

---

## 業 務

---

### 概覽

我們是一家以住宅物業開發為主的物業發展商，專注於大灣區及我們認為具備豐富發展潛力的中國其他地區（如天津及河南駐馬店）發展。我們主要從事銷售集團旗下的發展物業及出租若干已發展及未出售已發展的發展物業（如幼稚園及商鋪），以取得租金收入。憑借我們在惠州的強大根基、對中國房地產市場的專業知識（包括我們對本地物業市場環境的了解）及我們多年來所累積物業發展及營銷實力，我們同時有選擇性地收購其它公司已發展並具備潛在投資回報的物業，並把相關物業出租或翻修以作銷售。

本集團由王庭聰先生創辦。憑藉其對經營業務的深入了解及生意眼光，彼洞悉惠州的商機所在。我們於二零零三年成立惠州建基，以開展物業發展業務。在王庭聰先生的領導下，集團業務遍佈惠州惠陽區、惠城區及潼湖生態智慧區。我們於二零一零年夥拍敏華投資有限公司進軍天津成立天津建基，在武清區拓展我們的市場份額。於二零一七年，我們與敏華（駐馬店）有限公司成立一間合資公司（河南聚龍），將業務伸延至河南駐馬店。經過超過十五年的經營，再加上大灣區的發展，本集團已成為一家立足於大灣區，並把業務拓展至中國有豐富發展潛力地點的地區物業發展商。我們主要專注於發展適量奢華的高級住宅綜合項目或綜合住宅物業，主要為住宅物業加上配套設施（如商鋪、會所及幼稚園），以吸引鄰近區域的中高收入居民。於二零一八年三月三十一日，我們在惠州、天津及河南駐馬店擁有16個發展項目，包括已竣工、發展中或留待日後發展等不同發展階段的項目，我們亦擁有總佔地面積約896,844.45平方米的土地使用權及總建築面積約1,987,949.05平方米的土地儲備。充足的土地儲備有助提升我們在物業市場的競爭力，根據高力報告，本集團深諳地方市場行情、具備豐富的物業發展經驗、在地方市場建立了知名的品牌形象、在大灣區及其他發展潛力相對較高的城市的策略性位置擁有土地儲備。依靠以上戰略性的佈局，本集團將依托中國物業發展行業的機遇，迎來新一輪的商機。

我們對優質產品設計、建築工程及發展的不懈追求，多年來為我們贏得眾多獎項和榮譽。於二零零七年，我們獲得[中國主流地產品牌年鑒委員會]頒發中國主流地產 — 金鼎獎及中國主流地產 — 金築獎。於二零一五年，我們分別位於天津及惠州的兩個發展項目 —

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

萬城聚豪及陽光新苑獲得多項認可，包括58安居客二零一五年中國房產風雲榜組委會頒發的最具影響力樓盤及新浪樂居頒發的二零一五年度最受歡迎樓盤。有關獎項的詳情請見本節「獎項及認證」一段。

下表概述我們於往績期間及二零一八年三月三十一日處於不同的發展階段的項目，包括(i)持作日後發展；(ii)發展中；及(iii)已竣工的發展項目：

估值報告所載項目編號	項目 <sup>(4)</sup>	地點	地盤面積 (平方米)	未售建築面積／發展中建築面積／規劃建築面積 (平方米)	於二零一八年三月三十一日的擁有權益 <sup>(附註1)</sup> (%)	緊隨重組完成後的有權益 <sup>(附註2)</sup> (%)	負責項目公司名稱	類別
<b>持作日後發展的發展項目</b>								
1.	聚龍灣	河南駐馬店	221,553.77	330,899.46	30	30	河南聚龍	住宅
2.	萬城國際四及五期	惠州	60,977.78	182,934.00	100	100	惠州怡展	住宅及商業
3.	萬城名座三期	惠州	22,899.45	112,140.00	54.5	54.5	惠州萬城	住宅及商業
4.	萬城君匯花園	惠州	47,679.00	150,475.00	54.5	54.5	惠州萬城	住宅及商業 <sup>(附註3)</sup>
5.	萬城瀟湖中心	惠州	55,596.00	300,000.00	50	50	惠州惠港	商業
6.	玖龍台二期	惠州	42,566.00	244,857.53	50	50	惠州惠港	住宅及商業
7.	萬城聚豪三期	天津	46,461.96	90,575.72	55	55	天津建基	住宅
8.	萬城聚豪四期	天津	28,611.84	72,750.61	55	55	天津建基	住宅
小計			526,345.80	1,484,632.32				
<b>發展中的發展項目</b>								
10.	萬城名座二期	惠州	33,084.00	162,315.00	54.5	54.5	惠州萬城	住宅及商業
11.	皇冠豪苑	惠州	43,928.80	74,746.10	100	100	惠州漢基	住宅及商業
12.	玖龍台一期	惠州	52,325.00	149,586.49	50	50	惠州惠港	住宅及商業
13.	名座廣場	天津	39,756.30	9,266.63	55	55	天津建基	商業
小計			169,094.10	395,914.22				
<b>已竣工的發展項目</b>								
14.	萬城國際一至三期	惠州	50,571.00	28,344.50	100	100	惠州怡展	住宅及商業
15.	萬城名座一期	惠州	33,915.55	41,928.04	54.5	54.5	惠州萬城	住宅及商業
16.	陽光新苑一及二期	惠州	32,109.70	23,925.28	52	95.39	惠州悅富	住宅及商業
17.	萬城聚豪一及二期	天津	84,808.30	13,204.69	55	55	天津建基	住宅
小計			201,404.55	107,402.51				
總計			896,844.45	1,987,949.05				

---

## 業 務

---

附註：

1. 指本集團於二零一八年三月三十一日在負責項目公司的權益百分比。
2. 指本集團緊隨重組完成後在負責項目公司的權益百分比。
3. 於最後可行日期，萬城君滙花園的許可用途為綜合用途，而惠州萬城計劃將萬城君滙花園的許可用途由綜合用途申請修訂為住宅及商業用途。更多詳情請參閱本節「發展項目」一段「3.萬城君滙花園」分段。
4. 於最後可行日期，我們亦擁有位於聯和村的一塊住宅用地，我們對有關住宅用地並無任何發展計劃。更多詳情請參閱本節下文「聯和村住宅用地」分段。

於二零一八年三月三十一日，我們有16個發展項目，總建築面積約為1,987,949.05平方米，包括(i)持作日後發展的發展項目約1,484,632.32平方米；(ii)發展中的發展項目約395,914.22平方米；及(iii)已竣工發展項目約624,608.31平方米。

我們的住宅物業主要分類為(i)高層住宅，通常為十層或以上建築；(ii)中高層住宅，通常為七至九層建築；(iii)多層住宅，通常為四至六層建築及(iv)別墅，通常為不超過三層的建築。

萬城國際一至三期的已竣工建築面積為約189,177.27平方米，其中可售／租賃建築面積為約140,073.42平方米。於二零一八年三月三十一日，約28,344.50平方米的建築面積尚未出售。萬城國際四期及五期持作日後發展並擁有規劃建築面積合共為約182,934.00平方米。

萬城名座一期的已竣工建築面積為約144,743.00平方米，其中可售／租賃建築面積為約100,320.64平方米。於二零一八年三月三十一日，約41,928.04平方米的建築面積尚未出售。萬城名座二期尚未竣工，預計將於二零一八年第四季度或前後竣工，發展中建築面積為約162,315.00平方米。於二零一八年三月三十一日，萬城名座三期持作日後發展並擁有規劃建築面積約為112,140.00平方米。

萬城君滙花園持作日後發展並擁有規劃建築面積約為150,475.00平方米。於最後可行日期，該發展項目尚未開始開發。

---

## 業 務

---

陽光新苑一及二期的已竣工建築面積為約117,297.96平方米，其中可售／租賃建築面積為約85,550.07平方米。於二零一八年三月三十一日，約23,925.28平方米的建築面積尚未出售。

皇冠豪苑(發展中)的總建築面積為約74,746.10平方米。於二零一八年三月三十一日，皇冠豪苑正在施工，預計將於二零一九年第一季或前後竣工。

玖龍台一期(發展中)的總建築面積為約149,586.49平方米。於二零一八年三月三十一日，玖龍台一期正在施工，預計一期將於二零一九年第三季或前後竣工。玖龍台二期持作日後發展並擁有規劃建築面積為約224,857.53平方米。於最後可行日期，玖龍台二期尚未開始開發。

萬城潼湖中心(持作日後發展)規劃建築面積為約300,000.00平方米。於最後可行日期，該發展項目尚未開始開發。

萬城聚豪一及二期的已竣工建築面積為約173,390.08平方米，其中可售／可出租建築面積為約127,937.48平方米。於二零一八年三月三十一日，13,204.69平方米的建築面積尚未出售。萬城聚豪三及四期乃持作日後發展，規劃建築面積分別為約90,575.72平方米及72,750.61平方米。

名座廣場(發展中)發展中建築面積為約9,266.63平方米。預計將於二零二一年第三季或前後竣工。

聚龍灣(持作日後發展)規劃建築面積為約330,899.46平方米。截至最後可行日期，該發展項目尚未開始開發。

### 競爭優勢

**「我們是一家區域性物業發展商」我們的項目，位於大灣區交通網絡發達的區域內及我們認為具備增長潛力的其他中國地區**

我們為一家區域性物業發展商，專注發展主要用作住宅的物業。本集團於二零零三年創辦並成立惠州漢基以進行物業發展業務。本集團自成立以來屢獲殊榮。於二零零七年，我們獲[中國主流地產品牌年鑒委員會]頒發中國主流地產 — 金鼎獎及中國主流地產 — 金築

---

## 業 務

---

獎。於二零一五年，我們分別位於天津及惠州的兩個發展項目 — 萬城聚豪及陽光新苑獲得多項認可，包括58安居客二零一五年中國房產風雲榜組委會頒發的最具影響力樓盤及新浪樂居頒發的二零一五年度最受歡迎樓盤。

我們策略性地挑選及收購地塊以發展項目，並集中關注我們業務的可持續增長。我們於房地產發展方面擁有逾十年經驗，已經成為一家立足於大灣區，並把業務擴展至有豐富發展潛力地方的發展商。於二零一八年三月三十一日，我們在惠州、天津及河南駐馬店擁有16個發展項目，包括已竣工、發展中或留待日後發展等不同發展階段的項目，我們亦擁有總建築面積約1,987,949.05平方米的土地儲備，項目策略性地位於惠州、天津及河南駐馬店。我們認為該等地區具有很高發展潛力。「大灣區」是李克強總理於二零一七年在第十二屆全國人大第五次會議上首次提出的概念，旨在推廣及深化中國內地、香港及澳門之間的合作。大灣區包含11個城市，當中包括惠州市。就支持整個區域的運作而言，大灣區內的11個城市有其各自的初步定位。舉例而言，由於惠州的初步定位為高科技成果轉化高地，故將建設一個國際機場。根據高力報告，大灣區內珠三角經濟區九個城市(包括惠州)的商品房總投資額由二零一一年約人民幣3,119億元增加至二零一七年約人民幣9,828億元，複合年增長率為約16.1%。我們相信大灣區、天津及河南駐馬店具有增長潛力及將是中國經濟最為繁榮的區域之一，尤其考慮到大灣區預期將進一步發展為世界級城市群。更多詳情請見本文件「行業概覽」一節「4.大灣區及惠州市物業市場概覽」一段。根據我們的發展計劃，我們相信我們的土地儲備將足以支持未來數年的業務發展。

我們致力於發展主要面向目標市場為中高收入居民的適量奢華的高級住宅物業。我們亦從事發展商業及住宅綜合項目或綜合住宅物業，以求維持平衡的發展組合。

憑藉我們精準的市場見解、於中國房地產市場的投資遠見及專業知識(包括我們對本地物業市場環境的了解)及我們多年來所累積物業發展及營銷實力，我們亦有選擇性地收購其它公司發展的具潛在投資回報的物業。透過我們的網絡、商業觸覺及實力，我們能夠識別區內我們認為具高增長潛力且能產生巨大投資回報的物業。過去，我們按具有競爭力的成本於尚未發展成熟的地區(如深圳及惠州)收購物業。我們會將有關物業出租，或翻新及裝修有關物業以作日後銷售。

---

## 業 務

---

### 我們已建立能適時及具成本效益地開發優質項目的營運系統

我們認為，基於我們擁有發展成熟的營運系統，我們通常能夠按時及以具成本效益的方式開發優質項目。我們的營運系統有助我們在項目開發過程中(i)有效率地營運及(ii)有效地控制成本及質量。

#### **(i) 有效執行**

我們認為我們相對高效的執行過程很大程度上源於我們的營運系統，這一系統根據我們的營運經驗，制定建築工程不同階段的可接納時間要求。憑藉我們的項目發展程序的了解及執行能力，我們認為我們能夠有效管理及監控發展項目的進度。於往績期間，我們在交付產品時並無遭遇任何延誤。我們的發展項目都能夠準時甚至提前交付。舉例而言，我們於二零一六年能夠在預期交付日期提早超過一個月交付陽光新苑二期。

#### **(ii) 成本及質量控制規定**

我們一般能夠有效控制發展項目所需的建築成本。我們會在整個發展過程中的不同階段嚴格監控發展成本。

我們的區域土地收購策略、我們對於中國房地產市場的精準見解及投資遠見以及我們多元化的土地收購計劃將繼續驅動我們的未來業務發展。土地收購工作的策略重點在於深入滲透所選定各區的市場。我們致力於物業價格尚未大幅上漲的地區識別富有潛力的優質土地。舉例而言，我們於二零零八年率先進駐惠州房地產市場，而大灣區自二零一一年起經歷強勁增長。我們相信，基於對目標地點的廣泛市場調查所獲得有關中國房地產市場的市場見解及投資遠見以及我們的土地收購策略幫助我們建立優質的物業組合，開發出受歡迎的物業發展項目，為我們日後擴張奠定核心基礎。我們大部分土地儲備乃由我們以具競爭力的成本收購，因為該等土地是我們幾年前作為土地收購策略的一環而收購所得。除了透過掛牌出售收購土地外，我們與第三方業務夥伴合作，聯合收購地塊及開發發展項目。我們的業務夥伴在天津及河南駐馬店擁有悠久發展歷程，具備當地發展項目的專業知識。未來，我們亦可能通過併購擴張業務。我們的多項合作方案和土地收購策略讓我們能夠以合理價格取得理想地塊，用作未來發展，同時提高盈利能力。

---

## 業 務

---

我們於各個發展階段密切管理及監控發展項目，以維持質量及達致成本效益。我們相信，我們的成功部分源於我們對自有發展項目嚴謹的質量監控系統，這讓我們能夠密切監控施工質量及控制建築成本。我們委聘建築承包商開發我們的物業。我們一般委聘總承包商進行專業工程。我們透過招標程序委聘建築承包商時，會考慮其往績表現、工作績效、建議交付時間表及成本。由於我們支付予建築承包商的費用一般包括採購原材料成本，故發展物業的原材料價格波動對建築成本的影響得到有效控制。我們擬與建築承包商建立及維持長期業務關係，藉此維持建築成本於合理水平，並能同時保證高質量。

### **我們的重點為發展優質、創新及以客戶為本的產品，目標是確保產品符合市場趨勢及吸引客戶**

我們的創辦人王庭聰先生擁有廣闊資源，深諳在惠州的營商環境和洞悉市場走勢，在他的領導下，我們對惠州的經濟發展及居民的需要和喜好瞭如指掌。此外，我們的業務夥伴亦在天津及河南駐馬店擁有長期穩固的業務歷史，具備當地物業發展項目的經驗。這些經驗讓我們可發展優質及以客戶為本的產品。

我們的物業發展過程的初始階段（從挑選地塊至項目規劃及設計）集中於市場趨勢，及我們的目標客戶（即鄰近地區中高收入顧客）的需求和喜好。於挑選過程中，我們一般在我們認為具有強大發展潛力的地區尋找機會。我們的設計理念為以客戶為本、能打造優質生活和為潛在客戶提高居住環境便捷和舒適度，我們對此深以為豪。舉例而言，萬城聚豪的設計包含大型豪華會所，我們認為其可滿足鄰近地區目標客戶對提升生活質量的需求。此外，我們專注於發展適量奢華的高級住宅綜合項目或綜合住宅物業，主要為住宅物業加上配套設施，如商鋪、會所及幼稚園，以滿足鄰近地區居民的需求。我們認為我們的設計、規劃及質量控制過程保證產品高質量及提高產品吸引力，是我們業績的根基。

我們根據客戶的回饋意見及有關當地市場趨勢及發展的調查，以及目標客戶希望體驗的理想生活方式持續進行產品設計創新完善。我們的目標是發展符合目標客戶理想生活質量且性價比高的產品。舉例而言，我們於惠州惠陽區萬城名座發展複式住宅，滿足客戶對中高層特色豪華複式住宅的需求。根據高力報告，惠陽區另外只有一個提供複式單位的住宅項目。我們在惠州惠城區發展皇冠豪苑低密度住宅物業，從玻璃窗可飽覽惠州鹿江瀝濕地公園優雅景觀。我們亦於天津開創稱為「疊複式」的獨特住宅類型。疊複式指四層高住宅，每兩層

---

## 業 務

---

相連的樓層單獨出售予客戶，而一般的別墅僅有三層樓且作為一套樓售予一名客戶。疊複式讓客戶按比別墅低的價格購買及享用別墅式住房。此外，我們在惠州惠城區發展陽光新苑，居民可使用智能手機應用程式，享受智能化小區物業管理服務，例如通過手機應用程序打開大堂大門、支付管理費或接收住戶通知，我們認為這能體現我們開發的項目的智能化設計，為客戶帶來便利。

我們非常重視物業的質量。我們相信經過多年經營，我們樹立的品牌形像已與開發設計創新及具備質量保證的發展項目掛鉤。我們力求在發展過程不同階段維持高水平的物業質量控制，並為維持質量實行以下各措施：

- (i) 為發展優質的物業綜合項目，我們一般聘用(a)具有相關國家建築有關資格；(b)往績理想；及(c)為我們的發展項目工程採購價廉質優的原材料的建築承包商；
- (ii) 在我們發展項目的建築過程中，我們及／或我們所委聘的第三方經認證建築監管公司將進行定期檢查以確保相關建築工程的質量符合我們的規定標準；如我們或第三方經認證建築監管公司發現建築承包商在建設過程中執行的工作存在任何問題，則建築承包商一般會採納我們或第三方經認證建築監管公司提出的建議，調整、改良或重做其工作；及
- (iii) 建築過程完成後，我們的區域項目公司以及總部會於交付物業前進行竣工驗收。

### 我們已建立根基穩固的美譽及品牌

憑藉我們向市場推出具質量保證及定制化發展項目的往績，我們的品牌(即「萬城(萬城)」)已於現有市場確立根基及戰略性的地位。有賴我們在惠州建立的品牌形象，根據高力報告，以我們在二零一八年第一季可供銷售的住宅建築面積，我們是惠州排名第八大的物業



---

## 業 務

---

發展商，市場份額約2.7%。我們的創辦人王庭聰先生憑藉其豐富的營商經驗及銳利的生意眼光，洞悉惠州物業發展市場的機遇，在他的領導下，我們能夠全面瞭解惠州的經濟發展及市場趨勢，藉此開發優質及為客戶量身訂做的產品。我們認為我們的品牌得到客戶認可，部分原因是我們強調發展項目的質量及設計能夠為客戶帶來的優質生活方式，在這一方面，我們的多個發展項目獲得多項殊榮：例如萬城聚豪及陽光新苑。有關獎項的更多詳情請見本節下文「獎項及認證」一段。

我們認為，對產品質量及客戶滿意度的重視讓我們的發展項目得以脫穎而出及制定有利的售價，這是源於客戶認可我們所建設的適量奢華的高級住宅、以客戶為本的經營理念和品質優越及品牌效應。我們將繼續努力鞏固市場地位、增強競爭優勢、不斷拓展業務至中國不同城市的優越地理位置等，以進一步提高我們的品牌價值。

**我們擁有一支專業的管理團隊，由一班富有經驗的專業人員支援，及卓越管理及組織架構為支柱**

我們的成功一如繼往並將繼續由富有經驗的管理層團隊帶領，他們對於中國房地產行業擁有透徹深入的見解。本集團由創始人兼控股股東王庭聰先生創辦，彼於物業投資、物業發展及物業管理擁有逾十年經驗。王庭聰先生自我們成立起負責本集團的策略規劃及決策。此外，我們的執行董事兼行政總裁樓家強先生於營運管理方面擁有逾18年經驗，且彼自二零零九年起於中國房地產行業累積經驗。彼於物業發展業務擁有豐富的經驗。我們的執行董事兼營運總監黃家倫先生於房地產行業擁有逾25年營銷策劃、物業投資及營運管理經驗。彼於二零一八年二月加入本集團擔任營運總監。執行董事、財務總監及公司秘書劉佩君女士於企業會計、審核及公司秘書方面擁有逾12年經驗。彼於二零一七年七月起加入本集團。執行董

---

## 業 務

---

事林國賢先生於房地產行業擁有逾17年建築及物業管理經驗。彼自二零零九年七月起監督及管理由王庭聰先生擁有的多項發展項目。管理層對中國物業發展營商環境擁有深入了解且具備廣泛的業務技能，包括策略規劃、業務營運及項目管理。管理層團隊的許多成員亦在各自領域擁有豐富經驗和專業知識，涵蓋我們各方面的業務範疇。知識及專業技能的多元化幫助我們持續把握未來市場商機，確立富有遠見的戰略眼光，藉此進一步推動集團業績的可持續增長。另外，我們聘請經驗豐富的員工，他們在物業發展、設計、財務及其他相關領域擁有豐富專業知識。

我們定期為員工提供多類職業培訓課程，以加強彼等的相關專業能力。為了滿足本公司的持續發展，我們將不時招募行業專業人士，為集團注入新動力。我們認為我們的人力資源政策能夠有效促使集團業績及企業文化的持續增長，藉此激勵集團員工。

我們採納兩級管理及組織架構分別為總部及項目公司。各級管理層獲委派各自所屬的職務及職責。我們相信，職責及職能的清晰區分有助提高營運效率。更多詳情請參考本節下文「本集團的營運」一段。

我們認為，我們的管理層團隊以及本公司的管理能力及組織架構對我們的成功貢獻良多，且未來仍是我們業務增長的關鍵因素。

### 我們的策略

**我們會繼續專注於我們的土地儲備上發展物業，尤其聚焦於大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區**

我們擬利用品牌效應及經驗以繼續在大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區發展適量奢華的高級住宅物業，以把握城市化及當地經濟整體發展所帶來越來越多對優質物業的需求。我們亦將繼續探索中國的其它合適地區，發展物業以供銷售。

大灣區仍然是我們中國整體業務發展策略的重點地區。在我們優秀的往績、對當地的了解及市場認可度的支持下，我們擬增強於大灣區(尤其是惠州)適量奢華的高級住宅物業發展的市場份額，並擴張至我們認為具備增長潛力的中國其它地區。

「大灣區」是李克強總理於二零一七年在第十二屆全國人民代表大會第五次會議上首次提出的概念，旨在推廣及深化中國內地、香港及澳門之間的合作。大灣區包含11個城市，當中包括惠州市。根據高力報告，該11個城市的總名義國內生產總值由二零一一年的約人民幣55,519億元增加至二零一七年的約人民幣102,503億元，同時惠州的總名義國內生產總值由

---

## 業 務

---

二零一一年的約人民幣2,095億元增加至二零一七年的約人民幣3,831億元。於二零一七年，該11個城市中的八個城市(包括惠州)維持國內生產總值同比增長超過7.0%。許多基建項目隨著大灣區概念的發展而推出，以提高大灣區城市之間的互通性，並深化合作。大灣區的主要基建項目包括(但不限於)建設(i)港珠澳大橋；(ii)15條跨市鐵路線；及(iii)惠州國際機場。惠州於大灣區內的初步定位為高科技成果轉化高地。根據高力報告，大灣區內珠三角經濟區九個城市(包括惠州)的商品房總投資額由二零一一年約人民幣3,119億元增加至二零一七年約人民幣9,828億元，複合年增長率為約16.1%。

基於我們的經驗及市場對我們以往同等優質的惠州發展項目的反應，我們相信，我們於大灣區發展優質住宅綜合項目或綜合住宅物業(即住宅物業連同商鋪、會所及幼稚園等配套設施)的策略會繼續吸引我們的目標客戶。未來，我們會繼續尋找合適的地點，於大灣區其他地區發展綜合住宅發展項目，再創佳績。

我們計劃利用發展歷程中累積的經驗及專業知識繼續專注於在我們的土地儲備上發展優質住宅物業。於二零一八年三月三十一日，我們在惠州、天津及河南駐馬店擁有16個發展項目，包括已竣工、發展中或留待日後發展等不同階段，我們亦擁有規劃建築面積約1,987,949.05平方米的土地儲備以供日後發展。分階段發展及預售讓我們能夠監控市場反應，從而可根據不斷更迭的市場需求和環境調整業務策略及相關項目設計。考慮到中國經濟及購買力的增長，我們相信該等住宅物業將繼續為中國物業市場高增長及高盈利的業務板塊。

**我們計劃按多元化的土地收購策略擴張業務至我們現時並無涉足的中國其他地區，目標是將資源分配至我們認為有利可圖的商機**

我們計劃增強在大灣區開發適量奢華的高檔住宅物業的市場份額，並擴張至我們認為具備增長潛力的中國其他地區。適宜、充足的土地儲備幫助我們應對政府日後政策變動或土地成本上漲的逆境亦是支持我們未來發展的強健根基。我們將繼續對合適土地所在相關城市的宏觀環境、政府政策及物業市場的增長潛力進行監控。於最後可行日期，我們計劃擴展至大灣區內的其它城市。大灣區包含11個城市。根據高力報告，該等城市的人口於二零一七年合共為約69.5百萬及有關城市的名義國內生產總值於二零一七年合共為約人民幣102,503億元。我們認為該人口規模及名義國內生產總值水平可支持對住宅及商業空間的強大需求。

---

## 業 務

---

我們計劃繼續在具有高增長發展潛力的城市重點投資，以具備競爭力的成本收購當地的土地。總體而言，我們計劃繼續利用我們的經驗和土地收購策略，與擁有土地資源或地方資源的第三方業務夥伴建立項目發展合作關係。我們可輸出過往管理中積累的專業知識，而對方則可提供土地或地方資源，此等關係讓我們可提高靈活度及降低資本投資需求。未來我們仍將繼續尋求合適的第三方業務夥伴以進行合作。

我們的策略是：不過度積存土地儲備，同時保證足夠的發展項目及土地儲備用以發展。總體而言，我們在發展項目及收購資源時將規避價格過高的土地；在補充土地儲備時，我們將圍繞集團的市場定位、客戶的需求、市政配套設施等各方面進行研究。

此外，我們擬繼續借助我們的網絡、商業觸覺及在土地收購和中國房地產市場的經驗，有選擇性地以具有競爭力的價格收購市場上我們認為具有高增長潛力的現成物業，這部分物業我們將用以出租和翻修作銷售用途，藉此獲得投資利潤。

為了及時有效地應對市場變動，一方面，我們計劃吸引及增聘優秀的專業(包括物業發展、項目管理、規劃、設計、財務及營銷策劃)人才。我們將繼續提供富有競爭力的薪酬組合、在職培訓及以表現為基礎的薪酬，招募、培養及激勵技能嫻熟及富有才幹的工作團隊。另一方面，在財務管理層面，我們將確保流動資金、現金結餘保持健康水平。

### **我們計劃拓展物業組合的多元性包括發展住宅物業、綜合住宅物業及商業物業**

我們的業務主要集中於住宅物業發展，計劃未來亦是如此。我們的發展項目包括住宅及相關配套設施，設計目的是吸引周邊地區的中高收入居民。我們認為，我們主要專注發展的住宅物業將可更好、更有效地利用資源，以滿足目標客戶需求、增強品牌效應及促進可持續增長。

我們認為，我們在住宅物業內兼具的商業物業能夠聚集良好的商業氛圍，不僅拓寬我們的收入來源及帶來健康的現金流，亦加強了對住宅物業的需求。我們認為我們所提供的不

---

## 業 務

---

同類別物業之間的協同效應有助增加我們物業的整體吸引力。因此，我們亦有意繼續發展商住綜合物業(即住宅物業連同商舖及其他商業物業)。

除了我們一般的發展項目(僅涉及住宅物業或混合住宅及商業物業)外，我們目前正計劃於大灣區及天津分別開發名為萬城潼湖中心及名座廣場兩個商業發展項目。具體而言，萬城潼湖中心位於惠州潼湖生態智慧區。根據高力報告，惠州計劃發展為創新科技樞紐。惠州潼湖生態智慧區按計劃將打造為廣東「硅谷」。當地政府已宣佈將於惠州潼湖生態智慧區開發創新區、教育及科技區、國際合作區及大數據工業園。於二零一六年末，該區的人口約34,000人。根據省政府公佈的《廣東惠州潼湖生態智慧區總體規劃(2017-2030年)》，該區人口計劃達約170,000人，較二零一六年增加約四倍；於二零二零年底，國內生產總值及人均國內生產總值分別為約人民幣250億元及約人民幣150,000元。隨著預測人口增長及經濟發展，我們認為該區的物業市場前景相對樂觀。

### **我們通過與建築承包商建立長期合作關係，加強發展項目的成本控制能力及保持我們所開發物業的質量**

我們相信有效的成本控制及保持優質的產品是我們的成功關鍵因素之一，故策略的一個環節是通過與建築承包商建立長期合作關係以進一步加強項目的控制能力及繼續保持我們所開發物業的質量。於往績期間，我們委聘總承包商發展我們的物業。我們透過招標挑選發展項目的總承包商，並根據(其中包括)(i)資質；(ii)資源，包括人力資源；(iii)在類似建築發展項目的經驗及技術專業知識；(iv)美譽度及工程質量；及(v)建議商業條款，特別是報價，挑選承包商。我們通過考慮往績表現、工作質量、建議交付時間表及成本挑選承包商。由於支付予建築承包商的費用包括採購原材料的成本，故我們的建築成本不會因為發展物業所用原材料價格的波動而受到重大影響。與建築承包商建立長期關係有助我們委聘可靠的建築承包商，讓我們得以維持穩定的建築成本及確保發展項目的質量達到一致及維持於高水平。

---

## 業 務

---

### 發展項目

我們為物業發展商，專注於大灣區、天津及河南駐馬店發展主要用作住宅的物業。於往績期間，我們的發展項目位於惠州、天津及河南駐馬店。我們的住宅物業主要分類如下：

- 高層住宅 — 一般為十層或以上的樓宇；
- 中高層住宅 — 一般為七至九層的樓宇；
- 多層住宅 — 一般為四至六層的樓宇；及
- 別墅 — 一般為不超過三層的樓宇。

## 業 務

### 我們的發展項目概要 持作日後發展的發展項目

下表載列我們於二零一八年三月三十一日持作日後發展的發展項目概要：

估值報告所載 項目編號	項目 <sup>(5)</sup>	地盤面積 (平方米)	實際/ 估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的 發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	負責項目公司 名稱	於二零一八年三 月三十一日的擁 有權益 <sup>(2)</sup> (%)	緊隨重組完成後 的擁有權益 <sup>(3)</sup> (%)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
1.	碧龍灣	221,553.77	二零一八年七月	二零二零年五月	二零一八年十二月	330,899.46	317.41	813.70	河南碧龍	30	30	89.40
2.	萬城國際四及五期	60,977.78	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二零年一月	182,934.00	28.29	1,420.08	惠州怡展	100	100	263.00
3.	萬城名座三期	22,899.45	二零一八年四月	二零二零年八月	二零一八年十二月	112,140.00	39.73	563.79	惠州萬城	54.5	54.5	63.22
4.	萬城君匯花園	47,679.00	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二零年一月	150,475.00	4.49	939.46	惠州萬城	54.5	54.5	62.13
5.	萬城瀟湖中心	55,596.00	二零二零年六月	二零二零年五月	二零二零年五月	300,000.00	317.92	1,273.29	惠州萬城	50	50	226.50
6.	玫瑰台二期	42,566.00	二零一八年九月	二零二零年六月	二零一九年八月	224,857.53	293.28	888.33	惠州惠港	50	50	162.50
7.	萬城翠豪三期	46,461.96	二零一八年七月	二零二零年十二月	二零一九年五月	90,575.72	73.90	438.47	天津建基	55	55	148.50
8.	萬城翠豪四期	28,611.84	二零一八年四月	二零二零年五月	二零一八年十二月	72,750.61	60.99	361.93	天津建基	55	55	146.85

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年三月三十一日在負責項目公司的權益百分比。
- 指本集團緊隨重組完成後在負責項目公司的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。
- 於最後可行日期，我們亦擁有位於聯和村的一塊住宅用地，我們對有關住宅用地並無任何發展計劃。更多詳情請參閱本節下文「聯和村住宅用地」分段。

## 業 務

### 發展中的發展項目

下表載列我們於二零一八年三月三十一日發展中的發展項目概要：

估值報告 所載項目 編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	實際/ 估計預售日期	發展中 建築面積 (平方米)	可售建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售可售建 築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	負責項目公司 名稱	於二零一八年三 月三十一日的擁 有權益 <sup>(2)</sup> (%)	緊隨重組完成後 的擁有權益 <sup>(3)</sup> (%)	本集團在現況下應佔 市值 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
10.	萬城名座二期	33,084.00	二零一七年一月	二零一八年十二月	二零一八年一月	162,315.00	94,003.53	66,986.00	387.99	581.06	惠州萬城	54.5	54.5	447.45
11.	皇冠豪苑	43,928.80	二零一七年八月	二零一九年二月	二零一八年五月	74,746.10	33,460.66	—	162.85	170.51	惠州漢基	100	100	237.00
12.	玖龍台一期	52,325.00	二零一八年三月	二零一九年八月	二零一八年十月	149,586.49	124,026.00	—	272.70	540.28	惠州惠港	50	50	266.00
13.	名座廣場	39,756.30	二零一五年十一月	二零二一年八月	二零一九年九月	9,266.63	79,512.00	—	64.47	343.98	天津礎基	55	55	62.15

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年三月三十一日在負責項目公司的權益百分比。
- 指本集團緊隨重組完成後在負責項目公司的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。
- 根據可得相關預售許可證計算。



## 業 務

### 已竣工發展項目

#### 下表載列我們於二零一八年三月三十一日已竣工發展項目概要：

估值報告所載 項目編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際竣工日期	實際銷售開始日期	實際竣工日期	實際交付日期	已竣工建築面積 <sup>(%)</sup> (平方米)	可售/租賃 建築面積 <sup>(%)</sup> (平方米)	未售建築面 積 (平方米)	發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	每平方米單位附售 成本 (人民幣元)	負責項目公司名 稱	於二零一八年三 月三十一日的擁 有權益 <sup>(2)</sup> (%)	緊繼重組完成後的擁 有權益 <sup>(3)</sup> (%)	本集團在項目下 應佔市價 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)
14.	萬城國際 一至三期	50,571.00	一期：二零零八年三月 二期：二零零九年十二月 三期：二零一一年五月	一期：二零零八年七月 二期：二零一零年四月 三期：二零一一年九月	一期：二零零九年九月 二期：二零一一年十二月 三期：二零一三年一月	一期：二零零九年十月 二期：二零一二年一月 三期：二零一三年三月	189,177.27	140,073.42	28,344.50	628.54	3,348,998-4,002,066	惠州發展	100	100	無商業價值
15.	萬城名仕一期	33,915.55	二零一三年十二月	二零一四年九月	二零一六年七月	二零一六年七月	144,743.00	100,320.64	41,928.04	589.08	4,805.31	惠州萬城	54.5	54.5	無商業價值
16.	陽光新苑 一及二期	32,109.70	二零零八年九月 二期：二零一四年九月	一期：二零一二年六月 <sup>(5)</sup> 二期：二零一五年六月	一期：二零一零年十月 二期：二零一六年九月	一期：二零一八年三月 二期：二零一六年十月	117,297.96	85,550.07	23,925.28	384.14	3,695,223-3,890,555	惠州恆富	52	95.39	5.20
17.	萬城聚豪 一及二期	84,808.30	二零一五年三月 二期：二零一五年四月	一期：二零一五年九月 二期：二零一五年十一月	一期：二零一七年十月 二期：二零一七年十月	一期：二零一七年十一月 二期：二零一七年十一月	173,390.08 <sup>(6)</sup>	127,937.48	13,204.69	873.14	5,777.60	天津建基	55	55	無商業價值

#### 附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各間項目的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年三月三十一日在負責項目的權益百分比。
- 指本集團緊重組完成後在負責項目的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年三月三十一日在持有個別發展項目的各間項目的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。
- 由於陽光新苑一期並無預售，故其代表該發展項目的實際銷售日期。
- 於最後可行日期，我們已完成萬城聚豪一期其中一座樓宇的建築工程，但尚未取得竣工驗收備案。萬城聚豪一期及二期的總竣工建築面積不包括該樓宇的竣工建築面積。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

### 發展項目的分類

下表載列我們發展項目的分類或發展項目階段，以及分別載於本文件附錄一及附錄三「會計師報告」及「物業估值」兩節中的發展項目相應分類或發展項目階段：

分類	會計師報告	物業估值報告
1. 持作日後發展的發展項目或發展項目階段 — 我們或我們的業務夥伴已(i)取得土地使用權證；或(ii)與相關政府當局簽署相關土地出讓合同。	● 持作發展的物業	● 本集團在中國持作日後發展的物業權益
2. 發展中的發展項目或發展項目階段 — 我們取得該等發展項目或發展項目階段所需的建築工程施工許可證，而非竣工驗收備案	● 發展中的物業	● 本集團在中國持作發展的物業權益
3. 已竣工發展項目或發展項目階段 — 我們已就該等發展項目或發展項目階段向相關政府當局取得竣工驗收備案	● 持作銷售的已竣工物業 ● 本集團在中國持作銷售的物業權益	● 物業、廠房及設備

由於我們部分發展項目包括分多期進行的發展項目，以不斷進行的基準完成，因此單一個發展項目可能屬於一個或以上的上述類別。

我們對發展項目或發展項目階段的分類反映我們經營業務的基準，而可能與其他物業發展商所使用的分類方式不同。單一發展項目或須要多份土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及其他許可證和證書，而該等許可證或會於發展過程的不同時間發出。

---

## 業 務

---

有關會計師報告及物業估值報告內的發展項目或發展項目階段分類詳情，請分別參閱本文件附錄一及附錄三「會計師報告」及「物業估值」兩節。

### 地盤面積及建築面積

本文件所載的地盤面積資料乃根據以下基準披露：

- (i) 就我們已取得土地使用權證的項目土地而言，相關發展項目或其發展項目階段的地盤面積指該土地使用權證內的地盤面積；或
- (ii) 就我們尚未取得土地使用權證但已簽署相關土地出讓合同的項目土地而言，相關發展項目或其發展項目階段的地盤面積指該相關土地出讓合同內記錄的總地盤面積。

當我們已簽訂相關預售協議但有關物業尚未竣工時，有關物業被視作已預售；倘我們已簽訂買賣協議但有關物業已竣工，不論是否已向客戶交付物業，有關物業被視作已銷售。若並無就物業簽立預售協議或買賣協議，不論是否竣工，則有關物業被視為未出售。

本文件中的建築面積資料乃按下列基準披露：

#### **(i) 持作日後發展的發展項目**

- **規劃建築面積：**(a)根據相關建設工程規劃許可證；或(b)倘尚未簽發相關建設工程規劃許可證，則根據相關土地使用權證；或(c)倘我們尚未取得相關土地使用權證，則根據相關土地出讓合同及我們的內部記錄和估計，該等資料日後或可調整；

#### **(ii) 發展中的發展項目**

- **可售建築面積：**根據相關預售許可證，或倘預售許可證未獲簽發或不適用，則根據測量報告或建設工程規劃許可證；
- **預售可售建築面積：**根據已簽立的預售協議，且不得超過相關預售許可證所載的許可建築面積上限；

#### **(iii) 已竣工發展項目**

- **已竣工建築面積：**根據相關竣工驗收備案，或倘竣工驗收備案未獲簽發或不適用，則根據相關建築工程施工許可證；

---

## 業 務

---

- **可售建築面積**：根據相關預售許可證；
- **未售建築面積**：包括非銷售建築面積（為中國法律法規項下不可銷售的配套設施）及其餘未售的可售／租賃建築面積，該資料乃根據相關房屋所有權證及我們的內部記錄和估計。

所產生的發展成本指相關發展項目或發展項目階段的成本，包括我們產生的土地成本、發展成本、資本化利息成本及間接成本，而日後將產生的發展成本指我們根據現有發展及建設工程計劃所作的最佳估計而估計將會產生的預算成本。

有關建設或預售時間表的數字以我們相關項目的估計及規劃為依據，日後的實際情況或會與原先估計有重大差別。

已竣工或發展中的發展項目或相關發展項目階段的實際施工日期乃根據相關建築工程施工許可證日期。持作日後發展的發展項目或相關發展項目階段的實際／估計施工日期乃根據(i)相關建築工程施工許可證日期，其中該許可證乃於二零一八年三月三十一日後及最後可行日期前取得；(ii)或按照發展項目的發展時間表估計的施工日期。

已竣工或發展中的發展項目或相關發展項目階段的實際預售開始日期乃根據相關預售許可證日期。發展中或持作日後發展的發展項目或相關發展項目階段的估計預售日期乃根據按照發展項目的發展時間表估計取得相關預售許可證的日期。

已竣工或發展中的發展項目或相關發展項目階段的實際竣工日期乃根據工程竣工驗收備案日期，而發展中或持作日後發展的發展項目或相關發展項目階段的估計竣工日期乃根據內部按照發展項目的發展時間表估計、相關建築合約訂明的竣工時間或內部根據最近建築工程進度報告估計。

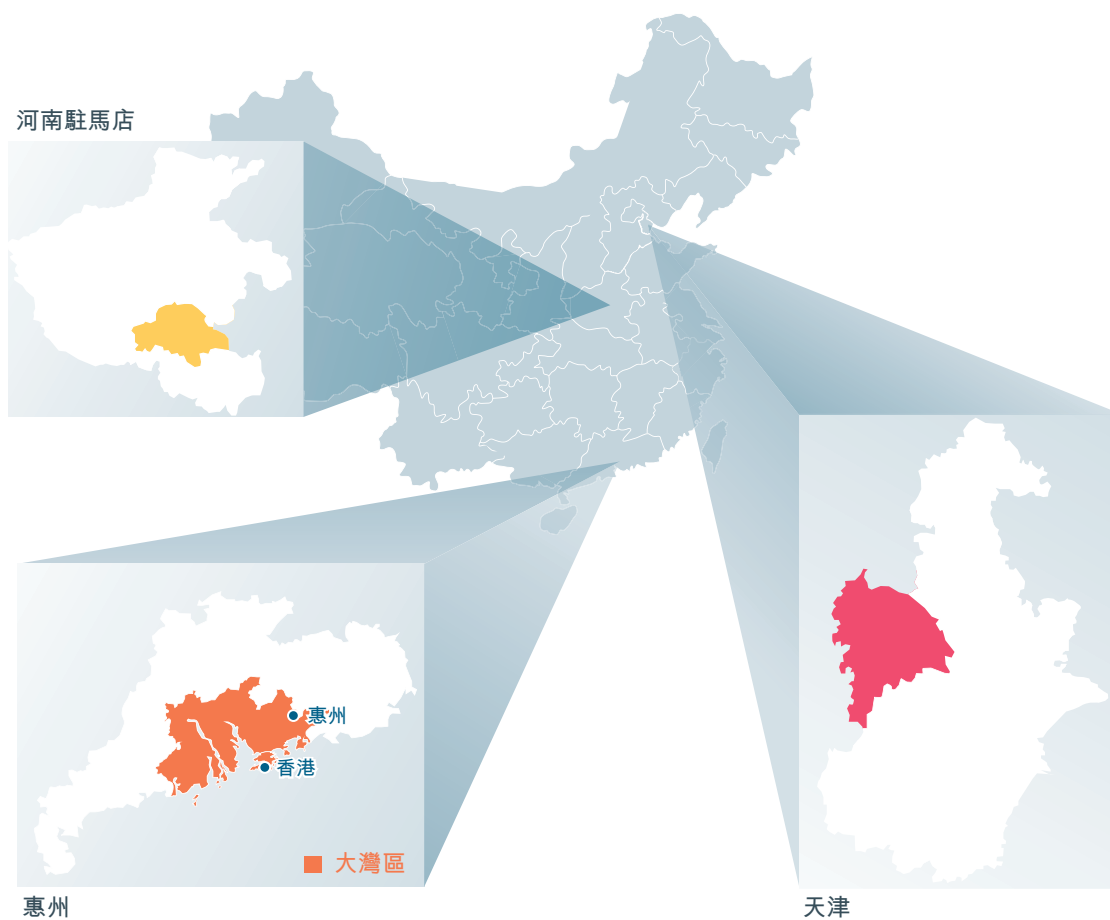
已竣工發展項目或發展項目階段的實際／估計交付日期乃根據物業交付通知訂明的日期。

## 業 務

在本文件內使用的我們發展項目的名稱，乃我們已經或有意採用作為實際發展項目名稱以推銷我們物業的發展項目名稱。我們發展項目的部分名稱或會與在有關當局登記的名稱有所不同。部分名稱須經有關當局批准，因此或會修改。我們發展項目的英文名稱僅供參考及作營銷用途。

### 我們的發展項目描述

下圖列示我們於中國的發展項目及土地儲備的地理位置：



---

## 業 務

---

### 惠州

下圖列示我們於惠州的物業發展項目的地理位置及主要資料：



#### 1. 萬城國際

萬城國際為位於中國惠州市惠陽區白雲坑的商住物業發展項目，由惠州怡展開發。惠州怡展為我們全資擁有的項目公司。該發展項目佔地面積合共為約111,548.78平方米。萬城國際地處深圳大亞灣與惠州惠陽區之交匯樞紐區，距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、90公里及7公里。

## 業 務

根據萬城國際相關土地出讓合約的土地出讓金已悉數支付。惠州怡展已取得萬城國際主要地盤大部分的土地所有權證，當中四塊國有土地用作住宅用途的年期將於二零七八年一月十日屆滿及用作商業用途的年期將於二零四八年一月十日屆滿。該項目分為五期，當中一至三期已竣工及四及五期持作日後發展。惠州怡展已就萬城國際一至三期取得相關建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案，然而於二零一八年三月三十一日，暫尚未就萬城國際四及五期取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

### 一至三期



萬城國際一至三期已竣工及佔地面積合共為約50,571.00平方米。該等發展項目階段包括19棟17至25層高的大樓連同小型商業中心。

於二零一八年三月三十一日，已竣工建築面積約為189,177.27平方米，其中可售建築面積約為140,073.42平方米。於二零一八年三月三十一日，28,344.50平方米的建築面積尚未出售。

於二零一八年三月三十一日，就萬城國際一至三期已產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已變現借貸成本及間接成本)為約人民幣628.5百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州怡展的100%權益應佔的上述成本以本集團的營運資金、股東貸款及銀行貸款提供資金。

## 業 務

下表載列萬城國際一至三期於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際預售開始日期	實際竣工日期	實際/估計交付日期	剩餘未售可		每方米單 位銷售成本 (人民幣元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)
						已竣工建築 面積 (平方米)	未售建築面 積 (平方米)		
萬城國際 一至三期	[50,571.00]	一期：二零零八年三月 二期：二零零九年十二月 三期：二零一一年五月	一期：二零零八年七月 二期：二零一零年四月 三期：二零一一年九月	一期：二零零九年九月 二期：二零一一年十二月 三期：二零一三年一月	一期：二零零九年十月 二期：二零一二年一月 三期：二零一三年三月	189,177.27	140,073.42	3,607.66	無商業價值

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州怡展的應佔權益(即100%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州怡展的應佔權益(即100%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。



---

## 業 務

---

### 四及五期

於二零一八年三月三十一日，萬城國際四及五期佔地面積合共為約60,977.78平方米及規劃總建築面積約為182,934.00平方米。四及五期於二零一八年三月三十一日及最後可行日期尚未開始。

萬城國際四及五期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣1,448.37百萬元。於二零一八年三月三十一日，就萬城國際四及五期已產生的總成本為約人民幣28.29百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州怡展的100%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂][編纂]提供資金。

## 業 務

下表載列萬城國際四及五期於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城國際四及五期	60,977.78	二零二零年六月	二零二二年十二月	二零二一年一月	182,934.00	28.29	1,420.08	263.00

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州怡展的應佔權益(即100%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州怡展的應佔權益(即100%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

## 業 務

### 2. 萬城名座

萬城名座為位於中國惠州惠陽區金惠大道的商住物業發展項目，由惠州萬城開發，惠州萬城為我們於二零一八年三月三十一日擁有約54.5%的項目公司。該發展項目佔地面積合共為約89,899.00平方米。萬城名座地處深圳大亞灣與惠州惠陽區之交匯樞紐區，地理位置便捷，距離深圳當地政府將發展的深圳地鐵500米內，及距離深圳坑梓(深圳市大工業區附近)和惠陽區政府2公里。

根據萬城名座相關土地出讓合約的土地出讓金已悉數支付，包括就修訂主要地盤用途的地價。惠州萬城已就萬城名座大部分主要地盤取得土地使用權證，當中三塊為國有土地。惠州萬城已就萬城名座主要地盤面積取得相關建設用地規劃許可證，該發展項目分為三期，詳情載列如下：

階段	狀況	許可用途及土地使用權屆滿日期	於二零一八年三月三十一日取得的 相關建築相關許可證
一期	已竣工	— 住宅：二零一一年八月三十一日	— 建設工程規劃許可證
		— 商業：二零一一年八月三十一日	— 建築工程施工許可證
二期	發展中	— 住宅：二零一一年八月三十一日	— 預售許可證
		— 商業：二零一一年八月三十一日	— 竣工驗收備案
		— 住宅：二零一六年八月二十日	— 建設工程規劃許可證
		— 商業：二零一六年八月二十日	— 建築工程施工許可證
		— 住宅：二零一一年八月三十一日	— 預售許可證
三期	未來發展	— 住宅：二零一一年八月三十一日	無
		— 商業：二零一一年八月三十一日	

---

## 業 務

---



### 一期

萬城名座一期已竣工及所佔地盤面積合共為約33,915.55平方米。該階段包括[九]棟28至32層的高層住宅及商業物業。

於二零一八年三月三十一日，已竣工建築面積約為144,743.00平方米，其中可售／租賃建築面積約為100,320.64平方米。於二零一八年三月三十一日，約41,928.04平方米的建築面積尚未出售。

於二零一八年三月三十一日，就萬城名座一期已產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)為約人民幣589.08百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的54.5%權益應佔的上述成本以本集團的營運資金及銀行貸款提供資金。

## 業 務

下表載列萬城名座一期於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際預售開始日期	實際竣工日期	實際/估計交付日期	已竣工建築		可售/租賃		未售建築		每平方米單	
						面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	面積 (平方米)	發展成本 (人民幣百萬元)	位銷售 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	
萬城名座一期	33,915.55	二零一三年十二月	二零一四年九月	二零一六年七月	二零一六年七月	144,743.00	100,320.64	41,928.04	589.08	4,505.31			無商業價值

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的應佔權益(即54.5%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的應佔權益(即54.5%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 二期

萬城名座二期所佔地盤面積合共為約33,084.00平方米及發展中建築面積約為162,315.00平方米。於二零一八年三月三十一日，二期正在發展中。

於二零一八年三月三十一日就萬城名座二期已產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已變現借貸成本及間接成本)為約人民幣387.99百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的54.5%權益應佔的上述成本以本集團的內部資源、股東貸款及銀行貸款提供資金。預期進一步發展成本將約為人民幣969.09百萬元，其將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]提供資金。

於二零一八年三月三十一日，萬城名座二期尚未竣工及預期將於二零一八年第四季或前後竣工。惠州萬城將根據發展時間表就萬城名座二期的建設申請竣工驗收備案。

## 業 務

下表載列萬城名座二期於二零一八年三月三十一日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際/估計竣工 日期實	實際/估計預售 日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築 面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	本集團在現況下應 佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城名座二期	33,084.00	二零一七年一月	二零一八年十二月	二零一八年一月	162,315.00	94,003.53	66,986.00	387.99	581.06	447.45

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的應佔權益(即54.5%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的應佔權益(即54.5%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 三期

萬城名座三期所佔地盤面積合共為約22,899.45平方米及總規劃建築面積約為112,140.00平方米。三期於二零一八年三月三十一日尚未開始建設。

萬城名座三期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已變現借貸成本及間接成本)預期為約人民幣603.52百萬元。於二零一八年三月三十一日，就萬城名座三期已產生的總成本為約人民幣39.73百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的54.5%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]提供資金。



## 業 務

下表載列萬城名座三期於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城名座三期	22,899.45	二零一八年四月	二零二零年八月	二零一八年十二月	112,140.00	39.73	563.79	63.22

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的應佔權益(即54.5%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的應佔權益(即54.5%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

## 業 務

### 3. 萬城君滙花園

萬城君滙花園為位於中國惠州市惠陽區金惠大道的商住物業發展項目，由惠州萬城開發，該公司為一間於二零一八年三月三十一日由我們擁有約54.5%的項目公司。該發展項目所佔地盤面積為約47,679.00平方米。有關萬城君滙花園的位置詳情，請參閱本節「2. 萬城名座」一段，因為該兩個項目處於同一地點。

根據萬城君滙花園相關土地出讓合約的土地出讓金已悉數支付，不包括就修訂主要地盤用途的地價。惠州萬城已就萬城君滙花園主要地盤取得土地使用權證，當中兩塊為國有土地，詳情載列如下：

狀況	許可用途及土地使用權屆滿日期	於二零一八年三月三十一日取得的相關建築相關許可證
日後發展	綜合用途：二零五二年一月十日	無

於最後可行日期，惠州萬城尚未申請將萬城君滙花園的許可用途由綜合用途修訂為住宅用途。我們計劃於二零一九年底向相關政府部門申請修訂萬城君滙花園的許可土地用途。

萬城君滙花園所佔總地盤面積為約47,679.00平方米，規劃總建築面積為約150,475.00平方米。於二零一八年三月三十一日，萬城君滙花園尚未開始施工。於最後可行日期，萬城君滙花園的地塊已作抵押，在(i)該抵押解除；及(ii)土地出讓合同、城市房地產法及其他法律或法規指定條件達成前，該地塊不得轉讓。

萬城君滙花園的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣943.95百萬元。於二零一八年三月三十一日，就萬城君滙花園已產生的總成本為約人民幣4.49百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的54.5%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]提供資金。

## 業 務

下表載列萬城君滙花園於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
[萬城君滙花園]	47,679.00	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二一年一月	150,475.00	4.49	939.46	62.13

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的應佔權益(即54.5%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州萬城的應佔權益(即54.5%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 4. 陽光新苑一及二期



陽光新苑為位於中國惠州惠城區人民南四路的商住物業發展項目，由惠州悅富開發。惠州悅富為我們於二零一八年三月三十一日擁有約52%而緊隨重組完成後將擁有約95.39%的項目公司。該發展項目所佔地盤面積為約32,109.70平方米。陽光新苑坐享惠州市中心如江北區、東平區及惠城區金山湖一帶發展成熟的城市配套設施。陽光新苑居民可使用智能手機應用程式及智能化小區物業管理服務，例如通過手機應用程序打開大堂大門、支付管理費或接收住戶通知，我們認為這能體現我們開發的項目的智能化設計，為客戶帶來便利。

根據陽光新苑相關土地出讓合約的土地出讓金(包括增加陽光新苑相關地盤容積率的地價)已悉數支付。惠州悅富已取得國有土地的土地使用權證，用作住宅用途的年期於二零七三年三月一日屆滿及用作商業用途的年期將於二零四三年三月一日屆滿。該發展項目分為兩期，於二零一八年三月三十一日均已竣工。惠州悅富於二零一八年三月三十一日已就陽光新苑一及二期取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案。

---

## 業 務

---

該發展項目包括六棟12至25層的高層公寓大樓連同小型商業中心及一間幼稚園，作為陽光新苑居民及鄰近居民的配套設施。於二零一八年三月三十一日，已竣工總建築面積約為117,297.96平方米，其中可售／租賃建築面積約為85,550.07平方米。於二零一八年三月三十一日，約23,925.28平方米的建築面積尚未出售。

於二零一八年三月三十一日，就陽光新苑一及二期已產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已變現借貸成本及間接成本)為約人民幣384.14百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州悅富的52%權益應佔的上述成本以本集團的營運資金及股東貸款提供資金。

## 業 務

下表載列陽光新苑一及二期於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際銷售開始日期	實際竣工日期	實際交付日期	可售/租賃建		每方米單位銷		本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	
						已竣工建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	售成本 (人民幣元)		
陽光新苑 一及二期	32,109.70	一期：二零零八年九月	一期：二零一二年六月 <sup>(3)</sup>	一期：二零一零年十月	一期：二零一八年三月	117,297.96	85,550.07	23,925.28	384.14	3,792.89	5.20
		二期：二零一四年九月	二期：二零一五年六月	二期：二零一六年九月	二期：二零一六年十月						

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州悅富的應佔權益(即52%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州悅富的應佔權益(即52%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。
- 由於陽光新苑一期並無預售，故其代表該發展項目的實際銷售日期。

---

## 業 務

---

### 5. 皇冠豪苑



皇冠豪苑為位於中國惠州市惠城區機場路以南的商住物業發展項目，坐望鹿江美麗景致。該發展項目由惠州漢基開發。該項目所佔地盤面積合共為約43,928.80平方米。惠州漢基為我們全資擁有的項目公司。皇冠豪苑坐享惠州市中心如江北區、東平區及惠城區金山湖一帶發展成熟的城市配套設施。

皇冠豪苑的發展中建築面積約為74,746.10平方米。根據皇冠豪苑相關土地出讓合約的土地出讓金已悉數支付。惠州漢基已取得多塊國有土地的土地所有權證，用作住宅及商業用途，期限各不相同，分別於二零八二年十二月三十日及二零五二年十二月三十日屆滿。於二零一八年三月三十一日，惠州漢基已就皇冠豪苑取得相關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。此外，惠州漢基於二零一八年三月三十一日亦已就皇冠豪苑部分物業取得相關預售許可證。

該發展項目包括三棟高層住宅、23棟別墅連同文化社區中心、店舖及地下停車場，作為皇冠豪苑居民及鄰近其他居民的配套設施。皇冠豪苑的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已變現借貸成本及間接成本)預期為約人民幣333.36百萬元。於二零一八年三月三十一日，就皇冠豪苑已產生的總成本為約人民幣162.85百萬元。上述成本預期將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]提供資金。

於二零一八年三月三十一日，皇冠豪苑尚未竣工及預期將於二零一九年第一季度或前後竣工。惠州漢基將根據發展時間表就皇冠豪苑的建設申請竣工驗收備案。於二零一八年三月三十一日，皇冠豪苑總可售面積尚未預售。

## 業 務

下表載列玖皇冠豪苑於二零一八年三月三十一日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際/估計竣工日期	估計預售日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築 面積 (平方米)	已產生的發展成本 (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 (人民幣百萬元)	本集團在現況下應 佔市值(附註) (人民幣百萬元)
皇冠豪苑	43,928.80	二零一七年八月	二零一九年二月	二零一八年五月	74,746.10	33,460.66	—	162.85	170.51	237.00

附註： 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。更多詳情，請參閱本文件附錄三。



---

## 業 務

---

### 6. 玖龍台



玖龍台為位於中國惠州潼湖生態智慧區的商住物業發展項目。該發展項目由惠州惠港開發。該項目所佔地盤面積為約94,891.00平方米。惠州惠港為我們擁有50%的項目公司。玖龍台地處惠州潼湖生態智慧區，鄰近濕地生態保護區、當地鐵路站、惠州機場及惠州港。

根據玖龍台相關土地出讓合約的土地出讓金已悉數支付。惠州惠港已就多塊國有土地取得土地所有權證，用作住宅及商業用途，分別於二零八七年六月八日及二零五七年六月八日屆滿。該發展項目分為兩期，其中(i)一期在發展中；及(ii)二期持作日後發展。惠州惠港於二零一八年三月三十一日已就玖龍台一期取得相關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，惠州惠港於二零一八年三月三十一日亦已就玖龍台二期取得相關用地規劃許可證。

---

## 業 務

---

### 一期

玖龍台一期的發展中建築面積約為149,586.49平方米。玖龍台一期包括11棟多層高層公寓大樓連同商業配套。

於二零一八年三月三十一日，玖龍台一期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣812.98百萬元。於二零一八年三月三十一日，就玖龍台一期已產生的總成本為約人民幣272.70百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州惠港的50%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]提供資金。

於二零一八年三月三十一日，玖龍台一期尚未竣工及預期將於二零一九年八月或前後竣工。惠州惠港將根據發展時間表就玖龍台一期的建設申請竣工驗收備案。於二零一八年三月三十一日，玖龍台一期總可售面積尚未預售。

## 業 務

下表載列玖龍台一期於二零一八年三月三十一日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	實際/估計預售日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築面積 (平方米)	已產生的發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	本集團在現況下應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
玖龍台一期	52,325.00	二零一八年三月	二零一九年八月	二零一八年十月	149,586.49	124,026.00	—	272.70	540.28	266.00

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州惠港的應佔權益(即50%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 二期

玖龍台二期所佔總地盤面積為約42,566.00平方米，規劃建築面積約為224,857.53平方米。玖龍台二期於二零一八年三月三十一日尚未開始。玖龍台二期包括六棟高層住宅大樓連同三棟商業大樓。

於二零一八年三月三十一日，玖龍台二期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已變現借貸成本及間接成本)預期為約人民幣1,181.61百萬元。於二零一八年三月三十一日，就玖龍台二期已產生的總成本為約人民幣293.28百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州惠港的50%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]提供資金。

## 業 務

下表載列玖龍台二期於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
玖龍台二期	42,566.00	二零一八年九月	二零二一年六月	二零一九年八月	224,857.53	293.28	888.33	162.50

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在惠州惠港的應佔權益(即50%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 7. 萬城潼湖中心



萬城潼湖中心為位於中國惠州潼湖生態智慧區的商業物業發展項目，所佔總地盤面積為約55,596.00平方米。該項目將由惠州惠港開發，惠州惠港為本集團擁有50%的項目公司。萬城潼湖中心位於惠州潼湖生態智慧區，鄰近濕地生態保護區及當地鐵路站。根據萬城潼湖中心相關土地出讓合約的土地出讓金已悉數支付。惠州惠港已就萬城潼湖中心取得土地使用權證，當中一塊為國有土地，用作商業用途的年期將於二零五七年六月八日屆滿。於二零一八年三月三十一日，該發展項目尚未開始。於二零一八年三月三十一日，惠州惠港已取得相關建設用地規劃許可證，而相關建築工程施工許可證則於二零一八年三月三十一日尚未由惠州惠港取得。該發展項目的規劃建築面積約為300,000.00平方米。

於二零一八年三月三十一日，萬城潼湖中心的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已變現借貸成本及間接成本)預期為約人民幣1,591.21百萬元。於二零一八年三月三十一日，就萬城潼湖中心已產生的總成本為約人民幣317.92百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在惠州惠港的50%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]提供資金。

## 業 務

下表載列萬城潼湖中心於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)		實際/估計施工日期		估計竣工日期		估計預售日期		已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)		預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)		本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	
	實際	估計	施工日期	竣工日期	竣工日期	預售日期	發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	
萬城潼湖中心	55,596.00		二零一九年六月	二零二五年一月	二零二五年五月	二零二零年五月	317.92	1,273.29	317.92	1,273.29	226.50			

附註：

1. 根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州惠港的應佔權益(即50%)計算。
2. 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在惠州惠港的應佔權益(即50%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 天津

下圖列示我們於天津的物業發展項目的地理位置及主要資料：



### 8. 萬城聚豪

萬城聚豪為位於中國天津市武清區嘉河道123號的住宅物業發展項目，由天津建基開發。萬城聚豪由天津建基開發，天津建基為我們擁有55%的項目公司。該發展項目所佔地盤面積合共為約159,882.10平方米。萬城聚豪位於天津市郊區，鄰近天津市中心及北京地鐵南站。

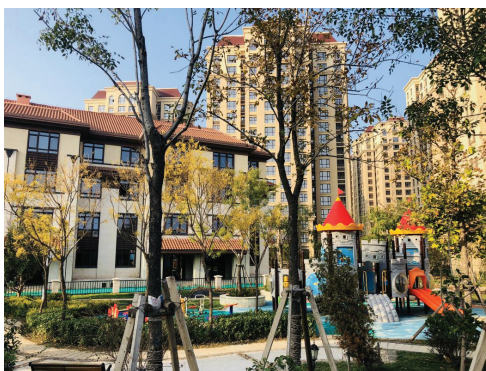
根據萬城聚豪相關土地出讓合同的土地出讓金已悉數支付，包括就延遲施工日期及竣工日期的地價。天津建基已就一幅國有商業及住宅用地取得房屋所有權證，分別於二零五二年十月二十九日及二零八二年十月二十九日屆滿。該發展項目分為四期，其中一及二期於二零一八年三月三十一日已經完成，而三及四期則持作日後發展。天津建基已就萬城聚豪主要地盤面積取得相關建設用地規劃許可證，天津建基於二零一八年三月三十一日亦已就萬城聚豪一及二期取得相關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案。於二零一八年三月三十一日，天津建基尚未就萬城聚豪三及四期取得相關建設工程規劃許可證建築工程施工許可證。



---

## 業 務

---



### 一及二期

萬城聚豪一及二期已經落成，佔地盤面積合共為約84,808.30平方米。該等發展項目階段包括10座多層高層公寓樓宇、17座「雙複式」別墅及一間會所。

於二零一八年三月三十一日，已竣工總建築面積約為173,390.08平方米，其中可售／租賃建築面積約為127,937.48平方米。於二零一八年三月三十一日，約13,204.69平方米的可售建築面積尚未出售。

於二零一八年三月三十一日，就萬城聚豪一及二期產生的發展成本總額(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借款成本及間接成本)約為人民幣6,650.74百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的55%權益應佔的上述成本已透過本集團的營運資金、股東貸款及銀行貸款撥付。

## 業 務

下表載列萬城聚豪一及二期的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際預售開始日期	實際竣工日期	實際/估計交付日期	已竣工建築面積 (平方米)	可售/租賃建築面積 (平方米)	未售建築面積 (平方米)	發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	每平方米單位銷售成本 (人民幣元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城聚豪 一及二期	84,808.30	一期：二零一五年三月	一期：二零一五年九月	一期：二零一七年十月	一期：二零一七年十一月	173,390.08 <sup>3</sup>		13,204.69	873.14	5,777.60	無商業價值
		二期：二零一五年四月	二期：二零一五年十一月	二期：二零一七年十月	二期：二零一七年十一月	127,037.48					

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的應佔權益(即55%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的應佔權益(即55%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。
- 於最後可行日期，我們已完成萬城聚豪一期其中一棟大樓的建設，但尚未取得竣工驗收備案。萬城聚豪一及二期的已竣工總建築面積不包括該大樓的已竣工建築面積。

---

## 業 務

---

### 三期

於二零一八年三月三十一日，萬城聚豪三期佔地盤面積合共為約46,461.96平方米，規劃建築面積約為90,575.72平方米。截至二零一八年三月三十一日，萬城聚豪三期尚未施工。

萬城聚豪三期的發展成本總額(包括土地收購成本、建築成本、資本化借款成本及間接成本)預計約為人民幣512.37百萬元。於二零一八年三月三十一日，就萬城聚豪三期產生的成本總額約為人民幣73.90百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的55%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]撥付。

### 四期

於二零一八年三月三十一日，萬城聚豪四期佔地盤面積為約28,611.84平方米，規劃建築面積約為72,750.61平方米。萬城聚豪四期將包括七棟14層高層公寓大樓。

萬城聚豪四期的發展成本總額(包括土地收購成本、建築成本、資本化借款成本及間接成本)預計約為人民幣422.92百萬元。於二零一八年三月三十一日，就萬城聚豪四期產生的成本總額約為人民幣60.99百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的55%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]撥付。

## 業 務

下表列載萬城聚豪三及四期於二零一八年三月三十一日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城聚豪三期	46,461.96	二零一八年七月	二零二零年十二月	二零一九年五月	90,575.72	73.90	438.47	148.50
萬城聚豪四期	28,611.84	二零一八年四月	二零二零年五月	二零一八年十二月	72,750.61	60.99	361.93	146.85

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的應佔權益(即55%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的應佔權益(即55%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 9. 名座廣場



名座廣場為位於中國天津市武清區嘉河道南側的商用物業發展項目，所佔地盤面積合共為約39,756.30平方米。座廣場位於京津冀發展軸線核心發展區域內，毗連北京。該發展項目由天津建基開發。天津建基為我們擁有55%的項目公司。

於二零一八年三月三十一日，發展中總建築面積約為9,266.63平方米。名座廣場在相關土地出讓合同項下的土地出讓金已悉數支付。天津建基已取得一幅用作商業用途的國有土地的房屋所有權證，年期將於二零五三年六月十三日屆滿。天津建基於二零一八年三月三十一日已取得相關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。

於二零一八年三月三十一日，名座廣場的發展成本總額(包括土地收購成本、建築成本、資本化借款成本及間接成本)預計約為人民幣408.45百萬元。於二零一八年三月三十一日，就名座廣場產生的成本總額約為人民幣64.47百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的55%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]撥付。

於二零一八年三月三十一日，名座廣場尚未落成，預計將於二零二一年第三季或前後竣工。天津建基將根據發展時間表就名座廣場的建設申請竣工驗收備案。

## 業 務

下表載列名座廣場於二零一八年三月三十一日的詳情：

項目	地盤面積	實際施工日期	實際/估計竣工日期	實際/估計預售日期	發展中建築面積	可售建築面積	預售可售建築面積	已產生的發展成本 <sup>(1)</sup>	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup>	本集團在現況下	
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	應佔市值 <sup>(2)</sup>	(人民幣百萬元)
名座廣場	39,756.30	二零一五年十一月	二零二一年八月	二零一九年九月	9,266.63	79,512.00	—	64.47	343.98	62.15	

附註：

- 根據我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的應佔權益(即55%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在天津建基的應佔權益(即55%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 河南駐馬店

於二零一八年三月三十一日，我們僅有一個發展項目，即位於河南駐馬店的聚龍灣。下圖列示我們在河南的物業發展項目聚龍灣的地理位置：



### 10. 聚龍灣



---

## 業 務

---

聚龍灣是位於中國河南駐馬店市遂平縣和幸路的住宅物業發展項目，由河南聚龍開發。河南聚龍為我們擁有30%間接權益的項目公司。該發展項目合共佔地約221,553.77平方米。聚龍灣座落於中國歷史名城，毗連高速鐵路站。

河南聚龍在相關土地出讓合同項下的土地出讓金已悉數支付。河南聚龍已就四幅國有住宅用地取得土地使用權證，全部均於二零一八年十一月十二日屆滿。該發展項目於二零一八年三月三十一日尚未動工。截至二零一八年三月三十一日已取得相關建設用地規劃許可證，惟相關建築工程施工許可證於截至二零一八年三月三十一日尚未取得。

該等發展項目階段包括28座多層高層公寓樓宇、7座中層公寓樓宇、52座別墅及若干商用物業。於二零一八年三月三十一日，就聚龍灣產生的發展成本總額(包括土地收購成本、建築成本、資本化借款成本及間接成本)預計約為人民幣1,131.11百萬元。於二零一八年三月三十一日，就聚龍灣產生的成本總額約為人民幣317.41百萬元。我們於二零一八年三月三十一日在河南聚龍的30%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源、銀行貸款及／或[編纂]撥付。



## 業 務

下表載列聚龍灣於[二零一八年三月三十一日]的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	本集團在現況下 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
聚龍灣	221,553.77	二零一八年七月	二零二零年五月	二零一八年十二月	300,899.46	317.41	813.70	89.40

附註：

- 根據我們於二零一八年三月三十一日在河南聚龍的應佔權益(即30%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年三月三十一日在河南聚龍的應佔權益(即30%)計算。更多詳情，請參閱本文件附錄三。

---

## 業 務

---

### 聯和村住宅用地

除前述發展項目外，我們在中國惠州惠城區水口鎮聯和村亦擁有一塊住宅用地，所佔總地盤面積為約33,125.80平方米。該塊土地由惠州漢基擁有，惠州漢基已就聯和村住宅用地取得土地使用權證，當中一塊為國有土地，用作住宅用途的年期於二零七二年八月二十七日屆滿。於最後可行日期，我們尚未就該塊住宅用地制定任何發展計劃。

### 本集團的業務模式及營運

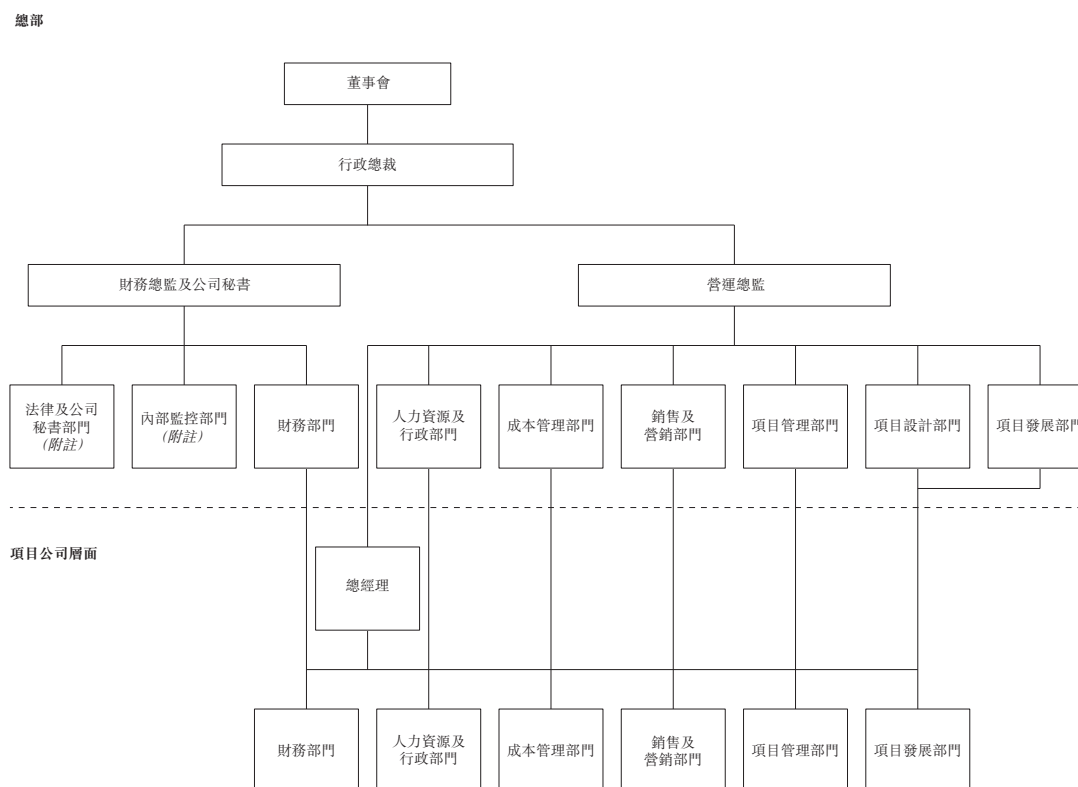
我們為物業發展商，專注於大灣區及我們認為具備增長潛力的中國地區(如天津及河南駐馬店)發展主要用作住宅的物業。我們主要從事銷售自家發展物業及出租若干已開發但未出售的發展物業(如幼稚園及零售店)，以取得租金收入。憑藉我們於惠州的強大根基、對中國房地產市場的專業知識(包括我們對本地物業市場環境的了解)及我們多年來所累積物業發展方面的銷售及營銷實力，我們亦有選擇性地收購具潛在投資回報而並非由我們發展的物業，並出租有關物業或翻修有關物業以作銷售。

我們為本集團採用兩層管理及項目導向組織架構，我們的總部作為管理層層面，而區域項目公司則作為前線層面。各層管理均獲委派獨立的職務及責任。考慮到物業發展集團的性質，我們認為該組織架構為我們的營運帶來靈活性，將資源擴至最大的同時盡量降低業務風險。

我們的管理層監督和管理我們各個發展項目的全部主要階段，並分為兩層九個部門：(i)第一層包括項目發展部門、項目設計部門、項目管理部門、銷售及營銷部門、成本管理部門、人力資源及行政部門、財務部門、內部監控部門及法律及公司秘書部門；及(ii)第二層包括項目發展部門、項目管理部門、銷售及營銷部門、成本管理部門、人力資源及行政部門及財務部門。

## 業 務

下圖列示本集團的兩層管理架構：



附註： [將於[編纂]前設立]

各部門的職責載列如下：

- 項目發展部門：
  - 總部 — 在各個發展項目的初步階段，透過管理地塊資料及收購、進行初步市場研究及進行發展項目投資規劃及發展項目可行性研究，以及與本集團其他部門聯絡，管理本集團的項目發展策略；
  - 項目公司層面 — 收購地塊後就特定發展取得相關牌照及許可、進行特定發展項目規劃以及就地方政府政策進行市場研究；
- 項目設計部門：制定標準設計指引、就發展項目的設計概念進行可行性研究及建議設計解決方案、就產品設計進行調查及管理知識產權、組織發展項目規劃及設計工作，包括建築繪圖、階段設計、管理景觀、示範單位設計及裝修、委聘設計供應商及與之協調；

---

## 業 務

---

- 項目管理部門：
  - 總部 — 根據可行性研究就發展項目的建設程序提供意見、對設計概念進行評估、計劃及挑選原材料、就發展項目規劃提供意見、管理及實施建設時間表、制定本集團的工程及技術標準和規格、管理專門訣竅及為工程師進行培訓；
  - 項目公司層面 — 參與初期的發展項目建議方案、可行性研究、項目規劃及初稿設計審閱程序、制定項目管理及實施計劃、進行建築籌備工作、監察建設時間表的實施、解決在工地盤提出的任何技術問題及匯報、管理及監督產品及原材料質量、管理及協調實地建築工程及執行預算控制、進行實地安全管理及提供售後保養服務；
  
- 銷售及營銷部門：
  - 總部 — 就產品定位進行市場調查及規劃、審閱發展項目設計概念及制定銷售及營銷方法、實施銷售及營銷計劃及策略、管理發展項目、媒體及品牌名稱的營銷及廣告、管理客戶關係及挑選物業管理公司；
  - 項目公司層面 — 進行市場調查及實施銷售及營銷計劃及策略、與營銷代理公司協調及實施及調整營銷及廣告計劃、管理按揭合約及文件、取得預售許可證及不動產權證、對示範單位進行評估及檢查、管理客戶關係及投訴及挑選物業管理公司；
  
- 成本管理部門：
  - 總部 — 就發展項目成本制定及設立成本管理及控制系統、規劃及預算、管理及實施預算控制、審閱發展項目成本結算、評估與成本有關的招標文件、進行成本分析及評核；
  - 項目公司層面 — 實施成本管理及控制系統、收集地方競爭對手的成本資料、對發展項目進行成本估計、審閱建築進度付款及發展項目成本結算；

---

## 業 務

---

- 人力資源及行政部門：
  - 總部 — 制定本集團各部門的責任及職能、制定及實施人力資源策略、為員工舉辦培訓、管理本集團的員工招聘及僱員投訴、簽立僱傭合約，以及管理本集團的人力資源，包括評估僱員表現、薪酬待遇、管理公司文化；
  - 項目公司層面 — 實施人力資源策略、為項目公司的員工舉辦培訓，以及管理項目公司的人力資源，包括評估僱員表現、薪酬待遇、管理公司文化；
- 財務部門：
  - 總部 — 制定及實施本集團的財務控制系統，包括成本控制、財務及借貸計劃、管理本集團的財務資料系統、向項目公司分派財務資源及監察項目公司的資金使用情況、進行財務統計及分析，以及管理稅務付款及資產評估；
  - 項目公司層面 — 管理項目公司日常財務，包括制定及實施發展項目的預算計劃及製備財務預算報告、分配資金及與地方銀行聯絡；
- 內部監控部門：制定及實施本集團的內部監控政策；及
- 法律及公司秘書部門：處理法律事宜、制定合約、管理本集團的訴訟及公司秘書工作；

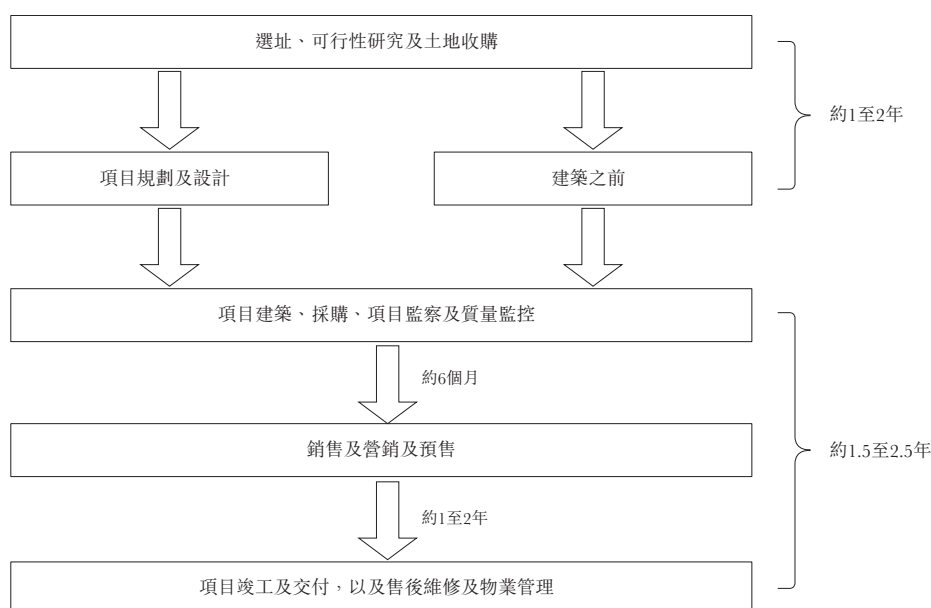
我們的主席兼非執行董事王庭聰先生對中國房地產市場具有敏銳的洞察力，能夠準確地抓住市場機遇，帶領我們的管理層制定正確的整體策略及發展方針。我們的行政總裁樓家強先生擁有逾18年的營運管理經驗，並於二零零九年開始涉足中國房地產行業積累經驗。彼於物業發展業務擁有豐富的經驗。執行董事兼營運總監黃家倫先生於營銷策劃、物業投資及

## 業 務

房地產行業擁有逾25年經驗。彼於二零一八年二月加入本集團擔任營運總監。加入本集團前，黃家倫先生於香港若干聯交所主板上市的物業公司擔任多個管理職位。本公司的執行董事、財務總監及公司秘書劉佩君女士於公司會計及審計、審核及秘書常規方面擁有逾12年經驗。彼於二零一七年七月加入本集團。執行董事林國賢先生於房地產行業擁有17年建築及物業管理經驗。彼自二零零九年七月起監督及管理由王庭聰先生擁有的多個發展項目。憑藉於多個發展項目的物業發展管理經驗，彼將帶領我們的高級管理團隊在本集團及我們業務的日常營運及管理過程中，與各部門主管緊密合作。根據我們物業發展集團的架構及通過此管理系統，我們能夠在不同發展項目之間，在設計、建設、銷售及客戶服務等方面共享資源及專業知識。

### 項目發展及管理程序

為了開發優質發展項目，我們把我們的物業發展分為下列六個階段，以確保我們的發展項目獲適時和有效地實行：



### 選址、可行性研究及土地收購

我們分配重大資源在發展項目的選址方面，因為這對本集團的成功非常重要。在購買一幅土地或透過業務合作與具備當地發展項目的經驗的第三方業務夥伴合作，收購地塊及開發發展項目之前，我們總部的項目開發部門將根據該地塊的住宅物業潛在需求、該地塊所在城市的規模及人口、國有建設用地的用途、政府的發展計劃及政府優惠政策，以及鄰近設施和交通網絡等準則，對該地塊進行市場研究。項目開發部門員工亦會到該地塊及周邊地區進行實地考察(如有需要)。

---

## 業 務

---

項目發展部門選定地塊後，將編製研究報告，以探索在該地塊上發展項目的可行性。依據我們研究的結果，在總部各個部門(例如項目發展部門、項目設計部門、銷售及營銷部門及成本管理部門)通力合作下，我們將進一步決定整體市場定位及目標客戶群、制定發展項目設計藍圖、設定發展項目的預算，並計算潛在發展項目的目標平均售價及毛利率。上述資料均會匯報予我們的行政總裁。倘若行政總裁認為發展該地塊屬可行，則其將匯報予我們的董事會。

倘若項目發展建議書獲董事會批准，則我們將根據相關中國法律法規，通過掛牌出讓方式向中國政府收購土地，或我們通過收購已與地方政府訂立土地出讓合同的第三方物業發展商股權收購土地。

### 項目規劃及設計及建築前期

#### 項目規劃及設計

我們具備設計實力，並專門成立擁有五名僱員的建築設計部。我們已為發展項目設定標準化的設計、構造及模塊以保證效率及成本控制，而我們會考慮當地審美偏好、政府政策、產品定位及市況等因素後針對開發項目對該等標準設計作出調整及修訂，我們亦委聘及與第三方設計師及當地設計機構合作，以規劃及設計我們的發展項目，藉此開發(i)符合最新市場趨勢並能夠吸引目標客戶(鄰近地區中高端收入的居民)；及(ii)符合環境相關法規準則(如有)的住宅樓群或綜合住宅物業。舉例而言，於往績期間，我們委聘一個第三方設計機構為萬城名座二期提供綠色設計，以符合《綠色建築評價標準》GB/T50378-2014。

我們的項目設計理念是以客為本。我們十分注重細節，因此，我們的發展項目設計將會根據客戶的生活方式及習慣為客戶帶來更多便利及增值體驗。我們主要開發住宅樓群或綜合住宅物業，其為集零售店、會所及幼稚園等配套設施於一身的住宅物業，以迎合鄰近地區居民的需要。當地設計機構會與我們的設計師合作，為我們的設計提供對當地習慣及傳統的認識，以使我們的物業設計融入地方文化及環境，同時滿足客戶對於改善生活質素的期望。

---

## 業 務

---

舉例而言，我們會在中國天氣嚴寒的區域的物業天台及陽台加入不同的設計。例如，相較於惠州的發展物業，我們河南駐馬店及天津的發展物業具備應付下雪季節的特別設計。我們相信我們的悉心規劃能展現出我們對客戶的重視及致力以我們的發展項目為客戶帶來最佳體驗，我們相信這亦會提升我們的物業價值。

### 建築前期

#### 政府許可證

當我們取得開發地塊的權利時，我們會在建設前申請所需的批文、許可證及執照。開始建築工程所需的主要證書及許可證如下：

- 土地使用權證 — 某方可使用地塊的權利證明；
- 建設用地規劃許可證 — 授權發展商可開始對地塊進行勘察、規劃及設計的許可證；
- 建設工程規劃許可證 — 表示政府批准發展商對發展項目進行整體規劃及設計，並容許發展商可申請建築工程施工許可證的證明；及
- 建築工程施工許可證 — 開始進行建設工程所需的許可證。

#### 物業發展的融資

於往績期間，我們發展項目的主要融資來源多數源自(i)銀行借貸；(ii)股東注資；(iii)物業銷售及預售所得款項；及(iv)關聯方貸款取得的資金。有關詳情請參閱本文件「財務資料」一節「合併損益表」一段項下的「銷售成本」分段。我們的項目融資方式受限於關鍵時刻相關中國法律法規及貨幣政策所實施的限制。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年八月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》及國務院於二零零九年五月二十五日頒佈及實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》(國法[2009]第27號)，有意從商業銀行獲取貸款的物業發展商必須具備某個內部資金比率(以可動用的內部產生資金除以發展項目所需的項目資金總額計



---

## 業 務

---

算)，就政府支持的房屋項目及一般商品房屋項目而言，該比率最少為20%，而就其他發展項目而言，該比率最少為30%。金融機構應按以上規定辦理，以決定是否向我們提供貸款。

### 項目建築、採購、項目監察及質量監控

我們一般將發展項目的建築工作外判予合資格建築承包商，並於建築過程中監察質量及控制成本和建築進度。

### 項目建築及採購

我們一般就發展項目的主體結構建設、設備安裝及工程作業等主要工程委聘一名總承包商。我們亦會從事地基工程等特定領域的專項承包商。我們相信，將我們的建築工程外包可使我們利用建築工程承包商的專業知識及盡量降低若干風險，如若干原材料成本波動帶來的風險。由於我們向建築承包商支付的一筆過承包費通常不設價格調整機制，我們的建築承包商負責採購絕大部分建築材料，例如鋼材及水泥。讓我們能夠專注於我們的主要業務，即物業開發。

我們至少邀請三間具有能力承辦建築項目並在承建方面具良好聲譽及信譽的建築承包商，並對彼等進行獨立評估，當中考慮多項因素，其中包括(i)資歷；(ii)資源，包括人手的可動用程度；(iii)在同類建築工程中的經驗及技術專業知識；(iv)聲譽及工程質素；及(v)建議商業條款，尤其是報價。投標程序由我們總部的成本管理部門以及相關項目公司管理。董事相信，本集團設有充分的內部機制，以確保招標程序以公平公開公正的方式進行。我們負責籌備招標程序、編製招攬標書的邀請信，以及審閱投標建築承包商的資歷及他們提交的標書。

我們委聘獨立第三方建築承包商為我們的發展項目執行若干部分建築工作。工程承包商進行的建築工程範圍包括設計、沉樁、基坑開挖、建築、設備安裝、室內裝修、機電工程及管道工程等服務。總承包商與專門承包商將根據相關政府部門提供的標準模板訂立建築協議。根據該等協議，總承包商與專門承包商須嚴格遵照法律法規以及我們的設計規格和時

---

## 業 務

---

間表，承接整個建築工程。與建築承包商的典型協議一般包括關於(i)將予進行的建設工程類別；(ii)建設期；(iii)質量標準及檢查；(iv)原材料採購；(v)保險；及(vi)合約價格付款的條款。一般而言，我們(i)於發展項目開始施工前支付可退還按金及預付款項；及(ii)在建設過程中根據施工進度分階段支付總合約價約70%至80%予建築承包商。在發展項目竣工及結算時，我們通常會支付合約總價的約95%至97%，並將餘下3%至5%扣作質量保修用途的保留金。

我們的建築合約通常包括工作質量及竣工時間有關的保證。建築承包商一般向我們提供通常介乎一至五年的保修期(地基及結構工程的保修期根據相關設計文件而定)。建築承包商須符合我們指定的標準及相關中國法律法規。倘建築承包商未有根據建築合約的條款準時完成建築工程，彼等或須向我們繳交罰款或作出其他損害賠償。未動用的保留金部分將於保修期屆滿後退還予建築承包商。於往績期間，我們與建築承包商之間並無遇到任何重大困難，亦無出現使建築承包商未有提供令人滿意服務的任何嚴重事故。

### 項目監察及質量監控

我們就各個發展項目制定項目時間表，訂明於項目發展過程中達致每個檢查點所需的時限。該項目時間表使我們能夠確保各個專項準時執行。該項目時間表亦有助我們適時監察各項目發展的進度，並盡快識別最終計劃是否存在任何潛在延誤。我們亦於部分發展項目建築地盤安裝監控攝影機，以便我們監察發展項目的進度。我們於項目公司層面的項目工程員工每週與相關建築承包商進行一次實地會議，以討論項目進度，而我們總部的項目管理部門則每月與我們於項目公司層面的項目工程員工進行一次會議，以確保相關發展項目如期進行。我們一般在同一時間與負責質量監控的相關人士進行該等會議。

開發適量奢華的高級住宅物業對我們的聲譽及業務成功至為關鍵。我們的項目管理部門由合資格工程師組成，包括土木工程師、水電工程師、園藝工程師及設計工程師，負責在物業發展及建築過程的各個階段監督及監察質量控制程序，以確保建築安全、完整及符合設計標準。

我們已設立程序，確保我們物業的質量符合我們的標準。建築承包商須在各方面遵守我們的質量監控程序，包括遵守我們的合約條款、設計及質量監控。建築承包商委派實地質量監控工程師檢查各方面的質量，例如管理工地工人的質量、檢查樣本、材料、供應品及機器的質量，以及進行實地檢查。為進一步確保質量及監察建築進度和工藝，我們亦委聘獨立監督公司監察各個發展項目的質量監控問題。獨立監督公司負責編製監督計劃及監督該監

---

## 業 務

---

督計劃的執行。獨立監督公司亦對發展項目的建築及工藝進行進度檢查及安全監控檢查。我們於項目公司層面的項目管理部門員工每天與建築承包商和獨立監督公司實地緊密合作，以監察所執行的工作。我們總部的工程師亦每月進行實地檢查，並監督各個主要建築程序，例如結構、防滲漏、裝修及景觀建設，以及竣工檢查。向買家交付物業之前，我們的項目管理部門連同我們的高級管理層將檢查竣工物業，以確保其質量達致指定標準。

董事相信，我們項目的嚴格質量控制構成本集團競爭力的重要部份。

於往績期間及直至最後可行日期，我們的物業發展業務並無遇到任何嚴重質量問題。

### 銷售及營銷

我們於總部及項目公司設立營銷策劃部門。我們總部的營銷策劃部門一般在我們的發展項目中參與前期市場研究、市場定位及產品定位等重要工作（通常於土地收購之前）。銷售及營銷策劃部門主要負責每個項目的促銷計劃、進行有關物業市場研究、審閱競爭對手的物業詳情、潛在客戶數據及消費記錄，以及對潛在買家在價格、物業設計、便利設施設計、交通及物業地點方面的要求進行研究。銷售及營銷策劃部門亦指導審核項目公司的銷售及營銷策劃部制訂我們的營銷策略，例如挑選目標買家及目標市場、項目的品牌打造、規劃和組織現場銷售及預售程序、建立客戶渠道及執行銷售策略計劃。另一方面，項目公司的營銷策劃部負責制定及執行詳細的發展項目營銷計劃。為確保質量及效率，項目公司而非總部的營銷策劃部管理個別發展項目的日常銷售及營銷。

我們通過自己的銷售及營銷部門努力銷售我們大部分物業。我們相信通過成立及強化自己的銷售及營銷部門，以及借助其他部門的支持，我們能夠加深對市場的了解，藉此優化我們的營銷及定價策略，以及加強洞悉行業趨勢和客戶需求的能力，從而有利於我們優化產

---

## 業 務

---

品。我們制定了能鼓勵營銷人員的薪酬制度。我們相信我們向銷售及營銷員工提供的獎勵頗具競爭力，該等獎勵乃按對個別銷售及營銷人員及其營銷團隊的表現評估而給予。

視乎市場狀況及我們特定發展項目的整體銷售情況，為了促進銷售及營銷力度，我們或將營銷及銷售工作外判予專業物業銷售代理，彼等為獨立第三方，在我們的物業銷售中為我們提供推廣策劃及介紹服務。該等銷售代理透過其本身的營銷網絡推廣我們的發展項目，並將其數據庫的潛在客戶帶來我們的項目銷售中心。我們的銷售及營銷部門監督及監察銷售代理執行的工作。我們與銷售代理的銷售及營銷合約一般包括關於(i)將予出售目標物業資料；(ii)代理年期；及(iii)銷售佣金付款的條款。我們一般支付佣金作為其服務的代價，而佣金金額則取決於其促成的銷售總額而定。本集團向銷售代理支付的佣金一般根據預售協議或買賣協議所載佔物業購買價的某個百分比計算，以及根據本集團與銷售代理協定的條款支付。佣金須於購買價全數收訖後支付。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，我們的銷售代理佣金分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣16.9百萬元。我們與代理攜手，採用各項推廣渠道接觸潛在買家，包括廣告宣傳及展示我們的發展項目。

我們相信，我們物業發展項目最有效的營銷策略是安排潛在買家體驗及參觀我們的發展項目，藉此對我們的質量產生深刻印象。因此，我們的策略是優先設計及建造項目展銷區，其通常設有銷售中心和樣板房展示區（設有不同裝修風格及戶型的不同樣板住宅單位）。我們亦組織有關我們發展項目的講座及宣傳活動以吸引買家，這有助促銷我們發展中的物業。我們不時委聘獨立第三方服務供應商，在網上推廣我們的發展項目。

我們於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的廣告及營銷開支分別約為人民幣8.4百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣2.2百萬元。

### 預售

我們一般在建築工程完成之前根據適用地方法律開始預售物業。根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，物業發展商在預售在建中

---

## 業 務

---

的未完成物業之前須符合特定條件。我們取得預售許可證之前必須符合(其中包括)(i)土地出讓金必須全數付清；(ii)必須已獲取土地使用權證、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；(iii)根據預售物業數目，發展項目總投資額的最少25%必須已注入有關發展項目；(iv)物業的工程進度及預期竣工及交付日期必須確定；(v)須在縣級以上的人民政府相關房地產管理部門辦理預售登記；及(vi)建設進度應符合地方政府就預售的規定。

如上文所述，我們根據中國法律法規在接獲預售許可證後推出預售。我們並無就往績期間的任何發展項目預售及銷售被主管機構處罰。

此外，物業發展商亦須使用相關地方當局指定的標準預售協議。根據《城市商品房預售管理辦法》規定，我們向相關地方當局登記該預售。

根據《城市商品房預售管理辦法》及《城市房地產法》，商品房預售所得款項只可用於撥付相關發展項目的物業發展成本。此外，在我們經營所在的若干城市(例如惠州)，預售所得款項的用途設有特別限制，其中我們物業的預售所得款項必須存入監管賬戶，並只可就相關發展項目用作購買必需的建築材料和設備、支付施工進度款、繳付法定稅項，惟前提是獲得相關地方政府部門事先批准。

### 定價政策

釐定物業的價格時，我們會與相關地方政府溝通，以遵守與商品房定價有關的法規。當本集團於物業仍然在建時營銷住宅物業，本集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。我們亦會考慮多項因素，例如發展項目地點、物業本身的各種優勢及整體市場環境的競爭格局，並與地方政府溝通，以制定一個可以令本集團的利潤最大化又同時符合地方法規的批准價格。

---

## 業 務

---

### 付款安排

我們的客戶(包括購買預售物業的客戶)可選擇一筆過支付購買價，或與銀行承造按揭貸款。為吸引客戶購買我們所開發的物業，我們在營銷預售物業時，或在掛牌售價上給予折扣，前提是客戶同意提早支付代價餘款。我們的客戶一般於簽署認購協議或買賣協議之前須向我們支付不可退還按金。客戶若決定不簽署買賣協議或預售協議，則該按金將被沒收。銷售與預售物業的付款條款大致相同。我們大部分客戶是個人買家。當簽立預售或現售買賣協議(視情況而定)時，買家通常向我們支付購買價的某個百分比作為首期。該百分比一般不少於30%，而若買家選擇一次性付款，購買價的餘額須在買賣協議指定日期前支付。按揭貸款的條款(包括首期需為購買價多少百分比)將視乎銀行及適用地方中國法律法規而異。與行業慣例一致，我們由承造按揭的銀行對買家進行的信用審查，而不會對買家進行獨立信用審查。有關買家須於承造按揭的銀行支付按揭貸款之前，向我們支付按揭貸款不足以支付的購買價餘額。除支付條款外，我們的預售協議或買賣協議一般載有(其中包括)(i)出售予客戶的相關物業的資料；(ii)相關物業的價格；及(iii)相關物業的交付詳情。

中國的物業發展商一般會為住宅物業的買家安排，可向多家國內銀行取得銀行按揭貸款。銀行一般會要求物業發展商就買家償還任何尚欠按揭貸款的責任作出擔保。該等擔保一般會在出具相關物業擁有權證書及以按揭銀行為受益人的登記後解除。我們就我們各項發展項目向承造按揭的銀行提供擔保。為了促銷我們的物業，我們與多家銀行訂立協議，以向我們客戶提供以按揭購買物業的選擇。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，我們為我們項目買家的按揭貸款所作出的未解除擔保金額分別約為人民幣138.5百萬元、人民幣551.3百萬元及人民幣376.3百萬元。於往績期間，我們遇到四宗買家違約事件。我們就其未償還按揭貸款提供約人民幣267,600元、人民幣286,300元及人民幣360,400元的擔保，佔我們於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日就客戶的買家按揭貸款所作出的未解除擔保0.19%、

---

## 業 務

---

0.05%及0.10%。我們需就上述所有違約事件向有關銀行支付未償還的貸款。雖然如此，但由於該需支付金額並不重大，我們認為有關違約事件並無對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。在我們截至二零一七年十二月三十一日就客戶的未償還貸款約人民幣360,400元的擔保中，約人民幣46,600元其後已由我們於最後可行日期收回。

### 項目竣工及交付，以及售後維修及物業管理

#### 項目竣工及交付

我們致力於各份預售協議或買賣協議的指定時限內向客戶交付竣工物業。我們將物業交付予客戶之前，必須根據各份買賣協議以及地方法律法規規定取得相關竣工驗收備案或其他證書。更多詳情請參閱「監管概覽」一節「房地產交易」一段。董事確認於往績期間直至最後可行日期，我們在發展項目竣工或銷售後交付相關業權文件方面並無遇到任何延誤。於物業發展項目通過竣工驗收檢查後，我們根據與客戶訂立的預售協議或買賣協議交付已竣工的物業。

我們將於買賣協議指定的交付日期之前以書面方式通知客戶，告知彼等交付日期及其他相關交付程序，而客戶將於物業交付予彼等時簽署確認回條並交回予我們。

我們將向地方當局提供一切所需資料以辦理登記，藉此協助客戶取得其個個人物業的不動產權證。地方當局其後將就各個物業單位授出個人物業的不動產權證。

根據我們的會計政策，銷售物業產生的收益在(i)客戶有能力指示物業的用途及取得該物業的絕大部分利益時(即物業交付時間)；或(ii)履約責任按照進度隨著時間達成時確認，屆時已售物業基於合約安排對本集團再無其他用途及我們擁有合法權利可就迄今所履行的責任享有客戶付款。確認物業銷售的收益並不取決於授出房屋所有權證或房地產權證書予客戶。

#### 售後保養

按照中國市場常規，我們與多間銀行訂有提供按揭融資的安排，並於(如需要)與買家簽署預售協議或買賣協議時向客戶提供擔保，以作按揭貸款的抵押。該等擔保一般將於出具

---

## 業 務

---

相關物業所有權證及登記按揭後解除。身為擔保人，倘買家拖欠付款，我們有責任償還買家於貸款下結欠的所有未付款項予承按銀行。

營銷策劃部門和工程管理部門負責於交付相關物業予物業擁有人後提供售後保養服務予物業擁有人及處理客戶投訴。營銷策劃部門在物業管理公司協助下，負責記錄有關我們發展的物業的任何缺陷及投訴，其將轉交報告予項目發展部門跟進。工程管理部門負責安排建築承包商維修物業的任何缺陷，並監督我們開發的物業的維修及持續保養。我們向買家提供的保用期乃與建築承包商所提供的保修期基本一致。有關我們向物業擁有人提供的保用期的更多詳情，請參閱本節下文「保用期及產品退回」一段。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，於交付相關物業予物業擁有人後，我們分別收到物業擁有人關於物業缺陷的投訴，例如外牆滲水等。投訴乃主要由於小型建築及安裝缺陷所致，概無涉及我們向客戶支付補償付款。

### 物業管理

我們委聘的物業管理公司負責向發展項目的物業擁有人及居民提供其他售後服務。

於往績期間，我們委聘第三方物業管理公司（為獨立第三方）及惠州康城（該公司為(i)本公司於往績期間的關連人士；及(ii)由於我們擬於[編纂]前轉讓於該公司的全部股權予獨立第三方，故該公司將不再為本公司的關連人士)管理我們的發展項目。物業管理公司向我們物業的買家提供售後服務，包括維修、保安服務、園藝和景觀美化及其他有關服務。我們在向買家交付物業之前，透過向物業管理公司尋求報價及由本集團管理層進行的甄選過程，以確保提供優質的物業管理服務。我們甄選物業管理公司的準則乃建基於若干標準及因素，包括專業員工、收費水平、小區管理經驗及服務質素。

管理費乃參考現行市場費率、有關政府當局設定的指引費率及有關發展項目每項物業的建築面積後釐定。管理費通常每月、每季或每年結算。

物業業主負責支付其自身的管理費（包括公共區域），而我們則負責支付尚未出售或交付的該等單位的管理費。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，我們就我們的發展項目獲提供的物業管理服務，向上述獨立物業管理公司支付的管理費分別約為人民幣0.1百萬



## 業 務

元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，而向關連物業管理公司支付的管理費則分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.6百萬元。有關我們與關聯物業管理公司過往交易的更多詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「關聯方交易」一段。

### 由我們收購而非開發的物業

多年來，我們累積了敏銳市場觸覺、於中國房地產市場的投資視野及於中國房地產市場的專門知識（包括對地區物業市場狀況的了解及對物業發展的銷售及營銷實力），據此，我們不時有策略地挑選及收購並非我們開發的物業。通過我們的網絡、商業觸覺及實力，我們能夠在我們認為擁有高增長潛力及能產生可觀投資回報的地區尋求物業。過往，我們以具競爭力的成本在深圳及惠州等當時發展尚未完全成熟的地區收購物業。我們出租有關物業或裝修及翻新有關物業以供日後銷售。

### 獎項及認證

我們曾獲頒多個獎項及認證，其中包括：

獎項年份	獎項名稱	頒獎機構
二零零七年	金牌規劃設計樓盤	南方報業傳媒集團
二零零七年	中國主流地產 — 金鼎獎	中國主流地產品牌年鑒 委員會
二零零七年	中國主流地產 — 金築獎	中國主流地產品牌年鑒 委員會
二零零七年	二零零八年消費者最期待樓盤	南方報業傳媒集團
二零一五年	誠信經營單位(二零一五年度)	惠州市惠陽區消費者 委員會
二零一五年	二零一五年度最佳戶型樓盤	西子湖畔
二零一五年	二零一五年度最受歡迎樓盤	新浪樂居
二零一五年	二零一五年度搜狐焦點樓盤評選 — 七星會所樓盤	搜狐焦點

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

獎項年份	獎項名稱	頒獎機構
二零一五年	最具影響力樓盤	58安居客二零一五年 中國房產風雲榜組委會
二零一五年	最受網友關注樓盤	58同城安居客
二零一五年	最佳園林設計樓盤	搜狐焦點
二零一五年	最具購買價值樓盤	搜狐焦點
二零一五年	二零一五年度北方網熱點樓盤排行榜 — 創新樓盤大獎	北方網地產頻道
二零一五年	北方網二零一五年度樓盤關注排行榜評選 — 最具期待 生態大盤	北方網地產頻道
二零一六年	最佳別墅典範獎	搜狐焦點
二零一六年	南湖區域最佳別墅價值樓盤	搜狐焦點

## 客戶

我們主要鎖定中國發展項目鄰近地區的中高收入客戶。於往績期間，我們亦自中國公司客戶產生收益。我們收購深圳及惠州若干並非由我們開發的商用物業及出租或出售予公司客戶(其中一名為保險公司)。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，我們的單一最大客戶佔本集團於各年總收入的百分比分別約為3.4%、0.3%及2.9%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，我們的五大客戶(為獨立第三方)佔本集團於各年總收入的百分比分別約為12.3%、1.5%及4.4%。我們於往績期間的五大客戶概非我們的供應商。主要客戶的付款透過銀行轉賬一筆過結付或按揭付款。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們五大客戶中，有一名是主要從事保險行業的公司。我們於二零一七年收購惠州一間並非由我們開發的商用物業及出售予該客戶。除上述者外，我們於往績期間的五大客戶全部均為獨立買家。於往績期間及直至最後可行日期，我們並未遭遇客戶任何重大違約事件。

作為僱員福利的一部分，我們或允許員工及其各自的近親以折扣價向我們購買物業。例如，我們的員工及彼等各自的近親可按原價5%的折扣價購買陽光新苑的物業。此外，於往績期間，劉偉韜先生(我們的關連人士)的一名近親向我們購買物業。交易詳情請參閱本文

---

## 業 務

---

件「財務資料」一節「關聯方交易」一段。除上文所披露者外，我們五大客戶全部均為獨立個別人士，而董事及彼等各自的緊密聯繫人或股東（據董事所知持有我們已發行[編纂]5%或以上者）並無擁有彼等的任何權益。

### 供應商

我們的主要供應商主要包括中國建築公司及銷售代理。我們委聘建築公司為建築承包商，在項目基礎上進行建築工程，以及採購必要的建築材料。我們一般委聘總承包商，其進行專業工程在我們允許的前提下才能進行分包。我們亦不時委聘專門承包商進行與升降機安裝及公眾設施建設有關的工程。此外，我們在物業銷售中委聘銷售代理為我們提供推廣及介紹服務。我們一般並無與現有供應商訂立任何長期合約。由於我們一般不就發展項目的建設採購原材料，故我們並無存貨政策。建築承包商負責採購原材料，其費用已計入建築成本。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，本集團的單一最大供應商佔我們每年成本總額分別約50.7%、44.6%及40.3%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，本集團的五大供應商佔成本分別約94.1%、86.8%及86.5%。於往績期間，我們與五大供應商的業務關係年期由約兩年至八年不等。我們根據建築合約的條款按工程階段向建築承包商支付建築工程費。與發展成本波動有關的敏感度分析詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「銷售成本」一段。我們的主要供應商一般給予我們28天的信貸期來處理付款。向主要供應商的付款以銀行轉賬結付。

我們審閱投標建築承包商的資格及彼等所提交的招標文件，以了解(i)資格；(ii)資源，包括人力資源供應；(iii)在類似建築項目的經驗及技術專長；(iv)聲譽及工程質表。我們據此認為我們的供應器具備實力，可以準時完成我們發展項目的建設工程。於往績期間，我們並無遭遇供應商任何重大違約或延誤而對我們的營運造成重大不利影響。我們預計在可預見未來將不會遭遇任何採購困難。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

下表載列我們於往績期間的五大供應商的若干基本資料：

截至二零一五年十二月三十一日止年度					
供應商	成立年份	主要業務性質	與本集團 建立業務關係的年份	佔我們成本 總額的 概約百分比	營運地點
供應商A	一九九八年	建築承包商	二零一零年	50.7%	中國
供應商B	一九八一年	建築承包商	二零一三年	20.9%	中國
供應商C	二零零七年	建築承包商	二零一三年	20.3%	中國
供應商D	二零零四年	建築承包商	二零一三年	1.2%	中國
供應商E	二零零四年	建築承包商	二零一三年	1.0%	中國

截至二零一六年十二月三十一日止年度					
供應商	成立年份	主要業務性質	與本集團 建立業務關係的年份	佔我們成本 總額的 概約百分比	營運地點
供應商C	二零零七年	建築承包商	二零一三年	44.6%	中國
供應商A	一九九八年	建築承包商	二零一零年	27.3%	中國
供應商B	一九八一年	建築承包商	二零一三年	12.2%	中國
供應商F	二零一一年	銷售代理	二零一五年	1.5%	中國
供應商G	一九九九年	建築承包商	二零一三年	1.2%	中國

截至二零一七年十二月三十一日止年度					
供應商	成立年份	主要業務性質	與本集團 建立業務關係的年份	佔我們成本 總額的 概約百分比	營運地點
供應商A	一九九八年	建築承包商	二零一零年	40.3%	中國
供應商C	二零零七年	建築承包商	二零一三年	27.7%	中國
供應商B	一九八一年	建築承包商	二零一三年	10.5%	中國
供應商H	二零一六年	建築承包商	二零一六年	4.9%	中國
供應商I	不適用	政府行政部門	二零一六年	3.1%	中國

我們五大供應商全部均為董事及彼等各自的緊密聯繫人或持有我們已發行[編纂]5%以上的股東在當中並無擁有任何權益的獨立第三方。

我們持有一批能達到我們質量要求的供應商，並根據我們與彼等進行業務往來的經驗，定期檢討和更新供應商名單。我們已與主要供應商建立穩定的業務關係。

### 知識產權

我們的知識產權是構成我們品牌知名度的主要部份，對於我們的業務十分重要。於最後可行日期，我們已在中國註冊九項不同類別的商標，並已在中國申請註冊兩項不同類別的商標。我們是七個域名的註冊擁有人。有關我們認為對我們業務屬重大的商標及域名的詳情，請參閱本文件附錄五「B.有關業務的進一步資料」一段項下的「2.知識產權」分段。我們不

---

## 業 務

---

能保證我們的品牌受到適當保護，可免受負面消息的影響或我們業務在出現負面消息的情況下不會受到不利影響。更多詳情請參閱本文件「風險因素」一節「與我們業務有關的風險」一段項下的「我們依賴我們的商號及商標，而我們的商號或商標被盜用或不當使用，或會使我們的聲譽及盈利能力受損」分段。

於最後可行日期，我們並不知悉有任何第三方就我們知識產權的使用向我們提出任何待決申索。於最後可行日期，我們並不知悉我們曾違反由第三方擁有的知識產權或第三方曾違反我們的知識產權。

我們在知識產權方面並未涉及任何知識產權的訴訟或行政處罰，而於往績期間並無侵犯任何第三方知識產權。

### 競爭

縱使有高行業門檻，中國物業行業競爭激烈。本集團的主要市場位於惠州。我們現有競爭對手包括大型國有及私人國內物業發展商，其次是主要來自亞洲的外來物業發展商，包括香港的領先物業發展商，彼等於我們經營或有意經營的城市設有業務營運。近年來，於我們擁有發展項目的城市內，越來越多物業發展商進駐當地物業發展行業，致使該等市場的競爭加劇。中國物業發展行業的主要入行門檻包括地區市場知識、地區市場的品牌滲透率及收購土地的龐大財務承擔。

我們認為，我們的主要競爭對手正以快速步伐發展。該等競爭對手或會具有較大規模，而財政實力及資源亦可能較我們雄厚。然而，由於本集團的地區市場知識及物業發展經驗豐富，且品牌名稱於地區市場享負盛名，加上於大灣區及我們認為擁有增長潛力的中國其它地區擁有具策略價值的土地儲備，我們相信我們已在市場上建立我們的品牌，並有能力提供優質設施及服務，因此即使競爭激烈，仍可繼續維持在市場上的競爭力及帶來進一步業務增長。有關我們業務營運所屬行業的市場分析詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

### 環保事宜

我們受到中國國家環保法律法規以及有關地方政府當局頒佈的環保法例所規管。

---

## 業 務

---

每個發展項目須根據中國法律法規進行環境影響評估。我們在發展項目開始建築之前，須向環境當局提交相關環境影響研究、報告或環境影響分析，連同其他所需文件，以供獲授權的環保行政局評核及審批。在申請批准時，公司必須於進行發展項目的可行性研究階段提交發展項目的環境報告、環境影響報告及環境影響登記表格。所有文件均須經獲授權的環保行政局的批准。有關政府當局發出的批文將列明適用於發展項目施工的有關空氣污染、噪音及污水和廢料排放等範疇的標準。該等措施須被納入特定發展項目的設計、建築及運作之內。於每個發展項目完成後，有關政府當局將檢查地盤，以確保符合適用環保標準，並會將報告連同其他特定文件提交予地方建築行政局以作記錄，之後才可向買家交付相關物業。

我們採取特定措施以確保我們符合適用環境法律法規，包括：(i)嚴格挑選建築承包商及監督建築過程；(ii)在發展項目竣工後適時向相關政府當局申請以供審批；及(iii)積極採用環保設備及設計。

我們就遵守環保法律法規而產生有關費用。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，我們付予建築團隊以遵守相關環保法律法規的全年開支分別約為人民幣0.02百萬元、人民幣0.06百萬元及人民幣0.26百萬元。持作未來發展的發展項目有關遵守環保法律法規的預期日後成本約為人民幣20,000元。我們已就所有已完成的發展項目及在建發展項目取得有關環境影響評價的批文。

董事確認，於往績期間我們的營運在各主要方面已符合並將會遵守所有中國環保法律法規，並無(i)從環境當局收到有關違反環保法律法規的任何通知；或(ii)因不遵守國家或地方的環保法律法規而被罰款或受到行政處罰。於往績期間，我們並無從環境當局收到有關違反環保法律法規的任何通知。

---

## 業 務

---

### 健康及安全事宜

我們在中國受到有關工地安全的法律法規所規管。我們的項目管理部門負責於整個項目發展過程中監督我們僱員的安全。為了確保安全的工作環境，我們已設立有關安全管理的內部政策，據此不同團隊獲編配不同的安全合規職責。

在建築地盤安全方面，我們的項目管理部門及建築承包商負責建築地盤的安全管理及避免意外發生。我們要求建築承包商根據中國法律法規嚴格採取特定措施，以盡量減少發生工作意外及工傷的機會，包括要求任何臨時實地設施符合安全規定及操作機械的建築團隊取得相關安全牌照及採取安全預防措施，例如配戴安全頭盔及在處理電和火時遵守適用法規。建築承包商須為工人購置意外保險，以及購置彌補他們工人的醫療及其他相關開支的意外保險。我們亦委聘獨立第三方測量師，於整個建築過程中監察安全措施並定期向我們提交檢查結果報告。

為了確保我們訪客、租客、住戶及僱員的安全，我們在發展中項目地盤的不同地段主要入口、接待大堂及服務台以及公共地方某些位置安裝監察攝錄機。我們亦在不同入口設有警衛站崗並進行24小時巡邏。

於往績期間及截至最後可行日期，我們在各主要方面已遵守中國適用的工地安全條例，亦無遇到任何意外或投訴而對我們的營運構成重大不利影響。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 業 務

### 執照、監管批准及合規記錄

在中國，從事物業發展及建築行業的公司須要在開業之前獲取若干執照及／或許可證。本集團的附屬公司／聯營公司／合資企業所持有的主要執照及許可證包括以下各項：

附屬公司／  
聯營公司／  
合資企業

名稱	發出機構	營運執照及許可證名稱	類別	屆滿日期
天津建基	天津市城鄉建設委員會	中華人民共和國房地產開發 企業資質證書	四級	二零一九年 二月二十八日
惠州悅富	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一八年 十二月三十一日
惠州怡展	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業資質證書	三級	二零一九年 十二月三十一日
惠州萬城	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一八年 十二月三十一日
惠州惠港	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一九年 十二月三十一日
惠州漢基	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一八年 十二月三十一日
河南聚龍	駐馬店住房管理中心	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一九年 九月十八日



---

## 業 務

---

有關其他詳情，亦請參閱本文件「監管概覽」一節「房地產發展商資格」一段。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得我們在中國經營物業發展及建築業務所必需的所有執照、批文、證書及許可證。所有該等執照、批文、證書及許可證均為有效及具效力。除本節下文「違規情況」一段所披露者外，董事及中國法律顧問認為，於往績期間，我們在各主要方面一直遵守我們經營業務所在的中國的適用法律法規。於最後可行日期，我們概無發展項目面臨任何沒收令、法院頒令或判決而有損本集團的權益或營運。

董事確認我們將根據相關中國法律及法規申請重續所有資格證書。倘我們未能於屆滿後維持牌照、證書、許可證或政府批文，我們的發展項目或會遭延後且可能對我們的業務產生不利影響。詳情請見本文件「風險因素」一節下「與我們業務有關的風險」一段「未能向中國政府取得、遵守必要的證書、許可證、批准或牌照或在取得、遵守該等必要證書、許可證、批准或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業發展業務的能力造成不利影響。」分段。

## 業 務

### 違規情況

違規事件	違規原因	法律後果及最高處罰	已採取補救行動及加強內部監控措施及狀態	負責修正的董事/高級管理層	對我們營運及財務狀況的潛在影響
<p>於往績期間，我們(i)未有適時為若干僱員設立住房公積金賬戶；及(ii)未有適時為若干僱員繳付全職社會保險及住房公積金供款。我們估計截至二零一七年十二月三十一日止三個年度少繳社會保險金額分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣2.1百萬元。我們估計截至二零一七年十二月三十一日止三個年度少繳住房公積金金額分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.6百萬元。</p>	<p>有關違規乃主要由於我們若干僱員不願意參與住房公積金及社會保險計劃，由於於彼等並無參與，故我們並無以僱員身份作出相應付款。</p>	<p>在中國社會保險供款方面，我們的中國法律顧問告知，中國社會保險機關可(a)要求我們在指定期限內補足先前少繳的社會保險供款；(b)自逾期付款當日起每日徵收相當於逾期付款0.05%的罰款；及(c)在我尚未有在指定期限內作出付款的情況下，對我們徵收小乎逾期付款金額一至三倍的罰金。</p> <p>在住房公積金供款方面，我們的中國法律顧問告知，(i)就逾期開設住房公積金賬戶而言，相關住房公積金管理當局可指令我們在指定期限內設立賬戶，否則會徵收不少於人民幣10,000元及不多於人民幣50,000元的罰金；及(ii)就未能作出全數供款而言，中國住房公積金機構可要求我們在指定期限內補足先前少繳的住房公積金供款，否則有關當局可向人民法院申請強制執行付款。</p>	<p>我們將確保本集團與中國法律顧問保持緊密溝通，並適時就社會保險供款及住房公積金供款的年度供款規定諮詢中國法律顧問，以確保及時為所有中國僱員繳付社會保險供款及住房公積金供款。</p> <p>我們將安排指定期限內為每名新僱員及即時為尚未登記的每名現有僱員登記社會保險及住房公積金。我們自二零一六年六月工資單起已全面遵守相關規則及法規繳付每月供款，並在編纂後使本集團實現全面合規。</p>	<p>執行董事兼營運總監黃家倫先生</p>	<p>誠如中國法律顧問告知，根據我們向相關主管政府部門取得的書面確認，其認為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>我們被相關主管政府部門要求就中國僱員支付欠欠的社會保險付款及住房公積金供款的風險很小；及</li> <li>我們因未有就中國僱員作出全職社會保險供款及住房公積金供款而被相關主管政府部門處罰的風險很小。</li> </ul> <p>雖然(i)我們已向相關主管政府部門取得書面確認，指本集團已就社會保險付款及住房公積金供款遵守相關法律及法規，以及我們概無就社會保險供款及住房公積金供款被列為行政處罰的記錄；(ii)據董事所深知及確信，我們概無就上述違規事項被採取任何行政處罰行動；(iii)我們並不知悉僱員有就社會保險供款及住房公積金供款對我們提出任何程序、申索或糾紛；(iv)違規事項涉及的每名僱員已簽署書面確認，指彼放棄其中索賠欠社會保險及住房公積金供款的權利；及(v)中國法律顧問認為上述風險很小，就良好企業管治而言，我們已於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的財務報表作出撥備分別約人民幣4.3百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣9.2百萬元，相當於僱員可向我們申索的結欠法律總額。</p>
					<p>因此，董事認為該違規事件對我們的營運並無重大影響，且對我們的業務營運亦無造成重大影響，以及並無對我們的能力或傾向構成負面反映。</p>

---

## 業 務

---

董事認為，經考慮(i)違規事件已獲妥為整改及／或向主管政府機構匯報；(ii)已實施或將實施內部控制措施以免日後再次發生；(iii)因違規事件而施加的可能處罰／罰款金額不大；及(iv)已就違規事件作出撥備後，違規事件單獨及綜合地將不會對本集團的業務營運及財務狀況有任何重大不利影響。

除上文披露者外，就董事所知及所信，於往績期間及截至最後可行日期，我們在有關我們營運的各主要方面已遵守適用於我們的所有相關法律法規。

### 法律程序

於最後可行日期，我們並無涉及我們相信會對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的任何實際或待決的法律訴訟或仲裁。尤其是，我們並無涉及第三方針對我們(或我們針對第三方)所採取或通知的有關本集團的任何重大索償或行政處罰。

於最後可行日期，我們並不知悉本集團任何現有、待決或受威脅的訴訟、申索或仲裁而可對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### 確保日後合規的內部監控措施

為了持續改善企業管治並預防違規事件再次發生，我們已採取或擬採取以下補救行動：

- (i) 我們已制定一連串內部監控政策，並已由我們管理層及董事會審閱和批准，以期改善內部監控系統，並確保我們遵守[編纂]規則及中國及香港的相關法律；
- (ii) 我們已委聘劉佩君女士(為香港會計師公會會員)為我們的執行董事、公司秘書兼財務總監，負責提供財務管理及制定本集團的財務策略。劉女士擁有超過12年的企業會計及審核、核數及公司秘書常規經驗；
- (iii) 我們將採取補救措施，以識別出內部監控系統的缺陷，包括監控持續遵守妥善實施的內部監控措施；

---

## 業 務

---

- (iv) 董事已於二零一八年六月十九日出席由香港法律顧問所舉辦，有關公司條例、證券及期貨條例及[編纂]規則所規定公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任的培訓，而董事已完全知悉彼等作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (v) 我們已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會亦已採納其職權範圍，其中列明其職責及責任，以確保遵守相關法規規定。尤其是，審核委員會根據其職權範圍，獲授權審閱或會引起疑問而在財務申報、內部監控或其他事宜方面可能出現不恰當情況的任何安排；
- (vi) 我們已委聘並將繼續委任外部專業顧問，包括核數師、法律顧問或其他顧問，提供有關遵守不時適用於本集團的法定規定的專業意見；
- (vii) 我們已根據[編纂]規則第3A.19條委任[編纂]為我們的合規顧問，以確保(其中包括)我們在遵守[編纂]規則及所有其他適用法例、規則、守則及指引方面，得到適當指導及意見；
- (viii) 我們於[編纂]後將定期為我們的董事、高級管理人員及員工舉辦特別設計的培訓課堂，以加強他們對適用中國法律法規的知識；及
- (ix) 我們將定期檢討內部監控，以確保全面遵守不同營運方面的政府條例及相關政策。

經參與上述行動及培訓後，董事充分了解其作為香港上市公司董事的持續義務、職責及責任、適用於彼等及本集團的相關法律及監管規定以及建立及維持健全的內部監控系統(包括確保本集團內部有效內部溝通的措施)。董事將繼續接受培訓及採取措施以確保日後繼續遵循以上目標。

---

## 業 務

---

### 由內部監控顧問審閱

為籌備[編纂]，我們委聘獨立內部監控顧問檢討與我們業務營運有關的內部監控措施的成效，旨在識別內部監控漏洞／不足之處及就補救行動提供內部監控的建議，藉以提升我們的整體內部監控制度。有關檢討過程由二零一八年三月十三日起至二零一八年五月十一日止，而該等補救行動實施情況的跟進檢討於二零一八年五月二十三日至二零一八年六月二十七日進行。以上所載的補救行動與內部監控顧問的檢討過程得出的主要調查結果相符。根據該內部監控顧問進行的檢討過程得出的調查結果、建議及測試結果，並無發現重大缺失事件。該內部監控顧問進行的工作並不涉及與我們內部監控的保證委聘。

經考慮本集團所採取以上補救行動及我們的業務性質及經營規模後，董事信納我們的內部監控系統就目前經營環境而言屬足夠及有效，並認為違規事件對董事的合適性(根據[編纂]規則第3.08條及第3.09條)及我們[編纂]的合適性(根據[編纂]規則第8.04條)並無任何重大影響。我們已委派執行董事兼首席營運官黃家倫先生負責對我們的內部監控措施及系統進行年度檢討，並向審核委員會及董事會匯報調查結果。有關黃家倫先生資歷及經驗的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

董事認為，且[編纂]認同，我們的內部監控足夠並能有效避免日後發生違規事件：

- 經考慮本節上文「違規情況」一段所載過往各項違規事件的原因；
- 所施加的處罰及罰款不大；
- 本集團已制定並加強內部監控政策及實施上文所載的多項內部監控措施；
- 經審閱本集團的加強內部監控措施；
- 經考慮補救行動及截至最後可行日期的相關進度以及本集團新頒佈的加強內部監控措施的實施進度以避免違規事件再次發生，而高級管理層未獲悉有任何有關本集團的內部監控系統的其他缺失情況；及
- 於執行經加強的內部監控措施後並無再發生違規事件。

---

## 業 務

---

董事認為，且[編纂]認同，(i)該等違規事件就[編纂]規則第3.08條及第3.09條而言對董事的合適性並無任何重大影響；及(ii)董事願意及能夠以合法方式管理本集團業務，且適合擔任上市公司的董事，原因如下：

- (i) 發生違規事件純粹是由於我們無法控制的因素所致。董事並無意違反法律，該等事件不涉及董事不誠實或詐騙或對董事的誠信或能力構成質疑；
- (ii) 董事專注本集團的整體業務規劃及策略發展，並向相關項目經理委派項目公司日常營運的職務。因此，董事於關鍵時間並不知悉有違規情況。董事一經知悉發生違規事件後，不論該事件於過往或於籌備[編纂]申請時發生，彼等已即時根據適用及加強內部政策及程序對違規事件進行整改；
- (iii) 董事未有從該等違規事件中直接或間接取得任何個人利益；
- (iv) 該等違規事件並無涉及任何欺詐活動；
- (v) 董事已外聘內部監控顧問以建議有效的補救措施，由於該等措施由董事倡議及實施或擬實施，故經內部監控顧問檢查有關事宜的補救情況後，確認本公司已設立充足的內部監控措施；
- (vi) 關於社會保險付款及住房公積金供款的違規事件與本集團的業務營運無關；
- (vii) 由於發生違規事件，董事相當重視遵例事宜，並特別注意及警惕可能導致出現任何違規情況的任何事宜，並已實施各項措施以避免再次發生本節「違規情況」一段所披露的違規情況。內部監控顧問於二零一八年五月進行跟進審閱，當中並未識別出任何其他重大內部監控缺陷；
- (viii) 藉著向董事提供培訓課程，董事完全知悉根據[編纂]作為[編纂]發行人董事的規定和責任，並已承諾遵從及遵守所有相關規則及法規；及

---

## 業 務

---

- (ix) 我們將委任外部專業顧問，向董事提供專業意見，協助董事確保不時持續遵守適用於本集團的法定規定及[編纂]規則。

### 保險

根據相關中國法律法規，並無全國適用的強制性條文規定物業發展商須就其營運投保。根據一般行業慣例，物業發展商就其所有在建中的物業發展項目投購風險及第三方保險。然而，我們一般不會投購有關保險，只投購財產風險保險，反之，我們要求發展項目的建築承包商對其僱員及設備投購風險及第三方保險及保險保障。由於我們透過銀行貸款及於有需要時向相關銀行抵押我們的地塊為發展項目撥資。當我們向銀行抵押發展項目的地塊，其可能要求我們維持以其為受益人的保單。舉例而言，本集團為在建中的萬城名座二期及皇冠豪苑投購風險及第三方保險。我們將繼續密切監察在我們的建築地盤實施的質量及安全措施，務求將可能是因我們引起的財物損毀及其他責任的風險降至最低。我們亦無就已售予及交付予客戶的物業購置保險。反之，物業管理公司將就該等物業的公共地方及便利設施購置所有風險財產保險及公共責任保險。我們亦已為我們的僱員購買住房公積金及社會保險。於最後可行日期，我們的財產並無遭受任何重大損失或損毀。

我們相信已購置的保險為我們的營運提供足夠保障，而保障的範圍與行業標準相符。此外，根據我們的建築合同，於相關發展項目建築地盤的工程期間可能產生的任何法律責任將由建築公司承擔。然而，若干風險是我們不受保障的，我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們業務營運過程中可能出現的損害賠償及責任。有關其他詳情，請參閱本文件「風險因素」一節「與我們業務有關的風險」一段項下的「我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」分段。

---

## 業 務

---

### 保養及產品退回

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《房屋建築工程質量保修辦法》就樓宇結構的質量向客戶提供保養。我們根據《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》、《房屋建築工程質量保修辦法》或其他已頒佈的國家標準就樓宇建築工程項目不同部分為物業買家提供不同保養及保修期。

一般而言，就所有發展項目向物業買家提供的保養載列如下：

保養	保修期
地基工程及主體結構建築	根據相關設計文件
防滲漏工程	五年
廚房、浴室地面及地庫漏水	五年
污水系統	兩年
門窗的金屬部分	兩年

所有保修期自相關物業實際交付日期或物業被視為已根據相關合約交付之日開始。我們不會就不當使用造成的瑕疵以及因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們提供的質量保證期通常等於我們根據相關建設合約自建築承包商取得的質量保證期。我們的建築承包商負責保證有關質量標準及相關維修工程所產生的費用。

於往績期間及直至最後可行日期，我們概無因樓宇結構或其他裝置出現質量問題（且有關質量問題不能根據相關協議的保修規定由相關建築承包商予以補救）而涉及任何重大申索或接獲任何重大投訴。



## 業 務

### 僱員

於二零一八年四月三十日，我們合共約有166名僱員，其中分別有123名、39名及4名僱員在惠州、天津及香港任職。僱員的薪酬待遇包括薪金及獎金。

下表載列於二零一八年四月三十日按職能劃分的全職員工人數：

職能	於二零一八年 四月三十日的 員工人數
<b>中國</b>	
項目發展部門	23
建築設計部門	5
項目管理部門	12
銷售及營銷部門	46
成本管理部門	13
人力資源及行政部門	37
財務部門	26
小計	162
<b>香港</b>	
管理層	4
小計	166

我們主要通過內部推薦及在互聯網刊登廣告在當地市場積極招聘熟練及合資格人員。我們尤其重視忠於工作並重視我們的企業文化以及具備相關工作經驗的僱員。我們每年年底會根據本集團的發展策略評估我們的人力資源，以制定我們的人力資源規劃及決定是否需要增聘人手應付業務發展。我們亦根據僱員的職位及專長為彼等設立培訓課程，例如管理層以及營銷及銷售人員。

我們與僱員訂立獨立僱傭合約，涵蓋工資、福利、利益衝突申報及終止條款等事宜。就我們建築設計部門、成本管理部門和銷售及營銷部門的員工而言，我們亦要求彼等與我們簽署保密協議，以確保不向任何第三方洩露機密資料，包括有關設計及預算的所有資料。我們根據僱員的職位及責任向彼等提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、表現掛鈎付款及酌情花紅。我們亦為僱員作出住房公積金及社會保險供款，包括醫療保險、工傷保險、退休保

---

## 業 務

---

險、生育保險、失業保險及住房公積金。僱員福利的一部分為我們亦邀請我們的僱員及其各自的直系家族成員以折扣價購買我們開發的物業，例如員工及其各自的直系家屬成員可以原價5%的折扣價購買陽光新苑物業。

董事相信，我們與僱員維持良好合作關係。於往績期間及截至最後可行日期，我們並無遇到任何重大勞資糾紛或因勞資糾紛而令業務中斷，而我們在招聘及保留具經驗員工或熟練人員方面並無遇到任何困難。於往績期間及截至最後可行日期，本集團僱員並無成立任何工會。

為了提升我們的品牌形象及確保我們的服務質素，我們所有新僱員均須參加職前培訓及收到新的員工手冊。我們亦向僱員提供工作安全手冊，以加強他們的安全意識。

除本節上文「違規情況」一段所披露者外，誠如我們的中國法律顧問告知，我們已在所有重要方面遵守中國適用勞工法律及法規。我們已收到有關當局的確認書，確認我們於往績期間在各主要方面並無因違反中國適用的勞工法例而被處罰。

於往績期間，我們的總員工成本分別約為人民幣17.4百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣26.8百萬元。

### 租賃物業

除計入我們持作日後發展的土地儲備的物業外，我們亦在中國佔用若干物業以進行業務營運。該等物業用作非物業活動(定義見[編纂]規則第5.01(2)條)，主要用作員工宿舍。

於最後可行日期，我們在中國向獨立第三方租用六項物業作為員工宿舍。在該六項物業中，三項位於惠州及三項位於天津，總建築面積約為1,651.85平方米。

就[編纂]規則第5章而言，概無組成我們非物業活動一部分的上述單一租賃物業權益的賬面值佔我們資產總值15%或以上，因此我們毋須根據[編纂]規則第5章為我們的租賃物業權益進行估值或在文件中列入任何估值報告。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 業 務

---

### 持作投資的其他物業

本集團亦收購並非我們開發的物業，並出租該等物業或裝修及翻新該等物業以供日後銷售。

於最後可行日期，我們持有三項我們收購及並非我們開發及以供日後銷售的物業，全部均位於惠州，總建築面積為約3,664.08平方米。

有關持作日後銷售的物業的其他資料，請參閱本文件附錄三所載估值報告編號為18、19及20的物業。