬人士是與全球多個國家均有聯繫的多元化金融機構。該等實體為其本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。股份方面，該等活動可包括作為股份買方及賣方代理行事、以當事人身份與該等買方及賣方訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），而該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接買賣股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及他們的聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

就銀團成員或他們的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行以股份作為其相關證券的任何上市證券而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人（或其中一名聯屬人士或代理）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有該等活動均可能於「全球發售的架構」所述穩定價格期間或穩定價格期末後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

- (a) 銀團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易），以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市價不同的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守所有適用法例及規例，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，涵蓋禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的條文。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。建銀國際是獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一。

全球發售（可予重新分配及視乎超額配股權獲行使與否而定）包括：

- (a) 本節下文「－香港公開發售」一段所述供香港公眾人士認購20,000,000股股份的香港公開發售（可按下文所述重新分配）；及
- (b) 本節下文「－國際發售」一段所述依據美國證券法S規例於美國境外初步提呈180,000,000股股份的國際發售（可按下文所述重新分配及視乎超額配股權獲行使與否而定）。

因本節下文「－國際發售－超額配股權」一段所載的超額配股權獲行使而可能提呈發售最多30,000,000股額外股份。

投資者可申請香港公開發售項下的發售股份或表明有興趣（如合資格）申請國際發售項下的發售股份，惟不可二者同時申請。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及依據美國證券法S規例向美國境外的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性地推銷發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者購入國際發售的發售股份的意向。有意投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的發售股份數目，或會根據本節下文「－香港公開發售－重新分配」一段所述重新分配。

香港公開發售

初步提呈的香港發售股份數目

我們初步提呈20,000,000股股份（佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數10%，發售股份可在國際發售與香港公開發售之間重新分配，並假設超額配股權並無獲行使）以供香港公眾人士按發售價認購。香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）及經常投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待本節下文「— 全球發售的條件」一段所載的條件達成後，方為完成。

分配

香港公開發售的發售股份僅基於香港公開發售所接獲的有效申請水平向投資者作出分配。分配基準可能有變，須視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而定。有關分配可能包括抽籤（如適用），這將意味著部分申請人所獲的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

香港公開發售可供認購的發售股份總數（經計及任何重新分配）將分成兩組以作分配：甲組及乙組。因此，甲組及乙組初步可供認購的香港發售股份最高數目將分別為10,000,000股及10,000,000股。甲組的發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下發售股份的申請人，而乙組的發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元（不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以上發售股份的申請人。投資者應注意，甲組及乙組的申請可能按不同比例分配。若其中一組（而非兩組）的發售股份認購不足，則剩餘的發售股份將轉讓至另一組，以應付另一組的需求，並相應作出分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不計及最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組（而非兩組）的發售股份。重複申請或疑屬重複的申請及任何申請超過10,000,000股香港發售股份（即香港公開發售項下初步可供認購的20,000,000股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定須實行撥回機制，倘達到若干指定總需求水平（如下文進一步所述），該機制將會增加香港公開發售項下的發售股份數目佔全球發售項下提呈發售的發售股份總數的百分比：

- (a) 倘國際發售股份根據國際發售獲悉數認購或超額認購：
 - (i) 倘香港發售股份認購不足，獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）可全權酌情（但無須承擔任何責任）將全部或任何未獲認購股份由香港公開發售重新分配至國際發售；

- (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍以下，則最多20,000,000股發售股份可能會從國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增至40,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份20%；
 - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將為60,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份30%；
 - (iv) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則將從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將為80,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份40%；及
 - (v) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則將從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將為100,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份50%。
- (b) 倘國際發售股份根據國際發售認購不足：
- (i) 倘香港發售股份認購不足，則全球發售將不會進行，除非由包銷商全數包銷；及
 - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的倍數多少），則最多20,000,000股發售股份可能會從國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售項下可供認購的香港發售股份總數將增至40,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份20%。

在若干情況下，香港公開發售及國際發售中將予發售的發售股份，可由獨家全球協調人及獨家保薦人酌情決定於兩者之間重新分配。倘香港公開發售或國際發售未獲悉數認購，則獨家全球協調人及獨家保薦人有權將全部或任何未獲認購的發售股份以獨家全球協調人及獨家保薦人認為適當之比例重新分配予另一方。

倘(xx)根據上文(a)(ii)段國際發售股份獲悉數認購或超額認購及香港發售股份獲超額認購15倍以下或(yy)國際發售股份認購不足，則發售價將定為每股發售股份3.28港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的下限）。

此外，獨家全球協調人及獨家保薦人可能將來自國際發售股份的發售股份分配至公開發售，以迎合香港公開發售的有效申請。根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18，倘該分配並非根據上市規則第18項應用指引進行，於該分配後可予重新分配至公開發售的發售股份最高總數不得超過初步分配至香港公開發售的兩倍（即20,000,000股發售股份）。

發售股份於香港公開發售與國際發售之間重新分配之詳情，預期將於2018年10月10日（星期三）於香港公開發售之結果公告中披露。

申請

香港公開發售的每名申請人亦須於提交的申請內承諾及確認，其本身及其代為作出申請的任何受益人士並無申請或承購或表示有意申請或承購，亦不會申請或承購或表示有意申請或承購國際發售項下任何發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實（視乎情況而定）或其已經或將會根據國際發售獲配售或分配發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售項下的申請人須於申請時支付每股發售股份最高價格4.98港元，外加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按本節下文「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價格4.98港元，則適當的款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將退回予成功申請人，惟不計利息。有關詳情請參閱「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈的國際發售股份數目

受限於本節所述的重新分配及行使超額配股權，國際發售將包括根據美國證券法S規例在美國境外於離岸交易中初步提呈發售180,000,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數90%，須視乎發售股份於國際發售與香港公開發售之間的新分配而定，並假設超額配股權不獲行使。

分配

國際發售將包括向機構及專業投資者以及預期對有關發售股份有大量需求的其他投資者選擇性地推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。根據國際發售的發售股份分配將根據本節下文「定價及分配」一段所述的「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否購買更多發售股份及／或持有或出售所持發售股份。有關分配旨在分配發售股份以形成對本公司及其股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）可要求任何已根據國際發售獲發售國際發售股份的投資者以及任何根據香港公開發售提出申請的投資者向獨家全球協調人提供足夠資料，以便其識別香港公開發售項下的有關申請，並確保其再無根據香港公開發售申請任何發售股份。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能因本節「香港公開發售－重新分配」所述的撥回安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或香港公開發售初步提呈但未獲認購的任何發售股份重新分配至國際發售而有所變動。

超額配股權

我們預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）全權酌情決定全部或部分行使，可行使期間由上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30天止，藉此要求本公司按發售價配發及發行最多合共30,000,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份15%，以補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司已發行股本的15%。倘超額配股權獲行使，我們將適時作出公告。

借股協議

建銀國際金融有限公司（作為穩定價格操作人）或為其行事的任何人士根據借股協議可選擇向He Hong借入股份，或自其他來源收購股份，包括行使超額配股權。借股協議將不受上市規則第10.07(1)(a)條的限制所規限，惟上市規則第10.07(3)條所載規定則須予遵守如下：

- 與He Hong進行的有關借股安排只會在穩定價格操作人純粹就補足因國際發售行使超額配股權前的任何淡倉而進行；
- 根據借股協議可向He Hong借入的最高股份數目以超額配股權獲行使時可予發行的最高股份數目為限；
- 所借入的相同數目股份必須於以下最早日期起計第三個營業日或之前歸還予He Hong或其代名人：(i)超額配股權可予行使的最後一日；(ii)超額配股權獲全面行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)雙方可能不時以書面協定的較早時間；
- 借股協議項下的借股安排將遵照所有適用法例、上市規則及監管規定進行；及
- 穩定價格操作人或其授權代理概不會就有關借股安排向He Hong付款。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的一般做法。為穩定價格，包銷商可於特定時間內在二級市場競投或購買新發行的證券，以盡量減低證券市價下跌及（倘可能）避免證券的市價跌至低於發售價。在香港及多個其他司法管轄區，禁止進行旨在減低市價的活動，且穩定價格行動的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或任何代其行事的人士（作為穩定價格操作人）均可在香港或其他地區適用法律允許的範圍內代表包銷商超額分配或進行交易，以穩定或支持股份的市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於原本價格水平。然而，穩定價格操作人或任何代其行事的人士均無義務進行任何該穩定價格行動。該穩定價格行動一經開始可隨時終止，並應要求須於遞交香港公開發售申請截止日期後30天內結束。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可全權酌情決定是否就全球發售進行穩定價格交易。

在香港根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）可進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或儘量減少股份市價的任何下跌；(ii)出售或同意出售股份，以便建立淡倉以防止或儘量減少股份市價的任何下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據以上(i)或(ii)建立的持倉平倉；(iv)純粹為防止或儘量減少股份市價的任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的持倉平倉及(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何事宜。

發售股份的有意申請人及投資者尤應留意：

- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士一旦將該好倉平倉，則可能對股份市價有不利影響；
- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動支持股份市價，而穩定價格期將由上市日期起，預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，股份的需求及股份的價格屆時或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動均不能確保股份價格會維持於發售價或更高水平；及
- 於穩定價格行動的過程中可能按等於或低於發售價的任何價格作出穩定價格出價或進行交易，這意味著可能按低於股份申請人或投資者支付的價格的價格作出穩定價格出價或進行交易。

本公司將保證或促使於穩定價格期屆滿七天內刊發符合香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則的公告。

超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，獨家全球協調人或代其行事的任何人士可通過（其中包括）使用穩定價格操作人或代其行事的任何人士於二級市場購買的股份、行使全部或部分超額配股權以補足該超額分配。任何該等購買將遵照香港有關穩定價格行動的法例、規則及規例進行。可超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權獲悉數行使而配發及發行的股份數目，即30,000,000股股份，約佔根據全球發售初步可供認購的發售股份15%。

定價及分配

國際包銷商將洽詢有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的意向。有意的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。此「累計投標」過程預期將一直持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後。

發售價預期由本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日協定。定價日預期為2018年10月4日（星期四）或前後，但無論如何不會遲於2018年10月9日（星期二）。

除另有公告外，發售價不會高於每股發售股份4.98港元，並預期不會低於每股發售股份3.28港元，詳情見下文。有關公告不得遲於根據香港公開發售遞交申請截止日期當日上午作出。香港公開發售項下的申請人須於申請時支付每股發售股份的最高發售價4.98港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，每手1,000股股份應支付的款額合計為5,030.18港元。有意投資者須注意，於定價日釐定的發售價可能（但預期不會）低於本招股章程所述的指示性發售價範圍的下限。

調減發售價範圍及／或發售股份數目

申請人謹請留意，任何有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公告可能於截止遞交香港公開發售申請當日方作出。

獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意的專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前隨時調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將在決定作出將最終發售價設定為低於指示性發售價範圍的下限後盡快而無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在南華早報（以英文）及信報（以中文）及本公司網站www.dafaland.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登調減通知。於刊發該通知後，經修訂的發售價範圍將為最終決定，而發售價（倘經本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定）將定於有關經修訂發售價範圍內。該通知亦將確認或修訂（如適用）本招股章程目前所載的營運資金聲明及全球發售統計數字，以及因任何有關調減而產生變動的任何其他財務資料。於作出發售股份數目及／或指示性發售價範圍的有關調減後，我們亦將在切實可行情況下盡快刊發補充招股章程以向投資者通知有關調減連同有關該變動的全部財務及其他資料的更新，延長香港公開發售的申請接納期間（如適用），以及給予已申請發售股份的潛在投資者撤回其申請的權利。

倘並未刊發任何有關通知及補充招股章程，發售股份數目將不會調低及／或發售價（倘經本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定）將不得定於本招股章程所列發售價範圍之外。

倘調減發售股份數目，獨家全球協調人可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售將予提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，獨家全球協調人可全權酌情在根據香港公開發售將予提呈的發售股份及根據國際發售將予提呈的發售股份之間進行重新分配。

倘於根據香港公開發售遞交申請截止日期當天之前已遞交發售股份申請，則於調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍後，有關申請可於其後撤回。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售項下發售股份的分配基準，預期將在南華早報（以英文）及信報（以中文）以及本公司網站 www.dafaland.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈。

香港包銷協議

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）協定發售價。

我們預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議中的有關包銷安排乃概述於「包銷」。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待以下條件達成後，方可獲接納：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售提呈的發售股份（包括根據超額配股權獲行使而可獲認購的額外發售股份）上市及買賣（僅視乎分配而定）；
- (b) 本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）於定價日已協定發售價；
- (c) 國際包銷協議於定價日或前後已簽訂及交付；及
- (d) 包銷商於各自包銷協議下的責任成為及仍為無條件，且並無根據各自包銷協議的條款而終止，

於各情況下，上述條件均須於包銷協議指定的日期及時間或之前達成（惟倘該等條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外）。

倘因任何原因，本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）在2018年10月9日（星期二）或之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待（其中包括）另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將盡快在南華早報（以英文）、信報（以中文）以及在本公司網站 www.dafaland.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊發或促使刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退款」一段所載的條款不計利息退還。在這期間，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）持牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就香港發售股份發出的股票，僅在全球發售於上市日期上午八時正前的任何時間全面成為無條件（包括包銷協議並無根據其條款終止）的情況下，方會於上市日期上午八時正生效。

申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准股份（包括(i)發售股份；及(ii)因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）上市及買賣。

本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或擬尋求於不久將來上市或獲准買賣。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

買賣安排

假設香港公開發售於2018年10月11日（星期四）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2018年10月11日（星期四）上午九時正於聯交所開始買賣。股份將於聯交所主板以每手1,000股股份買賣。股份的股份代號將為6111。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站 www.eipo.com.hk 申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人及於申請時提供所需資料，否則 閣下或 閣下的聯名申請人不得遞交一份以上的申請。

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

閣下可使用白色或黃色申請表格申請香港發售股份，惟 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士須：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

除上述者外，倘 閣下在網上透過白表eIPO服務申請， 閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘 閣下為商號，則須以個別成員名義提出申請。倘 閣下為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級人員簽署，並須註明其代表身份以及加蓋公司印鑑。

倘由獲得授權書的人士提出申請，則獨家全球協調人如認為條件適合（包括出示授權書證明），可酌情接納該申請。

聯名申請人不得超過四名，且不得通過白表eIPO服務申請香港發售股份。

除非上市規則批准，否則倘閣下屬於以下情況，則不得申請任何香港發售股份：

- 為本公司及／或其任何子公司股份的現有實益擁有人；
- 為本公司及／或其任何子公司的董事或首席執行官；
- 為本公司關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士；
- 為上述任何人士的聯繫人（定義見上市規則）；及
- 已獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

3. 申請香港發售股份

可使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過 www.eipo.com.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子指示，促使香港結算代理人代閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2018年9月28日（星期五）上午九時正至2018年10月4日（星期四）中午十二時正期間的一般營業時間前往下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商的以下辦公室：

建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
招銀國際融資有限公司	香港 中環花園道3號 冠君大廈45樓
首控證券有限公司	香港 中環 皇后大道中99號 中環中心45樓4512室

如何申請香港發售股份

原銀證券有限公司	香港 德輔道中238號 22樓2201室
山證國際證券有限公司	香港 金鐘 夏慤道18號 海富中心1座 29樓A室
聯合證券有限公司	香港 皇后大道中183號 中遠大廈 25樓2511室
太平基業證券有限公司	香港 皇后大道中16-18號 新世界大廈2座11樓

(ii) 以下收款銀行的下列任何一家分行：

中國銀行（香港）有限公司

地區	分行	地址
香港島.....	石塘咀分行	香港 石塘咀 皇后大道西534號
	北角英皇中心分行	香港 北角 英皇道193-209號
九龍.....	美孚萬事達廣場分行	九龍 美孚新邨 萬事達廣場 地下N47-49號舖
	尖沙咀東分行	九龍 尖沙咀東 加連威老道96號 希爾頓大廈 低層地下3號舖
新界.....	上水分行證券服務中心	新界 上水 新豐路136號
	教育路分行	新界 元朗 教育路18-24號

閣下可於2018年9月28日（星期五）上午九時正至2018年10月4日（星期四）中午十二時正的一般營業時間內，在香港結算的存管處服務櫃檯（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1座及2座1樓），或向 閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下應將填妥的**白色或黃色**申請表格連同隨附註明抬頭人為「**中國銀行（香港）代理有限公司－大发地产公開發售**」的付款支票或銀行本票，於下列時間投入上文列述的任何收款銀行分行的特設收集箱內：

2018年9月28日（星期五）－ 上午九時正至下午五時正
2018年9月29日（星期六）－ 上午九時正至下午一時正
2018年10月2日（星期二）－ 上午九時正至下午五時正
2018年10月3日（星期三）－ 上午九時正至下午五時正
2018年10月4日（星期四）－ 上午九時正至中午十二時正

申請登記將於2018年10月4日（星期四）（截止申請日期）上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「－ 10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。

4. 申請的條款及條件

請審慎遵守申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或會遭拒絕受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務申請後，即表示 閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽署所有相關文件並指示及授權本公司及／或獨家全球協調人（或其代理或代名人）作為本公司代理代表 閣下簽署任何文件並代表 閣下辦理所有必要手續，根據組織章程細則規定以 閣下或香港結算代理人的名義登記任何 閣下獲配發的香港發售股份；
- (ii) 同意遵守組織章程大綱及細則、公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及開曼群島公司法；
- (iii) 確認 閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認 閣下已取得及細閱本招股章程並僅依賴本招股章程所載的資料及陳述提出申請，且除本招股章程任何補充文件外，將不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認 閣下已知悉本招股章程所載有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均無須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意申請或承購，亦不會申請或承購或表示有意申請或承購國際發售項下的任何國際發售股份或參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露其所要求的有關 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地區的法例適用於 閣下的申請，同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，而本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及其各自的任何高級人員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利與責任所引致的任何行動而違反香港境外地區的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下了解香港發售股份並無亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下所提供的資料屬真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為 閣下所獲配發任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將任何股票及／或電子退款指示及／或退款支票以普通郵遞方式按照申請所示地址寄予 閣下或聯名申請的排名首位申請人，郵誤風險概由 閣下自行承擔，惟 閣下合資格親身領取股票及／或退款支票則除外；
- (xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、董事及獨家全球協調人將依據 閣下的聲明及陳述，以決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，或會遭檢控；

(xviii) (倘該項申請乃為閣下本身的利益提出) 保證閣下或閣下的任何代理或任何其他人士並無亦不會為閣下利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示提出其他申請；及

(xix) (倘該項申請乃由閣下作為代理為他人利益提出) 保證(i) 閣下作為該人士的代理或為該人士的利益或該人士或作為該人士代理的任何其他人士並無亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權作為該其他人士的代理代其簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的額外指引

閣下可參閱黃色申請表格以獲取詳情。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「－2.可提出申請的人士」一節所載標準的個人可於指定網站 www.eipo.com.hk 透過白表eIPO服務申請香港發售股份並以本身名義獲配發及登記。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵循該等指示，則閣下的申請或會遭拒絕受理而可能不會呈交至本公司。倘閣下透過指定網站申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商按本招股章程所載條款及條件（經白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

根據白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可自2018年9月28日（星期五）上午九時正起至2018年10月4日（星期四）上午十一時三十分（每日二十四小時，截止申請日期除外）止於 www.eipo.com.hk 向白表eIPO服務供應商遞交申請。繳足有關申請股款的截止時間為2018年10月4日（星期四）中午十二時正或「－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經完成有關任何本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出電子認購指示申請認購香港發售股份的付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘根據白表eIPO發出多於一項電子認購指示並取得不同的申請參考編號，而並無就任何一個特定參考編號悉數支付款項，則不會構成實際申請。

倘閣下疑屬透過白表eIPO服務或任何其他方式提交一項以上申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，每名發出或安排發出**電子認購指示**的申請人，均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

環境保護

白表eIPO最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「大发地产集团有限公司」白表eIPO申請捐出港幣兩元，以支持由香港地球之友發起的「東江源植樹」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，發出**電子認購指示**申請香港發售股份及安排繳付申請股款和退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統（<https://ip.ccass.com>）（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可前往下列地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環康樂廣場8號
交易廣場1座及2座1樓

閣下亦可在上述地點索取招股章程。

倘若閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下提交的詳細申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及我們的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，且香港結算代理人代表閣下簽署**白色**申請表格，則：

- (i) 香港結算代理人將僅以閣下的代名人身份行事，無須因違反**白色**申請表格或本招股章程的條款及條件負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下處理以下事宜：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納閣下所申請的香港發售股份或獲分配的較少數目的香港發售股份；
 - 承諾並確認閣下並無申請或承購、亦不會申請或承購、或表示有意申請或承購國際發售項下的任何國際發售股份；
 - (倘**電子認購指示**為閣下的利益發出) 聲明僅有一項**電子認購指示**為閣下的利益發出；
 - (倘閣下為另一名人士的代理) 聲明閣下僅為該另一名人士利益發出一項**電子認購指示**，且閣下已獲正式授權以其代理的身份發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依據閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，或會遭檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配香港發售股份的持有人，並依照我們與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退回股款；
 - 確認閣下已閱讀本招股章程所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
 - 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程及除本招股章程的任何補充文件所載者外，僅依賴本招股章程所載資料及陳述作出申請；
 - 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方均無須或將無須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述承擔責任；

- 同意向本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）香港結算代理人的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）前不可撤銷。上述同意的效力等同於與我們訂立的附屬合同，於閣下發出指示時即具約束力，而因應該附屬合同，本公司同意不會在開始辦理申請登記後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）前向任何人士提呈發售任何香港發售股份，惟根據本招股章程所述的其中一項程序提呈者除外。然而，倘根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程應負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經獲接納，該項申請或閣下的**電子認購指示**即不得撤銷，而是否接納該申請將以本公司的香港公開發售結果公告為證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列明關於發出申請香港發售股份的**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 與本公司協定，會為其本身及各股東的利益遵守及符合公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則。因此，本公司會因全部或部分接納香港結算代理人作出的申請而被視作為其本身及代表各股東，與每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者協定遵守及符合公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、申請的任何接納及因而訂立的合同將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效力

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）會被視為已作出下列事項。香港結算或香港結算代理人均無須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔責任：

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人（以相關中央結算系統參與者的代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算從閣下指定的銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，倘申請全部或部分不獲接納及／或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價，則安排退還申請股款，包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，並存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於白色申請表格及本招股章程所述的一切事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示，須按申請表格一覽表所示的其中一個數目作出。任何其他數目的香港發售股份認購申請將不獲考慮，且不予受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間⁽¹⁾輸入**電子認購指示**：

2018年9月28日（星期五）	—	上午九時正至下午八時三十分
2018年9月29日（星期六）	—	上午八時正至下午一時正
2018年10月2日（星期二）	—	上午八時正至下午八時三十分
2018年10月3日（星期三）	—	上午八時正至下午八時三十分
2018年10月4日（星期四）	—	上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可於2018年9月28日（星期五）上午九時正至2018年10月4日（星期四）中午十二時正（每日二十四小時，2018年10月4日（星期四）（截止申請日期）除外）期間輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間將為2018年10月4日（星期四）（截止申請日期）中午十二時正或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所載的較後時間。

附註：

- 香港結算或會不時更改上述時間，並會預先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬作出重複申請或倘為閣下的利益提出多於一項申請，由香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動按閣下所發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的有關指示涉及的香港發售股份數目作出扣減。在考慮是否作出重複申請時，任何由閣下或為閣下的利益向香港結算發出申請香港發售股份的**電子認購指示**均將被視作一項實際申請。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，每名發出或安排發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、我們的香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及任何其各自的顧問及代理所持任何有關於閣下的個人資料，並以相同方式適用於有關香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 電子認購的警告

向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份，僅為一項向中央結算系統參與者提供的服務。同樣地，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。該等服務受負荷量所限及有潛在服務中斷的風險，因此謹請閣下避免待到最後申請日方作出電子認購申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人能夠發出**電子認購指示**，謹請其避免待到最後一刻方向系統輸入其指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2018年10月4日（星期四）中午十二時正前親臨香港結算客戶服務中心填交一份要求輸入**電子認購指示**之表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，概不得就香港發售股份提交重複申請。倘閣下為代名人，則須就每名實益擁有人（或倘屬聯名實益擁有人，則須就每名聯名實益擁有人）在申請表格中「由代名人遞交」一欄填寫以下資料：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼，

如未有填寫有關資料，則申請將視作為閣下的利益遞交。

倘有超過一份以**白色**或**黃色**申請表格或通過向香港結算發出**電子認購指示**或**白表eIPO**服務為閣下的利益提出的申請（包括香港結算代理人按**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的所有申請均將不獲受理。倘申請由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則該項申請將視為為閣下的利益提出。

「非上市公司」指股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司過半數投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不計及無權參與某一指定數額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下必須於申請股份時根據申請表格所載的條款悉數繳付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**白表eIPO**服務提交認購最少1,000股香港發售股份的申請。每份認購超過1,000股香港發售股份的申請或**電子認購指示**須按申請表格一覽表所列的其中一個數目，或指定網站www.eipo.com.hk內所指明者作出。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（由聯交所代表證監會收取證監會交易徵費）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2018年10月4日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則不會開始辦理申請登記，而改為於下一個在上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出上述任何警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘申請登記並無於2018年10月4日（星期四）開始及截止辦理，或倘因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而可能影響「預期時間表」所述的日期，則本公司將刊發公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2018年10月10日（星期三）在南華早報（以英文）、信報（以中文）以及本公司網站 www.dafaland.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk，公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2018年10月10日（星期三）上午九時正前登載於本公司網站 www.dafaland.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 的公告查詢；
- 於2018年10月10日（星期三）上午八時正至2018年10月16日（星期二）午夜十二時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站 www.iporesults.com.hk（或：英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>），使用「按身份證號碼搜索」功能查詢；
- 於2018年10月10日（星期三）至2018年10月13日（星期六）上午九時正至下午十時正期間致電查詢熱線+852 2862 8669查詢；
- 於2018年10月10日（星期三）至2018年10月12日（星期五）期間在所有收款銀行指定分行的營業時間內，查詢特備的分配結果小冊子。

倘本公司全部或部分接納閣下的購買要約（透過公佈分配基準及／或分配結果），則構成一項有約束力的合同，根據該合同，倘全球發售的條件達成且全球發售並無以其他方式終止，則閣下須購買香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

於申請獲接納後任何時間，閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法以撤銷申請。這並不影響閣下可能擁有的其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

敬請注意，在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘 閣下撤回申請：

一經填妥並提交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請不得於開始辦理申請登記後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回。此項同意的效力等同於與本公司訂立的附屬合同。

倘根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請方可於該第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，會通知已遞交申請的申請人需確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所遞交的一切未確認申請視為撤銷。

閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請一經接納，即不得撤回。就此而言，通過於報章公佈分配結果將構成對未被拒絕申請的接納，而倘有關分配基準須受若干條件或抽籤配發規定所規限，則申請獲接納與否分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理酌情拒絕 閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分任何申請，而無須解釋任何原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則香港發售股份的配發即告無效：

- 由截止辦理申請登記之日起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或承購，或表示有意申請或承購，或已經或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫時）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下的申請表格並未遵循所述指示填妥；
- 閣下透過白表eIPO服務發出的電子認購指示並無按照指定網站的指示、條款及條件填妥；
- 閣下未正確支付股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議未能成為無條件或終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致其觸犯適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售項下初步提呈發售的香港發售股份的50.00%。

13. 退還申請股款

倘申請不予受理、不獲接納或僅獲部分接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高發售價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘香港公開發售的條件未能依照「全球發售的架構－香港公開發售」所述達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還，或不會兌現支票或銀行本票。

閣下申請股款的任何退款將於2018年10月10日（星期三）或之前退還。

14. 寄發／領取股票及退款

閣下將就香港公開發售項下獲配發的所有香港發售股份獲發一張股票（惟使用黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票將按下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付款項發出收據。倘 閣下使用白色或黃色申請表格提出申請，除按下文所述方式親身領取之外，本公司將以普通郵遞方式按申請表格所示地址將下列各項寄予 閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人，郵誤風險概由 閣下自行承擔：

- 閣下獲配發的所有香港發售股份的股票（就黃色申請表格而言，股票將按下文所述存入中央結算系統）；及
- (i)就以下各項以申請人（如屬聯名申請人，則排名首位申請人）為抬頭人並標線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票：倘申請不獲接納或僅部分獲接納，則申請香港發售股份的所有或多繳股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則發售價與於申請時就每股發售股份支付的最高發售價的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息）。閣下或排名首位申請人（如屬聯名申請人）所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符或會印於閣下的退款支票（如有）上。兌現閣下的退款支票前，閣下的銀行或需核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，則或會無法或延遲兌現閣下的退款支票。

除下文所述寄發／領取股票及退款安排外，預期所有退款支票及股票將於2018年10月10日（星期三）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳申請股款。

股票僅在全球發售成為無條件及「包銷」所述的終止權利並無行使的情況下，方會於2018年10月11日（星期四）上午八時正生效。倘投資者於收到股票或股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格所需的所有資料，則可於2018年10月10日（星期三）或我們在報章上通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室），領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下屬合資格親身領取的個人，則不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬合資格親身領取的公司申請人，則須委派授權代表攜同加蓋公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表於領取時均須出示我們的香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將於2018年10月10日（星期三）或之前盡快以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2018年10月10日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，則請同樣遵循上述指示。
倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的退款支票將於2018年10月10日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年10月10日（星期三）或（在特別情況下）香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，寄存於閣下或申請表格所示中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下通過指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

就寄存於閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下務請細閱本公司刊發的公告，並於2018年10月10日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前將任何誤差報知香港結算。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新戶口結餘。

(iii) 倘閣下通過白表eIPO服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2018年10月10日（星期三）或本公司在報章上通知的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取股票，則該等股票將以普通郵遞方式寄予閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下的香港發售股份，則閣下的股票（倘適用）將於2018年10月10日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄予閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下以單一銀行賬戶申請及繳交申請股款，則將以電子退款指示的形式將任何退款存入該銀行賬戶。倘閣下以多個銀行賬戶申請及繳交申請股款，則將以普通郵遞方式以退款支票的形式將任何退款寄至閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

為分配香港發售股份，香港結算代理人不會被視為申請人，而發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的各名人士將會被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年10月10日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人之股份戶口。
- 本公司預期於2018年10月10日（星期三）按上文「11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者的申請結果（倘中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將附上相關實益擁有人資料）、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼（如屬公司，則為香港商業登記號碼）及香港公開發售之配發基準。閣下務請查閱本公司刊發的公告，並於2018年10月10日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前將任何誤差報知香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代閣下發出**電子認購指示**，閣下亦可向該經紀或託管商查詢獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款數額（如有）。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份申請，閣下亦可於2018年10月10日（星期三）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）查詢獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款數額（如有）。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口以及退款寄存於閣下的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下提供活動清單，列示寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目與寄存於閣下指定銀行賬戶的退款數額（如有）。
- 閣下的全部或部分不獲接納申請的申請股款退款（如有）及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息）將於2018年10月10日（星期三）寄存於閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算之證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣當日或香港結算選定之任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間進行的交易須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統內交收。

於中央結算系統項下進行之所有活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

由於交收安排或會影響投資者之權利及利益，因此投資者應就有關安排之詳情尋求其股票經紀或其他專業顧問之意見。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就大发地产集团有限公司發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-91頁所載大发地产集团有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料出具報告，有關資料包括 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年4月30日止四個月（「有關期間」）的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2017年12月31日及2018年4月30日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。載於第I-4至I-91頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市而編製，以供載入 貴公司日期為2018年9月28日的招股章程（「招股章程」）。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製，真實公平反映 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及 貴公司於2017年12月31日及2018年4月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團中期比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年4月30日止四個月的綜合損益表、全面收入表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

聯交所主板證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下的報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註12，該附註聲明 貴公司概無就有關期間支付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

此致

大发地产集团有限公司

列位董事

建銀國際金融有限公司 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2018年9月28日

I 歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

構成歷史財務資料基準的 貴集團於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除文義另有所指外，所有金額均經四捨五入調整至最接近的千位數（人民幣千元）。

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
收益	6	688,995	704,646	4,569,636	88,046	877,975
銷售成本		(581,287)	(585,489)	(3,912,355)	(61,746)	(613,472)
毛利		107,708	119,157	657,281	26,300	264,503
融資收入		15,783	8,437	9,344	2,089	5,522
其他收入及收益	6	1,646	2,103	2,958	619	30,860
銷售及分銷開支		(55,900)	(71,194)	(94,293)	(23,865)	(37,472)
行政開支		(89,002)	(105,046)	(133,925)	(34,613)	(70,310)
其他開支		(824)	(6,212)	(27,580)	(1,400)	(298)
投資物業的公允價值收益	15	271,000	254,000	58,000	14,000	18,847
融資成本	8	(101,855)	(114,562)	(133,650)	(50,651)	(58,840)
分佔聯營公司虧損	17(b)	—	(1,583)	(2,607)	(900)	(844)
除稅前利潤／（虧損）	7	148,556	85,100	335,528	(68,421)	151,968
所得稅（開支）／抵免	11	(95,138)	(63,245)	(191,364)	3,666	(74,414)
年／期內利潤／（虧損）		<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>144,164</u>	<u>(64,755)</u>	<u>77,554</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人		58,380	24,723	137,495	(63,974)	78,655
非控股權益		(4,962)	(2,868)	6,669	(781)	(1,101)
		<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>144,164</u>	<u>(64,755)</u>	<u>77,554</u>
母公司普通權益持有人						
應佔每股盈利						
基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收入表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
年／期內利潤／(虧損).....		<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>144,164</u>	<u>(64,755)</u>	<u>77,554</u>
後續年度／期間並無重新分類為 損益的其他全面收入：						
自物業、廠房及設備轉撥至						
投資物業的重估收益.....	15	—	—	20,178	—	—
所得稅項影響.....	18	—	—	(5,044)	—	—
按公允價值計入其他全面收入 (「按公允價值計入其他 全面收入」)的股權工具 的重估收益.....		—	—	—	—	1,900
所得稅項影響.....	18	—	—	—	—	(475)
		—	—	15,134	—	1,425
後續年度／期間並無重新分類 為損益的其他淨全面收入...		—	—	15,134	—	1,425
年／期內其他全面收入， 扣除稅項.....		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,134</u>	<u>—</u>	<u>1,425</u>
年／期內總全面收入.....		<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>159,298</u>	<u>(64,755)</u>	<u>78,979</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人.....		58,380	24,723	152,629	(63,974)	80,080
非控股權益.....		(4,962)	(2,868)	6,669	(781)	(1,101)
		<u>53,418</u>	<u>21,855</u>	<u>159,298</u>	<u>(64,755)</u>	<u>78,979</u>

綜合財務狀況表

	附註	12月31日			4月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	112,517	109,103	168,114	136,363
投資物業	15	2,121,000	2,375,000	2,497,000	2,537,200
無形資產	16	713	1,079	1,576	1,731
於聯營公司的投資	17	—	2,417	1,810	—
可供銷售投資	19	112,000	112,000	112,000	—
按公允價值計入其他全面收入的 股權工具	20	—	—	—	121,500
預付款項、按金及 其他應收款項	24	44,389	88,729	—	—
遞延稅項資產	18	55,990	118,115	162,062	187,035
總非流動資產		<u>2,446,609</u>	<u>2,806,443</u>	<u>2,942,562</u>	<u>2,983,829</u>
流動資產					
可供銷售投資	19	270,000	300,000	240,000	—
在建物業	21	4,971,204	7,143,006	7,916,216	9,277,919
已竣工持作銷售物業	22	305,029	331,467	1,388,673	780,048
貿易應收款項	23	11,047	7,161	38,924	31,592
應收關聯公司款項	37	748,386	648,986	801,082	364,336
應收股東款項	37	—	300	600	—
預付款項、按金及 其他應收款項	24	378,959	913,428	1,198,427	1,460,084
可收回稅項		49,312	143,597	147,706	188,127
受限制現金	25	87,946	123,826	211,110	582,957
已質押存款	25	106,524	15,237	14,933	9,483
現金及現金等價物	25	44,670	156,801	377,190	671,134
總流動資產		<u>6,973,077</u>	<u>9,783,809</u>	<u>12,334,861</u>	<u>13,365,680</u>
流動負債					
貿易應付款項	26	317,542	777,931	1,158,688	990,239
其他應付款項、已收按金及 應計費用	27	130,838	174,356	289,331	259,351
合同負債	28	2,335,742	5,779,392	5,014,139	6,781,782
應付關聯公司款項	37	—	185	143,790	2,304
計息銀行及其他借貸	29	1,255,392	1,492,900	590,227	1,813,433
應付稅項	11	284,694	264,727	309,692	334,465
總流動負債		<u>4,324,208</u>	<u>8,489,491</u>	<u>7,505,867</u>	<u>10,181,574</u>
淨流動資產		<u>2,648,869</u>	<u>1,294,318</u>	<u>4,828,994</u>	<u>3,184,106</u>
總資產減流動負債		<u>5,095,478</u>	<u>4,100,761</u>	<u>7,771,556</u>	<u>6,167,935</u>
非流動負債					
計息銀行及其他借貸	29	2,836,138	1,765,673	5,397,043	3,889,663
遞延稅項負債	18	298,560	359,883	386,485	393,572
總非流動負債		<u>3,134,698</u>	<u>2,125,556</u>	<u>5,783,528</u>	<u>4,283,235</u>
淨資產		<u>1,960,780</u>	<u>1,975,205</u>	<u>1,988,028</u>	<u>1,884,700</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	30	—	—	—	—
儲備	31	1,960,458	1,978,560	1,989,229	1,886,475
		<u>1,960,458</u>	<u>1,978,560</u>	<u>1,989,229</u>	<u>1,886,475</u>
非控股權益		322	(3,355)	(1,201)	(1,775)
總權益		<u>1,960,780</u>	<u>1,975,205</u>	<u>1,988,028</u>	<u>1,884,700</u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔								非控股權益	
	股本 人民幣千元 附註30	股份溢價 人民幣千元 附註31(a)	合併儲備 人民幣千元 附註31(d)	資本儲備 人民幣千元 附註31(b)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 附註31(c)	資產重估 儲備 人民幣千元 附註31(e)	股票工具 重估儲備 人民幣千元 附註31(f)	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2015年1月1日	-	-	590,000	-	76,917	-	-	1,240,261	1,907,178	1,912,462
年內利潤及總全面收入	-	-	-	-	-	-	-	58,380	58,380	53,418
子公司當時權益持有人注資	-	-	4,900	-	-	-	-	-	4,900	4,900
貴集團向子公司當時權益持有人收購子公司	-	-	(10,000)	-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	1,704	-	-	(1,704)	-	-
於2015年12月31日及2016年1月1日	-	-*	584,900*	-*	78,621*	-*	-*	1,296,937*	1,960,458	1,960,780
年內利潤及總全面收入	-	-	-	-	-	-	-	24,723	24,723	21,855
子公司非控股股東注資	-	-	-	491	-	-	-	-	491	4,422
收購非控股權益	-	-	-	(7,112)	-	-	-	-	(7,112)	(11,852)
於2016年12月31日及2017年1月1日	-	-*	584,900*	(6,621)*	78,621*	-*	-*	1,321,660*	1,978,560	1,975,205
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	137,495	137,495	144,164
年內其他全面收入：										
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業，扣除稅項	-	-	-	-	-	15,134	-	-	15,134	15,134
出售子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
向子公司當時權益持有人宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(141,960)	(141,960)	(141,960)
向子公司非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,532)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	22,777	-	-	(22,777)	-	-

母公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	資產重估儲備	股權工具重估儲備	保留利潤	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 附註30	人民幣千元 附註31(a)	人民幣千元 附註31(d)	人民幣千元 附註31(b)	人民幣千元 附註31(c)	人民幣千元 附註31(e)	人民幣千元 附註31(f)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日.....	-	-*	584,900*	(6,621)*	101,398*	15,134*	-*	1,294,418*	1,989,229	(1,201)	1,988,028
採納國際財務報告準則第9號的影響 (附註4).....	-	-	-	-	-	-	5,700	-	5,700	-	5,700
於2018年1月1日的重列結餘.....	-	-	584,900	(6,621)	101,398	15,134	5,700	1,294,418	1,994,929	(1,201)	1,993,728
發行新股.....	-	440,279	-	-	-	-	-	-	440,279	-	440,279
期內利潤.....	-	-	-	-	-	-	-	78,655	78,655	(1,101)	77,554
期內其他全面收入：											
按公允價值計入其他全面收入的											
股權工具公允價值變動淨值，扣除稅項.....	-	-	-	-	-	-	1,425	-	1,425	-	1,425
出售子公司.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,345	5,345
貴集團向子公司當時權益持有人收購子公司.....	-	-	(627,900)	-	-	-	-	-	(627,900)	-	(627,900)
收購非控股權益.....	-	-	-	(913)	-	-	-	-	(913)	(4,818)	(5,731)
於2018年4月30日.....	-	440,279*	(43,000)*	(7,534)*	101,398*	15,134*	7,125*	1,373,073*	1,886,475	(1,775)	1,884,700
於2016年12月31日及2017年1月1日.....	-	-	584,900	(6,621)	78,621	-	-	1,321,660	1,978,560	(3,355)	1,975,205
期內虧損 (未經審計).....	-	-	-	-	-	-	-	(63,974)	(63,974)	(781)	(64,755)
於2017年4月30日 (未經審計).....	-	-	584,900	(6,621)	78,621	-	-	1,257,686	1,914,586	(4,136)	1,910,450

* 該等儲備賬目指分別於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況表內的總綜合儲備人民幣1,960,458,000元、人民幣1,978,560,000元、人民幣1,989,229,000元及人民幣1,886,475,000元。

綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量					
除稅前利潤／(虧損)	148,556	85,100	335,528	(68,421)	151,968
調整：					
物業、廠房及設備項目折舊	7、14	10,077	10,775	12,292	3,117
其他無形資產攤銷	7、16	406	470	427	126
出售物業、廠房及設備項目 虧損／(收益)	6、7	(858)	(7)	9	—
出售聯營公司收益	6	—	—	—	(4,634)
出售子公司收益	6、33	—	(1,037)	—	(22,471)
分佔聯營公司虧損	17(b)	—	1,583	2,607	900
投資物業的公允價值收益	15	(271,000)	(254,000)	(58,000)	(14,000)
融資成本	8	101,855	114,562	133,650	50,651
融資收入		(15,783)	(8,437)	(9,344)	(2,089)
		(26,747)	(49,954)	416,132	(29,716)
在建物業增加		(1,777,843)	(1,919,729)	(431,334)	(634,973)
已竣工持作銷售物業減少／(增加)		235,250	(26,438)	(1,057,206)	(1,507,919)
貿易應收款項減少／(增加)		(4,220)	3,886	(31,763)	91
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少		92,983	(538,506)	(288,433)	94,563
受限制現金增加		(21,630)	(35,880)	(87,284)	(246,588)
已質押存款減少／(增加)		49	(4,058)	318	3,447
貿易應付款項(減少)／增加		(29,279)	460,389	380,757	(121,075)
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加		50,141	43,744	112,112	8,849
合同負債增加／(減少)		1,224,172	3,443,650	(765,253)	1,257,895
應付關聯方款項增加		—	35	1,795	540
經營所得／(所用) 現金		(257,124)	1,377,139	(1,750,159)	(1,174,886)
已收利息		7,249	8,872	4,019	1,243
已付利息		(412,250)	(352,229)	(474,429)	(57,324)
已付稅項		(130,065)	(178,299)	(172,897)	(44,812)
經營活動所得／(所用) 淨現金流量		(792,190)	855,483	(2,393,466)	(1,275,779)
投資活動產生的現金流量					
購買物業、廠房及設備項目		(58,673)	(51,712)	(26,437)	(4,256)
購買無形資產		(280)	(836)	(924)	(767)
收購可供銷售投資		(382,000)	(300,000)	(328,000)	(318,000)
收購按公允價值計入損益的金融資產		—	—	—	—
出售子公司	33	—	—	1,019	—
出售聯營公司		—	—	—	—
出售可供銷售投資		632,000	270,000	388,000	118,000
出售按公允價值計入損益的金融資產		—	—	—	—
於聯營公司的投資		—	(4,000)	(2,000)	(2,000)
購買投資物業		—	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目		1,273	18	32	—
已收利息		8,534	3,602	5,325	846
向股東作出的墊款	37	—	(300)	(300)	(300)
股東償還墊款	37	—	—	—	—
關聯公司償還墊款	37	463,285	328,073	1,037,715	134,972
向關聯公司作出的墊款	37	(727,798)	(228,673)	(1,189,811)	(131,050)
投資活動所得／(所用) 淨現金流量		(63,659)	16,172	(115,381)	(202,555)

		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	附註	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
融資活動產生的現金流量						
子公司當時權益持有人注資.....		4,900	—	—	—	—
發行新股.....		—	—	—	—	440,279
子公司非控股股東注資.....		—	4,422	—	—	—
貴集團向子公司當時權益持有人						
收購子公司.....		(10,000)	—	—	—	(627,900)
收購非控股權益.....		—	(11,852)	—	—	(5,731)
向子公司當時權益持有人支付的股息.....		(20,000)	—	—	—	(141,960)
關聯公司墊款.....	37	—	150	—	—	—
償還關聯公司墊款.....	37	—	—	(150)	—	—
已質押存款減少／(增加).....		(95,345)	95,345	(14)	—	14
計息銀行及其他借貸所得款項.....		2,757,690	1,124,500	5,978,800	2,120,000	228,000
償還計息銀行及其他借貸.....		(1,851,949)	(1,972,089)	(3,249,400)	(682,700)	(519,492)
融資活動(所用)／所得淨現金流量.....		785,296	(759,524)	2,729,236	1,437,300	(626,790)
現金及現金等價物淨增加／(減少).....		(70,553)	112,131	220,389	(41,034)	293,944
年／期初現金及現金等價物.....		115,223	44,670	156,801	156,801	377,190
年／期末現金及現金等價物.....		44,670	156,801	377,190	115,767	671,134
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘.....	25	239,140	295,864	603,233	497,971	1,263,574
減：受限制現金.....	25	87,946	123,826	211,110	370,414	582,957
已質押存款.....	25	106,524	15,237	14,933	11,790	9,483
綜合財務狀況表及現金流量表所列現金及現金等價物.....		44,670	156,801	377,190	115,767	671,134

貴公司財務狀況表

		12月31日	4月30日
	附註	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
於子公司的投資	41	—	439,442
總非流動資產		—	439,442
流動資產			
現金及現金等價物	25	—	3,171
總流動資產		—	3,171
淨流動資產		—	3,171
總資產減流動負債		—	442,613
淨資產		—	442,613
權益			
股本	30	—	—
儲備	31	—	442,613
總權益		—	442,613

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為 Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司是一家投資控股公司。於有關期間，現時組成貴集團的子公司從事物業開發、物業租賃及提供物業管理服務。貴公司的直接控股公司為 Splendid Sun Limited。貴集團的控股股東包括葛和凱先生、葛一暘先生、葛和鳴先生、金林蔭女士、Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited、Glorious Villa Limited 及 He Hong Limited (統稱「控股股東」)。

誠如招股章程「歷史及重組」一節「重組」一段所載，現時組成貴集團的貴公司及其子公司曾進行一項重組(已於2018年4月13日完成)。除重組外，貴公司自註冊成立以來並無開展任何業務或運營。

於本報告日期，貴公司於其子公司擁有直接或間接權益，所有該等子公司均為私人有限責任公司(或，倘於香港境外註冊成立，則具有與於香港註冊成立的私人公司大致相若的特徵)，其詳情載列如下：

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
DaFa Blooms Limited (「DaFa Blooms」).....	(1)	英屬處女群島／ 2017年12月20日	200美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
垠壹香港有限公司(「垠壹」)...	(1)	香港／2018年1月17日	200港元	100%	投資控股
溫州凱暘企業管理有限公司 (「溫州凱暘」)*.....	(1)	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地／ 2018年3月14日	70,000,000 美元	100%	投資控股
上海大發房地產集團有限公司 (「上海大發」).....	(2)	中國／中國內地／ 2001年9月24日	人民幣 500,000,000元	100%	物業開發及 物業租賃

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
安慶市凱潤房地產開發有限公司 (「安慶凱潤房地產開發」)....	(3)	中國／中國內地／ 2008年3月21日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
南京凱鴻房地產開發有限公司 (「南京凱鴻房地產」).....	(4)	中國／中國內地／ 2007年6月26日	人民幣 56,000,000元	100%	物業開發及 物業租賃
南京凱潤房地產開發有限公司 (「南京凱潤房地產」).....	(4)	中國／中國內地／ 2003年8月21日	人民幣 56,000,000元	100%	物業開發及 物業租賃
南京凱沅置業有限公司 (「南京凱沅置業」).....	(5)	中國／中國內地／ 2015年1月13日	人民幣 58,000,000元	100%	物業開發
南京凱洲置業有限公司 (「南京凱洲置業」).....	(4)	中國／中國內地／ 2009年7月1日	人民幣 50,020,000元	100%	物業開發
上海凱陽置業有限公司 (「上海凱陽置業」).....	(6)	中國／中國內地／ 2015年12月11日	人民幣 260,210,000元	100%	物業開發
上海垠壹置業有限公司 (「上海垠壹置業」).....	(2)	中國／中國內地／ 2014年10月10日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
溫州市凱潤置業有限公司 (「溫州凱潤置業」).....	(7)	中國／中國內地／ 2013年11月13日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
溫州市垠壹置業有限公司 (「溫州垠壹置業」).....	(8)	中國／中國內地／ 2015年6月19日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
溫州市貴垠置業有限公司 (「溫州貴垠置業」)	(12)	中國／中國內地／ 2017年2月28日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
寧波凱暘置業有限公司 (「寧波凱暘置業」)	(14)	中國／中國內地／ 2016年11月16日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
南京凱澤投資有限公司 (「南京凱澤投資」)	(11)	中國／中國內地／ 2015年8月20日	人民幣 50,000,000元	100%	投資控股
上海凱暘實業發展有限公司 (附註(a)) (「上海凱暘實業」) .	(18)	中國／中國內地／ 2015年9月7日	人民幣 50,000,000元	100%	投資控股
上海垠毅投資有限公司 (「上海垠毅投資」)	(18)	中國／中國內地／ 2015年9月7日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
上海凱沅貿易有限公司 (附註(b)) (「上海凱沅貿易」) .	(9)	中國／中國內地／ 2015年2月16日	人民幣 50,000,000元	95.534%	投資控股
上海融闕實業發展有限公司 (「上海融闕實業」)	(15)	中國／中國內地／ 2017年3月17日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
上海貴垠實業發展有限公司 (「上海貴垠實業」)	(10)	中國／中國內地／ 2016年11月1日	人民幣 50,000,000元	90%	投資控股
上海望垠實業發展有限公司 (「上海望垠實業」)	(10)	中國／中國內地／ 2016年7月6日	人民幣 50,000,000元	93.21%	投資控股
上海瀚樞實業發展有限公司 (「上海瀚樞實業」)	(15)	中國／中國內地／ 2017年4月19日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
上海煜闕實業發展有限公司 (「上海煜闕實業」)	(15)	中國／中國內地／ 2017年4月19日	人民幣 50,000,000元	100%	投資控股
溫州市凱澤置業有限公司 (「溫州凱澤置業」)	(12)	中國／中國內地／ 2017年3月29日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
上海瀚沄實業發展有限公司 (「上海瀚沄實業」)	(15)	中國／中國內地／ 2017年5月12日	人民幣 50,000,000元	100%	投資控股
舟山凱舟置業有限公司 (「舟山凱舟置業」)	(17)	中國／中國內地／ 2017年6月23日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
安慶市垠壹置業有限公司 (「安慶垠壹置業」) (附註(c)) .	(13)	中國／中國內地／ 2017年8月8日	人民幣 476,078,400元	100%	物業開發
南京沄垠置業有限公司 (「南京沄垠置業」)	(16)	中國／中國內地／ 2017年6月15日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
南京歌陽置業有限公司 (「南京歌陽置業」)	(16)	中國／中國內地／ 2017年6月15日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
南京齊垠置業有限公司 (「南京齊垠置業」)	(16)	中國／中國內地／ 2017年6月15日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
蕪湖垠壹置業有限公司 (「蕪湖垠壹置業」)	(16)	中國／中國內地／ 2017年11月13日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
蕪湖歌陽置業有限公司 (「蕪湖歌陽置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月16日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
蕪湖齊垠置業有限公司 (「蕪湖齊垠置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月16日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
蕪湖沅垠置業有限公司 (「蕪湖沅垠置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月16日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
南京齊城置業有限公司 (「南京齊城置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月19日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
南京垠珂置業有限公司 (「南京垠珂置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月2日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
南京齊珂置業有限公司 (「南京齊珂置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月2日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
邳州垠壹置業有限公司 (「邳州垠壹置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月4日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
上海瀚顏實業發展有限公司 (「上海瀚顏實業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月16日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
上海瀚本實業發展有限公司 (「上海瀚本實業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月22日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
長興垠壹置業有限公司 (「長興垠壹置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月18日	人民幣 50,000,000元	55%	物業開發
寧夏大發房地產開發有限公司 (「寧夏大發房地產開發」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月23日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
蕪湖沅陽置業有限公司 (「蕪湖沅陽置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月24日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
寧波凱合置業有限公司 (「寧波凱合置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月24日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
寧波凱仁置業有限公司 (「寧波凱仁置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月24日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
合肥凱潤房地產開發有限公司 (「合肥凱潤房地產開發」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月28日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
上海瀚房實業發展有限公司 (「上海瀚房實業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月29日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
溫州市和鴻置業有限公司 (「溫州和鴻置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月4日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
溫州市沅垠置業有限公司 (「溫州沅垠置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月4日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
甘肅大發房地產開發有限公司 (「甘肅大發房地產開發」)....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月5日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
句容泓垠置業有限公司 (「句容泓垠置業」).....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月13日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
射陽煜闕置業有限公司 (「射陽煜闕置業」).....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月14日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
上海垠澤置業有限公司 (「上海垠澤置業」).....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月14日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
陝西凱潤房地產開發有限公司 (「陝西凱潤房地產開發」)....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月26日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
合肥煜闕房地產開發有限公司 (「合肥煜闕房地產開發」)....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月27日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
合肥融闕房地產開發有限公司 (「合肥融闕房地產開發」)....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月28日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
合肥久發房地產開發有限公司 (「合肥久發房地產開發」)....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月28日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
上海瀚由實業發展有限公司 (「上海瀚由實業」).....	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月29日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
深圳瀚樾實業發展有限公司 (「深圳瀚樾實業發展」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月3日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
上海垠望置業有限公司 (「上海垠望置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月3日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
寧波凱澤置業有限公司 (「寧波凱澤置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月28日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
寧波凱立置業有限公司 (「寧波凱立置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月28日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
寧波凱元置業有限公司 (「寧波凱元置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年6月27日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
深圳煜闕實業發展有限公司 (「深圳煜闕實業發展」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月1日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
深圳融闕實業發展有限公司 (「深圳融闕實業發展」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月2日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
深圳市瀚從實業發展有限公司 (「深圳瀚從實業發展」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月1日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
上海垠珏置業有限公司 (「上海垠珏置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月25日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
寧波余姚市凱潤置業有限公司 (「寧波余姚凱潤置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月23日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
湖州市垠澤置業有限公司 (「湖州垠澤置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月26日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
湖州市垠望置業有限公司 (「湖州垠望置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年7月26日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
嘉興市凱澤置業有限公司 (「嘉興凱澤置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月9日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
英德市煜闕置業有限公司 (「英德煜闕置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月24日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
成都瀚辰置業有限公司 (「成都瀚辰置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月20日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
成都瀚澤置業有限公司 (「成都瀚澤置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月20日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
邛崃市瀚顏房地產開發有限公司 (「邛崃瀚顏房地產開發」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月14日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
上海發大信息科技有限公司 (「上海發大」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月16日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
陝西凱瀚房地產開發有限公司 (「陝西凱瀚房地產」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年9月6日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運

子公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊 股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
陝西凱望房地產開發有限公司 (「陝西凱望房地產」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年9月6日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
上海本瀚實業發展有限公司 (「上海本瀚實業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月27日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
上海瀚闕實業發展有限公司 (「上海瀚闕實業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年9月10日	人民幣 50,000,000元	100%	尚未開始營運
徐州市瀚樞置業有限公司 (「徐州瀚樞置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年9月13日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
重慶融闕置業有限公司 (「重慶融闕置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年9月17日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
溫州市凱沄置業有限公司 (「溫州凱沄置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月23日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運
溫州市垠澤置業有限公司 (「溫州垠澤置業」)	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月23日	人民幣 10,000,000元	100%	尚未開始營運

* 溫州凱陽已根據中國法律註冊為外商獨資企業。

附註(a)：前稱為上海凱陽投資有限公司

附註(b)：前稱為上海凱沄投資有限公司

附註(c)：所呈列應佔股權百分比為 貴集團持有的實益權益。貴集團於安慶垠壹置業合法持有的股權因信託融資安排存續而低於實益權益。於本報告日期，貴集團將安慶垠壹置業的股權作為抵押物合法轉讓。於本報告日期，安慶垠壹置業已質押權益百分比為20.18%。

根據上述安排，貴集團有責任於借款償還後在未來某個日期按固定金額向信託融資公司進行購回。同時，貴集團保留在日常業務經營中經營及管理安慶垠壹置業的權力。就此而言，考慮到該安排的實質是為項目開發借款提供安慶垠壹置業20.18%股權作為抵押物及貴集團保留實際能力管理安慶垠壹置業的財務及經營政策以自安慶垠壹置業的經營活動獲取利益，貴公司董事認為安慶垠壹置業的財務狀況及經營業績應全部併入貴集團財務報表，而不必從法律角度考慮股權轉讓。

- (1) 該等實體自註冊成立起並無編製經審計財務報表，原因為該等實體不受其註冊成立所在司法管轄區的相關規則及法規項下任何法定審計規定的規限。
- (2) 按照中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）及法規編製的該等實體截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所上海驍天誠會計師事務所有限公司審計。
- (3) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所安徽恒健會計師事務所（普通合夥企業）審計。
- (4) 按照中國公認會計原則及法規編製的該等實體截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所南京華勝信偉會計師事務所審計。
- (5) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體自其成立日期起至2015年12月31日止期間及截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所南京華勝信偉會計師事務所審計，及截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所上海驍天誠會計師事務所有限公司審計。
- (6) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體自其成立日期起至2016年12月31日止期間及截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所上海驍天誠會計師事務所有限公司審計。
- (7) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體截至2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所溫州中源立德會計師事務所審計，及截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所上海驍天誠會計師事務所有限公司審計。
- (8) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體自其成立日期起至2015年12月31日止期間及截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所溫州中源立德會計師事務所審計，截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所溫州華明會計師事務所有限公司審計。
- (9) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體自其成立日期起至2015年12月31日止期間及截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所上海驍天誠會計師事務所有限公司審計。
- (10) 按照中國公認會計原則及法規編製的該等實體截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所上海驍天誠會計師事務所有限公司審計。
- (11) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所南京華勝信偉會計師事務所審計。
- (12) 按照中國公認會計原則及法規編製的該等實體自其成立日期起至2017年12月31日止期間的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所溫州華明會計師事務所有限公司審計。

- (13) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體自其成立日期起至2017年12月31日止期間的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所安徽恒健會計師事務所審計。
- (14) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所寧波高新區甬瑞會計師事務所審計。
- (15) 按照中國公認會計原則及法規編製的該等實體自其成立日期起至2017年12月31日止期間的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所上海驍天誠會計師事務所有限公司審計。
- (16) 按照中國公認會計原則及法規編製的該等實體自其成立日期起至2017年12月31日止期間的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所南京華勝信偉會計師事務所審計。
- (17) 按照中國公認會計原則及法規編製的該實體自其成立日期起至2017年12月31日止期間的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所寧波高新區甬瑞會計師事務所審計。
- (18) 按照中國公認會計原則及法規編製的該等實體自其成立日期起至2015年12月31日止期間以及截至2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所上海驍天誠會計師事務所有限公司審計。

2.1 呈列基準

根據重組（如招股章程「歷史及重組」一節「重組」一段所詳述），貴公司於2018年4月13日各有關期間結束後成為現時組成貴集團的公司的控股公司。現時組成貴集團的公司於重組前後均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃按綜合基準應用合併會計原則編製，猶如重組於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益表、全面收入表、權益變動表及現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈列日期起或自該等子公司首次受控股股東共同控制當日（以較短期間為準）起的業績及現金流量。貴集團已編製於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的綜合財務狀況表，以從控股股東角度按現有賬面值呈列子公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新增資產或負債。

重組前由除控股股東以外的各方所持有的子公司股權及其變動乃作為非控股權益應用合併會計原則於權益呈列。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入各組成部分仍歸屬於母公司擁有人及非控股權益。

集團內公司間的所有交易及結餘已於合併時悉數對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。除國際財務報告準則第9號金融工具外，於2018年1月1日起計會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文已於整個有關期間編製歷史財務資料時獲 貴集團提早採納。

貴集團已採納於2018年1月1日或之後開始的期間生效的國際財務報告準則第9號。貴集團並未就國際財務報告準則第9號範圍內的金融工具對2015年1月1日至2017年12月31日的財務資料予以重列。2015年1月1日至2017年12月31日的財務資料乃根據國際會計準則第39號（「國際會計準則第39號」）呈報，且與就2018年呈列的資料不可比較。採納國際財務報告準則第9號產生的差額已於2018年1月1日的期初儲備結餘內直接確認並於歷史財務資料附註4內披露。

此外，貴公司於編製有關期間的歷史財務資料時已提前採納國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第15號的修訂對國際財務報告準則第15號客戶合同收益的澄清（自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效）。提前採納國際財務報告準則第15號及其修訂乃獲允許。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公允價值計量的投資物業、可供銷售（「可供銷售」）投資、按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）的金融資產及按公允價值計入其他全面收入的股權工具除外。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則（倘適用）。

國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提早還款特性 ¹	
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²	
國際財務報告準則第16號	租賃 ¹	
國際財務報告準則第17號	保險合同 ²	
國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或清償 ¹	
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹	
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹	
國際財務報告準則的年度改進（2015年至2017年週期）	對以下準則的修訂：	
	— 國際財務報告準則第3號	業務合併 ¹
	— 國際財務報告準則第11號	合營安排 ¹
	— 國際會計準則第12號	所得稅 ¹
	— 國際會計準則第23號	借貸成本 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人可選擇的兩項確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債（即租賃負債）及代表可使用相關資產的權利為資產（即有使用權資產）。有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非有使用權資產符合於國際會計準則第40號投資物業中投資物業的定義或涉及重估模型適用的一類物業、廠房及設備。租賃負債其後就反映租賃負債的利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須單獨確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦將須於發生若干事件（即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動）時重新計量租賃負債。承租人一般將租賃負債的重新計量金額確認為對有使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與國際會計準則第17號項下的會計處理相比並無大幅改變。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類及區分經營租賃及融資租賃。國際財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出比國際會計準則第17號更廣泛的披露。承租人可選擇採用全面追溯或修訂追溯方法來應用該標準。 貴公司董事認為，採納國際財務報告準則第16號將主要影響 貴集團作為租賃（目前分類為經營租賃）承租人的會計處理。預期應用新會計模型將導致資產及負債增加及影響於租期內在損益中確認開支的時間。 貴集團於2018年4月30日不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃款項總額為人民幣8,205,000元，其中於一年內到期的最低租賃款項為人民幣3,924,000元及於一年以上及五年以下到期的最低租賃款項為人民幣4,281,000元。鑒於 貴集團於2018年4月30日擁有的總資產及總負債分別為人民幣16,349,509,000元及人民幣14,464,809,000元， 貴公司董事認為，首次採納國際財務報告準則第16號不會對 貴集團的財務表現及狀況造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

子公司

子公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予現有能力以主導投資對象有關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示下文子公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於子公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。子公司的業績已計入 貴公司的損益表內，並以已收及應收股息為限。 貴公司並無根據國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售的於子公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的對價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團對被收購方的前擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每項業務合併中， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方屬現時所有權權益並賦予持有人權利於清盤時按比例分佔淨資產的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合同條款以及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估所承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允價值重新計量，所產生的任何收益或虧損於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然對價不會重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓對價、就非控股權益確認的金額及 貴集團先前持有的被收購方股權的任何公允價值總額，超逾所收購可識別淨資產及所承擔負債的差額。倘此對價及其他項目的總額低於所收購淨資產的公允價值，於重新評估後，其差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。為進行減值測試，於業務合併購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位（或一組現金產生單位）的可收回金額而釐定。當現金產生單位（或一組現金產生單位）的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位（或一組現金產生單位），且該單位中的部分業務被出售，則於釐定出售的收益或虧損時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在有關情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

於聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。 貴集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收入（「其他全面收入」）分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入表。此外，倘直接於聯營公司的權益確認一項變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易所產生的未變現收益及虧損以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司所產生的商譽計入作 貴集團於聯營公司的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後， 貴集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益表確認。

當於聯營公司的投資分類為持作銷售時，則按國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

公允價值的計量

貴集團於各有關期間結束時按公允價值計量其投資物業及分類為可供銷售投資的非上市基金投資。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或（於未有主要市場的情況下）於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量（假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事）。

非金融資產公允價值的計量計及市場參與者最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- | | | |
|-----|---|--|
| 第一級 | — | 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整） |
| 第二級 | — | 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法 |
| 第三級 | — | 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法 |

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言， 貴集團通過於各有關期間結束時重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據），釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產（金融資產、在建物業、已竣工持作銷售物業及投資物業除外）進行減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益表扣除。

會在各有關期間結束時評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團具有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

(b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、子公司或同系子公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體提供一項僱傭後福利計劃予 貴集團或 貴集團關聯實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的一名成員；及
- (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員公司。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於支出期間計入損益表。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置，於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，貴集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年率如下：

樓宇	3%
汽車	16%-24%
辦公設備及電子裝置	19%-32%
租賃物業裝修	13%-33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並作出調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初步確認的任何重大部分）於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益表確認的任何收益或虧損乃有關資產淨銷售所得款項與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務過程中作銷售的土地及樓宇權益（包括物業經營租賃下的租賃權益，而有關物業如非根據經營租賃租出，則符合投資物業的定義）。該等物業初步按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按反映各有關期間結束時市況的公允價值入賬。

投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公允價值。如 貴集團的自用物業轉為投資物業， 貴集團直至改變用途日期前會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公允價值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公允價值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 擁有人開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始開發作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 擁有人結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租賃時即自存貨轉至投資物業。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，而成本包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及於開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非在建物業不能於正常營運週期內落成，否則相關在建物業分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至已竣工持作銷售物業。

已竣工持作銷售物業

已竣工持作銷售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

物業開發成本分配

土地成本根據各單位的可銷售建築面積（「建築面積」）佔可銷售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建設成本按個別情況識別及分配。一般建設成本按與土地成本相若的方式根據可銷售建築面積分配。

無形資產（商譽除外）

單獨購入的無形資產於初步確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於五年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

租賃

將資產所有權（法定業權除外）的絕大部分回報與風險轉移至 貴集團的租賃乃列作融資租賃。於融資租賃開始時，租賃資產的成本乃按最低租賃款項的現值資本化及與債務（利息除外）一同記錄，以反映是項購置及融資。根據資本化融資租賃持有的資產（包括融資租賃下預付土地租賃款項）乃計入物業、廠房及設備，並按資產的租期及估計可使用年期（以較短者為準）折舊。該等租賃的融資成本乃自損益表扣除，以便在租期內反映平均的費用率。

以融資性質租購合同購入的資產乃列作融資租賃，惟會於其估計可使用年期內折舊。

凡資產所有權的絕大部分回報與風險歸由出租人承擔的租賃均列作經營租賃。如 貴集團為出租人， 貴集團按經營租賃出租的資產包括在非流動資產中，而經營租賃項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益表。如 貴集團為承租人，經營租賃項下的應付租金經扣除從出租人收取的任何優惠後乃於租賃期內以直線法自損益表扣除。

投資及其他金融資產（國際會計準則第39號項下）

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項以及可供銷售金融投資。金融資產初步確認時，以公允價值加收購該等金融資產時應佔的交易成本計量，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

金融資產的所有常規買賣於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產之日）確認。常規買賣指需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，計及收購產生的任何折讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的融資收入。貸款的減值虧損於損益表確認為融資成本，而應收款項的減值虧損於損益表確認為其他開支。

可供銷售金融投資

可供銷售金融投資指上市及非上市股權投資及債務證券中的非衍生金融資產。既非分類為持作買賣，亦非指定為按公允價值計入損益的股權投資分類為可供銷售。該類別債務證券擬無限期持有且可因流動性需求或市況改變而予出售。

初步確認後，可供銷售金融投資其後以公允價值計量，而未變現收益或虧損於可供銷售投資重估儲備確認為其他全面收入，直至終止確認投資（屆時累計收益或虧損於損益表中的融資收入確認）或投資被釐定為已減值（屆時累計收益或虧損自可供銷售投資重估儲備重新分類至損益表中的其他開支）為止。持有可供銷售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，根據下文「收益確認」所載政策於損益表中確認為融資收入。

當非上市股權投資的公允價值由於(a)公允價值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種估計的機率難以合理評估及用於估計公允價值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估於短期內銷售可供銷售金融資產的能力及意圖是否仍適宜。在極少情況下，當貴集團因缺乏活躍市場而無法對該等金融資產進行交易時，倘管理層有能力及意向在可預見將來持有該等資產或持有至到期日，則貴集團可選擇對該等金融資產進行重新分類。

倘金融資產從可供銷售類別重新分類，則重新分類當日的公允價值賬面值為其新攤銷成本，任何先前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法於剩餘資產年期內在損益表攤銷。新攤銷成本與到期金額的任何差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益表。

金融資產的終止確認（國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號項下）

金融資產（或（倘適用）金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）主要於出現以下情況時終止確認（即從 貴集團財務狀況表中剔除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或已訂立轉手安排，其會評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則 貴集團繼續以 貴集團持續參與程度為限確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映 貴集團所保留權利及義務的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與乃按資產原賬面值與 貴集團可能須償還的最高對價兩者的較低者計量。

金融資產減值（國際會計準則第39號項下）

貴集團於各有關期間結束時評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。當資產初步確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠估計時，即表示存在減值。減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、拖欠或欠付利息或本金、其有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目或與拖欠相關的經濟狀況發生變動。

按攤銷成本入賬的金融資產

就按攤銷成本入賬的金融資產而言， 貴集團首先按個別基準評估單項重大的金融資產或按共同基準評估單項非重大的金融資產是否存在減值。倘 貴集團釐定個別評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以共同評估有否減值。已個別評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不包括在共同減值評估之內。

已確定的任何減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值（不包括尚未產生的未來信貸虧損）的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率（即初步確認時的實際利率）貼現。

資產賬面值直接或通過使用撥備賬調減，虧損金額於損益表確認。為計量減值虧損，利息收入會繼續於已調減賬面值以用於貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於實際不可能於未來收回而所有抵押品已變現或已轉撥至 貴集團的情況下撤銷。

倘於往後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損會通過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撤銷金額，則收回金額會計入損益表的其他開支。

可供銷售金融投資

就可供銷售金融投資而言， 貴集團會於各有關期間結束時評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供銷售資產減值時，其成本（扣除任何本金款項及攤銷）與其現時公允價值的差額，扣減先前於損益表確認的任何減值虧損，將自其他全面收入移除，並在損益表確認。

倘股權投資被列作可銷售類別，則客觀證據將包括該項投資的公允價值大幅或長期跌至低於其成本。「大幅」是相對於投資的初步成本評估，而「長期」則相對於公允價值低於初步成本的時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公允價值的差額減先前在損益表確認的該項投資的任何減值虧損計量）將從其他全面收入中移除，並於損益表確認。分類為可供銷售的股權工具的減值虧損不會通過損益撥回。其公允價值於減值後的增加部分會直接於其他全面收入確認。

釐定是否屬「大幅」或「長期」時須作出判斷。在作出該判斷時， 貴集團會評估（其中包括）一項投資的公允價值低於其成本的持續時間或程度。

倘債務工具被列作可供銷售，則評估減值的標準與按攤銷成本入賬的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與現時公允價值的差額，扣減先前在損益表確認的該項投資的任何減值虧損計量的累積虧損。為計量減值虧損，未來利息收入繼續就資產的已調減賬面值以用於貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為融資收入的一部分。倘債務工具公允價值的其後增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損通過全面收入表撥回。

按成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，因無法可靠計量公允價值而未按公允價值入賬的無報價股權工具或與該無報價股權工具相掛鉤且必須以交付該無報價股權工具進行結算的衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

金融負債（國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號項下）

初步確認及計量

金融負債僅於貴集團成為金融工具合同條文的訂約方時方予以確認。貴集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。金融負債於初步確認時被分類為貸款及借貸（如適用）。

初步確認所有金融負債時，乃以公允價值加（倘屬並非按公允價值計入損益的金融負債）直接應佔交易成本計量。

後續計量

於初步確認後，並非按公允價值計入損益列賬的金融負債隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認及進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

(i) 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

金融負債的終止確認（國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號項下）

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，該負債會被終止確認。

當現有金融負債被另一項來自同一貸款人且條款大不相同的金融負債所取代，或當現有負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益表確認。

金融資產（國際財務報告準則第9號項下）**初步確認及計量**

初步確認時，貴集團按金融資產的公允價值加（倘並非按公允價值計入損益的金融資產）直接應佔金融資產收購之交易成本計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益表支銷。

貿易應收款項乃按貴集團預期就向客戶轉讓承諾商品或服務有權取得的對價計量，不包括（倘貿易應收款項於初步確認時不包含重要融資部分）代表第三方收取的金額。

後續計量**(i) 債務工具**

債務工具的後續計量取決於貴集團管理資產之業務模式及該資產的現金流量特徵。貴集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：持作收合同現金流量的金融資產，倘該等現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。金融資產採用實際利率法按攤銷成本減去減值計量。收益及虧損於該等資產終止確認或減值時通過攤銷程序於損益表確認。

按公允價值計入其他全面收入：持作收合同現金流量及出售金融資產的金融資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允價值計入其他全面收入計量。按公允價值計入其他全面收入計量的金融資產其後按公允價值計量。金融資產公允價值變動產生的任何收益或虧損於其他全面收入確認，惟採用實際利率法計算的減值虧損、外匯收益及虧損及利息於損益表確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損作為分類調整由權益重新分類至損益內。

按公允價值計入損益：不符合攤銷成本標準的資產或按公允價值計入其他全面收入的金融資產按公允價值計入損益計量。其後按公允價值計入損益計量且不屬對沖關係的一部分的債務工具的收益或虧損在其產生期間於損益表確認。該等金融資產的利息收入計入融資收入。

(ii) 股權工具

貴集團其後按公允價值計量所有股權投資。於初步確認並非持作買賣的股權工具時，貴集團可不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列公允價值的後續變動。當貴集團收取付款的權利確立時，該等投資的股息將於損益表確認。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於損益表確認（如適用）。

按公允價值計入其他全面收入的金融資產的公允價值變動於其他全面收入確認。

減值

根據國際財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式，貴集團的金融資產分類為貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、應收股東款項、受限制現金、已質押存款以及現金及現金等價物。

就貿易應收款項而言，貴集團應用國際財務報告準則第9號規定的簡易方法，該方法要求在初步確認貿易應收款項時確認整個存續期的預期虧損。

貴集團以前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損（包括其他應收款項）及財務擔保合同產生的風險。適用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註40信貸風險詳述貴集團如何確定自初步確認後信貸風險是否顯著增加。

其他金融資產（貿易應收款項除外）減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎初步確認後信貸風險是否顯著增加。如果自初步確認後應收款項信貸風險顯著增加，則減值計入整個存續期的預期信貸虧損。

貴集團認為，金融資產逾期超過90天時，違約即產生，除非貴集團有合理且可支撐的資料證明較滯後的違約標準更為適當。

撇銷

倘實際不可能收回，金融資產的總賬面值會被部分或全部撇銷。該情況通常出現在當貴集團確定債務人並無可產生足夠現金流量以償還須予撇銷的金額的資產或收入來源時。但是，撇銷的金融資產仍可能受到執法活動的約束，以遵守貴集團收回應收金額的程序。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債並於財務狀況表內呈報淨金額。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成貴集團現金管理不可或缺的部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金。

撥備

倘因過往事件導致產生現時責任（法定或推定責任），且日後可能須撥出資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則會確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期清償責任所需的未來開支於各有關期間結束時的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益表的融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入確認或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於各有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），經考慮 貴集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅利潤用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司及聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各有關期間結束時審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

當且僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公允價值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公允價值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益表或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益表。

收益確認

收益乃按 貴集團於日常業務過程中就物業銷售及所提供服務而已收或應收對價的公允價值計量。收益乃經扣除稅項後列示。

物業銷售

收益於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內抑或在某一時點轉移，取決於合同的條款與適用於合同的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是 貴集團的履約行為

- 提供買方同時取得及消耗的利益；或
- 創造及改良買方在 貴集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收益確認會按在整個合同期間已完成該履約義務的進度進行。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。

已完成履約義務的進度按 貴集團為完成履約義務而發生的支出或投入計量，有關支出或投入最能反映 貴集團完成履約義務的表現。

於確定交易價格時，如交易屬重大， 貴集團會就融資部分的影響調整已承諾的對價金額。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，收益於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且 貴集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時確認。

租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

物業管理服務收入

自提供物業維護及管理服務產生的物業管理服務收入於提供相關服務且客戶同時收到並消耗有關實體履約時所提供的利益時予以確認。

利息收入

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期內將估計未來現金收入貼現至金融資產淨賬面值的利率以實際利率法按應計基準確認。

股息收入

股息收入於股東收取款項的權利確立時確認。

其他僱員退休福利

退休金計劃

貴集團於中國內地營運的子公司的僱員須參加當地市政府實施的中央退休金計劃。該等子公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。該等供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自損益表扣除。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則停止將該等借貸成本資本化。特定借貸於用作合資格資產支出前的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於獲建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

貴集團各實體的財務資料所載項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列，原因是 貴集團的主要業務營運乃於中國進行。 貴集團實體錄得的外幣交易初步使用交易日期其各自的功能貨幣當前利率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間結束時功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允價值計量的非貨幣項目按計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公允價值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公允價值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認）。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收入確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收入的組成部分會在損益表確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔 – 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。 貴集團基於對有關安排的條款及條件作出的評估，決定保留其以經營租賃租出的物業所有權的所有重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

貴集團會釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂作出該判斷的標準。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流量。某些物業部分為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若此等部分可以分開出售（或根據融資租賃分開出租）， 貴集團會將有關部分分開入賬。倘若該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，有關物業才會列作投資物業。 貴集團對各項物業個別作出判斷，以決定配套服務是否重要到使物業不符合投資物業的資格。

估計不確定因素

下文披露對導致就下個財政年度內資產及負債賬面值作出大幅調整構成重大風險的有關未來的主要假設以及於各有關期間結束時存在的估計不確定因素的其他主要來源：

在建物業及已竣工持作銷售物業的撥備

貴集團的在建物業及已竣工持作銷售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。 貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計在建物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘竣工成本增加而銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就建物業及持作銷售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，且任何差額將會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產（商譽除外）減值

貴集團於各有關期間結束時評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額（即公允價值減出售成本與使用價值的較高者），則視為已減值。公允價值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業公允價值估計

以公允價值列賬的投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該等估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，貴集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各有關期間結束時已存在市況的假設。

對貴集團公允價值估計的主要假設包括該等與經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化率及預期利潤率有關的假設。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，投資物業的賬面值分別為人民幣2,121,000,000元、人民幣2,375,000,000元、人民幣2,497,000,000元及人民幣2,537,200,000元。

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣減暫時性差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅利潤可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註18。

4. 過渡性披露

下文載列採納國際財務報告準則第9號對綜合財務狀況表及儲備的影響，包括國際財務報告準則第9號預期信貸虧損取代國際會計準則第39號所產生信貸虧損計算的影響。

於2018年1月1日，國際會計準則第39號項下的賬面值與國際財務報告準則第9號項下所呈報結餘的對賬如下：

以人民幣千元計		國際會計準則 第39號計量			重新計量		國際財務報告準則 第9號計量	
金融資產	參考	類別	金額	重新分類	預期 信貸虧損	其他	金額	類別
應收關聯公司款項		貸款及應收款項	801,082	-	-		801,082	攤銷成本
應收股東款項		貸款及應收款項	600	-	-		600	攤銷成本
貿易應收款項		貸款及應收款項	38,924	-	-		38,924	攤銷成本
計入預付款項、按金及其他								
應收款項的金融資產		貸款及應收款項	51,590	-	-		51,590	攤銷成本
受限制現金		貸款及應收款項	211,110	-	-		211,110	攤銷成本
已質押存款		貸款及應收款項	14,933	-	-		14,933	攤銷成本
現金及現金等價物		貸款及應收款項	377,190	-	-		377,190	攤銷成本
		貸款及應收款項	1,495,429	-	-		1,495,429	攤銷成本
金融投資－可供銷售			352,000	(352,000)			不適用	
予：按公允價值計入								
損益的金融資產	A***			(240,000)				
按公允價值計入其他								
全面收入的								
股權工具	B****			(112,000)				
		可供銷售	352,000	(352,000)			不適用	
按公允價值計入損益的								按公允價值
金融資產			不適用	240,000			240,000	計入損益
自：金融投資－								
可供銷售	A			240,000				
								按公允價值
			不適用	240,000			240,000	計入損益
按公允價值計入其他全面								按公允價值
收入的股權工具			不適用	112,000		7,600	119,600	計入其他
自：金融投資－								全面收入
可供銷售	B			112,000				
								按公允價值
			不適用	112,000		7,600	119,600	計入其他
								全面收入
貿易應付款項		攤銷成本	1,158,688	-		-	1,158,688	攤銷成本
計入其他應付款項、								
已收按金及應計費用的								
金融負債		攤銷成本	191,831	-		-	191,831	攤銷成本
應付關聯公司款項		攤銷成本	143,790	-		-	143,790	攤銷成本
計息銀行及其他借貸		攤銷成本	5,987,270	-		-	5,987,270	攤銷成本
		攤銷成本	7,481,579	-		-	7,481,579	攤銷成本

***A：於2018年1月1日，貴集團已將其可供銷售的一部分分類為按公允價值計入損益的金融資產，因該等金融工具持作買賣。

****B：於2018年1月1日，貴集團選擇對非上市股權工具（先前被分類為可供銷售）採用按公允價值計入其他全面收入，因該股權工具並非持作買賣。

向國際財務報告準則第9號過渡對儲備的影響如下：

	儲備
	人民幣千元
股權工具重估儲備：	
根據國際會計準則第39號於2017年12月31日的期末結餘	—
按公允價值計入其他全面收入的股權工具的重估收益	7,600
有關上述各項的遞延稅項	(1,900)
於2018年1月1日的期初結餘	5,700

以國際財務報告準則第9號項下之預期信貸虧損撥備取代國際會計準則第39號項下之期初貸款虧損撥備總額對2018年1月1日的金融工具並無重大影響。

5. 經營分部資料

管理層按項目位置監控 貴集團業務（包括物業管理及租賃及商業物業管理）的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策，而並無任何單一位置的收益、純利或總資產超過 貴集團綜合收益、純利或總資產的10%。因所有位置具備類似經濟特徵及房地產開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法類似，因而所有位置被歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於 貴集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔 貴集團收益的10%或以上。

6. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間的物業銷售、租金收入及物業管理服務所產生的收入。

對收益及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元
收益					
物業銷售.....	615,760	623,671	4,476,569	58,336	854,627
物業租賃收入.....	66,729	73,675	85,044	27,228	21,869
物業管理服務.....	6,506	7,300	8,023	2,482	1,479
	<u>688,995</u>	<u>704,646</u>	<u>4,569,636</u>	<u>88,046</u>	<u>877,975</u>
以下列各項呈列：					
物業銷售收益：					
於某一時點確認.....	615,760	623,671	4,476,569	58,336	854,627
物業管理服務收益：					
於一段時間內確認.....	6,506	7,300	8,023	2,482	1,479
其他來源收益					
物業租賃收入.....	66,729	73,675	85,044	27,228	21,869
	<u>688,995</u>	<u>704,646</u>	<u>4,569,636</u>	<u>88,046</u>	<u>877,975</u>
其他收入及收益					
出售子公司收益 (附註33)	—	—	1,037	—	22,471
出售聯營公司收益.....	—	—	—	—	4,634
出售物業、廠房及設備					
項目收益.....	895	9	1	—	—
淨匯兌差額.....	—	—	—	—	3,529
政府補助.....	—	—	267	267	78
按金沒收.....	386	1,352	996	288	19
其他.....	365	742	657	64	129
	<u>1,646</u>	<u>2,103</u>	<u>2,958</u>	<u>619</u>	<u>30,860</u>

7. 除稅前利潤／(虧損)

貴集團除稅前利潤／(虧損)乃自以下各項扣除後達致：

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元
已出售物業成本	22	561,222	564,871	3,889,585	52,704	608,625
租賃服務成本		17,532	18,036	20,080	8,202	4,322
物業管理服務成本		2,533	2,582	2,690	840	525
物業、廠房及設備項目折舊	14	10,077	10,775	12,292	3,117	5,092
無形資產攤銷	16	406	470	427	126	144
經營租賃項下的最低租賃付款		2,107	1,908	3,126	644	1,493
出售物業、廠房及設備項目虧損		37	2	10	-	-
審計師酬金		416	496	1,091	137	1,121
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員的酬金(附註9))：						
工資及薪金		39,733	44,900	51,351	11,999	22,837
退休金計劃供款及社會福利		8,325	9,313	10,891	2,432	4,711
賺取租金的投資物業所產生的直接經營開支 (包括維修及保養)(附註)		6,307	4,830	4,758	718	1,011

附註：直接經營開支包含於租賃服務成本當中。

8. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息	358,545	366,635	475,526	83,847	198,131
合同負債重大融資部分的利息	76,163	141,821	155,245	79,239	89,022
減：資本化利息	(332,853)	(393,894)	(497,121)	(112,435)	(228,313)
	<u>101,855</u>	<u>114,562</u>	<u>133,650</u>	<u>50,651</u>	<u>58,840</u>

9. 董事及最高行政人員薪酬

於 貴公司註冊成立日期2017年12月18日前， 貴公司並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

葛一暘先生、廖魯江先生、池淨勇先生及楊永武先生分別於2017年12月19日、2018年3月23日、2018年3月23日及2018年3月23日獲委任為 貴公司的執行董事。顧炯先生、孫冰先生及霍浩然先生於2018年9月10日獲委任為 貴公司的獨立非執行董事，及廖魯江先生於2018年4月4日獲委任為 貴公司的最高行政人員。

若干董事向現時組成 貴集團的子公司就其獲委任為該等子公司的董事而收取酬金。計入有關子公司財務報表的各該等董事的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	978	996	996	332	388
表現掛鈎花紅*	1,386	1,763	1,591	530	817
退休金計劃供款及社會福利	179	171	215	71	105
	<u>2,543</u>	<u>2,930</u>	<u>2,802</u>	<u>933</u>	<u>1,310</u>

* 貴公司若干執行董事有權獲得花紅付款，花紅付款按 貴集團除稅後利潤的百分比釐定。

(a) 獨立非執行董事

顧炯先生、孫冰先生及霍浩然先生於2018年9月10日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間及截至2017年4月30日止四個月並無應付獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2015年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金計劃 供款及 社會福利	總薪酬
	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
執行董事：					
— 葛一陽先生.....	—	642	756	49	1,447
— 廖魯江先生.....	—	—	—	—	—
— 池淨勇先生.....	—	168	360	81	609
— 楊永武先生.....	—	168	270	49	487
	—	978	1,386	179	2,543

截至2016年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金計劃 供款及 社會福利	總薪酬
	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
執行董事：					
— 葛一陽先生.....	—	660	914	51	1,625
— 廖魯江先生.....	—	—	—	—	—
— 池淨勇先生.....	—	168	437	83	688
— 楊永武先生.....	—	168	412	37	617
	—	996	1,763	171	2,930

截至2017年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金計劃 供款及 社會福利	總薪酬
	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
執行董事：					
— 葛一陽先生.....	—	660	895	90	1,645
— 廖魯江先生.....	—	—	—	—	—
— 池淨勇先生.....	—	168	348	90	606
— 楊永武先生.....	—	168	348	35	551
	—	996	1,591	215	2,802

截至2017年4月30日止四個月（未經審計）

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金計劃 供款及 社會福利	總薪酬
	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
執行董事：					
— 葛一陽先生.....	—	220	298	30	548
— 廖魯江先生.....	—	—	—	—	—
— 池淨勇先生.....	—	56	116	30	202
— 楊永武先生.....	—	56	116	11	183
	<u>—</u>	<u>332</u>	<u>530</u>	<u>71</u>	<u>933</u>

截至2018年4月30日止四個月

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金計劃 供款及 社會福利	總薪酬
	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
執行董事：					
— 葛一陽先生.....	—	220	305	31	556
— 廖魯江先生.....	—	56	230	31	317
— 池淨勇先生.....	—	56	146	31	233
— 楊永武先生.....	—	56	136	12	204
	<u>—</u>	<u>388</u>	<u>817</u>	<u>105</u>	<u>1,310</u>

廖魯江先生為 貴公司的首席執行官兼執行董事。於有關期間及截至2017年4月30日止四個月，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

10. 五名最高薪酬僱員

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、三名董事、三名董事、三名董事及三名董事，其薪酬詳情載於上文附註9。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下三名、兩名、兩名、兩名及兩名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	801	644	670	223	226
表現掛鈎花紅	861	804	1,068	356	268
退休金計劃供款及社會福利	184	109	132	44	46
	<u>1,846</u>	<u>1,557</u>	<u>1,870</u>	<u>623</u>	<u>540</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年 (未經審計)	2018年
零至1,000,000港元	3	2	–	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	–	–	2	–	–
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例， 貴公司及 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的子公司無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的子公司無須繳納所得稅，因為該公司於有關期間及截至2017年4月30日止四個月並無現時於香港產生的任何應課稅利潤。

貴集團於中國內地經營的子公司於有關期間及截至2017年4月30日止四個月須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支）。 貴集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元
即期稅項：					
企業所得稅	12,492	52,203	132,398	13,372	67,722
土地增值稅	12,604	11,844	81,355	1,180	26,953
遞延稅項 (附註18)	70,042	(802)	(22,389)	(18,218)	(20,261)
年／期內總稅項支出／(抵免)	<u>95,138</u>	<u>63,245</u>	<u>191,364</u>	<u>(3,666)</u>	<u>74,414</u>

於各有關期間及截至2017年4月30日止四個月，貴公司及其大部分子公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除稅前利潤適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)	148,556	85,100	335,528	(68,421)	151,968
按法定所得稅率計算	37,139	21,275	83,882	(17,105)	37,992
聯營公司應佔虧損	—	396	652	225	211
無須課稅收入	—	—	—	—	(747)
不可扣稅開支	13,303	14,560	13,193	4,960	3,708
過往年度利用的稅項虧損	—	—	(789)	—	—
過往年度利用的可扣減暫時差額	(88)	(1,099)	(1,366)	—	—
未確認稅項虧損	35,331	19,230	34,776	7,369	13,035
土地增值稅撥備	12,604	11,844	81,355	1,180	26,953
土地增值稅的稅務影響	(3,151)	(2,961)	(20,339)	(295)	(6,738)
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出／(抵免)	95,138	63,245	191,364	(3,666)	74,414

截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，分佔聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣528,000元、人民幣869,000元、人民幣300,000元及人民幣281,000元，均計入綜合損益表內「分佔聯營公司虧損」項下。

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付稅項				
企業所得稅	66,919	55,931	129,089	137,947
土地增值稅	217,775	208,796	180,603	196,518
	284,694	264,727	309,692	334,465

12. 股息

自註冊成立以來 貴公司並無派付或宣派任何股息。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於重組及歷史財務資料附註2.1所披露的 貴集團於有關期間及截至2017年4月30日止四個月業績的呈列，就本報告而言，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	租賃 物業裝修	總計
	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
2015年12月31日					
於2015年1月1日：					
成本	66,277	24,996	5,119	48,215	144,607
累計折舊	(9,684)	(15,419)	(3,463)	(7,316)	(35,882)
淨賬面值	<u>56,593</u>	<u>9,577</u>	<u>1,656</u>	<u>40,899</u>	<u>108,725</u>
於2015年1月1日，扣除累計折舊	56,593	9,577	1,656	40,899	108,725
添置	6,019	1,879	1,193	5,193	14,284
出售	–	(414)	(1)	–	(415)
年內折舊撥備	(2,179)	(2,987)	(626)	(4,285)	(10,077)
於2015年12月31日，扣除累計折舊	<u>60,433</u>	<u>8,055</u>	<u>2,222</u>	<u>41,807</u>	<u>112,517</u>
於2015年12月31日：					
成本	72,296	25,355	6,237	53,131	157,019
累計折舊	(11,863)	(17,300)	(4,015)	(11,324)	(44,502)
淨賬面值	<u>60,433</u>	<u>8,055</u>	<u>2,222</u>	<u>41,807</u>	<u>112,517</u>
2016年12月31日					
於2016年1月1日：					
成本	72,296	25,355	6,237	53,131	157,019
累計折舊	(11,863)	(17,300)	(4,015)	(11,324)	(44,502)
淨賬面值	<u>60,433</u>	<u>8,055</u>	<u>2,222</u>	<u>41,807</u>	<u>112,517</u>
於2016年1月1日，扣除累計折舊	60,433	8,055	2,222	41,807	112,517
添置	–	–	251	7,121	7,372
出售	–	(2)	(9)	–	(11)
年內折舊撥備	(2,289)	(1,579)	(619)	(6,288)	(10,775)
於2016年12月31日，扣除累計折舊	<u>58,144</u>	<u>6,474</u>	<u>1,845</u>	<u>42,640</u>	<u>109,103</u>
於2016年12月31日：					
成本	72,296	25,313	6,326	60,252	164,187
累計折舊	(14,152)	(18,839)	(4,481)	(17,612)	(55,084)
淨賬面值	<u>58,144</u>	<u>6,474</u>	<u>1,845</u>	<u>42,640</u>	<u>109,103</u>
2017年12月31日					
於2017年1月1日：					
成本	72,296	25,313	6,326	60,252	164,187
累計折舊	(14,152)	(18,839)	(4,481)	(17,612)	(55,084)
淨賬面值	<u>58,144</u>	<u>6,474</u>	<u>1,845</u>	<u>42,640</u>	<u>109,103</u>
於2017年1月1日，扣除累計折舊	58,144	6,474	1,845	42,640	109,103
添置	92,422	649	2,312	19,783	115,166
出售	–	(40)	(1)	–	(41)
轉入投資物業 (附註15)	(43,822)	–	–	–	(43,822)
年內折舊撥備	(2,865)	(1,356)	(717)	(7,354)	(12,292)
於2017年12月31日，扣除累計折舊	<u>103,879</u>	<u>5,727</u>	<u>3,439</u>	<u>55,069</u>	<u>168,114</u>
於2017年12月31日：					
成本	108,174	25,164	8,525	80,035	221,898
累計折舊	(4,295)	(19,437)	(5,086)	(24,966)	(53,784)
淨賬面值	<u>103,879</u>	<u>5,727</u>	<u>3,439</u>	<u>55,069</u>	<u>168,114</u>

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	租賃 物業裝修	總計
	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
2018年4月30日					
於2018年1月1日：					
成本	108,174	25,164	8,525	80,035	221,898
累計折舊	(4,295)	(19,437)	(5,086)	(24,966)	(53,784)
淨賬面值	<u>103,879</u>	<u>5,727</u>	<u>3,439</u>	<u>55,069</u>	<u>168,114</u>
於2018年1月1日，扣除累計折舊	103,879	5,727	3,439	55,069	168,114
添置	–	3,976	2,522	5,939	12,437
出售子公司 (附註33)	–	(633)	(281)	(38,182)	(39,096)
期內折舊撥備	(923)	(493)	(447)	(3,229)	(5,092)
於2018年4月30日，扣除累計折舊	<u>102,956</u>	<u>8,577</u>	<u>5,233</u>	<u>19,597</u>	<u>136,363</u>
於2018年4月30日：					
成本	108,174	26,976	9,108	23,023	167,281
累計折舊	(5,218)	(18,399)	(3,875)	(3,426)	(30,918)
淨賬面值	<u>102,956</u>	<u>8,577</u>	<u>5,233</u>	<u>19,597</u>	<u>136,363</u>

貴集團於2017年12月31日及2018年4月30日總賬面值分別約人民幣91,846,000元及人民幣90,840,000元的若干物業、廠房及設備已予以抵押以獲得授予貴集團的銀行及其他借貸(附註29)。於2015年及2016年12月31日，並無物業、廠房及設備獲抵押。

15. 投資物業

	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的賬面值	<u>1,850,000</u>	<u>–</u>	<u>1,850,000</u>
公允價值調整所得淨收益	271,000	–	271,000
於2015年12月31日及2016年1月1日的賬面值	<u>2,121,000</u>	<u>–</u>	<u>2,121,000</u>
公允價值調整所得淨收益	254,000	–	254,000
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	<u>2,375,000</u>	<u>–</u>	<u>2,375,000</u>
轉自物業、廠房及設備 (附註14)	43,822	–	43,822
轉自物業、廠房及設備的公允價值	20,178	–	20,178
公允價值調整所得淨收益	58,000	–	58,000
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	<u>2,497,000</u>	<u>–</u>	<u>2,497,000</u>
轉自在建物業 (附註21)	–	19,636	19,636
添置	–	1,717	1,717
公允價值調整所得淨收益	13,000	5,847	18,847
於2018年4月30日的賬面值	<u>2,510,000</u>	<u>27,200</u>	<u>2,537,200</u>

貴集團的投資物業位於中國內地。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）的評估於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日分別重估為人民幣2,121,000,000元、人民幣2,375,000,000元、人民幣2,497,000,000元及人民幣2,537,200,000元。貴集團的高級財務經理及首席財務官經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理及首席財務官已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

投資物業乃根據經營租賃出租予第三方及一家關聯公司上海企界實業發展有限公司（已於2018年3月28日出售），其進一步概要詳情載於歷史財務資料附註35。

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日總賬面值分別約人民幣1,577,989,000元、人民幣1,762,487,000元、人民幣1,910,712,000元及人民幣1,927,521,000元的若干投資物業已予以質押，以獲得授予貴集團的銀行及其他借貸（附註29）。

公允價值層級

下表說明 貴集團投資物業的公允價值計量層級：

於2015年12月31日使用以下級別的 公允價值計量				
於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
就以下項目進行的經常性公允價值計量				
商業物業				
已竣工.....	—	—	2,121,000	2,121,000
於2016年12月31日使用以下級別的 公允價值計量				
於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
就以下項目進行的經常性公允價值計量				
商業物業				
已竣工.....	—	—	2,375,000	2,375,000

於2017年12月31日使用以下級別的 公允價值計量				
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公允價值計量				
商業物業				
已竣工.....	—	—	2,497,000	2,497,000

於2018年4月30日使用以下級別的 公允價值計量				
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公允價值計量				
商業物業				
已竣工.....	—	—	2,510,000	2,510,000
在建	—	—	27,200	27,200
	—	—	2,537,200	2,537,200

於有關期間，第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

			範圍			
估值技術	重大不可觀察 輸入數據		12月31日		4月30日	
			2015年	2016年	2017年	2018年
已竣工商業物業	收益法	估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣58-582元	人民幣59-594元	人民幣60-603元	人民幣60-603元
		資本化率	5.75%-6.5%	5.5%-6.25%	4%-6.25%	4%-6.25%
		長期空置率	5%-12%	5%-8%	2%-5%	2%-5%
在建商業物業	比較法	預期利潤率	—	—	—	10%

已竣工商業物業的公允價值乃通過收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公允價值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的銷售交易。

估計租金價值大幅增加（減少）將導致投資物業的公允價值大幅增加（減少）。長期空置率及資本化率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公允價值大幅減少（增加）。

在建商業物業的公允價值使用比較法釐定，經參考有關市場上可資比較的銷售個案並（如適用）經扣除以下項目後得出物業的公允價值（假設其已竣工）：

- 市場參與者令物業竣工將產生的估計建設成本及專業費用；及
- 市場參與者持有及開發物業至竣工所需的估計利潤率。

估計建設成本越高，將會導致在建投資物業公允價值越低。

預期利潤率越高，將導致在建投資物業的公允價值越低。

16. 無形資產

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<u>軟件</u>				
年／期初：				
成本	2,356	2,636	3,472	4,394
累計攤銷	(1,517)	(1,923)	(2,393)	(2,818)
淨賬面值	<u>839</u>	<u>713</u>	<u>1,079</u>	<u>1,576</u>
年／期初賬面值	839	713	1,079	1,576
添置	280	836	924	502
出售子公司 (附註33)	—	—	—	(203)
年／期內已撥備攤銷	(406)	(470)	(427)	(144)
年／期末賬面值	<u>713</u>	<u>1,079</u>	<u>1,576</u>	<u>1,731</u>
年／期末：				
成本	2,636	3,472	4,394	4,182
累計攤銷	(1,923)	(2,393)	(2,818)	(2,451)
淨賬面值	<u>713</u>	<u>1,079</u>	<u>1,576</u>	<u>1,731</u>

17. 於聯營公司的投資

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔淨資產.....	—	2,417	1,810	—

貴集團與聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註37披露。

(a) 貴集團聯營公司的詳情

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本 人民幣千元	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
上海企界實業發展有限公司 (附註).....	中國上海 2016年	46,565	16.65%	企業管理

附註：貴集團於2018年3月28日將上海企界實業發展有限公司出售予一家第三方公司。於出售日期前，上海企界實業發展有限公司（「上海企界」）有五名董事，其中一名由貴集團委任。根據上海企界的組織章程細則，貴集團對上海企界擁有重大影響力。鑒於該規定，上海企界於2016年及2017年12月31日入賬列為貴集團的聯營公司。

(b) 下表列示 貴集團聯營公司的非個別重大總財務資料：

	12月31日		4月30日
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內分佔聯營公司虧損.....	(1,583)	(2,607)	(844)
分佔聯營公司總全面收入.....	(1,583)	(2,607)	(844)
貴集團於聯營公司的投資的總賬面值.....	2,417	1,810	—

聯營公司已於該等財務資料中使用權益法入賬。

貴公司董事認為，於2016年及2017年12月31日無須計提減值撥備。

18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債於各有關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	抵銷未來 應課稅利潤的 廣告費	應計 建設成本	合同負債中 的未變 現收益	應計土地 增值稅	總計
	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	人民幣千元
於2015年1月1日	6,254	–	13,651	22,065	66,290	108,260
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	9,767	91	(4,875)	9,081	(16,356)	(2,292)
於2015年12月31日及2016年1月1日	16,021	91	8,776	31,146	49,934	105,968
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	(12,104)	591	15,400	58,204	2,211	64,302
於2016年12月31日及2017年1月1日	3,917	682	24,176	89,350	52,145	170,270
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	5,752	2,132	16,723	19,330	(7,048)	36,889
於2017年12月31日及2018年1月1日	9,669	2,814	40,899	108,680	45,097	207,159
期內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	(1,983)	(1,909)	(9,738)	34,624	3,979	24,973
於2018年4月30日	7,686	905	31,161	143,304	49,076	232,132

遞延稅項負債

	投資物業 產生的 公允價值調整	按公允價值 計入其他全面 收入的股權 工具產生的 公允價值調整	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	280,788	–	280,788
年內自損益扣除的遞延稅項	67,750	–	67,750
於2015年12月31日及2016年1月1日	348,538	–	348,538
年內自損益扣除的遞延稅項	63,500	–	63,500
於2016年12月31日及2017年1月1日	412,038	–	412,038
年內自損益扣除的遞延稅項	14,500	–	14,500
年內自其他全面收入扣除的遞延稅項	5,044	–	5,044
於2017年12月31日	431,582	–	431,582
有關重新分類可供銷售投資至按公允價值計入 其他全面收入的股權工具導致的 公允價值調整的遞延稅項	–	1,900	1,900
於2018年1月1日的重列結餘	431,582	1,900	433,482
期內自損益扣除的遞延稅項	4,712	–	4,712
期內自其他全面收入扣除的遞延稅項	–	475	475
於2018年4月30日	436,294	2,375	438,669

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的之遞延稅項結餘分析：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的 淨遞延稅項資產	55,990	118,115	162,062	187,035
於綜合財務狀況表內確認的 淨遞延稅項負債	(298,560)	(359,883)	(386,485)	(393,572)
	(242,570)	(241,768)	(224,423)	(206,537)

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須繳納10%預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區訂有稅收協定，則可應用較低的預扣稅率。就 貴集團而言，適用稅率為10%。因此， 貴集團有責任就該等於中國內地成立的子公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日， 貴公司及 貴集團並無就於中國內地成立的子公司應繳納預扣稅的未匯出盈利而應付的預扣稅確認遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將就拓展 貴集團的經營而於中國內地保留，故該等子公司於可預見將來不大可能分派有關盈利。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，與於中國內地子公司的投資相關而未確認遞延稅項負債的總暫時差額合共分別約為人民幣1,375,558,000元、人民幣1,400,281,000元、人民幣1,395,816,000元及人民幣1,474,471,000元。

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	38,819	58,049	91,665	102,496
可扣減暫時差額	2,465	1,366	—	—
	41,284	59,415	91,665	102,496

倘若相關稅項利益可能透過未來應課稅利潤變現，則會就所結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日， 貴集團並無就分別約為人民幣155,276,000元、人民幣232,196,000元、人民幣366,660,000元及人民幣409,984,000元的虧損確認遞延所得稅資產約人民幣38,819,000元、人民幣58,049,000元、人民幣91,665,000元及人民幣102,496,000元，該等遞延所得稅資產可予結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損將分別於截至2019年、2020年、2021年及2022年（並包括該等年度）屆滿。

19. 可供銷售投資

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按成本計的非上市股權投資.....	112,000	112,000	112,000	—
按公允價值計的非上市基金投資.....	270,000	300,000	240,000	—
	382,000	412,000	352,000	—
減：即期部分.....	270,000	300,000	240,000	—
非即期部分.....	112,000	112,000	112,000	—

於2015年、2016年及2017年12月31日，按成本計的非上市股權投資指於蘭州銀行股份有限公司（一家註冊資本為人民幣5,126,127,451元的非上市公司）的股權投資，被指定為可供銷售金融資產。投資乃按成本扣除減值列賬，因為投資於活躍市場中並無市場報價。貴集團於短期內不擬出售其投資。於2018年4月30日，貴集團將其分類為按公允價值計入其他全面收入計量的股權工具。

非上市基金投資為理財產品。於2015年、2016年及2017年12月31日的非上市基金投資被指定為可供銷售投資，並按公允價值計量。

20. 按公允價值計入其他全面收入的股權工具

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入其他全面收入 的股權工具.....	—	—	—	121,500

於2018年1月1日，貴集團已選擇不可逆轉地將其部分先前可供銷售投資（前提是其並非持作買賣）指定為按公允價值計入其他全面收入的股權工具。

按公允價值計入其他全面收入的股權工具的變動如下：

	4月30日
	2018年
	人民幣千元
於2017年12月31日.....	—
根據國際會計準則第39號重新分類自可供銷售投資.....	112,000
公允價值調整.....	7,600
於2018年1月1日的重列結餘.....	119,600
按公允價值計入其他全面收入的股權工具公允價值變動淨值.....	1,900
於2018年4月30日.....	121,500

21. 在建物業

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	2,936,671	4,971,204	7,143,006	7,916,216
添置	2,360,505	2,763,111	5,720,001	1,381,339
轉撥至投資物業 (附註15)	—	—	—	(19,636)
轉撥至已竣工持作銷售物業 (附註22)	(325,972)	(591,309)	(4,946,791)	—
年／期末	<u>4,971,204</u>	<u>7,143,006</u>	<u>7,916,216</u>	<u>9,277,919</u>

貴集團的在建物業位於中國內地的租賃土地上。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團總賬面值分別約為人民幣3,312,990,000元、人民幣3,724,033,000元、人民幣4,808,181,000元及人民幣5,057,284,000元的若干在建物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借貸作抵押（附註29）。

22. 已竣工持作銷售物業

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	540,279	305,029	331,467	1,388,673
轉撥自在建物業 (附註21)	325,972	591,309	4,946,791	—
轉撥至銷售成本 (附註7)	(561,222)	(564,871)	(3,889,585)	(608,625)
年／期末賬面值	<u>305,029</u>	<u>331,467</u>	<u>1,388,673</u>	<u>780,048</u>

於2017年12月31日及2018年4月30日，貴集團總賬面值分別約為人民幣16,334,000元及人民幣16,334,000元的若干已竣工持作銷售物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借貸作抵押（附註29）。於2015年及2016年12月31日，並無已竣工持作銷售物業獲抵押。

23. 貿易應收款項

貿易應收款項主要指物業銷售應收款項及應收租戶租金。貿易應收款項的信貸期通常為一至六個月。貴集團尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制並設有信用控制部門以將信貸風險最小化。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述，並無重大信貸風險集中情況。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押物或其他信用增強手段。

貿易應收款項為無抵押且不計息。

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	11,047	7,161	38,924	31,592
減值	—	—	—	—
	<u>11,047</u>	<u>7,161</u>	<u>38,924</u>	<u>31,592</u>

綜合財務狀況表中貿易應收款項的賬面值與其公允價值相若。

於各有關期間結束時，基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	11,047	7,161	38,924	31,592
一年以上	—	—	—	—
	<u>11,047</u>	<u>7,161</u>	<u>38,924</u>	<u>31,592</u>

個別或共同不被視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期	<u>11,047</u>	<u>7,161</u>	<u>38,924</u>	<u>31,592</u>

未逾期貿易應收款項涉及大量無近期違約記錄的不同類型客戶。貴公司董事認為，該等結餘可悉數收回。

貴集團採用簡化辦法，規定國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損，有關條文允許為所有貿易應收款項計提整個存續期的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據共同信貸風險特徵和逾期天數進行分組。貿易應收款項的預期虧損率估計為0.1%。根據對預期虧損率及總賬面值的評估，貴公司董事認為，該等結餘的預期信貸虧損並不重大，故並無計提虧損撥備。

於2018年4月30日，貿易應收款項的總賬面值為人民幣31,592,000元。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收第三方款項	100,028	65,707	—	528,293
其他可收回稅項	73,411	227,432	368,803	440,802
收購土地使用權的預付款項	—	—	693,204	245,000
土地拍賣及其他按金	183,965	578,549	78,083	180,059
應收子公司非控股股東款項	274	2,977	22,560	19,874
建設成本的預付款項	1,696	9,563	6,747	13,832
收購樓宇的預付款項	44,389	88,729	—	—
其他應收款項	19,585	29,200	29,030	32,224
	423,348	1,002,157	1,198,427	1,460,084
減：分類為流動資產的部分	378,959	913,428	1,198,427	1,460,084
非即期部分	44,389	88,729	—	—

其他應收款項為無抵押、不計息且按要求償還。於有關期間概無就其他應收款項減值計提任何撥備。

於2018年4月30日，來自第三方、子公司的非控股股東及其他的其他應收款項的内部信用等級正在進行評定。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加及根據12個月的預期信貸虧損計量減值，並已評估預期信貸虧損並不重大。

25. 現金及現金等價物、受限制現金及已質押存款

貴集團

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	239,140	295,864	603,233	1,263,574
減：受限制現金	87,946	123,826	211,110	582,957
已質押存款	106,524	15,237	14,933	9,483
現金及現金等價物	44,670	156,801	377,190	671,134
以人民幣計值	44,670	156,801	377,190	227,324
以美元計值	—	—	—	443,810
	44,670	156,801	377,190	671,134

根據有關中國法規，貴集團的若干物業開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，該等受限制現金分別為人民幣87,946,000元、人民幣123,826,000元、人民幣211,110,000元及人民幣582,957,000元。

於2015年12月31日，銀行存款人民幣95,345,000元已質押，作為銀行及其他借貸的抵押品。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，銀行存款人民幣11,179,000元、人民幣15,237,000元、人民幣14,933,000元及人民幣9,483,000元已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品。

貴公司

	12月31日	4月30日
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	—	3,171
減：受限制現金	—	—
已質押存款	—	—
現金及現金等價物	—	3,171
以人民幣計值	—	—
以美元計值	—	3,171
	—	3,171

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

於2018年4月30日，受限制現金、已質押存款以及現金及現金等價物的內部信用等级正在進行評定。貴集團已評估受限制現金、已質押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加及根據12個月的預期信貸虧損計量減值，並已評估預期信貸虧損並不重大。

26. 貿易應付款項

於各有關期間結束時，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	310,420	772,627	1,131,835	983,148
一年以上	7,122	5,304	26,853	7,091
	317,542	777,931	1,158,688	990,239

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於施工進度結算。

由於貿易應付款項到期期限相對較短，因此貿易應付款項於各有關期間結束時的公允價值與其相應賬面值相若。

27. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關保留按金	55,693	75,246	102,369	88,768
子公司非控股股東墊款	16,337	34,643	79,630	76,910
應付利息	8,258	8,032	9,832	23,537
物業銷售相關按金	2,621	5,428	35,324	16,449
應付工資及福利	20,272	21,776	17,689	9,781
營業稅及附加費	5,142	4,133	13,541	9,132
其他	22,515	25,098	30,946	34,774
	130,838	174,356	289,331	259,351

其他應付款項及子公司非控股股東墊款為無抵押、不計息並須按要求償還。其他應付款項於各有關期間結束時的公允價值與其相應的賬面值相若。

28. 合同負債

貴集團已確認下列收益相關的合同負債：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	2,335,742	5,779,392	5,014,139	6,781,782

貴集團根據物業銷售合同中確定的收款時間表收取來自客戶的付款。付款通常於合同履行之前收取（主要來自物業開發及銷售）。

下表列示於往績記錄期間及截至2017年4月30日止四個月確認的與結轉合同負債相關的收益。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
計入年／期初合同負債結餘的 已確認收益					
物業銷售	549,125	561,822	4,418,213	57,542	853,117

下表載列分配至與各有關期間結束時的物業銷售有關的餘下履約責任的交易價格（未償付或部分未償付）。

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內償付	578,953	4,038,414	3,549,556	4,873,378
預期於一年以上償付	2,324,924	2,055,555	909,469	2,803,848
	<u>2,903,877</u>	<u>6,093,969</u>	<u>4,459,025</u>	<u>7,677,226</u>

29. 計息銀行及其他借貸

	2015年12月31日			2016年12月31日			2017年12月31日			2018年4月30日		
	實際利率	到期	人民幣千元	實際利率	到期	人民幣千元	實際利率	到期	人民幣千元	實際利率	到期	人民幣千元
	(%)			(%)			(%)			(%)		
即期												
銀行貸款－有抵押.....	6.63-7.14	2016	12,500			–	6.50	2018	5,000			–
銀行貸款－無抵押.....	7.20-16.00	2016	25,000	6.80-16.00	2017	25,500	16.00	2018	20,000	16.00	2018	20,000
長期銀行貸款的即期												
部分－有抵押.....	6.18-10.00	2016	834,700	5.70-8.00	2017	1,034,743	5.46-6.50	2018	210,203	5.46-7.6	2019	733,452
長期銀行貸款的即期												
部分－無抵押.....	16.00	2016	15,000			–			–			–
其他長期貸款的即期												
部分－有抵押.....	6.00-12.00	2016	368,192	6.00-10.00	2017	432,657	8.50-9.40	2018	355,024	8.50-9.00	2019	961,148
其他長期貸款的即期												
部分－無抵押.....			–			–			–	12.85	2019	98,833
			<u>1,255,392</u>			<u>1,492,900</u>			<u>590,227</u>			<u>1,813,433</u>
非即期												
銀行貸款－有抵押.....	4.90-8.60	2017-25	2,419,810	4.90-7.80	2018-25	1,765,673	5.46-7.60	2019-33	3,739,728	5.46-6.50	2020-33	3,233,963
其他貸款－有抵押.....	6.00-10.00	2017	416,328			–	8.34-9.40	2019	1,557,693	8.50-9.40	2019	655,700
其他貸款－無抵押.....			–			–	12.85	2019	99,622			–
			<u>2,836,138</u>			<u>1,765,673</u>			<u>5,397,043</u>			<u>3,889,663</u>
			<u>4,091,530</u>			<u>3,258,573</u>			<u>5,987,270</u>			<u>5,703,096</u>

銀行及其他借貸

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析：				
應償還銀行貸款：				
一年內或按要求	887,200	1,060,243	235,203	753,452
於第二年	934,810	441,673	727,128	625,313
於第三至第五年（包括首尾兩年）.....	555,000	614,000	1,357,800	1,003,430
五年以上	930,000	710,000	1,654,800	1,605,220
	<u>3,307,010</u>	<u>2,825,916</u>	<u>3,974,931</u>	<u>3,987,415</u>
應償還其他借貸：				
一年內或按要求	368,192	432,657	355,024	1,059,981
於第二年	416,328	—	1,657,315	655,700
	<u>784,520</u>	<u>432,657</u>	<u>2,012,339</u>	<u>1,715,681</u>
	<u>4,091,530</u>	<u>3,258,573</u>	<u>5,987,270</u>	<u>5,703,096</u>

貴集團的借貸均以人民幣計值。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的借貸最高分別為人民幣2,312,111,000元、人民幣1,965,882,000元、人民幣1,635,464,000元及人民幣1,548,003,000元，均為浮息借貸。

貴集團的若干銀行及其他借貸由質押以下於各有關期間結束時賬面值如下的資產作抵押：

	附註	12月31日			4月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>91,846</u>	<u>90,840</u>
投資物業	15	<u>1,577,989</u>	<u>1,762,487</u>	<u>1,910,712</u>	<u>1,927,521</u>
在建物業	21	<u>3,312,990</u>	<u>3,724,033</u>	<u>4,808,181</u>	<u>5,057,284</u>
已竣工持作銷售物業	22	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,334</u>	<u>16,334</u>
已質押存款	25	<u>95,345</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，控股股東已分別就若干不超過人民幣2,768,426,000元、人民幣2,300,688,000元、人民幣3,972,717,000元及人民幣3,669,408,000元的銀行及其他借貸作出擔保。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團已質押已出售物業及出租中物業的未來所得款項作為抵押品，以獲得銀行及其他借貸分別為人民幣1,000,000,000元、人民幣980,000,000元、人民幣2,250,000,000元及人民幣2,232,560,000元。

30. 股本

貴集團／ 貴公司

股份

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	港元	港元	港元	港元
法定：				
380,000,000股每股面值0.001港元的普通股.....	—	—	380,000	380,000

貴公司股本的變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2017年12月18日（註冊成立日期）.....	—	—
發行新股.....	100	—
於2017年12月31日及2018年1月1日.....	100	—
發行新股.....	100	—
於2018年4月30日.....	200	—

貴公司於2017年12月18日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為380,000,000股每股面值0.001港元的股份。於其註冊成立日期，貴公司已將1股0.001港元的普通股配發予認購人，並於2017年12月19日轉讓予Splendid Sun Limited（由葛和凱先生控制的公司）。

於2017年12月19日，貴公司向Splendid Sun Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited分別配發59股、20股及20股面值0.001港元的普通股以獲取現金。

於2018年4月20日，貴公司向Splendid Sun Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited分別配發60股、20股及20股面值0.001港元的普通股（其已全部按總對價70,000,000美元繳足）以獲取現金，及貴公司當時已發行股本為0.2港元。

31. 儲備

貴集團

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，貴集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份的面值與已收對價之差額。

(b) 資本儲備

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與就收購子公司的非控股權益已付對價公允價值之間的任何差額。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

(c) 法定盈餘儲備

根據《中華人民共和國公司法》及於中國成立的子公司的組織章程細則，貴集團須將除稅後純利的10%撥作法定盈餘儲備，此乃根據中國公認會計原則釐定，直至儲備結餘達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備結餘不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(d) 合併儲備

貴集團的合併儲備指公司重組及重組完成前現時組成貴集團的公司當時控股公司的已發行股本及現時組成貴集團的若干子公司權益持有人的注資。

(e) 資產重估儲備

資產重估儲備源於一項自用物業的用途更改為投資物業。

(f) 股權工具重估儲備

資產重估儲備指按公允價值計入其他全面收入的股權工具的未變現公允價值收益或虧損。

貴公司

	股份溢價	保留利潤	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月18日（註冊成立日期）.....	—	—	—
年內利潤.....	—	—	—
於2017年12月31日及2018年1月1日.....	—	—	—
發行新股.....	440,279	—	440,279
期內利潤.....	—	2,334	2,334
於2018年4月30日.....	440,279	2,334	442,613

32. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借貸	應付利息	應付關聯 公司款項	融資活動 產生的 總負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	3,242,516	5,236	—	3,247,752
融資活動產生的現金流量	905,741	—	—	905,741
計息銀行及其他借貸的融資成本	73,733	28,122	—	101,855
計息銀行及其他借貸產生 的資本化利息	219,499	37,191	—	256,690
分類為經營現金流量的已付利息	(349,959)	(62,291)	—	(412,250)
於2015年12月31日	4,091,530	8,258	—	4,099,788
融資活動產生的現金流量	(847,589)	—	150	(847,439)
計息銀行及其他借貸的融資成本	1,005	113,557	—	114,562
計息銀行及其他借貸產生 的資本化利息	246,863	5,210	—	252,073
分類為經營現金流量的已付利息	(233,236)	(118,993)	—	(352,229)
非融資活動產生的現金流量	—	—	35	35
於2016年12月31日	3,258,573	8,032	185	3,266,790
融資活動產生的現金流量	2,729,400	—	(150)	2,729,250
計息銀行及其他借貸的融資成本	6,316	117,480	—	123,796
計息銀行及其他借貸產生 的資本化利息	86,205	265,525	—	351,730
分類為經營現金流量的已付利息	(93,224)	(381,205)	—	(474,429)
非融資活動產生的現金流量	—	—	1,795	1,795
向子公司當時權益持有人宣派的股息	—	—	141,960	141,960
於2017年12月31日	5,987,270	9,832	143,790	6,140,892
融資活動產生的現金流量	(296,492)	—	(141,960)	(438,452)
計息銀行及其他借貸的融資成本	3,629	54,120	—	57,749
計息銀行及其他借貸產生 的資本化利息	42,796	97,586	—	140,382
分類為經營現金流量的已付利息	(34,107)	(138,001)	—	(172,108)
非融資活動產生的現金流量	—	—	474	474
於2018年4月30日	5,703,096	23,537	2,304	5,728,937

33. 出售子公司

南京創尚勢商貿有限公司

根據日期為2017年6月30日的股份轉讓協議，貴集團以現金對價人民幣1,020,000元向上海凱濰迪森投資發展有限公司出售其於南京創尚勢商貿有限公司的51%股權。該對價乃參考於2017年6月30日出售南京創尚勢商貿有限公司股權的相應價值釐定。

南京創尚勢商貿有限公司於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	2017年 人民幣千元
出售的淨負債：	
現金及現金等價物	1
預付款項、按金及其他應收款項	3,434
其他應付款項、已收按金及應計費用	(3,469)
非控股權益	17
	(17)
出售子公司收益	1,037
現金對價	1,020

有關出售子公司的現金及現金等價物淨流入的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	1,020
出售的現金及現金等價物	(1)
有關出售南京創尚勢商貿有限公司的現金及現金等價物淨流入	1,019

南京緯思武德投資實業有限公司

根據日期為2018年3月19日的股份轉讓協議，貴集團以現金對價人民幣10,000,000元向第三方上海琦淮實業發展有限公司出售其於南京緯思武德投資實業有限公司的70%股權。該對價乃參考於2018年2月28日出售南京緯思武德投資實業有限公司股權的公允價值釐定。

南京緯思武德投資實業有限公司於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	截至 2018年4月30日 止四個月 人民幣千元
出售的淨負債：	
物業、廠房及設備 (附註14)	39,096
無形資產 (附註16)	203
貿易應收款項	329
預付款項、按金及其他應收款項	8,059
現金及現金等價物	1,419
貿易應付款項	(40)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(45,728)
合同負債	(16,154)
計息銀行及其他借貸	(5,000)
非控股權益	5,345
	(12,471)
出售子公司收益	22,471
現金對價	10,000

有關出售子公司的現金及現金等價物淨流入的分析如下：

	人民幣千元
現金對價	10,000
出售的現金及現金等價物	(1,419)
有關出售南京緯思武德投資實業有限公司的現金及現金等價物淨流入	8,581

34. 或然負債

於各有關期間結束時，未於綜合財務報表內撥備的或然負債如下：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向銀行作出的有關授予 貴集團物業買方				
融資的擔保	772,177	1,901,066	2,552,329	2,371,043

貴集團就若干銀行向 貴集團已竣工持作銷售物業買方授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買方拖欠按揭付款， 貴集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金連同違約買方所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品。倘該等買方拖欠抵押還款，則該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買方獲發房屋所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於有關期間，貴集團並未就向貴集團已竣工持作銷售物業買方授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。貴公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

35. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註15），協定租賃租期介乎一至七年。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於各有關期間結束時，貴集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃應收到期未來最低總租賃款項如下：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	76,806	91,099	74,805	48,321
第二至第五年（包括首尾兩年）	254,765	230,862	305,764	115,911
五年後	136,170	114,442	231,734	78,702
	<u>467,741</u>	<u>436,403</u>	<u>612,303</u>	<u>242,934</u>

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排承租若干辦公物業，協定租期介乎一至三年，租賃期滿後可選擇續約，屆時所有條款需重新商定。

於各有關期間結束時，貴集團根據不可撤銷經營租賃應付到期未來最低總租賃款項如下：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,937	1,987	1,462	3,924
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,987	—	825	4,281
	<u>3,924</u>	<u>1,987</u>	<u>2,287</u>	<u>8,205</u>

36. 承擔

除上文附註35所詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間結束時擁有以下資本承擔：

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業開發活動	1,676,454	590,621	922,070	1,054,826
收購土地使用權	—	—	550,796	245,000
應付聯營公司注資	—	2,000	—	—
	<u>1,676,454</u>	<u>592,621</u>	<u>1,472,866</u>	<u>1,299,826</u>

37. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
上海垠壹投資發展有限公司	由控股股東控制的公司
大發集團有限公司	由控股股東控制的公司
南京凱沅潤建材有限公司	由控股股東控制的公司
安慶市思嘉貿易有限公司	由控股股東控制的公司
南京凱甌寧貿易有限公司	由控股股東控制的公司
凱沅財控投資股份有限公司	由控股股東控制的公司
溫州市大發貿易有限公司	由控股股東控制的公司
上海凱沅實業有限公司	由控股股東控制的公司
安慶市盈建建材銷售有限公司	由控股股東控制的公司
溫州市瑞宏強貿易有限公司	由控股股東的緊密家族成員 控制的公司
上海企界實業發展有限公司*	聯營公司
金林蔭女士	控股股東

* 上海企界實業發展有限公司已於2018年3月28日出售。

(2) 重大關聯方交易

於有關期間及截至2017年4月30日止四個月與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審計)	2018年 人民幣千元
關聯公司墊款：					
上海凱沅實業有限公司.....	-	150	-	-	-
償還關聯公司墊款：					
上海凱沅實業有限公司.....	-	-	150	-	-
向股東作出的墊款：					
金林蔭女士.....	-	300	300	300	-
股東償還墊款：					
金林蔭女士.....	-	-	-	-	600
向關聯公司作出的墊款：					
大發集團有限公司.....	443,777	228,673	899,038	131,050	249,140
上海凱沅實業有限公司.....	10,100	-	198,050	-	200,300
上海垠壹投資發展有限公司.....	24,900	-	92,623	-	-
溫州市瑞宏強貿易有限公司.....	-	-	100	-	-
安慶市盈建建材銷售有限公司.....	4,800	-	-	-	-
南京凱沅潤建材有限公司.....	56,271	-	-	-	-
凱沅財控投資股份有限公司.....	133,250	-	-	-	-
安慶市思嘉貿易有限公司.....	29,700	-	-	-	-
南京凱斯寧貿易有限公司.....	20,000	-	-	-	-
溫州市大發貿易有限公司.....	5,000	-	-	-	-
關聯公司償還墊款：					
大發集團有限公司.....	438,285	232,971	679,865	67,622	592,136
上海凱沅實業有限公司.....	-	-	179,550	-	201,800
凱沅財控投資股份有限公司.....	-	66,000	32,000	32,000	35,250
南京凱斯寧貿易有限公司.....	-	-	-	-	32,000
安慶市思嘉貿易有限公司.....	15,000	4,700	-	-	25,000
上海垠壹投資發展有限公司.....	10,000	-	85,100	-	-
南京凱沅潤建材有限公司.....	-	14,602	60,600	35,350	-
溫州市瑞宏強貿易有限公司.....	-	-	600	-	-
溫州市大發貿易有限公司.....	-	5,000	-	-	-
安慶市盈建建材銷售有限公司.....	-	4,800	-	-	-
關聯公司提供的租賃服務 (附註)：					
大發集團有限公司.....	2,013	1,867	1,728	576	576
提供予關聯公司的租賃服務 (附註)：					
上海企界實業發展有限公司.....	-	480	1,085	332	249

附註：該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方的其他交易

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，控股股東已分別對最高為人民幣2,768,426,000元、人民幣2,300,688,000元、人民幣3,972,717,000元及人民幣3,669,408,000元的若干銀行及其他借貸作出擔保。

(4) 與關聯方的未付結餘

	12月31日			4月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收股東款項：				
非貿易相關：				
金林蔭女士	—	300	600	—
應收關聯公司款項：				
非貿易相關：				
大發集團有限公司	372,735	368,436	587,609	244,613
上海垠壹投資發展有限公司	85,100	85,100	92,623	92,623
上海凱泫實業有限公司	10,100	10,100	28,600	27,100
凱沅財控投資股份有限公司	133,250	67,250	35,250	—
南京凱甌寧貿易有限公司	32,000	32,000	32,000	—
安慶市思嘉貿易有限公司	29,700	25,000	25,000	—
南京凱泫潤建材有限公司	75,201	60,600	—	—
溫州市瑞宏強貿易有限公司	500	500	—	—
溫州市大發貿易有限公司	5,000	—	—	—
安慶市盈建建材銷售有限公司	4,800	—	—	—
	<u>748,386</u>	<u>648,986</u>	<u>801,082</u>	<u>364,336</u>
應付關聯公司款項：				
非貿易相關：				
大發集團有限公司	—	—	124,953	—
上海垠壹投資發展有限公司	—	—	17,007	—
上海凱泫實業有限公司	—	150	—	—
	<u>—</u>	<u>150</u>	<u>141,960</u>	<u>—</u>
應付關聯公司款項：				
貿易相關：				
大發集團有限公司	—	—	1,728	2,304
上海企界實業發展有限公司	—	35	102	—
	<u>—</u>	<u>35</u>	<u>1,830</u>	<u>2,304</u>

與上述關聯方的結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(5) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
短期僱員福利.....	4,780	5,682	5,595	1,865	2,177
退休金計劃供款.....	477	483	565	188	224
支付予主要管理人員的總薪酬.....	<u>5,257</u>	<u>6,165</u>	<u>6,160</u>	<u>2,053</u>	<u>2,401</u>

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註9。

38. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間結束時各類金融工具的賬面值如下：

2015年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供銷售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註24).....	119,887	—	119,887
可供銷售投資.....	—	382,000	382,000
貿易應收款項.....	11,047	—	11,047
應收關聯公司款項.....	748,386	—	748,386
受限制現金.....	87,946	—	87,946
已質押存款.....	106,524	—	106,524
現金及現金等價物.....	<u>44,670</u>	<u>—</u>	<u>44,670</u>
	<u>1,118,460</u>	<u>382,000</u>	<u>1,500,460</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項.....	317,542
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債 (附註27).....	80,288
計息銀行及其他借貸 (附註29).....	<u>4,091,530</u>
	<u>4,489,360</u>

2016年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供銷售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註24).....	97,884	—	97,884
可供銷售投資.....	—	412,000	412,000
貿易應收款項.....	7,161	—	7,161
應收關聯公司款項.....	648,986	—	648,986
應收股東款項.....	300	—	300
受限制現金.....	123,826	—	123,826
已質押存款.....	15,237	—	15,237
現金及現金等價物.....	156,801	—	156,801
	<u>1,050,195</u>	<u>412,000</u>	<u>1,462,195</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項.....	777,931
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債 (附註27)	117,921
應付關聯公司款項.....	185
計息銀行及其他借貸 (附註29)	3,258,573
	<u>4,154,610</u>

2017年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供銷售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註24).....	51,590	—	51,590
可供銷售投資.....	—	352,000	352,000
貿易應收款項.....	38,924	—	38,924
應收關聯公司款項.....	801,082	—	801,082
應收股東款項.....	600	—	600
受限制現金.....	211,110	—	211,110
已質押存款.....	14,933	—	14,933
現金及現金等價物.....	377,190	—	377,190
	<u>1,495,429</u>	<u>352,000</u>	<u>1,847,429</u>

金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	1,158,688
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債 (附註27)	191,831
應付關聯公司款項	143,790
計息銀行及其他借貸 (附註29)	5,987,270
	<u>7,481,579</u>

2018年4月30日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產	按公允價值 計入其他全面 收入的金融 資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產 (附註24)	580,391	—	580,391
按公允價值計入其他全面收入的股權工具	—	121,500	121,500
貿易應收款項	31,592	—	31,592
應收關聯公司款項	364,336	—	364,336
受限制現金	582,957	—	582,957
已質押存款	9,483	—	9,483
現金及現金等價物	671,134	—	671,134
	<u>2,239,893</u>	<u>121,500</u>	<u>2,361,393</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	990,239
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債 (附註27)	189,215
應付關聯公司款項	2,304
計息銀行及其他借貸 (附註29)	5,703,096
	<u>6,884,854</u>

39. 金融工具的公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理相若的金融工具外，於各有關期間結束時，貴集團金融工具的賬面值及公允價值如下：

	賬面值				公允價值			
	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 4月30日	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 4月30日
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債								
計息銀行及其他借貸								
(附註29).....	4,091,530	3,258,573	5,987,270	5,703,096	4,158,113	3,278,070	5,979,458	5,739,615

管理層已評估現金及現金等價物、已質押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、應收股東款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債以及應付關聯公司款項的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，就按國際會計準則第39號分類為可供銷售投資的非上市基金投資的公允價值而言，管理層通過預期未來現金流量估計公允價值。可供銷售投資的公允價值計量於公允價值層級內分類為第二級。

管理層已於釐定非上市股權投資（按國際財務報告準則第9號分類為按公允價值計入其他全面收入的股權工具）的公允價值時應用可資比較公司的市值法，透過市盈率（「市盈率」）及市淨率（「市淨率」）倍數（透過使用可資比較公司之財務報表計算）釐定非上市股權投資的公允價值並經計及作為適當調整的可銷性折讓。可資比較公司乃基於相似的業務性質及盈利能力。按公允價值計入其他全面收入的股權工具的公允價值計量於公允價值層級內分類為第三級。

計息銀行及其他借貸的公允價值乃通過貼現預期未來現金流量計算，並採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。貴集團本身的計息銀行及其他借貸於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的不履約風險被評定為並不重大。

貴集團的公司財務團隊由首席財務官帶領，負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向首席財務官及董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級。

下表概述於2018年4月30日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍／ 加權平均	公允價值對輸入 數據的敏感度
分類為按公允價值計入 其他全面收入的股權工具 的非上市股權投資	市場倍數	就缺乏可銷性 折讓	14.9%	可銷性增加（減少）5% 令公允價值（減少）增加 人民幣1,064,000元
		市盈率	6.4－9.2	市盈率增加（減少）5%令 公允價值增加（減少） 人民幣3,016,000元
		市淨率	0.9－1.2	市淨率增加（減少）5%令 公允價值增加（減少） 人民幣3,060,000元

公允價值層級

下表說明 貴集團金融工具的公允價值計量層級：

以公允價值計量的資產：

於2015年12月31日

	使用以下級別的公允價值計量			
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供銷售投資：				
非上市基金投資	—	270,000	—	270,000

於2016年12月31日

	使用以下級別的公允價值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
可供銷售投資：				
非上市基金投資	—	300,000	—	300,000

於2017年12月31日

	使用以下級別的公允價值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
可供銷售投資：				
非上市基金投資	—	240,000	—	240,000

於2018年4月30日

	使用以下級別的公允價值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公允價值計入其他全面收入 的股權工具：				
非上市股權投資	—	—	121,500	121,500

已披露公允價值的負債：

於2015年12月31日

	使用以下級別的公允價值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計息銀行及其他借貸	—	4,158,113	—	4,158,113

於2016年12月31日

使用以下級別的公允價值計量			
於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借貸	—	3,278,070	—
			3,278,070

於2017年12月31日

使用以下級別的公允價值計量			
於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借貸	—	5,979,458	—
			5,979,458

於2018年4月30日

使用以下級別的公允價值計量			
於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借貸	—	5,739,615	—
			5,739,615

40. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及現金等價物、受限制現金、已質押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項以及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借貸、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險、外匯風險及流動性風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註29所載的貴集團計息銀行及其他借貸有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團使用浮息銀行借貸及其他借貸管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行及其他借貸的利率上升／下降1%，則貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月的除稅前利潤（透過對浮息借貸的影響）將分別減少／增加約人民幣6,605,000元、人民幣6,170,000元、人民幣3,762,000元及人民幣4,514,000元。

(b) 信貸風險

國際會計準則第39號項下

信貸風險指於2015年1月1日至2017年12月31日因交易對手無法或不願履行其合同責任而帶來的虧損風險。

鑒於貴集團擁有大量客戶，故貴集團並無信貸風險集中情況。於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團並無錄得任何重大壞賬虧損。

貴集團其他金融資產（主要包括受限制現金及已質押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項）的信貸風險產生自交易對手的違約，所面臨的最大風險等於該等工具於2015年、2016年及2017年12月31日的賬面值。

國際財務報告準則第9號項下

財務狀況表所載受限制現金、已質押存款、現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項的賬面值指貴集團於2018年4月30日就其金融資產面臨的最高信貸風險。

於2018年4月30日，所有受限制現金、已質押存款以及現金及現金等價物均存入高信貸質素的金融機構，並無重大信貸風險。

就釐定信貸風險的大幅增加及計算減值而言，貴集團按共同信貸風險特徵（如工具類型及信貸風險評級）基準分類金融工具。為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團設有政策，以確保僅向具有適當信貸記錄的交易對手授出信貸期，而管理層對貴集團交易對手進行持續信貸評估。授予客戶的信貸期一般為一至六個月，而該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經歷及其他因素而評估。貴集團亦設有其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期應收款項。此外，貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足的減值虧損。貴集團並無重大信貸風險集中情況，有關風險分散至大量交易對手及客戶。

貴集團應用國際財務報告準則第9號規定的簡易方法就預期信貸虧損計提撥備，該方法允許為所有貿易應收款項計提整個存續期的預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括基於主要經濟可變因素（如城鎮居民人均可支配收入及中央銀行基準利率）的前瞻性資料。

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合同，如拖欠或逾期事件；
- 債務人很可能會破產或進行其它財務重組；

於2018年1月1日或之後開始的期間，貴集團通過考慮金融工具剩餘年期內發生違約風險的變化來制定政策，以評估自初步確認以來金融工具的信貸風險是否顯著增加。貴集團將其他應收款項及應收關聯公司款項分為下述第一階段、第二階段及第三階段：

第一階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項首次確認時，貴集團根據12個月的預期信貸虧損確認撥備。

第二階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項自發起以來顯示信貸風險大幅增加時，貴集團計提整個存續期的預期信貸虧損撥備。

第三階段 其他應收款項及應收關聯公司款項被視為信貸減值。貴集團計提整個存續期的預期信貸虧損撥備。

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項作出共同評估，並對其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性作出個別評估。貴集團在第一階段對計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項進行分類，並持續監控其信貸風險。貴公司董事認為，貴集團尚未收回的計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項結餘並無固有的重大信貸風險。

(c) 外匯風險

下表顯示於各有關期間結束時，在所有其他變量保持不變的情況下，貴集團除稅前利潤（因結算或換算貨幣資產及負債而產生的差額）及貴集團權益（不包括因功能貨幣為人民幣以外貨幣的若干子公司的匯兌波動儲備變動而產生的保留利潤的影響）對美元的可能合理變動的敏感度。

	外幣匯率 增加／(減少)	除稅前利潤 增加／(減少)
		人民幣千元
2015年		
倘人民幣兌美元貶值	5%	—
倘人民幣兌美元升值	(5%)	—
2016年		
倘人民幣兌美元貶值	5%	—
倘人民幣兌美元升值	(5%)	—
2017年		
倘人民幣兌美元貶值	5%	—
倘人民幣兌美元升值	(5%)	—
截至2018年4月30日止四個月		
倘人民幣兌美元貶值	5%	22,295
倘人民幣兌美元升值	(5%)	(22,295)

(d) 流動性風險

貴集團的目標為透過運用計息銀行及其他借貸維持融資持續性與靈活性之間的平衡。貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團於各有關期間結束時按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	三個月以內	三至 十二個月	一年以上	總計
	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
2015年12月31日					
貿易應付款項	317,542	—	—	—	317,542
其他應付款項	80,288	—	—	—	80,288
計息銀行及其他借貸	—	502,910	898,635	3,517,855	4,919,400
	<u>397,830</u>	<u>502,910</u>	<u>898,635</u>	<u>3,517,855</u>	<u>5,371,230</u>
2016年12月31日					
貿易應付款項	777,931	—	—	—	777,931
其他應付款項	117,921	—	—	—	117,921
應付關聯公司款項	185	—	—	—	185
計息銀行及其他借貸	—	109,128	1,584,439	2,181,838	3,875,405
	<u>896,037</u>	<u>109,128</u>	<u>1,584,439</u>	<u>2,181,838</u>	<u>4,771,442</u>
2017年12月31日					
貿易應付款項	1,158,688	—	—	—	1,158,688
其他應付款項	191,831	—	—	—	191,831
應付關聯公司款項	143,790	—	—	—	143,790
計息銀行及其他借貸	—	118,739	905,813	6,588,384	7,612,936
	<u>1,494,309</u>	<u>118,739</u>	<u>905,813</u>	<u>6,588,384</u>	<u>9,107,245</u>
2018年4月30日					
貿易應付款項	990,239	—	—	—	990,239
其他應付款項	189,215	—	—	—	189,215
應付關聯公司款項	2,304	—	—	—	2,304
計息銀行及其他借貸	—	107,322	2,004,339	5,061,373	7,173,034
	<u>1,181,758</u>	<u>107,322</u>	<u>2,004,339</u>	<u>5,061,373</u>	<u>8,354,792</u>

(e) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。

貴集團採用資產負債比率（即淨債務除以總資本與淨債務之和）來監控資本。貴集團於淨債務計入貿易應付款項、其他應付款項、已收按金及應計費用、應付關聯公司款項以及計息銀行及其他借貸減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

	12月31日		4月30日	
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	317,542	777,931	1,158,688	990,239
其他應付款項、已收按金及應計費用	130,838	174,356	289,331	259,351
應付關聯公司款項	—	185	143,790	2,304
計息銀行及其他借貸	4,091,530	3,258,573	5,987,270	5,703,096
減：現金及現金等價物	(44,670)	(156,801)	(377,190)	(671,134)
淨債務	4,495,240	4,054,244	7,201,889	6,283,856
母公司擁有人應佔權益	1,960,458	1,978,560	1,989,229	1,886,475
資本及淨債務	6,455,698	6,032,804	9,191,118	8,170,331
資產負債比率	70%	67%	78%	77%

41. 於子公司的投資

貴公司

	12月31日	4月30日
	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	—	—
於年／期內添置	—	439,442
按成本計的非上市股份	—	439,442

子公司詳情披露於歷史財務資料附註1。

42. 報告期後事項

於2018年9月10日，貴公司的法定股本通過根據貴公司股東通過的決議案增設額外9,620,000,000股股份而增至10,000,000港元。

43. 期後財務報表

貴公司或其任何子公司概無就2018年4月30日後的任何期間編製經審計財務報表。

以下資料不構成本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）所編製的會計師報告（載於本招股章程附錄一）的一部分，載入本招股章程僅供說明用途。未經審計備考財務資料應與「財務資料」及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審計備考經調整綜合淨有形資產

以下為根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製的本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產，僅供說明用途，並載於此以說明全球發售對於2018年4月30日的本公司擁有人應佔綜合淨有形資產的影響，猶如其已於2018年4月30日進行。

本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產僅就說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團在倘全球發售已於2018年4月30日或任何未來日期完成情況下的財務狀況。其乃基於本招股章程附錄一所載會計師報告內所載於2018年4月30日本公司擁有人應佔綜合淨有形資產編製，並已作出下述調整。本公司擁有人應佔未經審計備考經調整綜合淨有形資產並不組成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於2018年 4月30日				
	本公司擁有人 應佔經審計 綜合淨有形 資產	全球發售的 估計淨所得 款項	未經審計 備考經調整 綜合淨有形 資產	本公司擁有人 應佔每股經調整 綜合淨有形資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)
按發售價每股股份3.28港元計算	1,884,744	512,795	2,397,539	3.00	3.43
按發售價每股股份4.98港元計算	1,884,744	798,046	2,682,790	3.35	3.83

附註：

- (1) 於2018年4月30日本公司擁有人應佔綜合淨有形資產乃摘錄自會計師報告，此乃根據於2018年4月30日本公司擁有人應佔經審計綜合權益約人民幣1,886.5百萬元（經扣除無形資產人民幣1.7百萬元）而釐定。
- (2) 全球發售的估計淨所得款項乃分別基於發售價每股股份3.28港元或每股股份4.98港元（經扣除本集團應付包銷費用及其他相關開支），且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售的估計淨所得款項乃按1.0港元兌人民幣0.8740元的匯率將港元兌換為人民幣。
- (3) 本公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整綜合淨有形資產乃基於緊隨資本化發行及全球發售後已發行的800,000,000股股份計算，但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審計備考經調整綜合淨有形資產乃按1.0港元兌人民幣0.8740元的匯率兌換為港元。

獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致大发地产集团有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以對大发地产集团有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其子公司（以下統稱「貴集團」）的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2018年9月28日的招股章程第II-1頁所載於2018年4月30日的備考經調整綜合淨有形資產以及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據的適用標準載於招股章程第II-1頁。

董事編製備考財務資料以說明 貴公司全球發售股份對 貴集團於2018年4月30日財務狀況的影響，猶如交易已於2018年4月30日進行。作為此流程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2018年4月30日（會計師報告刊發日期）止期間的財務報表。

董事就備考財務資料的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範的規定，其乃基於誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密及專業操守等基本原則制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務工作的公司的質量控制，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行流程，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否符合上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審計或審閱。

招股章程載入備考財務資料的目的，僅供說明貴公司全球發售股份對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已於選定說明該影響的較早日期進行。因此，吾等並不保證交易的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，當中涉及履行流程以評估董事於編製備考財務資料時所採用的適當準則是否提供合理基準呈列交易的直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定的流程取決於申報會計師的判斷，並計及申報會計師對貴集團性質、編製備考財務資料時所涉及的交易及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足和恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 已按照所呈述基準妥為編製備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2018年9月28日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有的選定物業權益於2018年6月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照 閣下的指示，就大发地产集团有限公司（「**貴公司**」）及其子公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業權益於2018年6月30日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供意見。

選定物業權益構成各項物業賬面值為 貴集團總資產1%或以上的物業業務的一部分，因此該等物業權益的估值報告須載入本招股章程。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，其指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售，或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目（即使有不同期數）的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 一幢綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的開發項目。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方透過公平交易就資產或負債於估值日期進行交易的估計金額，而雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已採取比較法對第一類 貴集團持作銷售的物業權益及第四類 貴集團持作未來開發的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的销售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可因可變因素予以調整）。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括該等已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證的項目，亦包括該等已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未發出國有土地使用證的物業權益。

吾等已採取收益法對第二類（第5號物業除外） 貴集團持作投資的物業權益進行估值並經計及以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的销售交易。

對第二類 貴集團持作投資的屬在建工程的第5號物業部分物業權益及第三類 貴集團目前在建物業的權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新開發方案開發及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已就第二類的第5號物業採納收益法及就第三類的物業採納比較法，參考有關市場上可資比較的租賃／銷售個案，並亦計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收證或工程竣工驗收備案表的項目。

有關第五類 貴集團將訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清地價，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

就各物業權益類別所採納的各估值方法概述如下（有關詳情請參閱第III-2頁）：

類別	估值方法
第一類－ 貴集團在中國持作銷售的物業	比較法
第二類－ 貴集團在中國持作投資的物業	收益法
第三類－ 貴集團在中國持有的在建物業	比較法
第四類－ 貴集團在中國持作未來開發的物業	比較法

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值－全球估價標準2017》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會公佈的《國際評估準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問－競天公誠律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定在土地狀況及設施上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建設期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於2017年12月至2018年2月期間由約7名技術人員進行，包括高景棠先生、朱秋琮女士、劉宇坤先生、許楚逸女士、劉揚女士、丁怡雲女士及楊博雅女士。他們為特許測量師／中國合資格土地估價師，或於中國物業估值方面擁有一至三年經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下注意。

此致

中國
上海市
閔行區
申虹路
1188弄2號
大发地产集团有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2018年9月28日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有24年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類： 貴集團在中國持作銷售的物業

第二類： 貴集團在中國持作投資的物業

第三類： 貴集團在中國持有的在建物業

第四類： 貴集團在中國持作未來開發的物業

第五類： 貴集團在中國將訂約收購的物業

—：無可得資料或不適用

編號	物業	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的總市值
		人民幣元 第一類：	人民幣元 第二類：	人民幣元 第三類：	人民幣元 第四類：	人民幣元 第五類：	人民幣元
1.	位於中國 上海市 青浦區 匯金路與秀澤路交匯處的 大發融悅四季 (上海•大發融悅四季)	—	—	1,905,300,000	—	—	1,905,300,000
2.	位於中國 上海市 青浦區 灤山湖大道與黃泥婁路交匯處的 大發融悅華庭的部分 (上海•大發融悅華庭)	457,200,000	—	—	—	—	457,200,000
3.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海中心區 甌海大道與半塘街交匯處 D-10a地塊的凱欣錦園A的部分 (溫州•凱欣錦園A)	171,100,000	—	—	—	—	171,100,000
4.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海中心區 沉木橋街與商匯路交匯處 D-10b地塊的凱欣錦園B的部分 (溫州•凱欣錦園B)	2,361,400,000	—	—	—	—	2,361,400,000
5.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海中心區 沉木橋街與古岸路交匯處的 大發融悅東方 (溫州•大發融悅東方)	—	28,400,000	1,280,900,000	—	—	1,309,300,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的總市值
		人民幣元 第一類：	人民幣元 第二類：	人民幣元 第三類：	人民幣元 第四類：	人民幣元 第五類：	人民幣元
6.	位於中國 浙江省 溫州市 溫州大道與府東路交匯處的 凱澤錦園 (溫州•凱澤錦園)	—	—	1,350,200,000	—	—	1,350,200,000
7.	位於中國 浙江省 寧波市 海曙區 廟洪路西側與徐家漕路北側的 海雋府 (寧波•海雋府)	—	—	1,626,900,000	—	—	1,626,900,000
8.	位於中國 浙江省 舟山市 定海區 畚金路東側與新橋路南側的 融悅新界公館 (舟山•融悅新界公館)	—	—	1,019,400,000	—	—	1,019,400,000
9.	位於中國 安徽省 安慶市 迎賓大道北側與文苑路東側的 安慶大發融悅 (安慶•安慶大發融悅)	—	—	694,000,000	—	—	694,000,000
10.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 潛江路東側與華中路北側的 大發宜景城 (安慶•大發宜景城)	85,500,000	—	1,127,800,000	67,400,000	—	1,280,700,000
11.	位於中國 安徽省 蕪湖市 鳩江區 鳩江北路東側與湧金路北側的 大發融悅東方(蕪湖) (蕪湖•大發融悅東方)	—	—	969,500,000	—	—	969,500,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的總市值
		人民幣元 第一類：	人民幣元 第二類：	人民幣元 第三類：	人民幣元 第四類：	人民幣元 第五類：	人民幣元
12.	位於中國 江蘇省 南京市 玄武區 雙拜崗路與南京市孝陵衛 初級中學交匯處的 大發融悅花園的部分 (南京•大發融悅花園)	78,900,000	—	—	—	—	78,900,000
13.	位於中國 江蘇省 南京市 栖霞區 和燕路與燕瀾街交匯處的 大發燕瀾灣的部分 (南京•大發燕瀾灣)	19,900,000	—	—	—	—	19,900,000
14.	位於中國 江蘇省 南京市 玄武區 中山路與長江路交匯處的 南京凱潤金城的部分 (南京•凱潤金城)	122,100,000	—	—	—	—	122,100,000
15.	位於中國 上海市 虹口區 四川北路與東寶興路交匯處的 上海凱潤金城的部分 (上海•凱潤金城)	32,100,000	—	—	—	—	32,100,000
16.	位於中國 江蘇省 南京市 玄武區 中山路100號及132號的 南京艾尚天地 (南京•艾尚天地)	—	1,336,100,000	—	—	—	1,336,100,000
17.	位於中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 姜家園路90號及94號的 南京凱鴻雋府配套商業 (南京•凱鴻雋府配套商業)	—	80,700,000	—	—	—	80,700,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的總市值
		人民幣元 第一類：	人民幣元 第二類：	人民幣元 第三類：	人民幣元 第四類：	人民幣元 第五類：	人民幣元
18.	位於中國 上海市 虹口區 四川北路1611號及1661號 與東寶興路258弄1至3號的 兩棟名為凱鴻廣場的 樓宇的地下1層及第1層至第4層 (上海•凱鴻廣場)	—	1,038,900,000	—	—	—	1,038,900,000
19.	位於中國 上海市 黃浦區 西藏中路18號 港陸廣場17樓 7個辦公室單位(1901號至1907號) (上海•港陸廣場)	—	64,200,000	—	—	—	64,200,000
20.	位於中國 江蘇省 鹽城市 射陽縣 五洲國際廣場南側的 一幅地塊 (鹽城•五洲國際廣場南側地塊)	—	—	—	295,200,000	—	295,200,000
21.	位於中國 江蘇省 徐州市 邳州市 遼河路南側及 鉅山路東側的 徐州•大發融悅東方 (徐州•大發融悅東方)	—	—	—	257,800,000	—	257,800,000
22.	位於中國 安徽省 蕪湖市 繁昌縣 繁陽大道南側及 府西路東側的 繁昌•大發融悅 (繁昌•大發融悅)	—	—	—	116,800,000	—	116,800,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的總市值
		人民幣元 第一類：	人民幣元 第二類：	人民幣元 第三類：	人民幣元 第四類：	人民幣元 第五類：	人民幣元
23.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 忻湖路南側及 西峰壩路西側的 湖州•融悅錦園 (湖州•融悅錦園)	-	-	-	402,200,000	-	402,200,000
總計：							<u>16,989,900,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 上海市 青浦區 匯金路與秀澤路 交匯處的 大發融悅四季 (上海•大發融悅四季)	大發融悅四季位於匯金路與秀澤路交匯處。其設有完善的公共交通。該位置為一個成熟的住宅及商業區。 大發融悅四季所佔地塊的佔地面積約為27,508.30平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於2019年12月竣工。據貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為85,137.49平方米。 於估值日期，該物業包括大發融悅四季整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,548,200,000元，其中約人民幣1,485,100,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，且並無指定屆滿日期。	於估值日期，該物業 在建。	1,905,300,000

附註：

- 根據日期為2015年12月2日的國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2015)第36號及日期為2016年1月5日的補充合同，佔地面積約27,508.30平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予貴公司的間接全資子公司上海凱陽置業有限公司(「上海凱陽置業」)，作住宅及商業用途，且並無指定屆滿日期。地價為人民幣860,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字地滬青地(2016)第EA31011820164296號，上海凱陽置業已獲授上述佔地面積約30,876平方米的地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證—滬房地青字(2016)第007960號，上述佔地面積約27,508.30平方米的地塊的土地使用權已授予上海凱陽置業，作住宅及商業用途，且並無指定屆滿日期。
- 根據上海凱陽置業獲授的建設工程規劃許可證—建字地滬青建(2016)第FA31011820165093號，總建築面積約85,534.11平方米的大發融悅四季已獲批准建設。
- 根據上海凱陽置業獲授的建築工程施工許可證—第1602QP0267D01號，有關地方部門已就建築面積約85,534.11平方米的大發融悅四季授出施工許可。
- 根據日期為2017年4月19日的房地產測量報告—第201719436977-3號，大發融悅四季的總建築面積約為85,137.49平方米。

7. 根據上海凱陽置業獲授的預售許可證－青浦房管(2017)預字第0000185號，貴集團有權向買方出售大發融悅四季的部分（總建築面積約32,298.71平方米）。

8. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－貴集團持有的在建物業	住宅	42,915.56	－
	零售	9,234.03	－
	地庫（包括停車位）	29,038.71	471
	保障房	2,349.18	－
	配套設施	1,600.01	－
	總計：	85,137.49	471

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約30,304.28平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,183,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的市值將為人民幣1,952,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣40,000元至人民幣43,000元、零售單位每平方米人民幣38,000元至人民幣42,000元及停車位每個人民幣120,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

12. 根據兩份按揭合同，大發融悅四季的土地使用權及在建樓宇已抵押予一名第三方。

13. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 上海凱陽置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海凱陽置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；
- 上海凱陽置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- 上海凱陽置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

- 國有土地使用權出讓合同..... 有
- 不動產權證..... 有
- 建設用地規劃許可證..... 有
- 建設工程規劃許可證..... 有
- 建築工程施工許可證..... 有
- 預售許可證..... 部分
- 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告..... 無

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－貴集團在中國持有的在建物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國 上海市 青浦區 澱山湖大道與 黃泥婁路交匯處的 大發融悅華庭的部分 (上海•大發融悅華庭)	大發融悅華庭位於澱山湖大道南側與黃泥婁路東側。其設有完善的公共交通。該位置為一個新開發的住宅區，市政設施及康樂設施等公共設施仍然在建中。 大發融悅華庭所佔地塊的佔地面積約為45,428.20平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目已於2017年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括大發融悅華庭的未出售單位，總建築面積約為24,721.69平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2084年11月24日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	457,200,000

附註：

- 根據日期為2014年9月19日的國有土地使用權出讓合同－滬青規土(2014)第43號及日期為2014年10月17日的補充合同，佔地面積約45,428.20平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司上海垠壹置業有限公司（「上海垠壹置業」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣1,058,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證－地字地滬青地(2014)第EA31011820145215號，上海垠壹置業已獲授上述佔地面積約45,783.00平方米（包括該物業）的地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證－滬房地青字(2014)第015542號，總佔地面積約45,428.20平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予上海垠壹置業，作住宅用途，於2084年11月24日屆滿。
- 根據上海垠壹置業獲授的建設工程規劃許可證－建字地滬青建(2015)第FA31011820154464號，總建築面積約118,212.14平方米的大發融悅華庭（包括該物業）已獲批准建設。
- 根據上海垠壹置業獲授的建築工程施工許可證－第310118201412090319號，有關地方部門已就建築面積約118,212.14平方米的大發融悅華庭（包括該物業）授出施工許可。
- 根據上海垠壹置業獲授的四份預售許可證－青浦房管(2015)預字第0000589號、青浦房管(2016)預字第0000121號、青浦房管(2017)預字第0000066號及青浦房管(2018)第20180295號， 貴集團有權向買方出售大發融悅華庭的部分（總建築面積約101,593.32平方米）。

7. 根據上海垠壹置業獲授的建築工程竣工驗收證明書－滬青竣(2017)第JA31011820175150號，建築面積約118,695.42平方米的大發融悅華庭（包括該物業）的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團持作銷售	住宅	8,697.70	—
	零售	2,489.53	—
	停車位	13,534.46	435
	總計：	24,721.69	435

9. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2017年及2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣35,000元至人民幣43,000元、一樓零售單位每平方米人民幣45,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 上海垠壹置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海垠壹置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，上海垠壹置業有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分；及
- c. 上海垠壹置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

11. 主要證書／批文概列如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同..... 有
- b. 不動產權證..... 有
- c. 建設用地規劃許可證..... 有
- d. 建築工程規劃許可證..... 有
- e. 建築工程施工許可證..... 有
- f. 預售許可證..... 有
- g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表..... 有

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－ 貴集團在中國持作銷售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海中心區 甌海大道與半塘街 交匯處D-10a地塊的 凱欣錦園A的部分 (溫州·凱欣錦園A)	凱欣錦園A位於甌海大道與半塘街交匯處。其設有完善的公共交通。該位置為一個住宅區，有多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及公園。 凱欣錦園A所佔地塊的佔地面積約為40,504.00平方米，已開發為一個住宅開發項目。該項目於2017年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括凱欣錦園A的未出售單位，總建築面積約為37,210.16平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2084年1月21日屆滿。	於估值日期，該物業 空置。	171,100,000

附註：

- 根據日期為2014年1月22日的國有土地使用權出讓合同—第330304 (2014) A2003號，佔地面積約40,504.00平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司溫州市凱潤置業有限公司（「溫州凱潤置業」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣725,840,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—浙規證第2014030400014號，溫州凱潤置業已獲授上述總佔地面積約40,504.00平方米（包括該物業）的地塊的規劃許可。
- 根據國有土地使用證—溫國用(2014)第3351360號，上述總佔地面積約40,504.00平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予溫州凱潤置業，作住宅用途，為期70年，於2084年1月21日屆滿。
- 根據溫州凱潤置業獲授的建設工程規劃許可證—浙規證第2014030400011號，總建築面積約130,623.30平方米（包括該物業）的凱欣錦園A已獲批准建設。
- 根據溫州凱潤置業獲授的兩份建築工程施工許可證—第330321201402280101號及第330304201509290301號，有關地方部門已就建築面積約151,015.60平方米（包括該物業）的凱欣錦園A授出施工許可。
- 根據溫州凱潤置業獲授的三份預售許可證—甌房售許字(2014)第007號、甌房售許字(2015)第006號及第008號， 貴集團有權向買方出售凱欣錦園A的部分（總建築面積約108,924.00平方米）。
- 根據溫州凱潤置業獲授的建築工程竣工驗收證明書—第32500520170124100號，建築面積約149,746.27平方米（包括該物業）的凱欣錦園A的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 貴集團持作銷售	住宅	4,154.67	—
	零售	193.19	—
	停車位	32,862.30	811
	總計：	37,210.16	811

9. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣17,500元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 溫州凱潤置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。溫州凱潤置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，溫州凱潤置業有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分；及
- c. 溫州凱潤置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

11. 主要證書／批文概列如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同..... 有
- b. 國有土地使用證..... 有
- c. 房屋所有權證..... 無
- d. 建設用地規劃許可證..... 有
- e. 建設工程規劃許可證..... 有
- f. 建築工程施工許可證..... 有
- g. 預售許可證..... 有
- h. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告..... 有

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類 — 貴集團在中國持作銷售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海中心區 沉木橋街與商匯路 交匯處D-10b地塊的 凱欣錦園B的部分 (溫州•凱欣錦園B)	凱欣錦園B位於沉木橋街與商匯路交匯處。其設有完善的公共交通。該位置為一個住宅區，有多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及公園。 凱欣錦園B所佔地塊的佔地面積約為45,562.10平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目已於2018年3月竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括凱欣錦園B的未出售單位，總建築面積約為162,748.77平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2085年11月25日屆滿；作商業用途的，於2055年11月25日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	2,361,400,000

附註：

- 根據日期為2015年7月2日的國有土地使用權出讓合同－第330304 (2015) A21016號，佔地面積約45,562.10平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司溫州垠壹置業有限公司（「溫州垠壹置業」），作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。地價為人民幣721,980,000元。
- 根據建設用地規劃許可證－浙規證第2015-030400049號，溫州垠壹置業已獲授上述佔地面積約45,562.10平方米（包括該物業）的地塊的規劃許可。
- 根據國有土地使用證－溫國用(2015)第3-06377號，上述佔地面積約45,562.10平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予溫州垠壹置業，作住宅用途的，於2085年11月25日屆滿；作商業用途的，於2055年11月25日屆滿。
- 根據凱欣錦園B獲授的建設工程規劃許可證－浙規證第2015-030400083號，總建築面積約166,788.92平方米（包括該物業）已獲批准建設。
- 根據溫州垠壹置業獲授的建築工程施工許可證－第330304201512310101號，有關地方部門已就建築面積約166,788.92平方米（包括該物業）的凱欣錦園B授出施工許可。
- 根據溫州垠壹置業獲授的三份預售許可證－甌房售許字(2016)第002號、第006號及第019號， 貴集團有權向買方出售凱欣錦園B的部分（總建築面積約126,458.06平方米）。

7. 根據溫州垠壹置業獲授的建築工程竣工驗收證明書－第32500520180315101號，建築面積約167,179.82平方米（包括該物業）的凱欣錦園B的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團持作銷售	住宅	122,496.10	—
	零售	4,418.92	—
	地庫（包括停車位）	35,833.75	884
	總計：	162,748.77	884

9. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣19,000元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣35,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 溫州垠壹置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。溫州垠壹置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，溫州垠壹置業有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分；及
- c. 溫州垠壹置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

11. 主要證書／批文概列如下：

- a. 國有土地使用權出讓合同..... 有
- b. 國有土地使用證..... 有
- c. 房屋所有權證..... 無
- d. 建設用地規劃許可證..... 有
- e. 建設工程規劃許可證..... 有
- f. 建築工程施工許可證..... 有
- g. 預售許可證..... 有
- h. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告..... 有

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－ 貴集團在中國持作銷售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海中心區 沉木橋街與古岸路 交匯處的 大發融悅東方 (溫州·大發 融悅東方)	大發融悅東方位於沉木橋街與古岸路交匯處。該位置為一個新開發區，配備可供使用並將進一步完善的市政設施及康樂設施等公共設施。 大發融悅東方所佔地塊的佔地面積約為28,039.94平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於2020年3月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為120,381.32平方米。 於估值日期，該物業包括大發融悅東方整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,566,300,000元，其中約人民幣1,217,700,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2087年2月28日屆滿；作商業用途的，於2057年2月28日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,309,300,000

附註：

- 根據日期為2017年3月1日的國有土地使用權出讓合同 — 第330304 (2017) A21004號，佔地面積約28,039.94平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司溫州貴垠置業有限公司(「溫州貴垠置業」)，作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。地價為人民幣893,880,000元。根據國有土地使用權出讓合同第三章，佔地面積約4,421.42平方米的一幅地塊部分將開發為安置住房，建築面積將約為12,380.00平方米，安置住房的單位價格定為每平方米人民幣4,300元。
- 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第浙規證第2017030400024號及第2017030400033號，溫州貴垠置業已獲授上述佔地面積約28,039.94平方米的地塊的規劃許可，而上述佔地面積約4,421.42平方米的地塊的規劃許可證已授予溫州市甌海區人民政府婁橋街道辦事處。

3. 根據兩份不動產權證－浙(2017)溫州市不動產權第0035635號及第0072173號，上述佔地面積約28,039.94平方米的地塊的土地使用權已授予溫州貴垠置業，作住宅用途的，於2087年2月28日屆滿；作商業用途的，於2057年2月28日屆滿；而上述佔地面積約4,421.00平方米的地塊的土地使用權已劃撥予溫州市甌海區人民政府婁橋街道辦事處。
4. 根據溫州貴垠置業獲授的建設工程規劃許可證－建字第浙規證第2017030400087號，總建築面積約120,381.32平方米的大發融悅東方已獲批准建設。
5. 根據溫州貴垠置業獲授的建築工程施工許可證－第0304201710110201號，有關地方部門已就建築面積約120,381.32平方米的大發融悅東方授出施工許可。
6. 根據溫州貴垠置業獲授的兩份預售許可證－甌房售許字(2017)第012號及甌房售許字(2018)第001號，貴集團有權向買方出售大發融悅東方的部分（總建築面積約70,793.67平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類－貴集團持作投資	零售（菜市場）	4,026.20	—
	小計：	4,026.20	—
第三類－貴集團持有的在建物業	住宅	70,793.67	—
	零售	2,346.71	—
	地庫（包括停車位）	28,176.48	583
	配套設施	2,658.26	—
	安置住房	12,380.00	—
	小計：	116,355.12	—
	總計：	120,381.32	583

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約71,651.93平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,722,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,845,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
 - a. 就該物業部分（第三類）而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣22,000元至人民幣30,000元、第一層的零售單位每平方米人民幣45,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
 - b. 就該物業部分（第二類）而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如性質、用途及交通便利性）的物業所在地的各項相關租賃憑證。該等可資比較零售單位的單位租金介乎每天每平方米人民幣2元至人民幣5元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區的市場調研，於估值日期，零售（菜市場）部分的穩定市場收益率介乎5%至7%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等採用市場收益率6.5%作為估值中的資本化比率。
11. 根據一份按揭合同，大發融悅東方的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 溫州貴垠置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。溫州貴垠置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；
 - 溫州貴垠置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 溫州貴垠置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。
13. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權出讓合同..... 有
 - 不動產權證..... 有
 - 建設用地規劃許可證..... 有
 - 建設工程規劃許可證..... 有
 - 建築工程施工許可證..... 有
 - 預售許可證..... 部分
 - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告..... 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－ 貴集團持作投資	28,400,000
第三類－ 貴集團持有的在建物業	1,280,900,000
總計：	1,309,300,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國 浙江省 溫州市 溫州大道與府東路 交匯處的 凱澤錦園 (溫州·凱澤錦園)	凱澤錦園位於溫州大道與府東路交匯處。該物業位於溫州市市中心，設有完善的公共交通，距離溫州火車站一公里以內。 凱澤錦園所佔地塊的佔地面積約為14,712.73平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目，總建築面積約為70,910.53平方米。該項目於估值日期在建且預計將於2020年2月竣工。 於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,516,500,000元，其中約人民幣1,228,000,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年4月9日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,350,200,000

附註：

- 根據日期為2017年4月10日的國有建設用地使用權出讓合同—第3303022017A21005號，佔地面積約14,712.73平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司溫州市凱澤置業有限公司(「溫州凱澤置業」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣1,067,290,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第浙規證第2017030200028號，溫州凱澤置業已獲授上述佔地面積約14,712.73平方米的地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證—浙(2017)溫州市不動產權第0119838號，上述佔地面積約14,712.73平方米的地塊的土地使用權已授予溫州凱澤置業，作住宅用途，於2087年4月9日屆滿。
- 根據溫州凱澤置業獲授的建設工程規劃許可證—建字第浙規證第2017030200112號，凱澤錦園建築面積70,910.53平方米已獲批准建設。
- 根據溫州凱澤置業獲授的建築工程施工許可證—第302201712260101號，有關地方部門已就建築面積約70,910.53平方米的凱澤錦園授出施工許可。

6. 根據溫州凱澤置業獲授的預售許可證－溫房售許字(2018)第033號，貴集團有權向買方出售凱澤錦園的部分（總建築面積約43,131.15平方米）。

7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－貴集團持有的在建物業	住宅	43,269.63	—
	零售	4,859.61	—
	地庫（包括停車位）	20,957.44	457
	配套設施	1,823.85	—
	總計：	70,910.53	457

8. 該物業的市值將為人民幣1,884,800,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

9. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣25,000元至人民幣35,000元、零售單位每平方米人民幣45,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 根據一份按揭合同，凱澤錦園的土地使用權已抵押予一名第三方。

11. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 溫州凱澤置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。溫州凱澤置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；
- 溫州凱澤置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- 溫州凱澤置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

- 國有土地使用權出讓合同..... 有
- 不動產權證..... 有
- 建設用地規劃許可證..... 有
- 建設工程規劃許可證..... 有
- 建築工程施工許可證..... 有
- 預售許可證..... 部分
- 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告..... 無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－貴集團在中國持有的在建物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國 浙江省 寧波市 海曙區 廟洪路西側與 徐家漕路北側的 海島府 (寧波·海島府)	海島府位於廟洪路西側與徐家漕路北側。該位置為一個新開發的住宅區，市政設施及康樂設施等公共設施仍然在建中。 海島府所佔地塊的佔地面積約為61,226.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於2019年8月竣工。據貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為172,594.78平方米。 於估值日期，該物業包括海島府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,079,400,000元，其中約人民幣1,624,200,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年2月28日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,626,900,000

附註：

- 根據日期為2016年11月2日的國有土地使用權出讓合同—第3302032016A21007號及日期為2016年12月27日的補充合同，佔地面積約61,226.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予貴公司的間接全資子公司寧波凱暘置業有限公司(「寧波凱暘置業」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣1,127,782,920元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第330203201700001號，寧波凱暘置業已獲授上述佔地面積約61,226.00平方米的地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證—浙(2017)寧波市海曙不動產權第0024649號，上述佔地面積約61,226.00平方米的地塊的土地使用權已授予寧波凱暘置業，作住宅用途，於2087年2月28日屆滿。
- 根據寧波凱暘置業獲授的建設工程規劃許可證—第330203201700025號，總建築面積約172,594.78平方米的海島府已獲批准建設。
- 根據寧波凱暘置業獲授的兩份建築工程施工許可證—第330203201706130201號及第330203201706130101號，有關地方部門已就建築面積約172,592.76平方米的海島府授出施工許可。

6. 根據寧波凱暘置業獲授的三份預售許可證－海房預許字(2017)第住29號、海房預許字(2018)第住04號及海房預許字(2018)第住09號，寧波凱暘置業有權向買方出售海島府的部分（總建築面積約118,541.79平方米）。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持有的在建物業	住宅	119,040.84	－
	零售	1,275.19	－
	地庫（包括停車位）	48,941.36	997
	配套設施	3,337.39	－
	總計：	172,594.78	997

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約97,338.10平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,815,700,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣2,370,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣18,000元至人民幣23,000元、零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣28,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據兩份按揭合同，海島府的土地使用權及在建樓宇已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 寧波凱暘置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。寧波凱暘置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；
- 寧波凱暘置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- 寧波凱暘置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

- | | | |
|----|-------------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| b. | 不動產權證..... | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證..... | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證..... | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證..... | 有 |
| f. | 預售許可證..... | 部分 |
| g. | 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告..... | 無 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－ 貴集團在中國持有的在建物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國 浙江省 舟山市 定海區 畚金路東側與 新橋路南側的 融悅新界公館 (舟山·融悅 新界公館)	融悅新界公館位於畚金路東側與新橋路南側。該位置是一個住宅區，設有充足的設施，公共交通便利，地處主幹道沿線。 融悅新界公館所佔地塊的佔地面積約為38,198.69平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於2020年5月竣工。據貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為128,887.36平方米。 於估值日期，該物業包括融悅新界公館整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,617,100,000元，其中約人民幣1,006,700,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2087年8月1日屆滿；作商業用途的，於2057年8月1日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,019,400,000

附註：

- 根據日期為2017年6月23日的國有土地使用權出讓合同－第3309022017A21013號，佔地面積約38,198.69平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予貴公司的間接全資子公司舟山凱舟置業有限公司(「舟山凱舟置業」)，作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。地價為人民幣858,018,975元。
- 根據一份建設用地規劃許可證－建字第(2017)第045號，舟山凱舟置業已獲授上述佔地面積約38,198.69平方米的地塊的規劃許可。
- 根據兩份不動產權證－浙(2017)定海區不動產權第0011225號及第0011224號，上述佔地面積約38,198.69平方米的地塊的土地使用權已授予舟山凱舟置業，作住宅用途的，於2087年8月1日屆滿；作商業用途的，於2057年8月1日屆滿。
- 根據舟山凱舟置業獲授的兩份建設工程規劃許可證－建字第(2017)第074號及第075號，總建築面積約128,887.36平方米的融悅新界公館已獲批准建設。

5. 根據舟山凱舟置業獲授的兩份建築工程施工許可證－第2220902201712080101號及第2220902201712120201號，有關地方部門已就建築面積約128,887.36平方米的融悅新界公館授出施工許可。
6. 根據舟山凱舟置業獲授的兩份預售許可證－舟定售許字(2018)第003號及第007號，舟山凱舟置業有權向買方出售融悅新界公館的部分（總建築面積約42,355.60平方米）。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持有的在建物業	住宅	81,242.25	—
	零售	1,499.95	—
	地庫（包括停車位）	44,992.48	727
	配套設施	1,152.68	—
	總計：	128,887.36	727

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約22,242.80平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣451,800,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,822,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣28,000元及零售單位每平方米人民幣23,000元至人民幣27,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。據 貴公司告知，地庫停車位的所有權不可轉讓。

11. 根據一份按揭合同，融悅新界公館的土地使用權及在建樓宇已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 舟山凱舟置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。舟山凱舟置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；
 - b. 舟山凱舟置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 舟山凱舟置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同.....	有
b.	不動產權證.....	有
c.	建設用地規劃許可證.....	有
d.	建設工程規劃許可證.....	有
e.	建築工程施工許可證.....	有
f.	預售許可證.....	部分
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告.....	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－ 貴集團在中國持有的在建物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣元
9.	位於中國 安徽省 安慶市 迎賓大道北側 與文苑路東側的 安慶大發融悅 (安慶·安慶大發融悅)	安慶大發融悅位於迎賓大道北側及文苑路東側。該位置為一個新開發的住宅區，市政設施及康樂設施等公共設施仍然在建中。 安慶大發融悅所佔兩幅地塊的總佔地面積約為72,634.50平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期為在建且預計將於2019年11月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目的總建築面積將約為153,387.01平方米。 於估值日期，該物業包括整個項目。該物業於竣工後的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,018,400,000元，其中約人民幣667,400,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年9月16日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	694,000,000

附註：

- 根據日期為2017年8月7日的兩份國有建設用地使用權出讓合同 — 340811出讓(2017)第9號及340811出讓(2017)第010號以及日期為2017年8月21日的補充合同，總佔地面積約72,634.50平方米的兩幅地塊的土地使用權已訂約出讓予安慶市垠壹置業有限公司(「安慶垠壹置業」，貴公司擁有79.82%權益的子公司)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣490,000,000元。
- 根據兩份建設用地規劃許可證 — 地字第340801201700036號及地字第340801201700037號，安慶垠壹置業已獲授上述總佔地面積約72,634.50平方米的地塊的規劃許可。
- 根據兩份不動產權證 — 皖(2018)安慶市不動產權第0023858號及第0023838號，上述總佔地面積約72,634.50平方米的地塊的土地使用權已授予安慶垠壹置業，作住宅用途，於2087年9月16日屆滿。
- 根據安慶垠壹置業獲授的兩份建設工程規劃許可證 — 建字第340801201800002號及第340801201800007號，總建築面積約153,387.01平方米的安慶大發融悅已獲批准建設。

5. 根據安慶垠壹置業獲授的兩份建築工程施工許可證－第3408001712290101-SX-001號及第3408001712290101-SX-002號，有關地方部門已就總建築面積約147,125.63平方米的安慶大發融悅授出施工許可。
6. 根據安慶垠壹置業獲授的13份預售許可證－宜房商預字第00174號至第00180號及第00204號至第00209號，貴集團有權向買方出售安慶大發融悅的部分（總建築面積約72,529.14平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業於竣工後的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－貴集團持有的在建物業	住宅	111,766.06	—
	零售	2,976.21	—
	配套設施	2,801.48	—
	地庫（包括停車位）	35,843.26	757
	總計：	153,387.01	757

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約27,894.61平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣260,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,235,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣14,000元及零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。據貴公司告知，地庫停車位的所有權不可轉讓。

11. 根據一份按揭合同，安慶大發融悅的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 安慶垠壹置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。安慶垠壹置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；
 - b. 安慶垠壹置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 安慶垠壹置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同.....	有
b.	不動產權證.....	有
c.	建設用地規劃許可證.....	有
d.	建設工程規劃許可證.....	有
e.	建築工程施工許可證.....	有
f.	預售許可證.....	部分
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告.....	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－貴集團在中國持有的在建物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國 安徽省 安慶市 迎江區 潛江路東側 與華中路北側的 大發宜景城 (安慶•大發宜景城)	大發宜景城位於潛江路東側與華中路北側。其設有完善的公共交通。該位置為一個新開發的住宅區，市政設施及康樂設施等公共設施仍然在建中。 大發宜景城佔地四幅，總佔地面積約412,643.85平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分已於2011年至2016年竣工，而其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。該項目部分於估值日期在建（「在建工程」），且預計於2019年12月竣工。據貴集團告知，竣工後，在建工程總建築面積將約為358,472.54平方米。於估值日期，總規劃建築面積約58,032.41平方米的該項目餘下部分（「空地」）尚未動工。 於估值日期，該物業包括大發宜景城的未出售單位、在建工程及空地，總已竣工及規劃建築面積約為427,428.36平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註10。 據貴集團告知，該物業的在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,010,900,000元，其中約人民幣842,200,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2078年3月31日及2080年8月31日屆滿；作商業用途的，於2048年3月31日及2050年5月31日屆滿。	於估值日期，該物業的未出售單位空置，該物業部分在建及該物業餘下部分為空地。	1,280,700,000

附註：

- 根據四份國有土地使用權出讓合同－日期為2008年3月27日的安慶市國讓(合)字(2008)第008號及日期為2008年3月27日的補充合同、日期為2010年7月22日的340802出讓(2010)第32號、日期為2010年4月19日的340802出讓(2010)第33號及日期為2010年2月2日的340811出讓(2010)第002號，總佔地面積約412,643.85平方米的四幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司安慶市凱潤房地產開發有限公司(「安慶凱潤房地產開發」)，作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。總地價為人民幣576,000,000元。
- 根據四份建設用地規劃許可證－地字第340801200800094號、第340801201300016號、第340801201300017號及第340801201000010號，安慶凱潤房地產開發已獲授上述總佔地面積約412,643.85平方米的地塊的規劃許可。
- 根據四份國有土地使用證－慶國用(2009)第550號、慶國用(2011)第008號、慶國用(2013)第00324號及慶國用(2010)第105號，上述總佔地面積約412,643.85平方米的地塊的土地使用權已授予安慶凱潤房地產開發，作住宅用途及商業用途，分別為期70年及40年；作住宅用途的，於2078年3月31日及2080年8月31日屆滿；作商業用途的，於2048年3月31日及2050年5月31日屆滿。
- 根據十份房屋所有權證－房地權證宜房字第50099191號、房地權證宜字第50091461至50091464號、第50130584至50130586號、第50130589號以及第50130590號，總建築面積約45,957.27平方米的大發宜景城商業大樓以及一期及二期的部分由安慶凱潤房地產開發擁有。
- 根據七份不動產權證－皖(2018)安慶市不動產權第0004066至0004072號，總建築面積約115,478.69平方米的大發宜景城四期的部分由安慶凱潤房地產開發擁有。
- 根據安慶凱潤房地產開發獲授的27份建設工程規劃許可證－建字第340801200900253號、第34080120090061號、第340801201000233至340801201000234號、第3408002011000933號、第340800201200037至340800201200038號、第3408002012000222號、第340800201300006號、第340800201300025至340800201300027號、第340800201500028號、第340800201500003至340800201500008號、第340800201500018號、第340800201500044至340800201500047號、第340800201500020至340800201500021號及第340801201000057號，總建築面積約908,939.42平方米的大發宜景城已獲批准建設。
- 根據安慶凱潤房地產開發獲授的12份建築工程施工許可證－第080210090053號、第080309100049號、第080211010011號、第080211080051號、第080213050047號、第080213110115號、第080213110104號、第34080214080601S06號、第34080214080601S03號、第34080214080601S05號、第3408021608190101-SX-001號及第34080214080601S09號，有關地方部門已就總建築面積約1,150,206.64平方米的大發宜景城授出施工許可。
- 根據安慶凱潤房地產開發獲授的102份預售許可證－玄房商預字第50958號、第50990至50996號、第50740至50743號、第50751至50754號、第50829至50834號、第50936至50939號、第50757至50759號、第51431至51436號、第51515至51518號、第51239至51241號、第51316至51318號、第51110至51113號、第51050至51054號、第51224至51225號、第51783至51789號、第51562至51565號、第51637至51640號、第51818至51824號、第51856號、第52060至52061號、第52136至52137號、第52141至52143號、第52223號、第52225至52226號、第52228至52230號、第52269號、第52296號、第52299號、第52314號、第52356至52357號、第52389至52390號、第00050號及第00052號，貴集團有權向買方出售大發宜景城的部分(總建築面積約921,448.15平方米)。
- 根據安慶凱潤房地產開發獲授的127份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約780,630.07平方米的大發宜景城的部分建設已竣工並通過驗收。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團持作銷售	住宅	2,736.43	—
	零售	8,186.98	—
	小計：	10,923.41	—
第三類－ 貴集團持有的在建物業	住宅	252,539.93	—
	零售	2,763.98	—
	地庫(包括停車位)	74,169.79	2,813
	配套設施	28,998.84	—
	小計：	358,472.54	2,813
第四類－ 貴集團持作未來開發	住宅	19,313.71	—
	零售	24,936.70	—
	配套設施	250.00	—
	地庫(包括停車位)	13,532.00	—
	小計：	58,032.41	—
	總計：	427,428.36	2,813

11. 據 貴集團告知，第三類物業總建築面積約254,225.03平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣1,299,400,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
12. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,314,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
13. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- 就該物業部分（第一類及第三類）而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,500元至人民幣7,600元及零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。據 貴公司告知，地庫停車位的所有權不可轉讓。
 - 就該物業其餘部分（第四類）而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、佔地面積、佈局及交通便利性）的物業所在地的各項相關土地銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在地鄰近區域的住宅及商業用地，該等物業於2015年及2016年交易。該等可資比較土地作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,300元至人民幣1,900元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。
14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 安慶凱潤房地產開發合法有效地擁有該物業的土地使用權。安慶凱潤房地產開發有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
 - 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，安慶凱潤房地產開發有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分；
 - 安慶凱潤房地產開發已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 安慶凱潤房地產開發有權根據取得的預售許可證合法預售附註8所述物業部分。
15. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權出讓合同..... 有
 - 國有土地使用證..... 有
 - 房屋所有權證..... 部分
 - 不動產權證..... 部分
 - 建設用地規劃許可證..... 有
 - 建設工程規劃許可證..... 有
 - 建築工程施工許可證..... 有
 - 預售許可證..... 部分
 - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告..... 部分
16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持作銷售	85,500,000
第三類－ 貴集團持有的在建物業	1,127,800,000
第四類－ 貴集團持作未來開發	67,400,000
總計：.....	1,280,700,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國 安徽省 蕪湖市 鳩江區 鳩江北路東側 與湧金路北側的 大發融悅東方(蕪湖) (蕪湖·大發 融悅東方)	大發融悅東方(蕪湖)位於鳩江北路東側與湧金路北側。其設有完善的公共交通。該位置為一個超大型住宅區，配有臨街商舖、學校及公園。 大發融悅東方(蕪湖)所佔地塊的佔地面積約為93,967.00平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目為在建，預期將於2020年3月竣工。據 貴集團告知，於竣工後，該項目的總建築面積將約為203,815.91平方米。 於估值日期，該物業包括整個項目。該物業於竣工後的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,568,300,000元，其中約人民幣937,500,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於2057年12月5日屆滿；作住宅用途的，於2087年12月5日屆滿。	於估值日期，該物業 在建。	969,500,000

附註：

- 根據日期為2017年11月21日的國有土地使用權出讓合同－340200出讓(2017)第17號及日期為2017年11月24日的補充合同，佔地面積約93,967.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司蕪湖垠壹置業有限公司(「蕪湖垠壹置業」)，作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。總地價為人民幣754,000,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證－第340201201700088號，蕪湖垠壹置業已獲授上述佔地面積約93,967.00平方米的地塊的規劃許可。
- 根據兩份不動產權證－皖(2018)蕪湖市不動產權第0446760及0446764號，上述總佔地面積約93,967.00平方米的地塊的土地使用權已授予蕪湖垠壹置業，作商業用途的，於2057年12月5日屆滿；作住宅用途的，於2087年12月5日屆滿。

4. 根據蕪湖垠壹置業獲授的33份建設工程規劃許可證－第340201201800279至340201201800286號、第340201201800313號、第340201201800325至340201201800326號、第340201201800342至340201201800363號，總建築面積約203,815.91平方米的大發融悅東方（蕪湖）已獲批准建設。
5. 根據蕪湖垠壹置業獲授的七份建築工程施工許可證－第3402071801170102-SX-001至3402071801170102-SX-007號，有關地方部門已就總建築面積約190,855.47平方米的大發融悅東方（蕪湖）授出施工許可。
6. 根據蕪湖垠壹置業獲授的六份預售許可證－（蕪）房預售證第(2018) 105至107號及153至155號，貴集團有權向買方出售大發融悅東方（蕪湖）的部分（總建築面積約62,563.27平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業竣工後的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－貴集團持有的在建物業	住宅	152,438.79	—
	零售	1,597.40	—
	配套設施	4,034.07	—
	地庫（包括停車位）	45,745.65	1,217
	總計：	203,815.91	1,217

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約20,429.63平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總對價為人民幣280,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,870,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元、零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，大發融悅東方（蕪湖）的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 蕪湖垠壹置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。蕪湖垠壹置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；
 - b. 蕪湖垠壹置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 蕪湖垠壹置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同.....	有
b.	不動產權證.....	有
c.	建設用地規劃許可證.....	有
d.	建設工程規劃許可證.....	有
e.	建築工程施工許可證.....	部分
f.	預售許可證.....	部分
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告.....	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－貴集團在中國持有的在建物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
12.	位於中國 江蘇省 南京市 玄武區 雙拜崗路與南京市 孝陵衛初級中學 交匯處的 大發融悅花園的部分 (南京·大發 融悅花園)	大發融悅花園位於雙拜崗路與 南京市孝陵衛初級中學交匯 處。其設有完善的公共交通且 設施齊全。周邊環境包括一個 超大型住宅開發項目，配有購 物中心、臨街商舖、學校及幼 兒園。 大發融悅花園所佔地塊的佔地 面積約為32,450.88平方米，已 開發為住宅及商業開發項目。 該項目於2017年竣工，其未出 售部分(「未出售單位」)於估 值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括大發 融悅花園的未出售單位，總建 築面積約為3,884.86平方米。 該物業的分類、用途及建築面 積詳情載於附註9。 該物業已獲授土地使用權，作 住宅用途，於2085年5月20日 屆滿。	於估值日期，該物業 空置。	78,900,000

附註：

- 根據日期為2014年12月26日的國有土地使用權出讓合同—第3201012015CR0019號，佔地面積約32,469.02平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)訂約出讓予貴公司的間接全資子公司南京凱沅置業有限公司(「南京凱沅置業」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣600,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第320102201510185號，南京凱沅置業已獲授上述佔地面積約32,483.74平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
- 根據國有土地使用證—寧玄國用(2015)第05909號，佔地面積約32,450.88平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予南京凱沅置業，作住宅用途，於2085年5月20日屆滿。
- 根據166份不動產權證，總建築面積約3,207.97平方米的物業部分由南京凱沅置業擁有。
- 根據南京凱沅置業獲授的建設工程規劃許可證—建字第320102201510465號，建築面積約69,101.00平方米的大發融悅花園(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據南京凱沅置業獲授的建築工程施工許可證—第320102201508120101號，有關地方部門已就大發融悅花園(包括該物業)建築面積約69,101.00平方米授出施工許可。
- 根據南京凱沅置業獲授的四份預售許可證—寧房銷第2015100140號、第2015100197號、第2016100054號及第2016100010號，貴集團有權向買方出售大發融悅花園的部分(總建築面積約51,038.88平方米)。

8. 根據南京凱沅置業獲授的14份建築工程竣工驗收證明書，建築面積約68,724.60平方米的大發融悅花園（包括該物業）的建設已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 貴集團持作銷售	住宅	387.68	—
	零售	1,537.00	—
	儲藏室	885.58	—
	停車位	1,074.60	86
	總計：	3,884.86	86

10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣25,000元至人民幣36,000元、一樓零售單位每平方米人民幣40,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 南京凱沅置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京凱沅置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
- 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，南京凱沅置業有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分；及
- 南京凱沅置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- 國有土地使用權出讓合同..... 有
- 國有土地使用證..... 有
- 不動產權證..... 部分
- 建設用地規劃許可證..... 有
- 建設工程規劃許可證..... 有
- 建築工程施工許可證..... 有
- 預售許可證..... 有
- 建築工程竣工驗收證明書／備案表..... 有

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類 — 貴集團在中國持作銷售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國 江蘇省 南京市 栖霞區 和燕路與燕瀾街 交匯處的 大發燕瀾灣的部分 (南京•大發燕瀾灣)	大發燕瀾灣位於和燕路與燕瀾街交匯處。其設有完善的公共交通且設施齊全。周邊環境包括一個住宅區，有多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及燕子磯公園。 大發燕瀾灣所佔地塊的佔地面積約為70,231.10平方米，已開發為一個住宅開發項目。該項目於2013年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括大發燕瀾灣的未出售單位，總建築面積約為1,922.18平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年1月20日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	19,900,000

附註：

- 根據日期為2009年6月23日的國有土地使用權出讓合同－第3201012009CR0060號及補充合同，佔地面積約70,231.10平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司南京凱洲置業有限公司（「南京凱洲置業」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣404,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證－地字第320113201011169號，南京凱洲置業已獲授上述佔地面積約70,231.10平方米的地塊（包括該物業）的規劃許可。
- 根據兩份國有土地使用證－寧栖國用(2010)第03454及03455號，佔地面積約70,231.10平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予南京凱洲置業，作住宅用途，於2080年1月20日屆滿。
- 根據45份不動產權證，總建築面積約1,922.18平方米的該物業由南京凱洲置業擁有。
- 根據南京凱洲置業獲授的建設工程規劃許可證－建字第320113201011261號，建築面積約172,283.40平方米的大發燕瀾灣（包括該物業）已獲批准建設。
- 根據南京凱洲置業獲授的建築工程施工許可證－寧建基許(2010)第339號，有關地方部門已就建築面積約172,283.40平方米的大發燕瀾灣（包括該物業）授出施工許可。
- 根據南京凱洲置業獲授的四份預售許可證－寧房銷第201010173號、第201110053號、第201110173號及第2012100084號， 貴集團有權向買方出售大發燕瀾灣的部分（總建築面積約131,087.60平方米）。

8. 根據南京凱洲置業獲授的六份建築工程竣工驗收證明書，建築面積約171,589.50平方米的大發燕瀾灣（包括該物業）的建設已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 貴集團持作銷售	會所	1,348.48	—
	停車位	573.70	44
	總計：	1,922.18	44

10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的會所及停車位，該等物業於2017年及2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：會所每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣200,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- 南京凱洲置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京凱洲置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
- 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，南京凱洲置業有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分；及
- 南京凱洲置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

- 國有土地使用權出讓合同..... 有
- 國有土地使用證..... 有
- 不動產權證..... 有
- 建設用地規劃許可證..... 有
- 建設工程規劃許可證..... 有
- 建築工程施工許可證..... 有
- 預售許可證..... 有
- 建築工程竣工驗收證明書／備案表..... 有

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類 — 貴集團在中國持作銷售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國 江蘇省 南京市 玄武區 中山路與長江路 交匯處的 南京凱潤金城的部分 (南京•凱潤金城)	南京凱潤金城位於中山路與長江路交匯處。其設有完善的公共交通且設施齊全。該物業的位置為一個發展完善的住宅、辦公室及商業區，設有完善的設施及公共交通，地處主幹道沿線。 南京凱潤金城所佔四幅地塊的總佔地面積約為35,961.50平方米，已開發為一個住宅開發項目。該項目於2009年至2011年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括南京凱潤金城的未出售單位，總建築面積約為4,347.47平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於2045年8月29日屆滿；作住宅用途的，於2075年8月29日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	122,100,000

附註：

- 根據日期為2003年8月13日的國有土地使用權出讓合同－寧國土資讓合(2003)第98號及補充合同，佔地面積約35,961.50平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）訂約出讓予貴公司的間接全資子公司南京凱潤房地產開發有限公司（「南京凱潤房地產」），作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。地價為人民幣460,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證－寧規城中用地(2003)第0147號，南京凱潤房地產已獲授上述佔地面積約42,000.00平方米的地塊（包括該物業）的規劃許可。
- 根據四份國有土地使用證－寧玄國用(2005)第11601至11603號及寧玄國用(2006)第04033號，總佔地面積約35,961.50平方米的四幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予南京凱潤房地產，作住宅用途的，於2075年8月29日屆滿；作商業用途的，於2045年8月29日屆滿。
- 根據304份不動產權證及一份房屋所有權證－寧房權證玄初字第414144號，總建築面積約4,347.47平方米的該物業由南京凱潤房地產擁有。
- 根據南京凱潤房地產獲授的三份建設工程規劃許可證－寧規城中建築(2006)第0006號，建築面積約219,078.41平方米的南京凱潤金城（包括該物業）已獲批准建設。
- 根據南京凱潤房地產獲授的建築工程施工許可證－寧建基許(2006)第029號，有關地方部門已就建築面積約219,078.41平方米的南京凱潤金城（包括該物業）授出施工許可。

7. 根據南京凱潤房地產獲授的五份預售許可證－寧房銷第200700147號、第200700176號、第200810154號、第200910090號及第201010038號，貴集團有權向買方出售南京凱潤金城的部分（總建築面積約166,283.85平方米）。
8. 根據南京凱潤房地產獲授的三份建築工程竣工驗收證明書，建築面積約219,078.65平方米的南京凱潤金城（包括該物業）的建設已竣工並通過驗收。
9. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－貴集團持作銷售	住宅	118.39	—
	停車位	4,229.08	304
	總計：	4,347.47	304

10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於2017年及2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元及停車位每個人民幣300,000元至人民幣400,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 南京凱潤房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京凱潤房地產有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
 - 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，南京凱潤房地產有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分；及
 - 南京凱潤房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同.....	有
b.	國有土地使用證.....	有
c.	不動產權證／房屋所有權證.....	有
d.	建設用地規劃許可證.....	有
e.	建設工程規劃許可證.....	有
f.	建築工程施工許可證.....	有
g.	預售許可證.....	有
h.	建築工程竣工驗收證明書／備案表.....	有

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類－貴集團在中國持作銷售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國 上海市 虹口區 四川北路與東寶興路 交匯處的 上海凱潤金城的部分 (上海•凱潤金城)	上海凱潤金城位於四川北路與東寶興路交匯處。該物業的位置為一個已建成的住宅及商業區，設有完善的設施及公共交通，地處主幹道沿線。 上海凱潤金城所佔地塊的佔地面積約為16,929.00平方米，已開發為一個住宅開發項目。該項目於2006年5月竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括上海凱潤金城的未出售單位，總建築面積約為4,023.17平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，於2052年2月4日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	32,100,000

附註：

- 根據日期為2002年1月28日的國有土地使用權出讓合同－滬房地(2002)出讓合同虹字第011號，佔地面積約16,929.00平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）訂約出讓予貴公司的間接全資子公司上海大發房地產集團有限公司（「上海大發」，前稱上海凱潤房地產有限公司），作綜合用途，自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣27,783,028元。
- 根據建設用地規劃許可證－滬地虹(2001)第0034號，上海大發已獲授上述佔地面積約18,978.00平方米的地塊（包括該物業）的規劃許可。
- 根據不動產權證－滬房地虹字(2002)第002692號，佔地面積約16,929.00平方米的一幅地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權）已授予上海大發，作綜合用途，於2052年2月4日屆滿。
- 根據上海大發獲授的兩份建設工程規劃許可證－滬建虹(2004)第0001及0036號，建築面積約79,846.00平方米的上海凱潤金城（包括該物業）已獲批准建設。
- 根據上海大發獲授的建築工程施工許可證－第310109200201170501號，有關地方部門已就建築面積約72,140.00平方米的上海凱潤金城（包括該物業）授出施工許可。
- 根據上海大發獲授的五份預售許可證－虹口(2004)預字第009號、虹口房地(2004)預字第0000188號、第0000804號及第0001167號及虹口房地(2005)預字第0000383號，貴集團有權向買方出售上海凱潤金城的部分（總建築面積約43,463.41平方米）。

7. 根據上海大發獲授的建築工程竣工驗收證明書，建築面積約80,772.70平方米的上海凱潤金城（包括該物業）的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 貴集團持作銷售	停車位	4,023.17	107
	總計：	4,023.17	107

9. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的停車位，該等物業於2017年及2018年交易。該等可資比較物業的單價介乎停車位每個人民幣250,000元至人民幣350,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 上海大發合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海大發有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
- b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，上海大發有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分；及
- c. 上海大發有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

11. 主要證書／批文概列如下：

- | | | |
|----|----------------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同..... | 有 |
| b. | 不動產權證..... | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證..... | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證..... | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證..... | 有 |
| f. | 預售許可證..... | 有 |
| g. | 建築工程竣工驗收證明書／備案表..... | 有 |

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第一類 — 貴集團在中國持作銷售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國 江蘇省 南京市 玄武區 中山路100號及 132號的 南京艾尚天地 (南京·艾尚天地)	南京艾尚天地為一棟六層購物中心，位於中山路100號及132號。該物業的位置為一個發展完善的住宅、辦公室及商業區，設有完善的設施及公共交通，地處主幹道沿線。 南京艾尚天地總分攤佔地面積約為3,028.60平方米，於2011年竣工，於估值日期持作投資。 於估值日期，該物業包括南京艾尚天地整個項目，總建築面積約為35,920.51平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2045年8月29日屆滿。	於估值日期，該物業已出租予兩名獨立第三方作商業用途。	1,336,100,000

附註：

- 根據13份國有土地使用證－寧玄國用(2012)第06529號、第06530號、第06531號、第06532號、第06533號、第06534號、第06535號、第06536號、第06537號、第06538號、第06539號、第12615號及第12614號，總佔地面積約3,028.60平方米的物業土地使用權已出讓予南京凱潤房地產，作商業用途，期限於2045年8月29日屆滿。
- 根據13份房屋所有權證－寧房權證玄初字第355746號、第355747號、第355748號、第355749號、第355750號、第355751號、第355752號、第355753號、第355754號、第355741號、第355742號、第355277號及第355278號，總建築面積約35,920.51平方米的物業由南京凱潤房地產擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類－ 貴集團持作投資	零售	33,345.10	—
	辦公室	1,365.52	—
	會所	924.02	—
	超市	285.87	不適用
	總計：	35,920.51	不適用

- 根據南京凱潤房地產與兩名獨立第三方訂立的兩份租賃協議，該物業總可出租面積約23,043.93平方米的部分租賃予兩名租戶作商業用途，到期日介乎2021年3月31日至2024年11月14日，於估值日期應收的每月租金總額為約人民幣3,513,000元，不包括管理費、水電費。據 貴集團告知，南京凱潤房地產或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 於進行吾等的估值時，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同標的物業的購物商場處於相似地段的類似開發項目作比較；
 - b. 該等可資比較商業單位按首層樓面基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣15元至人民幣25元及該等可資比較辦公室單位的單位租金介乎每天每平方米人民幣4元至人民幣8元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區的商業市場調研，於估值日期，商業部分的穩定市場收益率介乎5%至7%，而辦公室部分的穩定市場收益率介乎4%至6%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對零售及辦公室分別採用市場收益率6.0%及5.5%，作為估值中的資本化比率。
6. 根據按揭合同，該物業的土地使用權及房屋所有權已抵押予一名第三方。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 南京凱潤房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京凱潤房地產有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；及
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，南京凱潤房地產有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分。
8. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用證..... 有
 - b. 房屋所有權證..... 有
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第二類－ 貴集團在中國持作投資」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	位於中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 姜家園路90號及94號 的南京凱鴻雋府 配套商業 (南京·凱鴻雋府配套 商業)	該物業位於姜家園路90號及94號。該物業的位置設有完善的公共設施，步行20分鐘內即可到達熱河南路幼兒園、姜家園小學附屬幼兒園、國家大學科技園及省級人民醫院。 該物業的總分攤佔地面積約為4,190.00平方米，包括名為凱鴻雋府的住宅及商業開發項目內的配套商業（臨街商舖、辦公室及超市）。該物業已於2010年12月竣工，於估值日期持作投資。 於估值日期，該物業的總建築面積約為5,179.38平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2047年11月14日屆滿。	於估值日期，該物業部分出租予一名獨立第三方作商業用途及該物業的餘下部分空置。	80,700,000

附註：

- 根據六份國有土地使用證－寧夏國用(2012)第02207號、第02208號、第02211號、第02212號、第02213號、第02214號，總分攤佔地面積約4,190.00平方米的物業的土地使用權已出讓予 貴公司的間接全資子公司南京凱鴻房地產開發有限公司（「南京凱鴻房地產」），作商業用途，期限於2047年11月14日屆滿。
- 根據五份房屋所有權證－寧房權證下初字第339054號、第339055號、第339056號、第339057號及第339058號，總建築面積約5,179.38平方米的物業由南京凱鴻房地產擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類－ 貴集團持作投資	零售	627.75	—
	辦公室	570.73	—
	超市	3,980.90	不適用
	總計：	5,179.38	不適用

4. 根據南京凱鴻房地產與一名獨立第三方訂立的一份租賃協議，該物業總建築面積約3,980.90平方米的部分租賃予一名租戶作商業用途，到期日為2025年1月31日，於估值日期應收的每月租金總額為約人民幣167,200元，不包括管理費、水電費。據 貴集團告知，南京凱鴻房地產或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。
5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 於進行吾等的估值時，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同標的物業處於相似地段的類似開發項目作比較；
 - b. 該等可資比較商業單位按首層樓面基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣5元至人民幣8元及該等可資比較辦公室單位的單位租金介乎每天每平方米人民幣3元至人民幣5元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區的商業市場調研，於估值日期，商業部分的穩定市場收益率介乎5%至7%，而辦公室部分的穩定市場收益率介乎4%至6%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對零售及辦公室分別採用市場收益率6.25%及5.50%，作為估值中的資本化比率。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 南京凱鴻房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京凱鴻房地產有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；及
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，南京凱鴻房地產有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分。
7. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用證..... 有
 - b. 房屋所有權證..... 有
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第二類－ 貴集團在中國持作投資」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	位於中國 上海市 虹口區 四川北路1611號及 1661號與東寶 興路258弄1至3號的 兩棟名為凱鴻 廣場的樓宇的地下1層 及第1層至第4層 (上海•凱鴻廣場)	該物業位於四川北路與東寶興路交匯處。該物業的位置為一個已建成的住宅及商業區，設有完善的設施及公共交通，地處主幹道沿線。 該物業所佔地塊的佔地面積約為16,819.00平方米，已開發為一個名為凱鴻廣場的購物中心(包含兩幢四層的建築物)。該物業已於2007年竣工，於估值日期持作投資。 於估值日期，該物業的總建築面積約為25,869.96平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2042年2月4日屆滿。	於估值日期，該物業部分已出租予多名獨立第三方作商業用途，而該物業餘下部分空置。	1,038,900,000

附註：

- 根據兩份不動產權證－滬房地虹字(2010)第013323號至第013324號，佔地面積約16,819.00平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予 貴公司的間接全資子公司上海大發房地產集團有限公司(「上海大發」)，作商業用途，於2042年2月4日屆滿，而該物業總建築面積約25,869.96平方米由上海大發擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類－ 貴集團持作投資	零售	25,869.96	不適用
	總計：	25,869.96	不適用

- 根據上海大發與多名獨立第三方訂立的30份租賃協議，該物業總可出租面積約14,892.90平方米的部分租賃予30名租戶作商業用途，到期日介乎2018年7月19日至2022年8月28日，於估值日期應收的每月租金總額為約人民幣1,777,000元，不包括管理費、水電費。據 貴集團告知，上海大發或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

4. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
 - a. 於進行吾等的估值時，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同標的物業的購物商場處於相似地段的類似開發項目作比較；
 - b. 該等可資比較商業單位按首層樓面基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣12元至人民幣18元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區的商業市場調研，於估值日期，商業部分的穩定市場收益率介乎5%至7%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對零售採用市場收益率6.0%，作為估值中的資本化比率。
5. 根據按揭合同，該物業的房屋所有權已抵押予一名第三方。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 上海大發合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海大發有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權；及
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，上海大發有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分。
7. 主要證書／批文概列如下：
 - a. 不動產權證..... 有
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第二類－ 貴集團在中國持作投資」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	位於中國 上海市 黃浦區 西藏中路18號 港陸廣場17樓 7個辦公室 單位(1901號 至1907號) (上海·港陸廣場)	該物業位於西藏中路及延安東路交匯處，為上海人民廣場的核心區域，設有完善的設施及公共交通，地處主幹道沿線。由該物業起步行五分鐘內即可到達大世界站及人民廣場。 該物業的總分攤佔地面積約為118.00平方米，包括於一棟名為港陸廣場的辦公大樓17樓7個辦公室單位(1901號至1907號)。該物業於1997年竣工，於估值日期持作投資。 於估值日期，該物業的總建築面積約為1,498.99平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。 該物業已獲授土地使用權，作辦公室用途，於2043年7月31日屆滿。	於估值日期，該物業已出租予一名獨立第三方作辦公室用途。	64,200,000

附註：

- 根據七份不動產權證－滬房地黃字(2010)第003555號至第003561號，總分攤佔地面積約118.00平方米的該物業的土地使用權已授予 貴公司的間接全資子公司上海大發房地產集團有限公司(「上海大發」)，作辦公室用途，於2043年7月31日屆滿，而該物業總建築面積約1,498.99平方米由上海大發擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類－ 貴集團持作投資	辦公室	1,498.99	不適用
	總計：	1,498.99	不適用

- 根據上海大發與一名獨立第三方訂立的一份租賃協議，總建築面積約1,498.99平方米的該物業租賃予一名租戶作辦公室用途，到期日為2021年1月30日，於估值日期應收的每月租金總額為人民幣268,000元，不包括管理費、水電費。據 貴集團告知，上海大發房地產集團有限公司或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

4. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 於進行吾等的估值時，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同標的物業的所在地的類似開發項目作比較；
 - b. 該等可資比較辦公室單位的單位租金介乎每天每平方米人民幣7.5元至人民幣7.9元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區的辦公室市場調研，於估值日期，穩定市場收益率介乎4%至6%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對辦公室採用市場收益率4.0%，作為估值中的資本化比率。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 上海大發合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海大發有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；及
 - b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證明書的物業，上海大發有權合法佔用、使用及出租該物業的該等部分。
6. 主要證書／批文概列如下：
- a. 不動產權證..... 有
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第二類－ 貴集團在中國持作投資」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣元
20.	位於中國 江蘇省 鹽城市 射陽縣 五洲國際廣場南側的一幅地塊 (鹽城•五洲國際廣場南側地塊)	該物業位於幸福大道南側及海潤路東側。其設有完善的公共交通及完善設施。該位置為一個超大型住宅區，配有臨街商舖、學校及公園。 該物業所佔地塊的佔地面積約為54,451.00平方米，將開發為一個總建築面積約209,685.00平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，於估值日期，該項目尚未動工。 於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年6月18日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	295,200,000

附註：

- 根據日期為2018年6月19日的國有土地使用權出讓合同—第3209242018CR0059號，佔地面積約為54,451.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司射陽煜闕置業有限公司（「射陽煜闕置業」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣280,600,000元及計容建築面積約為163,353.00平方米。
- 根據不動產權證—蘇(2018)射陽縣不動產權第0007857號，佔地面積約54,451.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予射陽煜闕置業，作住宅用途，於2088年6月18日屆滿。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類— 貴集團持作 未來開發	住宅	162,693.00	—
	零售	660.00	—
	地庫（包括停車位）	46,332.00	991
	總計：	209,685.00	991

4. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、佔地面積、佈局及交通便利性）的物業所在地的各項相關土地銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在地鄰近區域的住宅用地，該等物業於2017年及2018年交易。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,800元至人民幣2,100元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

射陽煜闕置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。射陽煜闕置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業。

6. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同.....	有
b.	不動產權證.....	有
c.	建設用地規劃許可證	無
d.	建設工程規劃許可證	無
e.	建築工程施工許可證	無
f.	預售許可證.....	無
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告.....	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	位於中國 江蘇省 徐州市 邳州市 遼河路南側及 峽山路東側的 徐州·大發融悅東方 (徐州·大發融悅東方)	徐州·大發融悅東方位於遼河路南側及峽山路東側。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍然在建設中。 該物業所佔地塊佔地面積約為49,125.70平方米，將被開發為總建築面積約155,331.00平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，於估值日期，該項目尚未動工。 於估值日期，該物業包括徐州·大發融悅東方整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於2058年7月6日屆滿；作住宅用途的，於2088年7月6日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	257,800,000

附註：

- 根據日期為2018年5月15日的國有土地使用權出讓合同 — 第3203822018CR0035號，佔地面積約為49,125.70平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的間接全資子公司邳州垠壹置業有限公司（「邳州垠壹置業」），作商業用途及住宅用途，自土地交付日期起分別為期40年及70年。總地價為人民幣243,312,500元及計容建築面積約為122,814.00平方米。
- 根據一份建設用地規劃許可證 — 地字第320382201802035號，邳州垠壹置業已獲授上述佔地面積約73.7畝（49,125.70平方米）的地塊的規劃許可。
- 根據一份不動產權證 — 蘇(2018)邳州市不動產權第0018851號，佔地面積約49,125.70平方米的上述地塊的土地使用權已授予邳州垠壹置業，作商業用途的，於2058年7月6日屆滿；作住宅用途的，於2088年7月6日屆滿。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類 — 貴集團持作 未來開發	住宅	118,524.00	—
	零售	450.00	—
	配套設施	3,840.00	—
	地庫（包括停車位）	32,517.00	750
	總計：	155,331.00	750

5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、佔地面積、佈局及交通便利性）的物業所在地的各項相關土地銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在地鄰近區域的住宅用地，該等物業於2017年及2018年交易。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,300元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

邳州垠壹置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。邳州垠壹置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同.....	有
b.	不動產權證.....	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	無
e.	建築工程施工許可證	無
f.	預售許可證.....	無
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告.....	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	位於中國 安徽省 蕪湖市 繁昌縣 繁陽大道南側及 府西路東側的 繁昌•大發融悅 (繁昌•大發融悅)	繁昌•大發融悅位於繁陽大道南側及府西路東側。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍然在建造中。 該物業所佔地塊佔地面積約為22,197.00平方米，將被開發為總建築面積約57,961.90平方米的住宅開發項目。據貴集團告知，於估值日期，該項目尚未動工。 於估值日期，該物業包括繁昌•大發融悅整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於2058年6月19日屆滿；作住宅用途的，於2088年6月19日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	116,800,000

附註：

- 根據日期為2018年5月25日的國有土地使用權出讓合同－340222出讓(2018)第0009號，佔地面積約為22,197.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予貴公司的間接全資子公司蕪湖泓陽置業有限公司(「蕪湖泓陽置業」)，作商業用途及住宅用途，自土地交付日期起分別為期40年及70年。總地價為人民幣113,100,000元及計容建築面積約為44,394.00平方米。
- 根據一份建設用地規劃許可證－地字第340222201800019號，蕪湖泓陽置業已獲授上述佔地面積約22,197.00平方米的地塊的規劃許可。
- 根據一份不動產權證－皖(2018)繁昌縣不動產權第0036077號，佔地面積約22,197.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予蕪湖泓陽置業，作商業用途的，於2058年6月19日屆滿；作住宅用途的，於2088年6月19日屆滿。
- 根據蕪湖泓陽置業獲授的10份建設工程規劃許可證－建字第340222201800067至340222201800068號及第340222201800095至340222201800102號，總建築面積約57,961.90平方米的繁昌•大發融悅已獲批准建設。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類 — 貴集團持作未來開發	住宅	44,148.02	—
	配套設施	236.98	—
	地庫（包括停車位）	13,576.90	367
	總計：	57,961.90	367

6. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、佔地面積、佈局及交通便利性）的物業所在地的各項相關土地銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在地鄰近區域的住宅用地，該等物業於2017年及2018年交易。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,100元至人民幣2,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。

7. 根據一份按揭合同，繁昌•大發融悅的土地使用權已抵押予一名第三方。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

蕪湖沅陽置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。蕪湖沅陽置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權，且經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權。

9. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同.....	有
b.	不動產權證.....	有
c.	建設用地規劃許可證.....	有
d.	建設工程規劃許可證.....	有
e.	建築工程施工許可證.....	無
f.	預售許可證.....	無
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告.....	無

10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 忻湖路南側及 西峰壩路西側的 湖州•融悅錦園 (湖州•融悅錦園)	該物業位於忻湖路南側及西峰壩路西側。其設有完善的公共交通及完善設施。該位置為一個住宅區，配有臨街商舖、學校及公園。 該物業所佔地塊的佔地面積約為52,918.00平方米，將開發為一個住宅開發項目，總建築面積約為145,979.42平方米。 據 貴集團告知，於估值日期，該項目尚未動工。 於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年8月12日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	402,200,000

附註：

- 根據日期為2018年5月17日的國有土地使用權出讓合同－第3305222018A21126號，佔地面積約為52,918.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有55%的子公司長興垠壹置業有限公司（「長興垠壹置業」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣331,870,000元及計容建築面積約為105,836.00平方米。
- 根據一份建設用地規劃許可證－地字第330522201800047號，長興垠壹置業已獲授上述佔地面積約52,918.00平方米的地塊的規劃許可。
- 根據日期為2018年8月14日的不動產權證－浙(2018)長興縣不動產權第0021352號，佔地面積約52,918.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予長興垠壹置業，作住宅用途，於2088年8月12日屆滿。
- 根據長興垠壹置業獲授的日期為2018年8月21日的建設工程規劃許可證－建字第330522201800133號，總建築面積約145,979.42平方米的融悅錦園已獲批准建設。
- 根據長興垠壹置業獲授的日期為2018年8月29日的建築工程施工許可證－第330522201808290101號，有關地方部門已就建築面積約145,979.42平方米的融悅錦園授出施工許可。

6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類 — 貴集團持作未來開發	住宅	104,279.66	—
	配套設施	1,543.42	—
	地庫（包括停車位）	40,156.34	不適用
	總計：	145,979.42	不適用

7. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、佔地面積、佈局及交通便利性）的物業所在地的各項相關土地銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在地鄰近區域的住宅用地，該等物業於2018年交易。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,900元至人民幣4,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

長興垠壹置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。長興垠壹置業有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業。

9. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同.....	有
b.	不動產權證.....	有
c.	建設用地規劃許可證.....	有
d.	建設工程規劃許可證.....	有
e.	建築工程施工許可證.....	有
f.	預售許可證.....	無
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告.....	無

10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2017年12月18日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其大綱及細則。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定（其中包括）本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制（因此包括作為一家投資公司），且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、承建商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案就大綱中指明的任何宗旨、權力或其他事宜對其作出更改。

2. 組織章程細則

細則已於2018年9月10日獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人於另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文經作出必要修訂後將適用於各另行召開的股東大會，惟大會（續會除外）所需法定人數不得少於兩名合共持有（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非任何股份或類別股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予有關股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

(iii) 股本變更

本公司可藉其股東通過普通決議案以：(a)透過增設其認為適當數目的新股增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份分拆為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何該等股份拆細為面額低於大綱所規定面額的股份；(e)註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷股份的數額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何投票權的股份作出規定；(g)更改其股本面額的幣值；及(h)通過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

在開曼群島公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的規限下，所有股份轉讓均須以一般或常用格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文書進行，該轉讓文書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆簽署或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽署。

轉讓文書須由轉讓人及承讓人或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文書或接納機印簽立轉讓文書。在有關股份以承讓人名義登記於本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將登記於股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將登記於任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除董事會另行同意外，登記於股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而登記於任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件均須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份（並非繳足股份）予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份（並非繳足股份）。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用（最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限）、轉讓文書已妥為加蓋印花（倘適用）並僅涉及一類股份，且連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（及倘轉讓文書由若干其他

人士代表轉讓人簽立，則該人士獲授權的證明)送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文書。

在上市規則的規限下，本公司可在董事會決定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年不得超過整30天。

繳足股份不受任何轉讓限制(聯交所許可者除外)，亦不附帶任何留置權。

(v) 本公司購買其本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，而董事會僅可代表本公司行使該權力，惟受細則不時施加的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所規限。

於本公司就贖回而購回可贖回股份時，並非在市場上或以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則全體股東享有同等競價權利。

(vi) 本公司任何子公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於子公司擁有本公司股份之條文。

(vii) 催繳股份及沒收股份

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向其催繳任何未繳股款(不論按股份的面值或以溢價形式計算)及依據其配發條件無須於指定時間繳付的股款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的不超過20%的年利率支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可自任何願意預繳股款(以貨幣或等值物繳付)的股東就其所持任何股份收取全部或任何部分未催繳及未支付股款或應付分期股款，而本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的不超過20%的年利率(如有)支付利息。

如股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或分期催繳股款，董事會可在任何部分催繳股款或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息及可能繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知須指明另一日期(至少在通知發出之日起計14天屆滿後)，規定在該日或之前須支付款項，亦須指明付款地點。通知亦須聲明，倘未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

倘未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉任何股份均可於其後任何時間在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。有關沒收將包括就被沒收股份已宣派但在沒收前並未實際支付的所有股息及花紅。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但其仍有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同（倘董事會酌情要求）自沒收當日起至付款日期止期間按董事會可能指定的不超過20%的年利率計算的有關利息。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定將於股東週年大會上輪值退任的董事或董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自其上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定須退任的董事（除非其另有協議）。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉（獲董事會推薦參選者除外），除非有意提名該人士參選董事的書面通知及被提名人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間由不早於寄發有關大會通告的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事無須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期仍未屆滿的董事（惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合同遭違反而可能提出的任何申索），且本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事均須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈屬精神失常，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 其因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區（定義見細則）的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (hh) 被所需過半數董事或根據細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會釐定，且董事會可撤銷或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會（不論全部或部分及就人士或目的而言），惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何規例。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議案決定（或如無任何決定或倘有關決定並無作出特別規定，則由董事會決定）的有關權利或限制（不論在股息、投票、發還資本或其他方面）下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼群島公司法、細則及（倘適用）有關地區（定義見細則）內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按有關時間、對價、條款及條件提呈發售、配發、授出購股權，或以其他方式處置該等未發行股份，但不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，就任何目的而言，因上述者而受影響的股東概不屬且不被視為另一類別股東。

(iii) 出售本公司或其任何子公司資產的權力

儘管細則並無載列關於出售本公司或其任何子公司資產的明確條文，董事會仍可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力及行動及事宜，而該等權力及行動及事宜並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出者，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借貸資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券（不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式）。

(v) 薪酬

董事有權收取由董事會或本公司在股東大會上（視情況而定）不時釐定的金額，作為其服務的一般薪酬。除非釐定該金額的決議案另有指示，否則金額將按董事協定的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未達成協議，則在董事之間平

均分配，或倘任何董事的任期僅為應付薪酬期間內的一段時間，則該董事按比例收取薪酬。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因履行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等薪酬應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的任何其他薪酬以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外薪酬，作為該名董事在其任何一般薪酬以外的額外或替代酬勞。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會可能不時釐定的有關薪酬以及其他福利及津貼。該等薪酬為董事一般薪酬以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的子公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協議設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，以向本公司僱員（於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何子公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事）及前僱員及其受養人或任何一類或多類有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及其受養人或任何該等人士支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回（不論是否受任何條款或條件所規限）的退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或其受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。在董事會認為合適的情況下，該等退休金或福利可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

向任何現任董事或前任董事支付任何款項，作為其離職補償或作為其退任對價或有關其退任的款項（並非董事按合同或法律規定有權收取的款項）必須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或其各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或其各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一家公司的控股權益）向該另一家公司提供貸款或就任何人士向該另一家公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露於與本公司或其任何子公司所訂立合同中的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務（本公司審計師一職除外），其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何薪酬以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外薪酬。董事可於本公司可能擁有權益的任何其他公司擔任或出任董事、高級人員或股東，且無須就其因擔任該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何薪酬或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可以其認為合適的方式在各方面行使由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成任何有關委任董事或任何董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或候任董事無須因其董事職位而喪失與本公司訂立合同的資格，亦無須避免訂立任何有關合同或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合同或安排，而訂有上述合同或擁有上述權益之任何董事亦無須僅因其擔任該職位或因此建立之受信關係而就任何有關合同或安排所獲得的任何利潤向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合同或安排或建議訂立的合同或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開的董事會會議上申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害有關股份所附帶的任何權利。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議案的投票將不予計算在內，其亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何子公司的要求或為本公司或其任何子公司的利益借出款項或招致或承擔的責任，向該董事或其緊密聯繫人作出的任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人因本公司或其任何子公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人在該提呈發售之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將擁有權益；

- (dd) 任何涉及本公司或其任何子公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何子公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

(c) 董事會議事程序

董事會可於其認為適當的情況下在世界上任何地方進行會晤以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准更改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司名稱。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案必須在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或（倘股東為公司）由其正式授權代表或（倘允許受委代表）由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相比之下，「普通決議案」則指在正式發出大會通告的股東大會上由親身出席股東大會並有權投票的本公司股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或（倘允許受委代表）受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上獲正式通過的普通決議案（及在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案）。

(ii) 投票權及要求投票表決的權利

在任何一類或多類股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或（倘股東為公司）由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份即可投一票（惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不得就此視為股份繳足金額）；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所（定義見細則）或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東無須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案均將以投票方式進行表決（會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決者除外）。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈前或當時，下列人士（在各情況下親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東）可要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東總投票權的十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持獲賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額不少於所有獲賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的一名或多名人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會上的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為無須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉任何股東根據上市規則須就任何特定決議案放棄投票，或被限制僅可就任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反有關規定或限制所投的任何票數將不予計算在內。

(iii) 股東週年大會

除本公司採納細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須於董事會可能釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月或聯交所可能許可的較長期間舉行。

(iv) 會議通告及議程

本公司的股東週年大會須於發出最少21天書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通告當日，亦不包括發出通告當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於大會上審議的決議案詳情，以及特別事項（如有）的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件（包括股票）均須採用書面形式，並可由本公司親身、以郵寄方式按股東的登記地址，或（倘屬通告）以在報章刊登廣告的方式送達予任何有關股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲持有本公司總投票權不少於95%的有權出席該大會並於會上投票的大多數股東同意。

於臨時股東大會上處理的所有事項均須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

(v) 會議及獨立類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會的人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開以批准修改類別權利的獨立類別大會（不包括續會）而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作為其代表並於本公司股東大會或類別大會上代其投票。受委代表無須為本公司股東，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表股東可行使的權力相同。此外，受委代表應有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身（或倘股東為公司，則由其正式授權代表）或委任受委代表投票。

委任受委代表的文據須以書面形式作出，並由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋印章或由獲正式授權的高級人員或代理人親筆簽署。各受委代表委任文據（無論供特定大會或其他大會之用）的格式須符合董事會可能不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的臨時股東大會或股東週年大會並於會上投票的表格須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事務的每一項決議案投贊成票或反對票（或在無指示的情況下，行使其酌情權）。

(f) 賬目及審計

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及開曼群島公司法所規定對於真實公平地反映本公司事務狀況、顯示及解釋其交易屬必要的其他一切事項（包括公司所有貨品買賣）。

本公司賬簿須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲開曼群島公司法授權、司法管轄區主管法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件。

於股東週年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於本公司股東週年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬（包括法律規定須隨附的每份文件），連同董事會報告及審計師報告。該等文件連同股東週年大會通告須於大會日期前不少於21天寄發予根據細則的條文有權接收本公司股東週年大會通告的每名人士。

在有關地區（定義見細則）證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替財務報表全文的股東寄發財務

報表概要。財務報表概要必須連同有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，須於股東大會前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司須委任審計師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關條款及職責可由董事會協定。審計師薪酬須由本公司於股東大會或由董事會（倘獲股東授權）釐定。

審計師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

(g) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上宣佈將以任何貨幣宣派予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息須按派息期間任何時段的繳足股款按比例攤分及派付；及
- (iii) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的所有款項（如有）。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇收取該等現金股息（或其中部分），以代替有關配股；或
- (bb) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議通過一項就本公司任何一次特定股息的普通決議案，決定以配發入賬列作繳足股份的形式全額支付該項股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替有關配發的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、花紅或其他應付款項，均可透過郵遞方式以支票或股息單支付。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款（以貨幣或等值物繳付）的股東收取有關其所持有的任何股份的全部或任何部分未催繳及未支付股款或應繳分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會可能決定的不超過20%的年利率（如有）支付利息，但在催繳前預付的股款不應使股東有權就其催繳前已預繳的股份或其有關部分收取任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、花紅或其他分派均可由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息、花紅或其他分派獲領取為止，而本公司不會就此成為有關股息、花紅或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、花紅或其他分派，且一經沒收即撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次未獲兌現，或於有關支票或股息單首次因無法送達而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發有關支票或股息單。

(h) 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律項下的若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一類或多類股份當時所附關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產足以償還清盤開始時的全部已繳足股本，則超出的部分將根據該等股東分別所持股份的繳足股款按比例分配予他們；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自願清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

在開曼群島公司法並無禁止及在其他方面遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而可能致使該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行的股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2017年12月18日在開曼群島公司法的規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的一切事宜，並可能有別於有利益關係的各方可能更為熟悉的司法管轄區的同等條文。

(a) 公司業務

獲豁免公司（如本公司）必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，則須將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為對價的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或支付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第37條規定的任何形式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，除非在緊隨建議作出分派或支付股息的日期後公司仍有能力償還其在日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出任何分派或支付任何股息。

倘股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可在獲法院確認後藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或子公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出有關資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助應按公平原則進行。

(d) 公司及其子公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或將須按此方式贖回。

此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回其本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則公司須通過普通決議案批准購回的方式及條款。除非公司股份已獲悉數繳足，否則該公司不得贖回或購回其股份。再者，倘公司贖回或購回股份將導致其再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則該公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還其在日常業務過程中到期的債項，否則該公司自股本中撥款以贖回或購回其本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照開曼群島公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，而應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法被註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及在其規限下購回其本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

子公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

在償付能力測試（如開曼群島公司法所規定）及公司組織章程大綱及細則的條文（如有）的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及作出分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以利潤支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，亦不會作出其他公司資產分派（無論以現金或以其他方式）（包括清盤時向股東作出任何資產分派）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例（尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況），該等先例允許少數股東提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為（本公司控制者為過失方）或須以合資格（或特別）大多數票通過的決議案以違規方式通過（並未獲得該大多數票）。

倘公司（並非銀行）將其股本拆分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為將公司清盤屬公平公正，則可頒佈清盤令。

一般而言，股東對公司提出的申索必須以開曼群島適用的一般合同法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

(g) 出售資產

並無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除須根據英國普通法（開曼群島法院通常所遵循者）履行受信責任，為正當目的及以符合公司最佳利益的方式秉誠行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及技巧處事。

(h) 會計及審計規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨及購貨及(iii)公司的資產及負債。倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島境內的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例（2017年修訂本）送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2018年修訂本）（經修訂）第6條，本公司或會獲財政司司長承諾：

- (i) 於開曼群島制定的就利潤或收入或收益或增值徵稅的法律概不適用於本公司或其業務；及
- (ii) 本公司無須：
 - (aa) 就本公司股份、債權證或其他責任；或

- (bb) 以預扣全部或部分稅務優惠法（2018年修訂本）第6(3)條所界定的任何有關款項的方式，繳納就利潤、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

本公司已獲得自2018年2月19日起計為期20年的承諾。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能就若干文件徵收若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 就轉讓徵收的印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司的股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司的股份除外。

(l) 向董事貸款

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供有關貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟其享有公司組織章程細則內可能載有的有關權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區（無論於開曼群島境內或境外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例（2017年修訂本）送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供或須提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動（包括該等董事或高級人員姓名的更改）均須於30天內通知公司註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議案議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司（特定規則所適用的有限存續公司除外）可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟繼續營業對其清盤有利則例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

公司事務一經完全清盤，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議案自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟或迅速地進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為是否將由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

(q) 重組

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席大會的股東或債權人（視情況而定）所持價值75%的大多數股東或債權人贊成及其後經法院批准而獲批准。儘管有異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公允價值，但法院不大可能在無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為的情況下，僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則有異議股東將不會獲得與美國公司有異議股東等通常可得的估值權利類似的權利（即就其股份的司法判定價值獲得現金支付的權利）。

(r) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求有異議股東按要約條款轉讓其股份。有異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。有異議股東須承擔證明法院應行使其酌情權的義務，但除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文（如表示對犯罪後果作出彌償保證的條文）則除外。

A. 有關本公司及子公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2017年12月18日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立營業地點（地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓），並於2018年3月29日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。蘇淑儀女士（地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓）已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其運營須遵守開曼群島公司法，其組織章程包括大綱及細則。細則及開曼群島公司法相關方面的若干條文概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司股本變更

本公司於其註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為380,000,000股每股面值0.001港元的股份。

於2017年12月18日，一股已繳足股份配發及發行予初始認購人Walkers Nominees Limited。於2017年12月19日，上述股份轉讓予Splendid Sun，而59股、20股及20股已按面值繳足股份分別進一步配發及發行予Splendid Sun、He Hong及Glorious Villa。

於2018年4月20日，已按總對價70百萬美元繳足的60股股份、20股股份及20股股份分別配發及發行予Splendid Sun、He Hong及Glorious Villa。

於2018年9月10日，根據股東通過的一項決議案，本公司通過額外增設9,620,000,000股股份將法定股本進一步增加至10,000,000港元。

於緊隨資本化發行及全球發售完成後，本公司的已發行股本將為800,000港元，分為800,000,000股股份，全部均為繳足或入賬列為繳足，且仍有9,200,000,000股股份暫不發行。

除上述者外及誠如本附錄「A.有關本公司及子公司的進一步資料－3.全體股東於2018年9月10日通過的書面決議案」分節所述者，自註冊成立以來，本公司的股本並無變動。

3. 全體股東於2018年9月10日通過的書面決議案

- (i) 根據全體股東於2018年9月10日通過的書面決議案：
- (a) 本公司批准及採納細則，其將於股份在聯交所上市時生效；
 - (b) 批准委任顧炯先生、孫冰先生及霍浩然先生由上市日期起出任獨立非執行董事；
 - (c) 本公司通過額外增設9,620,000,000股股份將法定股本由380,000港元（分為380,000,000股股份）增加至10,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）；
 - (d) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及（根據全球發售、資本化發行及超額配股權獲行使）將予發行的股份上市及買賣及(ii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且包銷協議並無根據其條款或以其他方式終止後：
 - (i) 批准資本化發行、全球發售及超額配股權，以及授權董事使之生效及根據全球發售配發及發行發售股份；
 - (ii) 批准授出超額配股權；
 - (iii) 批准建議上市及授權董事進行上市；及
 - (iv) 批准及採納購股權計劃（其主要條款載於本附錄「D.其他資料－1.購股權計劃」一段）的規則，自全球發售起生效，並授權董事授出購股權以認購購股權計劃項下的股份，及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份，及採取就實行購股權計劃並使之生效而言屬必要及／或適當的所有行動；
 - (e) 待本公司的股份溢價賬具備足夠結餘，或因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬額599,999.8港元資本化，藉以向緊接於上市日期之前的營業日營業時間結束時（或按其指示）名列本公司股東名冊的股份持有人按其各自的股權比例，按面值配發及發行合共599,999,800股入賬列作繳足的股份（惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份），而根據本決議案將予配發及發行的股份在各方面將與現有已發行股份享有同等權利；

- (f) 向董事授出一般無條件授權，以（其中包括）配發、發行及處理股份、可換股證券或購股權及認股權證，及作出或授出可能於任何時間要求配發及發行或處理該等股份、可換股證券或購股權及認股權證之要約、協議或購股權，惟按此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份或與可換股證券或購股權及認股權證有關的相關股份的總數不得超逾下列各項之和：
- (i) 緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目的20%；及
- (ii) 本公司根據購回授權（見下文）所購回的股份數目（如有）。

此項授權並不涵蓋(i)根據供股或按照組織章程細則規定配發股份以代替股份之全部或部分股息之以股代息計劃或類似安排或由股東於股東大會上授出的特定授權或因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予配發、發行或處理的任何股份及(ii)按任何認股權證、購股權或類似權利以現金對價認購(a)任何新股或(b)可轉換為新股的任何證券。此項授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權時；
- (g) 向董事授出一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數（不包括於超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）10%的股份。

此項授權僅涉及在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所（且就此而言獲證監會及聯交所認可）根據所有適用法律及法規進行的購回。此項授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新該項授權時；及

- (h) 擴大上文(f)段所述的一般無條件授權，方法是在董事根據該一般授權可能配發及發行或同意配發及發行的股份總面值上，加上本公司根據上文(g)段所述購回股份授權所購回的股份總面值（最高為緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份（不包括於超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）總面值的10%）。

4. 公司重組

本集團旗下公司已進行重組以籌備股份於聯交所上市。進一步詳情請參閱「歷史及重組」。

5. 子公司的股本變動

除下文所披露者外，我們的任何子公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動：

上海望垠實業

於2016年7月6日，上海望垠實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

上海貴垠實業

於2016年11月1日，上海貴垠實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

寧波凱陽置業

於2016年11月16日，寧波凱陽置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

溫州貴垠置業

於2017年2月28日，溫州貴垠置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

上海融闕實業

於2017年3月17日，上海融闕實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

溫州凱澤置業

於2017年3月29日，溫州凱澤置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

上海瀚楨實業

於2017年4月19日，上海瀚楨實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

上海煜闕實業

於2017年4月19日，上海煜闕實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

上海瀚沅實業

於2017年5月12日，上海瀚沅實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

南京沅垠置業

於2017年6月15日，南京沅垠置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

南京歌陽置業

於2017年6月15日，南京歌陽置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

南京齊垠置業

於2017年6月15日，南京齊垠置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

舟山凱舟置業

於2017年6月23日，舟山凱舟置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

上海凱陽實業

於2017年6月28日，上海凱陽實業的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣204,081,600元。

於2017年9月21日，上海凱陽實業的註冊資本由人民幣204,081,600元減少至人民幣50,000,000元。

安慶垠壹置業

於2017年8月8日，安慶垠壹置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

於2018年4月23日，安慶垠壹置業的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣380,000,000元。

於2018年5月24日，安慶垠壹置業的註冊資本由人民幣380,000,000元增加至人民幣476,078,400元。

蕪湖垠壹置業

於2017年11月13日，蕪湖垠壹置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

DaFa Blooms

DaFa Blooms於2017年12月20日在英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股普通股。同日，已按對價100美元，向本公司配發及發行100股DaFa Blooms普通股。

於2018年4月20日，DaFa Blooms按對價69.5百萬美元向本公司配發及發行100股股份，此後，本公司持有DaFa Blooms 100%的200股已發行股份。

垠壹

垠壹於2018年1月17日在香港註冊成立。同日，已按對價100港元，向DaFa Blooms配發及發行100股垠壹普通股。

於2018年4月26日，垠壹按對價69.5百萬美元向DaFa Blooms配發及發行100股股份，此後，DaFa Blooms持有垠壹100%的200股已發行股份。

蕪湖歌陽置業

於2018年4月16日，蕪湖歌陽置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

蕪湖齊垠置業

於2018年4月16日，蕪湖齊垠置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

蕪湖沄垠置業

於2018年4月16日，蕪湖沄垠置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

南京齊城置業

於2018年4月19日，南京齊城置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

南京齊珂置業

於2018年5月2日，南京齊珂置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

南京垠珂置業

於2018年5月2日，南京垠珂置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

邳州垠壹置業

於2018年5月4日，邳州垠壹置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

上海凱暘置業

於2018年5月11日，上海凱暘置業的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣260,210,000元。

上海瀚顏實業

於2018年5月16日，上海瀚顏實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

長興垠壹置業

於2018年5月18日，長興垠壹置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

上海瀚本實業

於2018年5月22日，上海瀚本實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

寧夏大發房地產開發

於2018年5月23日，寧夏大發房地產開發於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

蕪湖沄暘置業

於2018年5月24日，蕪湖沄暘置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

寧波凱合置業

於2018年5月24日，寧波凱合置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

寧波凱仁置業

於2018年5月24日，寧波凱仁置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

合肥凱潤房地產開發

於2018年5月28日，合肥凱潤房地產開發於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

上海瀚房實業

於2018年5月29日，上海瀚房實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

溫州和鴻置業

於2018年6月4日，溫州和鴻置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

溫州泫垠置業

於2018年6月4日，溫州泫垠置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

甘肅大發房地產開發

於2018年6月5日，甘肅大發房地產開發於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

句容泫垠置業

於2018年6月13日，句容泫垠置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

射陽煜闕置業

於2018年6月14日，射陽煜闕置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

上海垠澤置業

於2018年6月14日，上海垠澤置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

陝西凱潤房地產開發

於2018年6月26日，陝西凱潤房地產開發於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

合肥煜闕房地產開發

於2018年6月27日，合肥煜闕房地產開發於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

寧波凱元置業

於2018年6月27日，寧波凱元置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

合肥融闕房地產開發

於2018年6月28日，合肥融闕房地產開發於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

合肥久發房地產開發

於2018年6月28日，合肥久發房地產開發於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

寧波凱澤置業

於2018年6月28日，寧波凱澤置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

寧波凱立置業

於2018年6月28日，寧波凱立置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

上海瀚由實業

於2018年6月29日，上海瀚由實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

深圳瀚楷實業發展

於2018年7月3日，深圳瀚楷實業發展於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

上海垠望置業

於2018年7月3日，上海垠望置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

寧波餘姚凱潤置業

於2018年7月23日，寧波餘姚凱潤置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

上海垠珏置業

於2018年7月25日，上海垠珏置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

湖州垠澤置業

於2018年7月26日，湖州垠澤置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

湖州垠望置業

於2018年7月26日，湖州垠望置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

深圳瀚從實業發展

於2018年8月1日，深圳瀚從實業發展於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

深圳煜闕實業發展

於2018年8月1日，深圳煜闕實業發展於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

深圳融闕實業發展

於2018年8月2日，深圳融闕實業發展於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

嘉興凱澤置業

於2018年8月9日，嘉興凱澤置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

邛崃瀚顏房地產開發

於2018年8月14日，邛崃瀚顏房地產開發於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

上海發大

於2018年8月16日，上海發大於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

成都瀚辰置業

於2018年8月20日，成都瀚辰置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

成都瀚澤置業

於2018年8月20日，成都瀚澤置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

溫州凱沄置業

於2018年8月23日，溫州凱沄置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

溫州垠澤置業

於2018年8月23日，溫州垠澤置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

英德煜闕置業

於2018年8月24日，英德煜闕置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

上海本瀚實業

於2018年8月27日，上海本瀚實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

陝西凱望房地產

於2018年9月6日，陝西凱望房地產於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

陝西凱瀚房地產

於2018年9月6日，陝西凱瀚房地產於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

上海瀚闕實業

於2018年9月10日，上海瀚闕實業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

徐州瀚愷置業

於2018年9月16日，徐州瀚愷置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

重慶融闕置業

於2018年9月17日，重慶融闕置業於中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

6. 子公司詳情

我們的子公司詳情載於會計師報告附註1，該報告全文載於本招股章程附錄一。

7. 本公司購回股份**(a) 上市規則條文**

上市規則准許以聯交所主板為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司擬於聯交所進行的所有證券購回事宜，事先須經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

(附註：根據全體股東於2018年9月10日通過的書面決議案，授予董事一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份的總面值不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公

司已發行及將予發行股本總面額10%，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或細則規定本公司召開下屆股東週年大會期限屆滿之時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權之時（以最早發生者為準）。)

(ii) 資金來源

購回所需資金必須以根據細則及開曼群島法例可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的對價或以聯交所不時修訂的交易規則訂明以外的結算方式於聯交所購回其本身證券。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為於授出購回授權當日已發行股份總面值10%的股份數目。緊隨購回後30天內，未經聯交所事先批准，上市公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外）。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。

倘購回將導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，上市規則亦禁止上市公司於聯交所購回其證券。

上市公司須促使其就購回證券而委任的經紀向聯交所披露聯交所可能規定有關代表上市公司進行購回的資料。

(iv) 購回證券的地位

在知悉內幕消息後，上市公司不得購回任何證券，直至內幕消息已予以公告為止。特別是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月內：(a)召開批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為上市規則所規定者）的董事會會議日期（以按上市規則首次知會聯交所將舉行董事會會議的日期為準）；及(b)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期業績公告（無論是否為上市規則所規定者）的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其證券，惟特殊情況除外。

(v) 申報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所申報。此外，上市公司年報須披露於回顧年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格（如有關），以及所付總價。

(vi) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回證券，「核心關連人士」指公司或其任何子公司的董事、最高行政人員或主要股東或其各自緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下在聯交所向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事認為，股東授予董事一般授權以於市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事認為該等購回將符合本公司及股東利益時方會進行。視乎當時市況、資金安排及其他情況，有關購回可提高本公司及其淨資產及／或其每股盈利。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。

購回股份的資金將以本公司利潤或股份溢價或就購回而發行新股的所得款項撥付，或倘獲細則授權及在開曼群島公司法的規限下自股本撥付；倘購回應支付任何溢價，則自本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或倘獲細則授權及在開曼群島公司法的規限下，則自股本撥付。

倘董事認為行使購回授權會對本公司的運營資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相比本招股章程所披露的狀況，其可能對本公司的運營資金或資本負債狀況產生重大不利影響。

(d) 股本

基於緊隨股份上市後已發行800,000,000股股份，於直至下列為止（以最早者為準）期間全面行使購回授權可導致本公司購回最多80,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- (ii) 適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；
或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權之時。

(e) 一般資料

董事或（經其作出一切合理查詢後所知）其各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）目前概無意向本公司或我們的子公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則以及開曼群島適用法例行使購回授權。本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

概無本公司核心關連人士（定義見上市規則）知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，亦無承諾不會進行上述事項。

倘根據購回授權購回證券導致股東持有的本公司投票權權益比例增加，則該項增加將根據香港公司收購及合併守則（「守則」）被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動的股東可獲得或鞏固對本公司的控制權，並因而須根據守則規則26提出強制性要約。除上述者外，董事並不知悉因行使購回授權而可能引致守則項下的任何後果。

倘購回授權於緊隨全球發售完成後全面行使，則根據購回授權將予購回的股份總數為80,000,000股（即根據上述假設，本公司已發行股本的10%）。控股股東的持股百分比合共將增至本公司緊隨全面行使購回授權後已發行股本約83.3%。上述股權增加將導致控股股東須根據收購守則規則26提出強制性要約。倘任何股份購回導致公眾持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的規定百分比，則僅可在聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條項下有關公眾持股量的規定後方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權致使有關情況下的公眾持股量低於上市規則的規定。

B. 有關我們業務的進一步資料**1. 重大合同概要**

以下為本招股章程日期前兩年內，我們所訂立屬重大或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (1) 深圳平安大華匯通財富管理有限公司（「**大華匯通**」）與上海大發訂立日期為2016年10月31日的股權轉讓協議，據此，大華匯通同意將南京凱沅置業相當於人民幣5,800,000元的股權轉讓予上海大發，對價為人民幣5,800,000元；
- (2) 上海大發與上海垠毅信息科技訂立日期為2016年12月14日的股權轉讓協議，據此，上海大發同意將南京凱沅置業相當於人民幣2,702,800元的股權轉讓予上海垠毅信息科技，對價為人民幣2,702,800元；
- (3) 葛一陽先生與上海大發訂立日期為2017年2月20日的股權轉讓協議，據此，葛一陽先生同意將其於上海貴垠實業的100%股權轉讓予上海大發，對價為人民幣50,000,000元；
- (4) 大華匯通與上海凱沅貿易訂立日期為2017年6月5日的股權轉讓協議，據此，大華匯通同意將其於溫州垠壹置業的10%股權轉讓予上海凱沅貿易，對價為人民幣10,000,000元；
- (5) 深圳前海垠壹資產管理有限公司（「**深圳前海垠壹**」）、上海大發、葛律先生與上海尖叫互動文化傳媒有限公司（「**上海尖叫**」）訂立日期為2017年6月27日的股權轉讓協議，據此，深圳前海垠壹、上海大發及葛律先生同意將其於上海企界的0.748%、0.214%及0.107%股權轉讓予上海尖叫，對價分別為人民幣1,400,000元、人民幣400,000元及人民幣200,000元；
- (6) 上海凱沅貿易與上海垠迦實業訂立日期為2017年8月18日的股權轉讓協議，據此，上海凱沅貿易同意將其於溫州垠壹置業的4.466%股權轉讓予上海垠迦實業，對價為人民幣21,400,000元；
- (7) 上海垠迦實業與上海凱沅貿易訂立日期為2017年9月18日的股權轉讓協議，據此，上海垠迦實業同意將其於溫州垠壹置業的4.466%股權轉讓予上海凱沅貿易，對價為人民幣21,400,000元；
- (8) 上海大發與上海垠迦實業訂立日期為2017年9月19日的股權轉讓協議，據此，上海大發同意將其於上海凱沅貿易的4.466%股權轉讓予上海垠迦實業，對價為人民幣2,233,000元；

- (9) 上海垠壹投資發展與上海大發訂立日期為2018年1月23日的股權轉讓協議，據此，上海垠壹投資發展同意將其於溫州凱潤置業的33%股權轉讓予上海大發，對價為人民幣1,000,000元；
- (10) 上海垠壹投資發展與上海大發訂立日期為2018年2月8日的股權轉讓協議，據此，上海垠壹投資發展同意將其於上海垠毅投資的49%股權轉讓予上海大發，對價為人民幣4,900,000元；
- (11) 上海垠毅信息科技與上海大發訂立日期為2018年2月13日的股權轉讓協議，據此，上海垠毅信息科技同意將南京凱泫置業相當於人民幣2,702,800元的股權轉讓予上海大發，對價為人民幣5,731,100元；
- (12) 上海大發與上海琦淮實業發展有限公司（「上海琦淮」）訂立日期為2018年3月15日的股權轉讓協議，據此，上海大發同意將南京緯思武德相當於人民幣7,000,000元的股權轉讓予上海琦淮，對價為人民幣10,000,000元；
- (13) 上海垠壹投資發展與上海大發訂立日期為2018年3月15日的股權轉讓協議，據此，上海垠壹投資發展同意將其於上海垠壹置業的47%股權轉讓予上海大發，對價為人民幣80,000,000元；
- (14) 上海大發與上海琦淮訂立日期為2018年3月27日的股權轉讓協議，據此，上海大發同意將其於上海企界的16.65%股權轉讓予上海琦淮，對價為人民幣5,600,000元；
- (15) 大發集團與溫州凱暘訂立日期為2018年4月11日的股權轉讓協議，據此，大發集團同意將其於上海大發的全部股權轉讓予溫州凱暘，對價為人民幣542,000,000元；
- (16) 上海大發與上海貴暘實業訂立日期為2018年5月17日的股權轉讓協議，據此，上海大發同意將其於上海貴垠實業的10%股權轉讓予上海貴暘實業，對價為人民幣44,190,000元；
- (17) 上海大發與上海夕垠實業訂立日期為2018年5月17日的股權轉讓協議，據此，上海大發同意將其於上海望垠實業的6.79%股權轉讓予上海夕垠實業，對價為人民幣31,920,000元；
- (18) 安慶垠壹置業、光大興隴信託有限責任公司（「光大興隴信託」）、上海大發與垠壹訂立日期為2018年5月18日的增資協議，據此，光大興隴信託向安慶垠壹置業出資人民幣500,000,000元，其中人民幣96,078,400元將入賬為註冊資本及人民幣403,921,600元將入賬為資本儲備；

- (19) 安慶垠壹置業、光大、上海大發與垠壹訂立日期為2018年6月13日的關於上述各方於2018年5月18日所訂立增資協議的補充協議，內容有關就接收增資而變更銀行賬戶；
- (20) 彌償保證契據；
- (21) 不競爭契據；
- (22) 本公司、光大興隴信託有限責任公司與建銀國際金融有限公司訂立日期為2018年9月25日的基石投資協議，據此，光大興隴信託同意按發售價認購以78,000,000港元（不包括經紀佣金及徵費）可購買數目（向下約整至最接近的完整買賣單位）的股份；
- (23) 本公司、佛山市順德區健實企業資產管理有限公司、李昭強與建銀國際金融有限公司訂立日期為2018年9月25日的基石投資協議，據此，佛山順德健實同意按發售價認購以10,000,000美元（不包括經紀佣金及徵費）可購買數目（向下約整至最接近的完整買賣單位）的股份；及
- (24) 香港包銷協議。

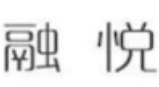
2. 本集團的知識產權

商標

(a) 已獲註冊的商標

於最後可行日期，我們為我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的下列商標的註冊擁有人，並有權使用該等商標：

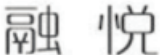
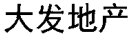
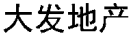
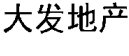
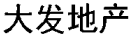
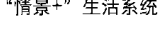
序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別 ⁽¹⁾	有效期
1...		中國	9158670	上海大發	35	2012年6月7日至 2022年6月6日
2...		中國	9158693	上海大發	36	2012年6月28日至 2022年6月27日
3...		中國	9158711	上海大發	37	2012年6月28日至 2022年6月27日
4...		中國	9158774	上海大發	43	2012年6月28日至 2022年6月27日
5...		中國	5845348	上海大發	3	2009年12月7日至 2019年12月6日

序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別 ⁽¹⁾	有效期
6...		中國	5845347	上海大發	18	2010年3月7日至 2020年3月6日
7...		中國	5841064	上海大發	35	2010年3月28日至 2020年3月27日
8...		中國	5841063	上海大發	36	2010年2月7日至 2020年2月6日
9...		中國	5845349	上海大發	18	2010年3月14日至 2020年3月13日
10..		中國	5845350	上海大發	3	2009年12月7日至 2019年12月6日
11..		中國	5841066	上海大發	35	2010年3月28日至 2020年3月27日
12..		中國	5841065	上海大發	36	2010年2月7日至 2020年2月6日
13..		中國	21741267	上海大發	35	2018年2月7日至 2028年2月6日
14..		中國	21741312	上海大發	36	2017年12月14日至 2027年12月13日
15..		中國	21741500	上海大發	37	2017年12月14日至 2027年12月13日
16..		中國	21741239	上海大發	35	2017年12月14日至 2027年12月13日
17..		中國	21741396	上海大發	37	2017年12月14日至 2027年12月13日
18..		中國	21741507	上海大發	43	2018年2月7日至 2028年2月6日
19..		香港	304384666	溫州 貴垠置業	35、36、 37、43	2017年12月29日至 2027年12月28日

序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別 ⁽¹⁾	有效期
20 ..		香港	304384675	溫州 貴垠置業	35、36、 37、43	2017年12月29日至 2027年12月28日
21 ..		中國	21741219	上海大發	35	2018年4月14日至 2028年4月13日

(b) 現正辦理申請的商標

於最後可行日期，我們亦已申請註冊我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的下列商標：

序號	商標	申請地點	申請編號	申請人	類別 ⁽¹⁾	申請日期
1 ...		中國	21741612	上海大發	43	2016年10月31日
2 ...		中國	31225581	上海大發	35	2018年5月28日
3 ...		中國	31216672	上海大發	36	2018年5月28日
4 ...		中國	31216714	上海大發	37	2018年5月28日
5 ...		中國	31214429	上海大發	43	2018年5月28日
6 ...		中國	31228911	上海大發	35	2018年5月28日
7 ...		中國	31216681	上海大發	36	2018年5月28日
8 ...		中國	31204171	上海大發	37	2018年5月28日
9 ...		中國	31216744	上海大發	43	2018年5月28日
10 ..		中國	31247245	上海大發	35	2018年5月29日
11 ..		中國	31242287	上海大發	36	2018年5月29日
12 ..		中國	31257653	上海大發	37	2018年5月29日
13 ..		中國	31247371	上海大發	43	2018年5月29日
14 ..		中國	31247256	上海大發	35	2018年5月29日

序號	商標	申請地點	申請編號	申請人	類別 ⁽¹⁾	申請日期
15 ..	“情景+”生活系統	中國	31248326	上海大發	36	2018年5月29日
16 ..	“情景+”生活系統	中國	31260198	上海大發	37	2018年5月29日
17 ..	“情景+”生活系統	中國	31247376	上海大發	43	2018年5月29日
18 ..		中國	31255056	上海大發	35	2018年5月29日
19 ..		中國	31261954	上海大發	36	2018年5月29日
20 ..		中國	31241857	上海大發	37	2018年5月29日
21 ..		中國	31260238	上海大發	43	2018年5月29日
22 ..		中國	31257597	上海大發	35	2018年5月29日
23 ..		中國	31237224	上海大發	36	2018年5月29日
24 ..		中國	31247353	上海大發	37	2018年5月29日
25 ..		中國	31241898	上海大發	43	2018年5月29日

附註：

- (1) 有關商標商品分類的詳情，請參閱本附錄「B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權－商標－(c)商標商品分類」一段。

(c) 商標商品分類

下表載列香港及中國商標商品分類（有關商標的詳細分類視乎有關商標證書所載詳情及可能與下列名單存有差異）：

香港

類別編號	商品
35	廣告；企業管理；企業行政；辦公事務。
36	保險；金融事務；金錢事務；不動產事務。
37	房屋建築；維修；安裝服務。
43	提供食物和飲料服務；臨時住宿。

中國

類別編號	商品
3	洗衣用漂白劑及其他物料；清潔、擦亮、去漬及研磨用制劑；不含藥物的肥皂；香料、香精油、不含藥物的化妝品、不含藥物的潤發乳；不含藥物的牙膏。
18	皮革和人造皮革；毛皮；行李箱和背包；雨傘和陽傘；手杖；鞭、馬具和鞍具；動物用項圈、皮帶和衣服。
35	廣告；商業經營；商業管理；辦公事務。
36	保險；金融事務；貨幣事務；不動產事務。
37	房屋建築；修理；安裝服務。
43	提供食物和飲料服務；臨時住宿。

域名

於最後可行日期，我們已註冊下列域名：

域名	註冊人	註冊日期	到期日
www.dafaland.com	上海大發	2010年9月15日	2019年9月15日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露－董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨資本化發行及全球發售完成後（但不計及超額配股權獲行使），董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有於股份上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有

關係文他們被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則將知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	概約持股百分比
葛一鳴先生 ⁽¹⁾	受控制法團權益／ 一致行動人士權益	600,000,000	75%

附註：

- (1) 根據一致行動契據，各最終控股股東已同意在其（其本身或連同其聯繫人）依然控制本集團期間提呈任何股東決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東大會通過前，就該等決議案主題事項所涉及事宜互相協商並彼此達成一致意見，且其已確認過往自2015年1月1日或其於本集團任何成員公司擁有權益的日期（以較早者為準）起已按相同方式就該等決議案進行投票。

因此，各最終控股股東連同其各自的控股公司（即Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)、Glorious Villa及He Hong）均被視為擁有Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)、Glorious Villa及He Hong直接及間接持有的全部股份權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，葛一鳴先生被視為擁有Splendid Sun、Glorious Villa及He Hong持有股份的權益。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	概約持股百分比
葛一鳴先生	實益權益	Glorious Villa ⁽¹⁾	100%
	受控制法團權益	He Hong ⁽¹⁾⁽²⁾	21%

附註：

- (1) 根據一致行動契據，各最終控股股東已同意在其（其本身或連同其聯繫人）依然控制本集團期間提呈任何股東決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東大會通過前，就該等決議案主題事項所涉及事宜互相協商並彼此達成一致意見，且其已確認過往自2015年1月1日或其於本集團任何成員公司擁有權益的日期（以較早者為準）起已按相同方式就該等決議案進行投票。

因此，緊隨資本化發行及全球發售完成後（但不計及超額配股權獲行使），Glorious Villa連同Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)及He Hong將於本公司股東大會上控制75%的投票權，故此，Glorious Villa、Splendid Sun、Sound Limited、Shade (BVI)及He Hong均為本公司相聯法團。

- (2) Glorious Villa由葛一鳴先生全資擁有。根據證券及期貨條例，葛一鳴先生被視為於Glorious Villa所持有的He Hong股份中擁有權益。

(b) 服務合同及委任書詳情

執行董事葛一暘先生、廖魯江先生、池淨勇先生及楊永武先生各自已於2018年9月10日與本公司訂立服務合同。各份服務合同自上市日期起計初步為期三年。該等服務合同可根據組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

獨立非執行董事顧炯先生、孫冰先生及霍浩然先生各自已於2018年9月10日與本公司訂立委任書。各份委任書自上市日期起計初步為期三年。該等委任書可根據組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

(c) 董事薪酬

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，向董事支付的薪酬（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼及實物利益以及酌情表現花紅）合共分別約為人民幣2,543,000元、人民幣2,930,000元、人民幣2,802,000元及人民幣1,310,000元。

緊接本招股章程日期前三個財政年度各年，概無董事據此放棄或同意放棄任何酬金的任何安排。

除上文所披露者外，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，本集團任何成員公司概無已付或應付任何董事的其他款項。

於往績記錄期間內，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而他們亦無收取任何薪酬，作為吸引他們加盟或加盟本公司後的獎勵。於各往績記錄期間內，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而他們亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

上述服務合同條款的進一步詳情載於本附錄「C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.董事－(b)服務合同及委任書詳情」一段。

2. 主要股東

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，緊隨資本化發行及全球發售完成後（惟並無計及超額配股權獲行使），董事並不知悉有任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將於附帶權利可在一切情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上的權益。

3. 個人擔保

除本招股章程所披露者外，董事並無就授予我們的銀行信貸向貸款人提供任何個人擔保。

4. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 關聯方交易

於本招股章程日期前兩年內，本公司從事本招股章程附錄一所載會計師報告內「II歷史財務資料附註－37.關聯方交易」一段所述的關聯方交易。

6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份上市後知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後記入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或名列本附錄內「D.其他資料－9.專家資格」一段的任何專家概無於本公司的創辦中，或於本集團任何成員公司在緊接本招股章程日期前兩年內收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於在本招股章程日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合同（不包括一年內將屆滿或僱主可終止而無須作出賠償（法定賠償除外）的合同）；
- (e) 據董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）於緊隨資本化發行及全球發售完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或於附帶權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上的權益；及

- (f) 董事、他們各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為我們全體股東於2018年9月10日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃旨在令本集團向選定參與人士授出購股權，作為他們對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將令本集團向我們的僱員、董事及其他選定參與人士提供獎勵，以表彰他們對本集團的貢獻。鑒於董事有權視乎個別情況而釐定須達成的表現目標以及行使購股權前須持有購股權的最低期限，加上購股權的行使價在任何情況下不得低於上市規則規定的價格或董事可能設定的較高價格，故預期購股權的承授人將竭力為本集團的發展作出貢獻，致使股份市價上升，從而自其獲授的購股權中獲益。

(b) 可參與人士

董事（就本段而言，該詞包括獲正式授權的董事委員會）可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事會全權酌情認為已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士（統稱「合資格參與人士」）接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事，非執行董事及獨立非執行董事）及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承建商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

就購股權計劃而言，可向由屬於上述任何類別參與人士的一名或多名人士全資擁有的任何公司授出購股權。為免生疑，除非經董事另行決定，否則本公司向屬於上述任何類別參與人士的任何人士授出可認購股份或本集團其他證券的任何購股權本身不得當作按購股權計劃授出購股權論。

上述任何類別參與人士獲授任何購股權的資格，將由董事不時根據董事認為參與人士對本集團的發展及增長所作的貢獻而決定。

(c) 股份數目上限

- (i) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出但尚未行使的所有發行在外購股權獲行使而可予發行的最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本30%。
- (ii) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於80,000,000股股份（「**一般計劃限額**」）。
- (iii) 在上文(i)段的規限和不影響下文(iv)段的情況下，本公司可向其股東發出通函，並在股東大會上尋求股東批准擴大一般計劃限額，惟根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過截至批准計劃限額日期已發行股份10%，而計算限額時，先前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權（包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）將不會計算在內。本公司向股東寄發的通函須載有（其中包括）上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明等資料。
- (iv) 在上文(i)段的規限和不影響上文(iii)段的情況下，本公司可在股東大會上另行尋求股東批准授出超過一般計劃限額的購股權或（如適用）在取得該批准前，向本公司特別指定的參與人士授出上文(iii)段所述經擴大限額的購股權。在該情況下，本公司必須向其股東寄發通函，當中須載有指定參與人士的一般資料、將授出的購股權數目及條款、向指定參與人士授出購股權的目的，並解釋購股權的條款如何達到該等目的，以及所有上市規則第17.02(2)(d)條規定的其他資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

於任何12個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將授出的購股權（包括已行使及尚未行使者）獲行使而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%（「**個人限額**」）。倘於截至進一步授出購股權日期（包括該日）止任何12個月期間進一步向參與人士授出合共超過個人限額的購股權，則須向股東寄發通函，且須於本公司股東大會上取得股東批准，而該名參與人士及其緊密聯繫人必須放棄投票。向該參與人士授出購股權的數目及條款（包括行使價）必須在股東批准前確定。就根據上市規則第17.03(9)條附註(1)規定計算行使價而言，建議進一步授出購股權的董事會會議日期應被視為授出日期。

(e) 向關連人士授出購股權

- (i) 根據購股權計劃向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東或他們各自的任何聯繫人授出任何購股權，必須獲獨立非執行董事（不包括本身為建議購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。
- (ii) 倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或其各自的任何聯繫人授出購股權會導致因行使該名人士於截至授出日期（包括授出日期）止12個月期間已經及將會獲授的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而已經及將予發行的股份：
 - 合共超過已發行股份0.1%（或聯交所可能不時規定的其他較高百分比）；及
 - 按股份於各授出日期在聯交所每日報價表的收市價計算，總值超過5百萬港元（或聯交所可能不時規定的其他較高金額）；

則進一步授出購股權必須經股東在股東大會上批准。本公司必須於不遲於發出旨在批准購股權計劃的股東大會通告日期向股東寄發通函。承授人、他們的聯繫人及本公司所有核心關連人士必須在該股東大會上放棄投票，惟已在寄發予股東的通函內表明其有意在股東大會上投票反對有關決議案者則除外。於股東大會上批准授出該等購股權的任何表決必須以投票方式進行。主要股東或獨立非執行董事或他們各自的任何聯繫人獲授的購股權條款的任何變動必須經股東在股東大會上批准。

(f) 接納及行使購股權期限

接獲建議的參與人士可自建議函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事決定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定及於建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於行使前須持有的最短期限。

倘本公司於寄發要約函件予受讓人起計五個營業日內接獲一份由受讓人正式簽署有關接納要約之信件複本，其中明確寫上接納要約之股份數目，連同支付予本公司1.00港元款項，作為授予購股權之對價，則要約將會被視為已獲接納而與要約相關之購股權會被視為已授出並已生效。

(g) 表現目標

除非董事另行決定並於建議授出購股權時已向承授人表明，否則並無規定承授人於行使根據購股權計劃授出的任何購股權前須達成任何表現目標。

(h) 股份認購價及購股權對價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事決定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：(i)於建議授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)緊接建議授出購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價（惟倘於股份首次在聯交所開始買賣後少於五個營業日的期間內建議授出任何購股權，則全球發售中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前期間內任何營業日的收市價）；及(iii)授出日期的股份面值。

(i) 股份地位

- (i) 因行使購股權而配發及發行的股份將與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受當時有效的大綱及細則所有條文所限，及在所有方面與承授人於本公司股東名冊登記當日（或倘本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日計算（「行使日期」）的已發行繳足股份享有同等權利，因此，購股權持有人將有權獲派於行使日期或之後所派付或作出的一切股息或其他分派，倘有關記錄日期定於行使日期前，在此以前已宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派不包括在內。承授人完成於本公司股東名冊登記作為股份持有人前，因購股權獲行使而配發的股份將不享有投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東的任何股息或分派（包括因本公司清盤而產生者）的權利。
- (ii) 除文義另有所指外，本段內「股份」一詞包括本公司普通股股本中因本公司不時進行股本拆細、合併、重新分類或重組而產生的任何面額股份。

(j) 授出購股權的時限

倘發生股價敏感事件或作出有關股價敏感事宜的決定，則不得建議授出購股權，直至根據上市規則的規定公告有關可能影響股價的消息為止。尤其於緊接下列較早期限前一個月開始的期間內概不得建議授出購股權，直至業績公告日期為止：(i)就批准本公司的任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論是否上市規則所規定）而舉行董事會會議的日期（須根據上市規則的規定首先知會聯交所所有關日期）；及(ii)本公司須刊發其任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績公告（不論是否上市規則所規定）的最後期限。

在上市規則規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司所採納的任何相應守則或證券買賣限制規定禁止董事買賣股份的期間或時限內，董事不得向該等身為董事的參與人士授出任何購股權。

(k) 購股權計劃期限

購股權計劃自其獲採納之日起生效，為期十年。

(l) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且承授人概不得以任何方式就任何購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭、增設產權負擔或以其他方式進行出售或增設以任何其他人士為受益人的任何權益，或與任何其他人士就購股權訂立任何協議，惟購股權轉移除外。

(m) 終止僱用時的權利

倘購股權承授人為合資格參與人士，並因身故、疾病或根據僱傭合同退休以外的任何原因或因嚴重行為不當或下文(o)分段所述的其他理由而在全面行使其購股權前不再為合資格參與人士，則其購股權（以尚未行使者為限）將於終止僱用當日即告失效及不得再行使，除非董事另行決定者除外，而在此情況下承授人可於終止受僱日期後於董事決定的期限內行使其全部或部分購股權（以尚未行使者為限）。終止受僱日期為承授人在本集團或相關子公司實際工作的最後日期，不論是否已支付代通知金。

(n) 身故、疾病或退休時的權利

倘購股權承授人為合資格參與人士，並因身故、疾病或根據其僱傭合同退休而在全面行使購股權之前不再為合資格參與人士，則其遺產代理人或（倘適用）承授人可於終止僱用日期後12個月期間或董事可能決定的較長期間內全面或部分行使購股權（以尚未行使者為限）。終止僱用日期為承授人在本集團或相關子公司實際工作的最後日期，不論是否獲支付薪金以代替通知。

(o) 解聘時的權利

倘購股權承授人為合資格參與人士，惟因嚴重行為不當或作出任何破產行為或無力償債或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定觸犯任何刑事罪行（董事認為不會損及承授人或本集團或相關子公司聲譽的罪行除外）或因僱主有權立即終止其僱用的任何其他理由而不再為合資格參與人士，則其購股權將自動失效，且不得於其不再為合資格參與人士當日或以後行使。

(p) 違約時的權利

倘董事全權酌情認為(i)(1)任何購股權承授人（合資格參與人士除外）或其聯繫人違反承授人或其聯繫人為一方與本集團或任何相關子公司為另一方所訂立的任何合同；或(2)承授人作出任何破產行動或無力償債或面臨清盤、清算或類似訴訟，或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議；或(3)承授人因終止與本集團的合作關係或其他理由而不再對本集團的增長及發展作出任何貢獻；及(ii)根據購股權計劃授予承授人的購股權，由於上文(i)的(1)、(2)或(3)項所述事宜而失效，則其購股權於董事作此決定之日或之後自動失效且不可行使。

(q) 全面收購建議、作出妥協或安排時的權利

倘本公司向全體股份持有人（或收購方及／或為收購方控制的任何人士及／或與收購方聯合或一致行動的任何人士以外的全部該等持有人）以收購建議、股份購回建議或協議計劃或其他類似方式提出全面或部分收購建議，則本公司須盡一切合理努力，促使該收購建議按相同條款（已作出必要修訂）向所有承授人提出，並假設他們將通過悉數行使授予他們的購股權而成為我們的股東。倘該收購建議成為或宣佈成為無條件，或向股東正式提出協議計劃，則承授人於該收購建議（或任何經修訂的收購建議）結束或根據該協議計劃享有權益的記錄日期（視情況而定）前隨時悉數或按承授人向本公司發出的行使購股權通知所註明數目行使購股權（以尚未行使者為限）。

(r) 清盤時的權利

倘在購股權期間，本公司提出自願清盤的決議案，承授人可在遵照所有適用法例條文的情況下，最少於考慮及／或通過該決議案之日前兩個營業日，向本公司發出書面通知，按購股權計劃條文規定，悉數或按該通知所註明數目行使購股權（以尚未行使者為限），而本公司則須於考慮及／或通過該決議案之日前不少於一個營業日，向承授人配發及發行該承授人所行使購股權涉及的股份，而

承授人因此有權就按上述方式向其配發及發行的股份，享有清盤時獲本公司分派其資產的權利，與該等在該決議案日期前一日已發行股份的持有人享有相同權利。受上述規定所限，所有當時尚未行使的購股權將於本公司開始清盤時失效及終止。

(s) 承授人為一家由合資格參與人士全資擁有的公司

倘承授人為一家由一名或多名合資格參與人士全資擁有的公司，則：第(k)、(m)、(n)及(o)分段適用於承授人及其獲授的購股權（已作出必要修訂），猶如該等購股權已授予相關的合資格參與人士，而該等購股權會於發生第(k)、(m)、(n)及(o)分段所述有關合資格參與人士事宜後失效或須予以行使；及授予承授人的購股權於承授人不再為有關合資格參與人士全資擁有之日失效及終止，除非董事全權酌情決定該等購股權或其任何部分不應根據他們可能訂定的該等條件或限制失效或終止。

(t) 調整認購價

倘於購股權仍可行使期間，本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，則(i)購股權計劃或任何尚未行使購股權涉及的股份數目或面額；及／或(ii)所涉及購股權的認購價；及／或(iii)購股權的行使方法須作出本公司當時的審計師或獨立財務顧問證實為公平合理的相應調整（如有），惟(1)於作出有關調整後，承授人有權獲得的已發行股本配額比例須與作出有關變動前相同；(2)發行股份或本集團其他證券作為交易對價一事不得被視為需要作出調整的情況；及(3)不得作出調整致使股份能以低於其面值的價格發行。此外，就上述任何調整而言，除因資本化發行而作出的任何調整外，有關審計師或獨立財務顧問必須以書面方式向董事確認，有關調整符合上市規則相關條文的規定及聯交所不時頒佈的上市規則的其他適用指引及／或詮釋（包括（但不限於）聯交所於2005年9月5日向所有發行人發出有關購股權計劃的函件隨附的「主板上市規則第17.03(13)條及該規則隨後附註的補充指引」）。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權必須獲有關承授人事先書面同意，方可作實。

倘本公司註銷承授人所獲授但未行使的任何購股權，並向同一承授人授出新購股權，則只可在仍有未發行購股權（不包括任何已註銷購股權）的情況下，按一般計劃上限或股東根據上文(c)(iii)及(iv)分段所批准的新上限授出該等新購股權。

(v) 終止購股權計劃

本公司或董事會可隨時於股東大會上提呈普通決議案終止購股權計劃，在此情況下不得進一步批授購股權，惟購股權計劃的條文均會維持有效，以致行使任何在終止計劃前所授購股權或在其他情況下根據購股權計劃所載條文行使購股權（以尚未行使者為限）得以生效。在終止計劃前授出的購股權（以尚未行使者為限）將根據購股權計劃維持有效及可予行使。

(w) 購股權失效

購股權於下列事件發生時（以最早者為準）即告自動失效（以尚未行使者為限）：

- (i) 第(f)分段所述的期限屆滿時；
- (ii) 第(k)、(m)、(n)、(o)、(q)及(r)分段所述的日期或所述的期限或日期屆滿時；
- (iii) 承授人違反限制承授人不得轉讓或出讓根據購股權計劃授出的購股權，或出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權、增設產權負擔或以其他方式出售或增設任何以任何其他人士為受益人的權益，或與任何其他人士就任何購股權訂立任何協議的條文之日，惟承授人身故後按本購股權計劃條款將購股權轉移予其遺產代理人除外；
- (iv) 承授人（為本集團任何成員公司的僱員或董事）因觸犯嚴重失當行為被判有罪，或看似無法償付或合理預期將無法償付其債務或已破產或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議或已被定罪為牽涉其正直品格或誠信的任何刑事罪行而被終止其聘用或委聘的原因，或因僱主有權立即終止其僱用的任何其他理由而被終止其聘用或委聘而不再作為購股權計劃合資格參與人士之日；
- (v) 承授人加入一家公司之日，而董事會全權合理認為該公司乃本公司的競爭對手；
- (vi) 承授人（為一家法團）看似無法償付或合理預期將無法償付其債務或無力償債或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議之日；及
- (vii) 除非董事會另行決定，且除第(m)或(n)分段所述情況外，承授人因任何其他理由而不再作為合資格參與人士（由董事會決議案決定）之日。

(x) 其他

- (i) 購股權計劃須待聯交所上市委員會批准或同意批准（受到聯交所可能施加的條件的規限）因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予配發及發行的有關數目的股份（相當於一般計劃限額）上市及買賣後，方可作實。本公司已向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將按一般計劃限額發行的股份上市及買賣。
- (ii) 除非經股東在股東大會上批准，否則購股權計劃中有關上市規則第17.03條所載事宜的條款及條件不得作出有利於購股權承授人的改動。
- (iii) 購股權計劃的條款及條件如須作出任何重大改動或已授出的購股權的條款須作出任何變動，均須在股東大會上獲本公司股東批准及獲聯交所批准，惟有關改動可根據購股權計劃的現有條款自動生效則另作別論。
- (iv) 購股權計劃或購股權的經修訂條款仍須遵守上市規則第十七章的有關規定。
- (v) 對我們的董事或計劃管理人有關改動購股權計劃條款的授權的任何更改必須於股東大會上獲得我們股東的批准。

(y) 購股權的價值

董事認為，現時不宜披露根據購股權計劃可能授出的購股權的價值，猶如有關購股權已於最後可行日期獲授出般。對有關購股權的估值亦須以若干購股權定價模式或其他方法為基準，該等模式或方法視乎多項假設而定，包括行使價、行使期限、利率、預期波動及其他變動因素。由於現時並無授出任何購股權，故計算購股權價值時無法計及若干變動因素。董事相信，以若干推測性假設為基準計算購股權於最後可行日期的價值並無任何意義，且會對投資者產生誤導。

(z) 授出購股權

於本招股章程日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而須予發行的股份上市及買賣。

2. 遺產稅

董事獲悉，本公司或其任何子公司不大可能須承擔任何重大遺產稅責任。

3. 稅項及其他彌償保證

控股股東（「彌償保證人」）已訂立以本集團為受益人的彌償保證契據（即本附錄「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合同概要」分節所指的重大合同），以共同及個別地就（其中包括）在全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的利潤或收益所產生的稅項、以及因不遵守任何適用法律及法規而被處以的任何罰則、全部稅項負債及實際或威脅性的訴訟提供彌償保證。

4. 訴訟

於往績記錄期間及直至最後可行日期，除本招股章程所披露者外，且據董事所知，本集團各成員公司概無牽涉任何尚未了結或構成威脅且對本集團財務狀況或經營業績而言屬重大的訴訟或申索。

5. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載對保薦人適用的獨立性準則。本公司應付予獨家保薦人的保薦費為1.0百萬美元。

6. 開辦費用

我們的開辦費用估計約為3,700美元，應由本公司支付。

7. 發起人

我們就上市規則而言並無任何發起人。緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述的相關交易而向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益，或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於我們香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。現時向買方及賣方各自收取的稅率為所出售或轉讓的股份對價或公允價值（以較高者為準）的0.1%。在香港產生或源自香港的買賣股份利潤，亦可能須繳

納香港利得稅。2005年收入（取消遺產稅）條例於2006年2月11日在香港生效。就於2006年2月11日或之後身故的股份持有人而言，無須就授予承辦繳納香港遺產稅，亦無須領取遺產稅清妥證明書。

(b) 開曼群島

除於開曼群島的土地持有權益者外，開曼群島對轉讓開曼群島公司的股份並不徵收印花稅。

(c) 諮詢專業顧問的意見

我們建議有意持有股份的人士，如對認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不會對股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附有的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

9. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司 ...	作為上市的獨家保薦人，獲許可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問
Walkers	開曼群島法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問
上海甫瀚投資管理諮詢有限公司	內部監控顧問

10. 專家同意書

建銀國際金融有限公司、安永會計師事務所、競天公誠律師事務所、Walkers、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及上海甫瀚投資管理諮詢有限公司已就本招股章程的刊發分別發出同意書，同意在本招股章程內以現時的形式及涵義刊載其意見、報告及／或函件及／或法律意見（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述專家概無於本公司或我們任何子公司擁有任何股權，亦無擁有自行或提名他人認購本公司或我們任何子公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

11. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免規定，本招股章程以英文及中文分開刊發。

12. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則條文除外）所約束。

13. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
 - (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或我們任何子公司的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的對價；
 - (ii) 概無就發行或出售本公司或我們任何子公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iii) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們任何子公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或我們任何子公司的股本或借貸資本概無受限於購股權或有條件或無條件同意受限於購股權；
- (c) 除本招股章程所披露者外，概無本公司或我們任何子公司的任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份、可轉換債務證券或債權證；
- (d) 除本招股章程所披露者外，概無名列本附錄「D.其他資料－9.專家資格」分段的人士於本集團任何成員公司的股份中擁有實益或其他權益，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利或購股權（不論可否依法強制執行）；
- (e) 董事確認自2018年4月30日（即本集團最近期經審計綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況概無重大不利變動；

- (f) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (g) 股東名冊總冊將由過戶登記總處Walkers Corporate Limited存置於開曼群島，而香港股東名冊則由香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司存置。所有股份過戶及其他股份所有權文件均須呈交我們於香港的證券登記處辦理登記。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (h) 本集團內概無公司現時於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣，且本集團目前並無尋求或擬尋求批准本公司的股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣；及
- (i) 並無有關豁免或同意豁免未來股息的安排。

送呈公司註冊處處長文件

已送呈香港公司註冊處處長登記的隨附本招股章程的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合同概要」分節所述的各份重大合同副本；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－10.專家同意書」分節所述的同意書。

備查文件

下列文件將於本招股章程日期起計14天（包括當日）的正常營業時間內在普衡律師事務所的辦事處（地址為香港花園道1號中銀大廈21-22樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製的未經審計備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月的經審計綜合財務報表；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製的有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團的若干方面出具的日期為本招股章程日期的法律意見；
- (g) 本招股章程附錄四所述我們的開曼群島法律顧問Walkers編製的意見函件，當中概述開曼群島公司法的若干方面；
- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合同概要」分節所述的重大合同；
- (i) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－10.專家同意書」分節所述的同意書；

- (j) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.董事－(b)服務合同及委任書詳情」分節所述的服務合同及委任書；
- (k) 開曼群島公司法；
- (l) 購股權計劃的規則；
- (m) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的行業報告；
- (n) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團自其關連人士租賃一項物業而發出的意見函件；及
- (o) 我們的內部監控顧問上海甫瀚投資管理諮詢有限公司就不合規事件的內部監控補救措施編製的審查報告。



大发地产集团有限公司
DaFa Properties Group Limited