

**DoThink 德信地产**

你的生活知己

**德信中国控股有限公司**

Dexin China Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2019

**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的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



你的生活知己

## Dexin China Holdings Company Limited 德信中国控股有限公司

(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	: 532,000,000股股份(視乎是否行使超額配股權而定)
香港發售股份數目	: 53,200,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	: 478,800,000股股份(可予重新分配及視乎是否行使超額配股權而定)
最高發售價	: 每股發售股份3.25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(須於申請時以港元繳足, 多繳股款可予退還)
面值	: 每股股份0.0005美元
股份代號	: 2019

### 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



### 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，並明確表示概不會就本招股章程全部或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「附錄七－送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件，已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條所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或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司於2019年2月19日(星期二)或前後通過協議釐定，且無論如何不遲於2019年2月21日(星期四)。除非另有公佈，否則發售價將不高於每股發售股份3.25港元，且目前預期將不低於每股發售股份2.32港元。香港發售股份的申請人須於申請時支付每股發售股份的最高發售價3.25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，倘最終釐定的發售價低於每股發售股份3.25港元，多繳股款將予退還。

倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司因任何理由未能於2019年2月21日(星期四)之前就發售價達成協議，則全球發售將不予進行並告失效。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法登記規定或毋須遵守美國證券法登記規定而依據美國任何適用州證券法進行的交易則除外。發售股份將根據S規例以離岸交易方式於美國境外提呈發售、出售或交付。

於作出投資決定前，有意投資人士務請仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括「風險因素」一節所載的風險因素。

獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)在徵得我們同意後，可於遞交香港公開發售申請的截止日期上午或之前任何時間，下調本招股章程所列的於全球發售項下發售的股份數目及/或指示性發售價。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請的截止日期上午在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.dothinkgroup.com刊登有關下調發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知。我們將於切實可行的情況下盡快公佈安排詳情。進一步資料請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。倘香港發售股份申請已於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交，且下調發售股份數目及/或指示性發售價範圍，則有關申請隨後可以撤回。

倘於上市日期上午八時正之前出現若干理由，獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請人認購香港發售股份的責任。該等理由載於「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節。務請閣下參閱該節以獲取進一步詳情。

2019年2月14日

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com)刊發公告。

### 開始公開發售以及白色及黃色

申請表格開始可供索取.....2019年2月14日（星期四）  
上午九時正

### 根據白表eIPO服務透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)

完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup>.....2019年2月19日（星期二）  
上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(3)</sup>.....2019年2月19日（星期二）  
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.....2019年2月19日（星期二）  
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.....2019年2月19日（星期二）  
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間<sup>(4)</sup>.....2019年2月19日（星期二）  
中午十二時正

截止辦理申請登記<sup>(3)</sup>.....2019年2月19日（星期二）  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup>.....2019年2月19日（星期二）

### 在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）

刊登有關最終發售價、香港公開發售的申請結果、  
國際發售的認購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.....2019年2月25日（星期一）或之前

### 透過多種途徑公佈香港公開發售的分配結果

（包括獲接納申請人的身份證明文件號碼或

香港商業登記號碼（如適用）

（載於「如何申請香港發售股份」）.....2019年2月25日（星期一）起

### 將在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及

本公司網站[www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com)<sup>(6)</sup>刊載

公告全文（包括上文相關資料）的日期.....2019年2月25日（星期一）起

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

可於 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk) (或者：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 ..... 2019年2月25日 (星期一) 起

發送／領取根據香港公開發售全部或部分

申請獲接納的股票或將股票

記存於中央結算系統的日期<sup>(7)(9)</sup> ..... 2019年2月25日 (星期一) 或之前

發送／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的日期<sup>(8)(9)</sup> ..... 2019年2月25日 (星期一) 或之前

預期股份於聯交所開始買賣的時間 ..... 2019年2月26日 (星期二)

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) 於截止遞交申請當日上午十一時三十分後，閣下將不得透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 向白表 eIPO 服務供應商遞交申請。倘閣下已於截止遞交申請當日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，則可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 (透過完成繳付申請股款)。
- (3) 倘於 2019 年 2 月 19 日 (星期二) 上午九時正至中午十二時正期間任何時間在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 2019 年 2 月 19 日 (星期二) 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認購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 2019 年 2 月 19 日 (星期二) 或前後，但無論如何不遲於 2019 年 2 月 21 日 (星期四)。倘因任何理由，獨家全球協調人 (為其本身及代表其他包銷商) 與我們於 2019 年 2 月 21 日 (星期四) 之前未能協定發售價，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一部分。
- (7) 發售股份的股票僅在全球發售在各方面成為無條件及概無包銷協議根據其條款終止的情況下於 2019 年 2 月 26 日 (星期二) 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。
- (8) 倘最終發售價低於申請時就每股發售股份應付價格，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，可能導致退款支票無效或延遲兌現。

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

- (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2019年2月25日（星期一）或本公司在報章上所通知發送／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，親臨香港股份過戶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公司印鑑的授權書領取。個人申請人與公司授權代表領取時，必須出示香港股份過戶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），惟不得選擇領取股票，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，以記存於其申請表格中所列明彼等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.發送／領取股票及退回股款－親身領取－(iv)倘閣下透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發送至銀行賬戶。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認購申請指示所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

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.退回申請股款」及「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款」各節。

上述預期時間表僅為概述。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」。

---

## 目 錄

---

閣下作出投資決定時僅應倚賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、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、獨家保薦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或代表，或參與全球發售的任何其他方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	iv
概要 .....	1
釋義及詞彙 .....	15
前瞻性陳述 .....	28
風險因素 .....	30
豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》 .....	62
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	69
董事及參與全球發售的各方 .....	73
公司資料 .....	77
行業概覽 .....	79
監管概覽 .....	94
我們的歷史及重組 .....	112
業務 .....	129
財務資料 .....	272
與控股股東的關係 .....	342
關連交易 .....	354
股本 .....	368
主要股東 .....	370
董事及高級管理層 .....	371

---

## 目 錄

---

基石投資者 .....	388
未來計劃及所得款項用途 .....	391
包銷 .....	393
全球發售的架構 .....	404
如何申請香港發售股份 .....	414
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 利潤估計 .....	III-1
附錄四 — 物業估值 .....	IV-1
附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	V-1
附錄六 — 法定及一般資料 .....	VI-1
附錄七 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VII-1

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽，本概要連同本招股章程全文方屬完整，並應一併細閱。由於本文僅屬概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。我們建議閣下在作出投資決定前，應細閱整份招股章程。任何投資均有風險。投資發售股份所涉及若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，應細閱該節。

### 概覽

我們是一家根植於中國浙江省的領先綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。憑藉23年的經驗，我們已成為浙江省領先的綜合型房地產開發商，並進軍長三角地區及主要樞紐城市，同時也樹立了開發物業杭派精工的鮮明品牌形象。根據行業報告，2017年，按浙江省全部11個地級市的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五，市場份額為2.2%。2014年至2018年，我們亦連續五年獲得由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，在2015年、2016年、2017年和2018年的排名分別從第75位上升至第74位至第72位以及至第63位。

截至2018年11月30日，就權益比例而言，我們的土地儲備總計為6,933,919平方米，其中5,898,734平方米位於浙江省。截至2018年11月30日，本集團的項目組合（包括我們的合營企業及聯營公司持有的項目）包括33個竣工項目，61個在建項目及13個持作未來開發項目。作為一家根植於浙江省的房地產企業，我們於往績記錄期間錄得穩定增長。我們專注於快速穩健的發展，並在業內屢獲殊榮，品牌知名度不斷提升。

我們戰略性地專注中產階層客戶以及其他客戶。我們提供四大不同住宅物業系列滿足目標客戶的需求和偏好，產品種類齊全，包括高層住宅、多層住宅、排屋、疊墅和合院。此外，我們開發融寫字樓、社區中心、酒店式公寓、酒店和其他配套設施於一體的多用途綜合樓項目，作出售及長期投資。我們在已建立業務的城市開發多種項目，並有選擇性地向我們認為增長潛力巨大的其他地區擴張。

我們認為，我們的卓越往績歸因於我們出色的執行能力以及對經營所在地區房地產市場和發展趨勢的深入了解。我們認為，憑藉多年來始終如一地向客戶交付優質項目，我們現已塑造受到高度認可的品牌並已積累龐大的客戶群。

截至2018年11月30日，我們在15個城市有74個正在開發中或持作未來開發的物業項目。這些項目中，開發中項目的總建築面積約為5,591,970平方米，持作未來開發項目的總建築面積約為818,142平方米。我們相信，我們大量位置優越的土地儲備足夠我們在可預見未來開發項目之用，並有助於我們業務的持續增長。



## 概 要

### 我們的業務模式

我們的業務運營專注於物業開發及銷售。同時我們也提供物業建築服務、物業租賃以及酒店營運。我們的物業建築服務指我們向三個非自有住宅項目提供的物業項目管理服務。與我們自有物業項目類似，我們將該等住宅項目的建設工作外包予第三方建築公司。

我們通過內部銷售報告及總部的銷管平台密切關注市場狀況及各項目銷售動態，採取及時的銷售策略調整及價格調整措施，確保指標進展在既定目標下運行，並實現溢價目標與銷售率的平衡。請參閱「業務－銷售及營銷－定價政策」。

### 我們的土地儲備

下表載列截至2018年11月30日我們按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

	已竣工		在建中	未來開發	土地儲備總量	佔土地儲備 總量比例 %
	未售可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	持作投資的 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	在建中 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
<b>附屬公司開發的房地產項目</b>						
杭州 .....	9,731	75,712	664,327	227,163	976,933	14.1%
溫州 .....	34,124	–	1,028,581	–	1,062,705	15.3%
湖州 .....	36,423	13,082	688,510	126,459	864,474	12.5%
台州 .....	–	–	333,218	92,573	425,791	6.1%
舟山 .....	–	–	322,426	–	322,426	4.6%
衢州 .....	–	–	384,610	–	384,610	5.5%
寧波 .....	82,138	–	355,061	–	437,199	6.3%
麗水 .....	–	–	174,196	–	174,196	2.5%
徐州 .....	45,571	21,417	330,835	50,534	448,357	6.5%
合肥 .....	4,181	–	–	–	4,181	0.1%
南京 .....	–	–	–	78,552	78,552	1.1%
上饒 .....	–	–	283,103	–	283,103	4.1%
武漢 .....	–	–	–	56,052	56,052	0.8%
小計 .....	212,168	110,211	4,564,867	631,333	5,518,579	79.5%
<b>合營企業持有的項目<sup>(2)</sup></b>						
杭州 .....	–	–	81,150	4,953	86,103	1.2%
溫州 .....	25,943	–	–	–	25,943	0.4%
舟山 .....	–	–	11,665	–	11,665	0.2%
金華 .....	–	–	66,201	–	66,201	1.0%
小計 <sup>(3)</sup> .....	25,943	–	159,016	4,953	189,912	2.8%
<b>聯營公司持有的項目<sup>(2)</sup></b>						
杭州 .....	171,480	–	148,734	18,758	338,971	4.9%
溫州 .....	4,005	–	256,308	–	260,313	3.8%
湖州 .....	–	–	87,625	23,593	111,217	1.6%
舟山 .....	–	–	29,627	–	29,627	0.4%
衢州 .....	–	–	162,726	–	162,726	2.3%
金華 .....	–	–	157,633	–	157,634	2.3%
常州 .....	–	–	25,434	–	25,435	0.4%
九江 .....	–	–	–	139,505	139,505	2.0%
小計 <sup>(3)</sup> .....	175,485	–	868,087	181,856	1,225,428	17.7%
合計 .....	413,596	110,211	5,591,970	818,142	6,933,919	100.0%

## 概 要

截至2018年11月30日，本集團已就所有土地儲備獲得土地使用證或訂立土地出讓合同。

- (1) 有關(i)已竣工項目；及(ii)在建項目的建築面積數據分別摘錄自相關檢驗證書及相關建設規劃許可證所載資料。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。「未售可銷售建築面積」包括已預售的物業。於本集團已簽立相關買賣協議且物業已交付予客戶後，該物業則被視為已售出。於物業已竣工、經檢查並接受為合資格後，該物業則被視為已交付予客戶。如本集團已簽立相關買賣協議但該物業尚未交付予客戶時，該物業則被視為預售。
- (2) 據我們作出一切合理查詢後所知，截至最後實際可行日期，除以下公司：(i)杭州廣景投資管理有限公司（前稱杭州廣景房地產開發有限公司）；(ii)杭州二建建設有限公司；(iii)華和控股集團有限公司（前稱浙江華和實業有限公司）；(iv)浙江碧桂園投資管理有限公司；(v)杭州宏環置業有限公司；(vi)浙旅湛景置業有限公司（前稱浙江浙旅置業有限公司）；(vii)杭州美高華頤投資有限公司；(viii)杭州潤楓置業有限公司；(ix)杭州市房地產開發實業有限公司；(x)杭州欣順美實業有限公司；(xi)賽麗地產集團有限公司；(xii)上海鴻信嘉地置業有限公司；(xiii)杭州碧桂園房地產開發有限公司及(xiv)杭州新城鼎宏房地產開發有限公司均為我們附屬公司的主要股東外，我們合營企業及聯營公司的其他各股東均為獨立第三方。
- (3) 就我們的合營企業或聯營公司所持有的項目而言，總建築面積根據我們在項目公司所持有的股權比例進行調整。

### 我們物業的估值

下表載列第一太平戴維斯評估我們物業的估值方法之概要：

估值方法	物業估值報告中類別編號（物業編號）
<ul style="list-style-type: none"><li>• 收入資本化法，以第一太平戴維斯獲提供的附表所示收入的資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類（第3項、第4項及第7項）</li><li>• 第二類（第21項、第22項、第24項及第25項）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 收入資本化法，將來自該物業的經營收入淨額資本化</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第二類（第23項）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 直接比較法，經參考市場上可獲得的可比較銷售交易，並計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的質量</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類（第1項、第2項、第5項及第8項）</li><li>• 第三類（第34項至第67項）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 直接比較法，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，假設該等物業按現狀以交吉方式出售</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類（第6項）</li><li>• 第二類（第9項至第20項及第26項至第33項）</li><li>• 第四類（第68項至第75項）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 無商業價值，因為尚未取得任何國有土地使用權證及／或代價尚未全額付清</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第五類（第76項至第77項）</li></ul>

有關所採用的假設及其他詳情請參閱本招股章程附錄四所載「物業估值」。

### 供應商和客戶

我們的主要供應商為施工承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們對五大供應商的採購額分別為人民幣596.3百萬元、人民幣673.8百萬元、人民幣759.5百萬元及人民幣579.8百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的44.6%、42.4%、49.3%和31.1%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年9月30日止九個月，對單個最大供應商的採購額分別為人民幣141.3百萬元、人民幣208.5百萬元、人民幣214.8百萬元及人民幣144.1百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的10.6%、13.1%、14.0%及7.7%。於往績記錄期間，我們與我們的五大供應商平均約有三至五年的業務關係。我們主要通過電匯或支票向五大供應商付款。我們的主要供應商通常會授予我們15天的信貸期。

我們的客戶主要包括我們開發的住宅或商業物業的個人或企業購買者。我們客戶群亦包括我們建築服務的客戶、酒店主顧以及租戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，我們與五大客戶的交易金額分別為人民幣517.5百萬元、人民幣352.8百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣61.8百萬元，相當於我們各期間總收入的約9.1%、5.1%、1.1%及1.1%。於往績記錄期間，我們並無任何主要客戶。

### 我們的競爭優勢

我們認為，我們的市場地位主要歸功於以下競爭優勢：(i)深耕浙江省、佈局長三角地區及中國主要城市的領先綜合型房地產開發商；(ii)堅持區域深耕拓展全國業務的戰略佈局，獲取具有戰略性區位優勢的土地儲備為長遠發展提供強大支持；(iii)在高效運營的同時滿足客戶個性化需求從而提高產品溢價和品牌口碑，實現規模、利潤及品牌形象均衡發展；(iv)秉承杭派精工，以高標準建築質量管理體系打造高質量產品；及(v)經驗豐富的管理層團隊和專業的僱員團隊。

### 我們的戰略

我們致力於成為中國首屈一指，值得信賴的綜合型房地產開發商。為實現我們的目標，我們擬實施以下戰略：(i)繼續鞏固在浙江省的領先市場地位，並將業務拓展至長三角地區及全國主要城市；(ii)持續增加具有成本競爭力的優質土地儲備，抓住城市輪動及客戶需求結構化差異機會；(iii)持續提升產品的品質競爭力和客戶滿意度水平，加強智能社區建設；(iv)通過「一體兩翼」發展目標進一步拓展商業物業開發業務，以豐富我們的項目組合並利用商業物業和產城開發來獲得協同效應及成為具有綜合實力的運營商；(v)提升運營效率及優化我們的資本結構；及(vi)通過系統的培訓計劃和有競爭力的薪酬體系吸引和激勵人才。

## 概 要

### 經營業績摘要

我們的業務運營包括四個主要收入來源：(i)物業開發及銷售；(ii)物業建築服務；(iii)酒店營運；及(iv)物業租賃。我們的收入源自我們開發的住宅物業及配套零售空間的銷售、提供房地產建築服務、酒店的租金及服務收入以及商業物業投資所得租金收入及其他。我們將建設項目外包給第三方建築公司。我們的主要成本是已出售物業的成本，其中包括土地使用成本、建築成本、資本化利息、稅費及附加費。我們項目的資金來源通常有我們的自有資金、銀行借款及自信託公司與資產管理公司的借款。

下表載列所示期間按收入來源及收入性質劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額	金額	佔總額
	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比
收入										
物業銷售所得收入 ..	5,241,083	92.0%	6,722,492	96.3%	6,501,385	99.2%	3,037,641	98.7%	5,683,666	99.3%
建築及項目管理										
服務所得收入 .....	435,419	7.6%	232,782	3.3%	29,657	0.5%	22,801	0.7%	12,612	0.2%
酒店收入 .....	14,937	0.3%	15,909	0.2%	16,128	0.2%	12,210	0.4%	10,471	0.2%
租金收入 .....	4,040	0.1%	8,518	0.1%	6,819	0.1%	5,119	0.2%	18,544	0.3%
總計 .....	<u>5,695,479</u>	<u>100%</u>	<u>6,979,701</u>	<u>100%</u>	<u>6,553,989</u>	<u>100%</u>	<u>3,077,771</u>	<u>100%</u>	<u>5,725,293</u>	<u>100%</u>

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業銷售。下表載列往績記錄期間我們的主要經營業績：

	截至12月31日止年度									截至9月30日止九個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
城市															
杭州 .....	3,542,193	228,753	15,485	3,500,245	202,880	17,253	2,623,855	105,293	24,920	40,693	861	47,262	453,313	14,103	32,143
溫州 .....	-	-	-	2,827,710	164,372	17,203	3,033,492	168,478	18,005	2,773,738	158,983	17,447	5,037,322	279,091	18,049
湖州 .....	1,014,240	121,205	8,368	313,156	36,991	8,466	187,492	14,111	13,287	164,546	11,965	13,752	94,544	4,184	22,597
徐州 .....	597,282	136,950	4,361	65,423	13,929	4,697	642,746	131,677	4,881	48,931	9,246	5,292	90,367	10,118	8,931
合肥 .....	3,812	-	-	1,977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉興 .....	83,556	12,408	6,734	13,981	1,271	11,000	13,800	214	64,377	9,733	214	45,481	8,120	356	22,809
總計 .....	<u>5,241,083</u>	<u>499,316</u>	<u>10,497</u>	<u>6,722,492</u>	<u>419,443</u>	<u>16,027</u>	<u>6,501,385</u>	<u>419,773</u>	<u>15,488</u>	<u>3,037,641</u>	<u>181,269</u>	<u>16,758</u>	<u>5,683,666</u>	<u>307,852</u>	<u>18,462</u>

附註： 上表已確認收入包括自住宅、商業空間、停車場及儲藏室所得收入，而已確認建築面積則不包括停車場及儲藏室的建築面積。

## 概 要

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，我們的毛利分別為人民幣592.1百萬元、人民幣908.3百萬元、人民幣1,532.7百萬元及人民幣1,857.4百萬元，毛利率分別為10.4%、13.0%、23.4%及32.4%。

已確認平均售價由2015年的每平方米人民幣10,497元增至2016年的每平方米人民幣16,027元，主要由於平均售價相對較低的徐州已確認建築面積大幅減少，以及杭州及嘉興的平均售價提高。已確認平均售價由2016年的每平方米人民幣16,027元降至2017年的每平方米人民幣15,488元，主要由於平均售價相對較低的徐州已確認建築面積大幅增加。已確認平均售價由截至2017年9月30止九個月的每平方米人民幣16,758元增至2018年同期的每平方米人民幣18,462元，主要由於(i)溫州已確認收入大幅增加，佔2018年已確認收入總額很大比重，及(ii)溫州的平均售價由截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣17,447元小幅提升至截至2018年9月30日止九個月的每平方米人民幣18,049元，從而使得截至2018年9月30日止九個月的整體平均售價提高。

### 綜合財務資料概要

下表載列於所示期間摘錄自我們的綜合收益表（其詳情載於附錄一）的財務數據摘要，其應與附錄一財務報表（包括其相關附註）一併閱讀。

### 綜合收益表概要

下表載列所示期間我們的綜合收益表：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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) (未經審核)	2018年 (人民幣千元)
收入 .....	5,695,479	6,979,701	6,553,989	3,077,771	5,725,293
銷售成本 .....	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,487,330)	(3,867,896)
毛利 .....	592,062	908,311	1,532,681	590,441	1,857,397
投資物業公允價值(虧損)/收益 .....	(2,310)	346,444	226,107	128,187	171,466
所得稅前利潤 .....	115,355	798,392	1,218,061	390,705	1,606,260
所得稅開支 .....	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(156,820)	(624,955)
年/期內利潤及全面收益總額 .....	64,659	513,411	839,369	233,885	981,305

我們的收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣3,077.8百萬元增加86.0%至2018年同期的人民幣5,725.3百萬元，主要由於我們銷售物業所得收入增加所致。

銷售物業所得收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣3,037.6百萬元增加87.1%至2018年同期的人民幣5,683.7百萬元，主要由於已確認的總建築面積由截至2017年9月30日止九個月的181,269平方米增加69.8%至2018年同期的307,852平方米，且已確認平均售價從截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣16,758元增加10.2%至2018年同期的每平方米人民幣18,462元，主要由於我們杭州東宸、溫州上府、溫州海派嘉園、溫州大悅灣、溫州悅城及溫州鹿城大院的銷售價格提高。

## 概 要

銷售成本主要包括我們就物業開發及銷售活動、建築及項目管理服務、酒店經營及租賃業務直接產生的成本。

下表載列所示期間我們的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	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)	
	(未經審核)									
<b>銷售成本</b>										
已售物業成本										
— 土地使用權成本	2,226,230	43.6%	3,152,596	51.9%	2,686,057	53.5%	1,358,601	54.6%	2,192,036	56.7%
— 建築成本	1,656,477	32.5%	1,834,547	30.2%	1,667,805	33.2%	766,754	30.9%	1,296,336	33.5%
— 資本化利息	479,254	9.4%	521,646	8.6%	374,952	7.5%	206,722	8.3%	279,954	7.3%
— 稅費及附加費	315,956	6.2%	354,263	5.9%	285,117	5.7%	149,682	6.0%	93,970	2.4%
小計	<b>4,677,917</b>	<b>91.7%</b>	<b>5,863,052</b>	<b>96.6%</b>	<b>5,013,931</b>	<b>99.9%</b>	<b>2,481,759</b>	<b>99.8%</b>	<b>3,862,296</b>	<b>99.9%</b>
建築及項目管理服務成本	417,735	8.2%	200,974	3.3%	229	0.0%	135	0.0%	97	0.0%
酒店經營成本	7,543	0.1%	7,074	0.1%	7,058	0.1%	5,369	0.2%	5,395	0.1%
租賃業務成本	222	0.0%	290	0.0%	90	0.0%	67	0.0%	108	0.0%
合計	<b>5,103,417</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,071,390</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,021,308</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,487,330</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,867,896</b>	<b>100.0%</b>

於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的現金流量包括銀行貸款、信託融資、資產管理計劃及預售所得款項撥付項目所需資金。

下表載列我們於所示期間按收入來源劃分的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(未經審核)				
<b>毛利率</b>					
物業銷售	10.7	12.8	22.9	18.3	32.0
建築及項目管理服務	4.1	13.7	99.2	99.4	99.2
酒店	49.5	55.5	56.2	56.0	48.5
租金	94.5	96.6	98.7	98.7	99.4
總計	<b>10.4</b>	<b>13.0</b>	<b>23.4</b>	<b>19.2</b>	<b>32.4</b>

## 概 要

下表載列我們於所示期間按物業類別劃分的物業銷售的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
				(未經審核)	
毛利率					
住宅 .....	9.7	12.6	21.9	17.2	32.1
停車場.....	4.5	3.2	15.6	14.4	17.3
商業 .....	38.4	23.1	41.2	37.8	55.5
總計 .....	<b>10.7</b>	<b>12.8</b>	<b>22.9</b>	<b>18.3</b>	<b>32.0</b>

就收入來源而言，我們的毛利率由截至2017年9月30日止九個月的19.2%大幅增至2018年同期的32.4%，而就物業類別而言，則由截至2017年9月30日止九個月的18.3%大幅增至2018年同期的32.0%。該增加主要是因為已確認平均售價從截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣16,758元增至2018年同期的每平方米人民幣18,462元，以及平均土地使用權成本由截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣7,494.9元減至2018年同期的每平方米人民幣7,120.4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」。

### 綜合財務狀況表概要

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表之概要：

	截至12月31日			截至9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)
非流動資產總值 .....	1,009,279	1,739,371	3,008,502	4,256,617
流動資產總值 .....	14,873,383	19,439,306	32,408,719	41,785,023
流動負債總額 .....	13,718,923	15,944,788	27,192,739	35,437,868
流動資產淨值 .....	1,154,460	3,494,518	5,215,980	6,347,155
非流動負債總額 .....	969,405	3,694,487	6,040,733	5,080,492
權益總額 .....	1,194,334	1,539,402	2,183,749	5,523,280

詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值狀況」。

## 概 要

### 綜合現金流量表概要

下表載列我們於所示年度／期間的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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) (未經審核)	2018年 (人民幣千元)
<b>節選現金流量表數據</b>					
經營活動所得／(所用) 現金淨額 .....	2,798,888	(121,345)	256,430	482,166	(3,539,134)
投資活動 (所用)／所得現金淨額 .....	(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(1,776,641)	1,249,543
融資活動 (所用)／所得現金淨額 .....	(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,151,456	3,325,958
現金及現金等價物增加淨額 .....	313,094	164,506	2,561,836	1,856,981	1,036,367
年／期初現金及現金等價物 .....	911,418	1,224,512	1,389,018	1,389,018	3,950,854
年／期末現金及現金等價物 .....	1,224,512	1,389,018	3,950,854	3,245,999	4,987,221

下表載列所示期間營運資金變動前的經營現金流量：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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) (未經審核)	2018年 (人民幣千元)
營運資金變動前的經營現金流量 .....	399,760	739,721	1,144,637	400,362	1,450,111

我們於截至2018年9月30日止九個月及截至2016年12月31日止年度錄得經營活動所得現金流出淨額，乃主要由於我們於相關期間的物業開發活動增加導致經營活動的現金流出超過現金流入。截至2016年12月31日及截至2018年9月30日止九個月，我們分別為8幅地塊及16幅地塊支付土地出讓金人民幣35億元及人民幣80億元，並分別根據開發進程結算17個及43個開發中項目的建設費用。

我們預期2019年的經營活動將產生正現金流量淨額。我們可能於2019年上半年預售若干新項目，具體時間取決於我們預售許可證申請的進度，這或會促進我們的現金流入。此外，為獲得充足的營運資金，我們將繼續通過加強營銷工作及進一步加強物業銷售及預售的客戶款項回收工作來促進我們有關物業銷售及預售的現金流入。我們亦打算通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承包商在建設協議中提供的付款條款，從而優化建設費用的付款安排以配合我們的收款及物業銷售計劃。此外，於總部，各部門將基於外部融資機會及物業銷售所得款項相關現金流入制定我們的開發及建設安排、物業銷售及土地收購計劃以協調控制現金流出。

詳情請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」一節。



## 截至2018年12月31日止年度的利潤估計

董事估計，根據本招股章程附錄三所載基準且不考慮不可預見情況，截至2018年12月31日止年度，本公司擁有人應佔之估計利潤如下：

截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔之估計利潤 <sup>(1)</sup> .....	不低於 人民幣1,400百萬元
截至2018年12月31日止年度未經審核備考估計每股盈利 <sup>(2)</sup> .....	不低於 人民幣0.54元

有關基準及計算方法，請參閱「財務資料－截至2018年12月31日止年度的利潤估計」一節。

附註：

- (1) 利潤估計的編製基準載於本招股章程附錄三A部分。董事以本集團截至2018年9月30日止九個月的經審核綜合業績及本集團截至2018年12月31日止三個月基於管理賬目的未經審核綜合業績為基準編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔之估計利潤。該估計的編製乃基於在所有重大方面與我們當前所採納者一致的會計政策，該等會計政策概述於本招股章程附錄一所載會計師報告內。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃按截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計綜合利潤除以截至2018年12月31日止年度已發行股份加權平均數2,569,205,000股股份（假設於2018年1月1日已發行全球發售項下合共532,000,000股股份及資本化發行項下100,000,000股股份）計算。計算估計每股盈利時，並無計及根據行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發或發行的任何股份或本公司根據「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

## 主要財務比率

下表載列我們截至以下所示日期及截至該等日期止期間的毛利率、淨利率、股本回報率、流動比率、淨資本負債比率及利息覆蓋率：

	截至12月31日止年度及截至12月31日			截至9月30日 止九個月及 截至9月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
毛利率(%).....	10.4	13.0	23.4	32.4
淨利率(%).....	1.1	7.4	12.8	17.1
股本回報率(%).....	5.4	33.4	38.4	23.7
流動比率(倍數).....	1.08	1.22	1.19	1.18
淨資本負債比率(%).....	278.7	435.2	275.7	103.1
利息覆蓋率(倍數).....	0.66	1.50	1.69	2.41

有關上述比率的計算方法詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」一節。

隨後自2016年12月31日至2018年9月30日淨資本負債比率的下降主要是由於利潤的積累，進而優化了資本結構。

## 我們的股權架構

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的任何股份），德欣及德源將合共持有1,974,000,000股股份，佔本公司經擴大已發行股本的75%。德欣為一家投資控股公司，分別由胡一平先生（我們的創始人、執行董事及胡詩豪先生之父）及胡詩豪先生（我們的非執行董事及胡一平先生之子）直接持有92%及8%的股權，該公司將直接持有1,764,000,000股股份，約佔本公司經擴大已發行股本的67%。德源為一家由胡一平先生全資擁有的投資控股公司，該公司將直接持有210,000,000股股份，約佔本公司經擴大已發行股本的8%。因此，胡一平先生、胡詩豪先生、德源及德欣將於上市後被視為一組控股股東。

於2018年5月，獨立第三方創智通過其間接全資附屬公司銀鑫控股收購我們中國附屬公司的中間控股公司德信投資6%的股權。於2018年8月，作為重組的一部分，創智將銀鑫控股唯一股東達信國際的全部股權轉讓予本公司，以換取本公司6%的股權。有關首次公開發售前投資及重組的詳情，請參閱「我們的歷史及重組」一節。

## 全球發售統計數據<sup>(1)</sup>

發售規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的20.21%
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行使與否而定）
超額配股權：	最多為全球發售項下初步可供認購之發售股份數目的15%
每股發售價：	每股發售股份2.32港元至3.25港元

	按發售價每股股份 2.32港元計算	按發售價每股股份 3.25港元計算
股份市值 <sup>(2)</sup> . . . . .	6,106百萬港元	8,554百萬港元
本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經 調整有形資產淨值 <sup>(3)</sup> . . . . .	1.26港元	1.44港元

附註：

- (1) 本表中所有統計數據均假設超額配股權並無獲行使且未計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份。
- (2) 市值乃根據在全球發售中預期將發行532,000,000股股份計算，並假設股份拆細及資本化發行完成後以及緊隨全球發售完成後，已發行在外的股份數目為2,632,000,000股。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出「財務資料－未經審核備考經調整綜合有形資產淨值」所述調整後，並以股份拆細及資本化發行完成後以及緊隨全球發售完成後2,632,000,000股已發行在外股份為基準而計算。

## 所得款項用途

按發售價每股發售股份2.79港元（即指示性發售價的中位數）計算，假設超額配股權未獲行使，我們估計我們將從全球發售中獲得約1,367.8百萬港元的所得款項淨額。倘超額配股權獲悉數行使，我們估計我們將獲得約1,582.7百萬港元的所得款項淨額。

我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：

- 假設超額配股權未獲行使，約60%或820.7百萬港元，將用作我們若干現有物業項目（即天空之翼一期、九溪雲莊、麗園、市中心及時代廣場）的開發成本。截至2018年9月30日，我們估計時代廣場及其他四個物業項目的竣工日期將分別為2019年年底及2020年左右。目前預計該等所得款項淨額將於2019年年底全部用於所述的五個物業項目，惟須視乎有關項目的開發進度而定。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務－有關我們項目的資料概要－我們的物業項目」；
- 假設超額配股權未獲行使，約30%或410.3百萬港元，將用作我們潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用於在我們目前經營和計劃擴展我們業務的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。於最後實際可行日期，董事確認，我們並未確定任何特定的收購項目或土地；及
- 假設超額配股權未獲行使，約10%或136.8百萬港元，將用作一般公司及營運資金。

請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

## 股息

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。我們目前並無任何股息計劃，亦無就可見未來設定任何預先釐定的派息率，然而，我們日後可能會重新評估股息政策，而將分派予股東的股息金額（如有）將取決於我們的盈利、財務狀況、營運需求、資金需求及董事或視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。宣派及派付任何股息的決策均須經股東大會批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議。

我們若干附屬公司須遵守若干未終止貸款協議對股息派付的限制。誠如董事所確認，我們的附屬公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議所載的任何限制。

股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。若溢利用於股息分派，則該部分溢利將不可用於重新投資於我們的營運。無法保證我們能按董事會計劃所載數額宣派或分派股息，或根本無法宣派或分派。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議附有任何限制性契諾，則該等附屬公司的股息分派或會受到限制。

## 風險因素

投資我們的股份涉及若干風險。該等風險大致可分為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國房地產行業有關的風險；(iii)與在中國開展業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。最重大風險概述如下。任何下列發展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：

- 我們的業務及前景在很大程度上依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場，尤其是長三角地區各主要城市的表現，而中國整體上或該地區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。
- 我們未來未必能以在商業上可接受的價格在理想區域取得適合開發的土地儲備，這或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。
- 我們可能沒有足夠的融資撥付我們未來獲取土地與房地產開發所需資金，而且此類資本資源未必能按商業上合理的條款取得或根本無法取得。
- 我們承受與我們銀行借款、信託及其他融資安排項下若干契約或限制有關的風險，這些契約和限制可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

該等風險並非可能影響股份價值的唯一重大風險。有關所有風險因素的詳盡論述載於「風險因素」，閣下決定投資發售股份前，應細閱該節全部內容。

## 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，我們產生的上市開支約為人民幣30.9百萬元，其中人民幣0.6百萬元已於我們截至2017年12月31日止年度的行政開支中扣除，人民幣22.8百萬元已於我們截至2018年9月30日止九個月的行政開支中扣除，人民幣7.5百萬元已資本化並將於上市後計入權益。目前我們預計於往績記錄期間後將進一步產生人民幣68.7百萬元的開支，其中人民幣18.7百萬元將於我們的收益表中扣除，而人民幣50.0百萬元將計入權益。我們的上市開支總額預期將為人民幣99.6百萬元。我們的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。

## 不合規事件

於往績記錄期間，我們經歷若干不合規事件。我們有七家項目公司在獲得建築工程施工許可證及／或完成相關審查程序前開始若干項目的建設。有五家項目公司在獲得建設工程規劃許可證前開始若干項目的建設。此外，本集團未能按照相關中國法律法規的規定為部分僱員繳納足夠的社會保險及住房公積金供款。請參閱「業務－牌照、許可證及資質證書－不合規事件」。

## 近期發展

於往績記錄期間之後至本招股章程日期，我們的業務營運保持穩定，原因是我們的業務模式及我們經營所在之地的整體經濟及監管環境並無重大變動。

我們預計截至2018年12月31日止三個月的收入將主要自湖州的英溪大院及郡望確認。我們亦預計，與截至2017年12月31日止年度相比，截至2018年12月31日止年度的收入將有所增長。就已確認平均售價而言，我們預計，與截至2017年12月31日止年度相比，截至2018年12月31日止年度的已確認平均售價將小幅提升，此乃由於與2017年相比，2018年我們預計將於溫州確認更多收入，而溫州的平均售價高於我們2018年的整體已確認平均售價。

於2018年10月1日及直至最後實際可行日期期間，我們獲得(i)位於湖州德清，總佔地面積17,908平方米的一個項目，總代價約人民幣31.2百萬元；及(ii)位於溫州瑞安，總佔地面積7,146.3平方米的一個項目，總代價約人民幣182.9百萬元。

經審慎仔細考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2018年9月30日以來並無重大不利變動，且自2018年9月30日以來，並無發生將對會計師報告（其全文載於附錄一）所載資料造成重大影響的事件。

此外，於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們已在業務營運過程中收購一家公司。有關我們於往績記錄期間後的收購詳情，請參閱「業務－投資拓展－土地收購」。

## 釋義及詞彙

在本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞語應具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	任何直接或間接控制指定人士或直接或間接受其控制或與其直接或間接受共同控制的其他人士
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 <b>白色、黃色及綠色</b> 申請表格，或文義所指的任何一種申請表格
「申請登記」	指	香港公開發售申請登記
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2019年1月11日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重述組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本招股章程附錄五
「平均售價」	指	平均售價
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港星期六、星期日或公眾假期以外之任何日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	如附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於2019年1月11日通過的決議案」一段所述，全球發售完成後，將本公司股份溢價賬中若干款項撥充資本後向股東配發及發行100,000,000股股份
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第22章（1961年法例3，經整合及修訂）公司法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

---

## 釋義及詞彙

---

「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者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	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，其可為個人、聯名個人或法團
「《中央結算系統運作程序規則》」	指	有關中央結算系統的不時生效的香港結算運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定
「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
「中國」	指	中華人民共和國，除非另有所指，否則就本招股章程而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「副牽頭經辦人」	指	聯合證券有限公司及太平基業證券有限公司
「《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」	指	德信中国控股有限公司，一家於2018年1月16日根據開曼群島法律註冊成立的有限公司
「竣工驗收證書」	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設工程竣工驗收證書／備案(竣工驗收備案)
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義

---

## 釋義及詞彙

---

「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和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	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設工程規劃許可證
「合約銷售額」	指	本集團（不包括我們的合營企業及聯營公司，及本招股章程另行規定者除外）與客戶於一指定的年度或期間簽訂的所有預售及銷售物業購買合約中所載的總額，其與該期內收入有所不同，後者屬會計概念，其金額根據適用的會計準則及規則於一指定的年度或期間內確認
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，且除非文義另有所指，否則指胡一平先生、胡詩豪先生、德欣及德源
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「創智」	指	創智國際有限公司，一家於2018年1月25日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為全球發售完成前持有本公司6%股權的股東，由獨立第三方陳躍先生全資擁有
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，一個負責監督及管理中國國家證券市場的監管機構
「達信國際」	指	達信國際有限公司，一家於2018年1月25日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司



---

## 釋義及詞彙

---

「德清凱銀」	指	德清凱銀置業有限公司，一家於2011年1月17日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，其50%的股權由德信地產持有，剩餘50%的股權由宇誠集團股份有限公司及浙江龍大貿易有限公司分別持有30%及20%
「德清名城」	指	德清名城置業有限公司，一家於2006年8月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「德信香港」	指	德信控股（香港）有限公司，一家於2018年3月22日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「德信控股」	指	德信控股集團有限公司（前稱為浙江德信控股集團有限公司及浙江德信投資控股有限公司），一家於2003年5月16日在中國成立的有限公司，由胡一平先生及胡詩豪先生分別擁有91.61%及8.39%的股權
「德信投資」	指	浙江德信投資管理有限公司，一家於2018年1月31日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司（前稱為浙江德信置業有限公司及德清縣中房置業有限公司），一家於1995年9月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「易居」	指	我們的行業顧問易居企業（中國）集團有限公司
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「GDP」	指	國內生產總值

---

## 釋義及詞彙

---

「《中央結算系統一般規則》」	指	由聯交所發佈且經不時修訂的《中央結算系統一般規則》
「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
「綠色申請表格」	指	將由白表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	本公司及其於有關時間的所有附屬公司或其中任何一家公司（視文義而定），或（如文義指其註冊成立前任何時間）其前身公司或其現有附屬公司的前身公司或其中任何一家公司（視文義而定）從事及其後由其取得的業務
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港發售股份」	指	我們根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的53,200,000股發售股份，可根據「全球發售的架構」一節所述予以重新分配
「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）提呈發售以供香港公眾人士認購香港發售股份（可按「全球發售的架構」一節所述予以重新分配），更多詳情載於「全球發售的架構－香港公開發售」一節
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司

---

## 釋義及詞彙

---

「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節中列明的香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司、獨家全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2019年2月13日的包銷協議，更多詳情載於「包銷」
「獨立第三方」	指	根據《上市規則》，並非本公司關連人士的人士或實體
「行業報告」	指	我們委託易居編製的中國房地產市場行業研究報告
「國際發售股份」	指	我們根據國際發售初步提呈發售以供認購的478,800,000股發售股份，連同（如相關）因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何額外股份，可根據「全球發售的架構」一節所述予以重新分配
「國際發售」	指	國際包銷商按發售價向專業、機構及其他投資者有條件配售國際發售股份，更多詳情載於「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	國際包銷協議中列明的國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	由（其中包括）本公司及國際包銷商就國際發售於2019年2月19日或前後訂立的包銷協議
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、交銀國際證券有限公司及中國光大證券（香港）有限公司
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	一方有權使用一幅地塊的一份或多份（視情況而定）憑證
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅

---

## 釋義及詞彙

---

「最後實際可行日期」	指	2019年2月4日，即本招股章程刊發前為確定其所載的若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份將於聯交所上市及首次開始買賣之日，預期為2019年2月26日（星期二）或前後
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「主板」	指	由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其並行營運
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司組織章程大綱，於2019年1月11日有條件採納並將於上市後開始生效（經不時修訂、補充及以其他方式修改）
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	根據香港公開發售認購我們的香港發售股份以及根據國際發售發售國際發售股份時應付的以港元計算的每股發售股份最終價格（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），將按「全球發售的架構」一節進一步列述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同（倘相關）本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份

---

## 釋義及詞彙

---

「超額配股權」	指	我們將授予國際包銷商的購股權，可由獨家全球協調人根據國際包銷協議行使，以要求我們按發售價配發及發行最多79,800,000股額外股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的15%，以（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及所有的政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其部門或其中任何一個單位（按文義所指）
「中國法律顧問」	指	本公司有關中國法律的法律顧問通商律師事務所
「預售許可證」	指	准許房地產開發商開始預售在建物業的商品房預售許可證
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期將為2019年2月19日（星期二）或前後或獨家全球協調人及聯席賬簿管理人（以該身份行事及作為包銷商）與本公司可能協定的較後時間，但無論如何不遲於2019年2月21日（星期四）
「物業估值師」	指	我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	如「我們的歷史及重組」所述，本集團為籌備上市而進行的重組安排
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局（現併入國家市場監督管理總局）

---

## 釋義及詞彙

---

「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0005美元的普通股
「購股權計劃」	指	我們根據股東於2019年1月11日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄六「法定及一般資料－D. 購股權計劃」一節
「股份拆細」	指	附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於2019年1月11日通過的決議案」所述的股份拆細
「股東」	指	股份持有人
「獨家全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司
「獨家保薦人」	指	建銀國際金融有限公司
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	建銀國際金融有限公司
「借股協議」	指	預計將由穩定價格經辦人及德欣國際有限公司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
「附屬公司」	指	具有《公司條例》第15條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義

---

## 釋義及詞彙

---

「德欣」	指	德欣國際有限公司，一家於2018年1月10日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東，由胡一平先生及胡詩豪先生分別擁有92%及8%的股權
「德益」	指	德益國際有限公司，一家於2018年2月7日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「德源」	指	德源國際有限公司，一家於2018年3月22日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東，由胡一平先生全資擁有
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期間」	指	截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度以及截至2018年9月30日止九個月
「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
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及法規
「溫州德信生態園」	指	溫州德信生態園置業有限公司，一家於2013年7月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「溫州德信置業」	指	溫州德信置業有限公司，一家於2013年3月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由德信地產及溫州大東實業有限公司分別擁有其51%及49%的股權

---

## 釋義及詞彙

---

「溫州德信廣景」	指	溫州德信廣景置業有限公司，一家於2013年10月28日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，其75%的股權由德信地產持有，剩餘25%的股權由溫州大東實業有限公司及上海凱彥投資中心（有限合夥）分別持有20%及5%
「溫州德信金田」	指	溫州德信金田置業有限公司，一家於2015年9月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，德信地產及溫州大東實業有限公司分別持有其65%及35%的股權
「溫州德信凱城」	指	溫州德信凱城置業有限公司，一家於2016年5月30日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司，由浙江金茗投資管理有限公司全資擁有。浙江金茗投資管理有限公司由德信地產、溫州宏程置業有限公司及上海鴻信嘉地置業有限公司分別持有50%、25%及25%的股權
「溫州德信明成」	指	溫州德信明成置業有限公司，一家於2013年12月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，其55%的股權由德信地產持有，剩餘45%的股權由溫州大東實業有限公司、浙江天瀾投資管理有限公司及上海凱彥投資中心（有限合夥）分別持有25%、15%及5%
「溫州德信梧田」	指	溫州德信梧田置業有限公司，一家於2013年7月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，德信地產及溫州大東實業有限公司分別擁有其65%及35%的股權
「白色申請表格」	指	由要求以申請人自身名義發行香港發售股份的公眾使用的申請表格



---

## 釋義及詞彙

---

「白表eIPO」	指	通過在指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 上提交網上申請並以申請人自身名義發行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
「徐州德信」	指	徐州德信置業有限公司，一家於2010年3月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「長三角地區」	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	由要求將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
「銀鑫控股」	指	銀鑫控股(香港)有限公司，一家於2018年3月22日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「浙江德潤」	指	浙江德潤置業有限公司，一家於2009年8月6日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，其51%的股權由德信地產持有，剩餘49%的股權由杭州廣景投資管理有限公司及杭州美高華頤投資有限公司分別持有38%及11%
「浙江德信東杭」	指	浙江德信東杭置業有限公司，一家於2010年10月29日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，其55%的股權由德信地產持有，剩餘45%的股權由華和控股集團有限公司、杭州二建建設有限公司、杭州東杭房地產開發有限公司、湖州越球投資有限公司及浙江恒湖實業有限公司分別持有15%、10%、10%、5%及5%

---

## 釋義及詞彙

---

「浙江德信中順」 指 浙江德信中順置業有限公司，一家於2014年9月28日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，其60%的股權由德信地產持有，剩餘40%的股權由浙江中順控股集團有限公司及浙旅湛景置業有限公司分別持有20%及20%

「%」 指 百分比

### 本招股章程所載前瞻性陳述存在風險及不確定因素

本招股章程載有有關我們計劃、目標、預期及意向的前瞻性陳述及信息，其可能並不代表我們於與該等陳述有關的期間內的整體表現。此等陳述反映我們管理層對於未來事件、經營、流動資金及資本資源的當前觀點，其中有些觀點可能不會實現或可能會改變。這些陳述存在若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。謹請閣下特別留意，依賴任何前瞻性陳述會涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確性，包括但不限於下列方面：

- 我們的業務策略及完成這些策略的計劃；
- 我們生物資產的公平估值變動；
- 我們未來的債務水平及資本需求；
- 我們經營所在行業及市場的政治與監管環境的變化；
- 我們對於取得及保有監管牌照或許可的能力的預期；
- 競爭狀況的變動及我們在該等狀況下競爭的能力；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 全球金融市場和經濟危機的影響；
- 利潤估計；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的股息政策；及
- 利率、匯率、權益價格、數量、營運、利潤率、風險管理及整體市場趨勢的變化或波動。

於若干情況下，我們使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可能」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「必須」、「或會」、「可能會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞彙及類似表述以識別前瞻性陳述。我們尤其於本招股章程「業務」及「財務資料」章節就未來事件、我們未來的財務、業務或其他表現及發展、我們行業的未來發展，以及我們主要市場整體經濟的未來發展等使用該等前瞻性陳述。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

該等前瞻性陳述乃基於目前的計劃及估計而作出，並僅以截至作出有關陳述當日為準。我們並無責任就新信息、未來事件或其他情況更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有風險及不確定性，並受到假設的限制，其中部分並非我們所能控制。我們謹請閣下垂注，多項重要因素均可導致實際結果與任何前瞻性陳述所表達者不同或有重大差異。

董事確認，前瞻性陳述乃經合理及審慎周詳考慮後作出。然而，由於存在這些風險、不確定性及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況可能不會如我們所預期的方式發生或根本不會發生。

因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本招股章程的所有前瞻性陳述均受此警示聲明的規限。

投資於我們的股份涉及高度風險。在決定購買我們的股份前，閣下應該仔細考慮以下有關風險的資料，連同本招股章程所包含的其他資料，包括我們的綜合財務資料及相關附註。如果確實發生或出現下述情形或事件，我們的業務、經營業績、財務狀況和前景將可能受損。在任何有關情況下，我們股份的市價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。本招股章程亦載列涉及風險與不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績可能會因多項因素（包括下文所述風險）而與該等前瞻性陳述所預計者大相逕庭。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定性，其中多項並非我們所能控制。該等風險大致可分為(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國房地產行業有關的風險；(iii)與在中國開展業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。

### 與我們業務有關的風險

我們的業務及前景在很大程度上依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場，尤其是長三角地區各主要城市的表現，而中國整體上或該地區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。

我們主要在浙江省的城市及長三角地區的其他地方開發和銷售物業。截至2018年11月30日，就權益比例而言，我們有107個處於不同開發階段的物業項目。其中，28個位於杭州，26個位於溫州，18個位於湖州，5個位於台州，5個位於舟山，5個位於衢州，4個位於寧波，4個位於金華，4個位於徐州及2個位於南京以及其餘項目位於麗水、常州、合肥、上饒、九江及武漢。我們的業務在很大程度上取決於我們經營所在的浙江省和長三角地區的其他地方的房地產市場。這些房地產市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，包括經濟和金融狀況、本地市場投機活動、房地產供求關係、投資者信心、房地產買方其他投資選擇的可行性、通脹、政府政策、利率和資本供應。中國整體房地產市場或我們已經或預計會開展業務的城市的任何不利發展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。

此外，中國房地產的私人房產所有權仍處於相對早期的發展階段。近年來私人住宅物業的需求一直在快速增長，這往往伴隨著市場狀況及價格的波動。市場的發展受到多種因素的影響，因此，很難預測大幅的市場需求將何時以及如何形成。

由於可獲得的準確的金融及市場數據有限，以及中國房地產行業的透明度普遍較低，導致整體市場具有不確定性。由於住宅物業缺乏流動的二級市場，購買者可能不會積極購置新的物業。此外，個人僅可獲得有限的按揭貸款金額及類型，這也可能抑制對住宅物業的需求。中國部分地區的房地產投資、交易和投機變得更加活躍，供過於求的風險也在增加。

---

## 風險因素

---

由於過去數年中國對住宅物業的需求增加，中國政府採取措施限制物業的價格水平，以防止市場過熱。這些緊縮措施可能會影響物業價格水平、市場供需以及我們的業務表現。

倘該等或類似因素中的任何一項或多項因素會對住宅物業的需求或住宅物業的市價大幅下降，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

我們未來未必能以在商業上可接受的價格在理想區域取得適合開發的土地儲備，這或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。

我們業務能否實現增長和成功取決於我們能否繼續以商業上合理的價格在理想區域取得適合我們住宅項目及商業物業（包括我們的商業系列及產城系列）的土地儲備。詳情請參閱本招股章程中「業務－我們的業務－1.物業開發及銷售」一節。我們取得土地的能力可能取決於我們無法控制的多種因素，如整體經濟狀況、我們物色和取得適合開發的地塊的效率以及有關該等地塊的競爭情況。於往績記錄期間，我們已竣工的大部分項目均在通過政府機關舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出讓取得的土地上開發，且我們可能繼續通過該等方法為我們的物業開發項目獲得土地。

中國政府及相關地方當局控制新地塊的供應和價格以及批准該等地塊的規劃和用途。中國已實施專項法規以管控在中國取得及開發地塊的方法和流程。請參閱「監管概覽」。此外，近年來我們計劃進駐的主要城市的快速發展導致理想區域的未開發土地供應有限，並增加了土地購置成本。因此，我們獲得土地使用權的成本未來或會進一步增加。倘我們無法及時或以可使我們向客戶銷售後取得合理回報的價格取得開發地塊，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們可能沒有足夠的融資撥付我們未來獲取土地與房地產開發所需資金，而且此類資本資源未必能按商業上合理的條款取得或根本無法取得。

房地產開發需要雄厚資本。我們預期在可預見的將來繼續在土地取得及建設方面產生大量資本支出。有關截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日我們資本承擔的資料，請參閱本招股章程中「財務資料－資本承擔」一節。

於往績記錄期間，我們主要通過綜合利用內部產生的資金（包括預售和銷售物業所得款項）以及金融機構（包括中國銀保監會許可商業銀行、信託融資公司、資產管理公司及其他融資機構）的借款為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及這些融資的成本受我們無法控制的多種不確定因素的影響，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准的要求；

---

## 風險因素

---

- 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可獲得性；
- 與銀行利率和貸款業務相關的中國政府貨幣政策的變動；及
- 有關規管及調控房地產市場的政策變更。

尤其是，截至2018年9月30日，我們訂有15項信託及資產管理融資安排。請參閱「財務資料－負債－信託融資及資產管理融資安排」。根據於2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》，中國信託融資公司的運營主要由中國銀保監會規管。因此，信託融資公司受中國銀保監會的監控，且須遵守由中國銀保監會頒佈的相關通知及規定。概無法保證中國政府日後不會對信託融資公司及信託融資安排實施額外或更為嚴格的規定。

中國政府採取了一系列措施以管理貨幣供應增長和信貸投放，特別是針對房地產開發行業。例如：

- 中國人民銀行自2010年起多次調整主要銀行的人民幣存款準備金率，首次上調（至最高21.5%）及近期下調至現有水平14.0%；
- 中國人民銀行自2008年起多次調整一年期銀行貸款基準利率。中國人民銀行多次下調一年期銀行貸款基準利率，於2015年3月1日下調至5.35%、於2015年5月11日下調至5.10%、於2015年6月28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%；
- 規定(i)保障性住房或普通商品住房開發項目總投資至少20%由開發商以自有資金提供；及(ii)開發商以自有資金為所有其他類型房地產開發項目提供至少投資總額25%的資金，於往績記錄期間，最高比例曾達30%；
- 商業銀行、信託融資公司及資產管理公司不得向房地產開發商授出用於支付土地出讓金的貸款；
- 信託公司不得向尚未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產開發商，或未達到項目資本比率規定的項目提供融資；
- 信託公司不得向沒有二級或以上資質的房地產開發商或其控股股東開發的項目提供資金；

---

## 風險因素

---

- 中國的商業銀行不得以任何形式對有（其中包括）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違法違規記錄的房地產開發商延長現有貸款期限或發放任何新信貸融資；
- 中國的商業銀行不得接受空置三年以上的商品房作為向房地產開發商貸款的抵押品；
- 房地產開發商不得使用自當地銀行所得借貸款項為貸款銀行所在地區以外的房地產開發撥付資金；及
- 由中國人民銀行、中國銀保監會、中國證監會及國家外匯管理局於2018年3月28日聯合頒發的《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》（適用於銀行、信託公司、資產管理公司及其他類型的金融機構）收緊了對各類金融機構資產管理業務的監管。

上述措施及其他類似政府行為與政策措施限制了我們使用銀行貸款、信託融資或其他融資安排為我們房地產項目提供資金的能力和靈活性。無法保證中國政府不會推出其他措施進一步限制我們獲取資金以及我們為物業項目融資的方式，亦無法保證我們能按商業上合理的條款取得充足的融資或於我們現有信貸融資期滿前續期或根本無法取得。這可能會增加融資成本，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。

### 我們的融資成本受利率變動的影響。

我們已就來自銀行以及我們信託及其他融資安排的借款產生並預期將繼續產生高額利息開支。因此，利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，進而可能影響我們的盈利能力及經營業績。由於我們所有的借款均為人民幣，故我們的借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響，而近年來有關基準利率出現大幅波動。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及截至2018年9月30日，我們銀行借款的加權平均實際利率分別為6.30%、5.59%、6.08%及6.02%。中國人民銀行基準利率未來上調可能導致貸款利率攀升，這可能會增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

我們承受與我們銀行借款、信託及其他融資安排項下若干契約或限制有關的風險，這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

我們受我們與若干銀行訂立的貸款合同中的若干限制性契約及信託及其他融資安排的規限。例如，未經出借人事先同意，我們與若干商業銀行訂立的貸款協議或會限制我們的營運附屬公司向彼等的股東派付股息。我們與若干銀行的貸款協議或載有交叉違約條款。倘發生任何交叉違約，該等銀行將有權要求我們提前償付該等銀行發放



的全部或部分貸款，並對該等債務的全部或任何抵押品採取行動。此外，我們的部分中國經營附屬公司受若干限制有關中國經營附屬公司在未經出借人書面同意情況下進行任何合併、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清盤、變更股權或管理架構或成立任何合營企業的重大契約的規限。而且，在該等貸款尚未償還的情況下，我們的部分相關營運附屬公司可能無法向任何第三方提供會削弱其償還相關貸款能力的擔保。再者，我們的信託及其他融資安排或會載有契諾，規定（其中包括）倘項目公司在信託融資期間涉及任何將導致信託及其他融資安排的利益產生任何重大變動的經營決策，或倘在出現將影響我們償還貸款能力的情況下我們須為其他融資安排的利益作出擔保或為其他外部貸款作出擔保，則項目公司須提前通知信託融資公司及其他金融機構並取得其書面同意。我們無法向閣下保證，我們未來將能夠遵守我們任何貸款合同的所有限制性契約及交叉違約條款。倘我們未能遵守這些條款，我們的出借人有權要求我們提前償還貸款，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。此外，根據我們信託及資產管理融資II類安排的條款，我們於項目公司的部分股權已轉讓予出借人（「信託融資出借人」）或由其認購及向其發行。詳情請參閱「財務資料－負債－信託融資及資產管理融資安排」。截至2018年9月30日，II類安排下的所有信託融資出借人直接或間接持有項目公司或其直接控股公司最多49%的股權。倘未來我們將更多於該等項目公司或控股公司的股權轉讓予信託融資出借人以獲得額外融資，我們無法向閣下保證該等信託融資出借人不會直接或透過其直接控股公司間接控制該等項目公司。由於該等信託融資出借人的經濟或商業利益、目標或理念可能與我們相左，因此，倘我們失去項目公司的控制權，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受影響。

### 我們未必能成功實現增長和擴張。

自成立以來，我們主要集中於開發住宅物業。我們採納「一體兩翼」作為我們的發展戰略，以豐富我們的產品組合及利用商業物業和產城開發來獲得協同效應。我們擬於上市後繼續使業務多元化。請參閱「業務－競爭優勢－深耕浙江省、佈局長三角地區及中國主要城市的領先綜合型房地產開發商」。

由於我們對新業務分部或地方監管慣例、客戶的偏好與行為、地方承包商及供應商的可靠性、商業慣例、商業環境和城市規劃政策缺乏了解，向新業務分部和地理區域進行擴展涉及多項不確定因素和挑戰。此外，將我們的業務擴展到新的地理區域將面臨來自當地市場地位更牢固、更熟悉當地規管及商業模式與慣例以及與當地供應商、承包商和買家保持更穩固的關係的開發商的競爭。

由於我們可能會遇到前所未有的挑戰，我們可能無法察覺風險的存在或作出適當的風險評估，也可能無法充分利用機會，或充分利用以往的經驗應對在新業務活動中遇到的挑戰。例如，我們可能難以準確地預測我們所擴張進入的城市對我們物業的市場需求。我們於目前正在開發的投資物業竣工及開始營運後，可能亦難以提升和保持這些投資物業的高入住率及／或租金水平。

---

## 風險因素

---

向新業務分部和地區進行擴張需要龐大的資本和管理資源。我們亦將需要實現員工的增長，以配合我們的業務擴張。若我們業務的任何新業務部分管理不當或不符合客戶預期，我們亦可能面臨相當大的聲譽及財務風險。上述任何因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

**有關我們或我們項目的虛假、不實或負面媒體報道（無論證實與否）可能對我們的聲譽造成損害、分散我們管理層的注意力及對我們的業務和經營業績造成不利影響。**

中國房地產行業的發展和未來趨勢（包括主要房地產開發商的業務策略）已成為眾多媒體報道的焦點。作為浙江省領先的房地產開發商，眾多媒體報道中頻繁出現有關我們或我們項目的信息。我們亦注意到近期出現有關我們或我們項目的不實媒體報道。散播有關我們的不實或負面媒體報道或公開指責（無論證實與否）可能對我們的聲譽造成損害及影響公眾對我們和我們項目的看法。此外，有關不實或負面媒體報道可能要求我們採取防禦措施，這可能分散我們管理層的注意力，並對我們的業務和經營業績造成不利影響。我們無法向閣下保證，日後不會再出現有關我們或我們項目的任何其他虛假、不實或負面媒體報道。

此外，我們無法就任何有關信息或出版物是否合適、準確、完整或可靠作出任何保證。倘媒體的任何有關信息與本招股章程所載的信息不一致或有所衝突，投資者於決定是否購買我們股份時不應依賴任何有關信息，而應僅依賴本招股章程所載的資料。

**如果我們在進行房地產開發及管理業務時未能取得必要的政府批文，或在此方面出現重大延誤，我們的業務或會受到不利影響。**

中國房地產行業受到嚴格監管。房地產開發商必須遵守各種法律和法規，包括國家和地方政府為執行這些法律和法規而制定的規則。為從事物業開發和管理業務，我們必須向相關政府部門提出申請，以獲取各種執照、許可證、證書和批文（以及重續與現有經營相關者），包括但不限於資質證書、土地使用權證、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和預售許可證。在政府機構頒發或重續任何證書或許可之前，我們必須符合特定條件。詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們不能保證我們未來能夠適應不時生效的有關房地產行業的新規定與規則，或在達成必要條件以及時取得及／或重續我們經營所需所有證書或許可時不會遭遇其他重大延誤或困難，或根本無法獲得及／或重續。因此，如果我們不能取得或重續我們任何主要物業項目所需的政府批文或在取得或重續上述批文過程中遭遇重大延誤，我們將不能繼續我們的開發計劃，且我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到不利影響。

我們依賴第三方承包商，倘該等承包商未能提供滿意的服務，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們僱用第三方承包商提供與我們物業項目開發有關的各種服務，包括設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、機電和管道工程、電梯安裝和園林建築等。我們一般通過招標選擇第三方承包商，並盡量僱用信譽和過往記錄優秀、表現可靠性高且財力充足的公司。任何這些第三方承包商可能無法按我們規定的質量等級或在我們規定的時間內提供滿意服務。此外，由於承包商的財務或其他困難，我們的物業開發項目可能會延遲竣工，且我們可能招致額外成本。如果任何第三方承包商的表現不盡人意，我們可能需要替換此承包商或採取其他補救措施，而這會對我們項目的費用結構和開發進度產生不利影響並會對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務營運產生負面影響。另外，我們無法向閣下保證，我們的僱員將能夠一直在執行質量控制時應用我們的質量標準或發現第三方承包商所提供服務的所有不足之處。此外，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甄選標準的第三方承包商，因此我們可能無法聘請足夠數量的優質第三方承包商，這可能會對我們房地產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承包商的關係惡化，或會與相關第三方服務供應商或承包商發生嚴重糾紛，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。

我們可能無法按時或根本不能完成我們的開發項目。

在施工期間及之前，物業開發項目需要龐大的資本支出用於（其中包括）土地取得及建設。物業項目在通過銷售、預售或租賃產生正現金流量淨額前，施工可能需要一年或更長時間。因此，我們的現金流量和經營業績可能受到我們項目開發進度和其任何變動的重大影響。項目開發進度取決於多種因素，包括我們第三方承包商的表現和效率以及我們為施工提供資金的能力。可能對我們的項目開發進度產生不利影響的其他特定因素包括：

- 自然災害和惡劣天氣狀況；
- 市場行情的變化、經濟低迷及業務減少和消費者信心普遍下降；
- 相關規章和政府政策的變化；
- 現有居民搬遷安置及／或現有建築物拆除；
- 材料、設備、承包商和熟練工人短缺；
- 勞動糾紛；
- 施工事故；及
- 對潛在區域的選擇和收購標準判斷失誤。

---

## 風險因素

---

施工延遲或未能根據規劃規格、進度和預算完成項目建設，可能對我們作為物業開發商的聲譽造成損害、導致收入損失或延遲確認收入以及回報降低。如果物業項目未能按時完成，預售單位的買家可能有權因遲延交付索要賠償。如果遲延超過一定期限，買家可能有權終止預售協議並索要違約金。我們不能向閣下保證我們未來不會在項目竣工或交付方面有任何重大延誤，也不能保證我們將不會因任何該等延誤而承擔任何責任。

**截至2018年9月30日止九個月我們錄得負經營現金流量淨額，且無論是透過銀行貸款、公司債券、信託融資還是其他安排，我們均可能無法以商業上合理的條款獲得足夠的資金，或根本無法獲得資金用於土地收購及未來物業開發。**

物業開發在施工期間通常需要大量資金投入。於往績記錄期間，我們的流動資金需求主要來自於為物業開發項目進行的土地收購及該等項目的開發。物業開發項目的資金基本上來自於經營業務產生的現金，包括物業預售所得款項、銀行貸款、信託融資及其他融資安排。我們預計將繼續透過該等來源為項目提供資金，同時尋找更多融資機會，如發行債券。

然而，我們無法向閣下保證該等資金將為充足，亦無法保證能以令人滿意或商業上合理的條款獲得更多融資，甚至根本無法獲得。截至2016年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，我們分別錄得經營活動所用負現金流量淨額人民幣121.3百萬元及人民幣3,539.1百萬元。負經營現金流量淨額乃主要由於物業開發的長期性及資本密集性，以及我們於相關期間進行的土地收購及業務拓展。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」。我們無法向閣下保證未來不會再次錄得經營活動所得負現金流量淨額。經營活動出現負現金流量淨額的狀況可能有損我們作出必要的資本開支的能力、限制經營的靈活性以及對我們拓展業務及增加流動資金的能力造成不利影響。譬如，倘我們無足夠的現金流量淨額撥付未來流動資金、支付到期應付貿易款項及票據以及償付到期未償債務，我們或須大舉外債或獲取其他外部融資。倘無法以令人滿意的條款或根本無法通過外部舉債獲得足夠資金，我們可能被迫推遲或放棄我們的開發及拓展計劃，而我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

**如果我們未能按照土地出讓合同規定的條款和時間開發物業，我們的土地可能會被中國政府沒收。**

根據中國法律，如果我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業項目，包括支付土地出讓金、拆遷和安置費用以及其他費用、土地指定用途、物業開始動工和竣工時間等方面的條款，中國政府可能會對我們發出警告、處以罰款及／或勒令沒收土地。特別是，根據中國現行法律，若我們未能在土地出讓合同規定的動工日期起一年以內

開始開發項目，相關的中國國土資源主管部門可能對我們發出警告並徵收多達土地出讓金20%的土地閒置費。倘我們未能自土地出讓合同所載的動工日期起兩年內開始開發項目，有關中國國土資源主管部門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動工開發遲延除外。另外，即使房地產開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發土地，但如果已開發的建設用地的建築面積少於建設用地總建築面積的三分之一，或總投入資金少於項目總投資的四分之一，且土地未經政府批准中止開發超過一年，土地亦可以被認定為閒置土地，面臨被沒收風險。

中國多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面有具體的執行規則，地方政府機關預期將根據中國中央政府的指示執行該等規則。現行辦法規定，如國有建設用地使用權持有人惡意囤地、炒地的，土地主管機關在該持有人完成所需糾正程序前，不得接受其對新土地使用權的任何申請或辦理有關任何被視為閒置的土地的轉讓、出租、抵押或變更登記。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，我們將不能在被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取得成本或收回直至收回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。

相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負債，這可能對我們的財務狀況造成不利影響。

根據中國有關土地增值稅的條例，中國房地產開發的國內外投資者均須就銷售或轉讓土地使用權、物業及其配套設施所得收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值的30%至60%。於往績記錄期間，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9月30日止九個月，我們於綜合收益表中錄得土地增值稅費用分別為人民幣9.9百萬元、人民幣23.0百萬元、人民幣59.1百萬元、人民幣32.2百萬元及人民幣292.7百萬元。根據國家稅務總局發出的通知，自2007年2月1日起，土地增值稅責任必須在物業開發項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。

土地增值稅撥備於收入確認時作出。截至最後實際可行日期，我們已根據相關地方稅務機關所詮釋及執行的相關中國土地增值稅法律及法規，就土地增值稅預繳全數稅項及／或作出全數撥備。土地增值稅負債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相關稅務機關落實有關稅項期間的遞延稅項撥備產生影響。倘相關稅務機關所計算的我們的土地增值稅負債高於我們的撥備，則我們的財務狀況可能會受到重大不利影響。此外，

---

## 風險因素

---

由於我們持續擴充物業開發，我們無法向閣下保證我們基於對新市場的估計就土地增值稅責任作出的撥備足以補足我們日後的實際土地增值稅責任。由於不確定稅務機關將何時徵收土地增值稅及其徵收土地增值稅是否追溯應用於實行前已出售物業，故因實行徵收土地增值稅而產生的任何付款可能會嚴重限制我們的現金流量狀況、我們就土地收購提供資金及實行我們業務計劃的能力。

**我們物業的評估價值與其實際可變現價值可能不同，且會不斷變化。**

物業估值報告所載的我們物業的評估價值基於包括主觀因素及不確定性因素在內的多重假設。評估我們物業和土地儲備價值所依據的假設包括：

- 我們將根據提供予第一太平戴維斯且於本招股章程附錄四所載物業估值報告載列的我們最新開發建議書及時開發並完成項目；
- 我們已經或將及時從監管部門取得項目開發所需的所有批文，不會因天氣及自然災害原因造成延誤，以及時完成拆遷及安置工作；及
- 我們已經支付了全部土地出讓金以及拆遷和安置費用，已經取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權，並無義務支付額外的土地出讓金或拆遷和安置費用。

如果我們未能從監管部門取得項目開發所需的批文，第一太平戴維斯釐定我們物業評估價值所根據的若干假設將會不準確。因此，我們物業的評估價值不應被視為其實際可變現價值或者可變現價值的預測值。我們的物業項目開發以及國家及當地經濟狀況出現不可預見的變化可能會影響我們所持有物業的價值。

**建築材料價格和承包商勞工成本的波動或會對我們的業務和財務表現產生不利影響。**

鋼鐵及水泥等建築材料成本及承包商的人工成本或會大幅波動。由於我們將建築工程外包予建築承包商，而承包商負責在合約期限內採購大部分建築材料並承擔相關人工成本，因此在很大程度上相關合約期限內建築材料及人工成本波動風險由承包商承擔。然而，我們與建築公司的合同載有調價機制，據此，倘相關材料的市價波動超過一定範圍（通常為3%至8%），合同價格將相應調整。此外，倘建築材料及人工成本大幅上漲，則建築承包商或須與我們重新協商建設費用，或我們可能在現時的建築合約屆滿時承擔較高建設費用。再者，我們一般於完工前預售物業，而我們無法將預售後增加的建築材料及人工成本轉嫁予客戶。倘發生上述任何事項，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。任何建築材料成本增加可能會給我們增加額外的

---

## 風險因素

---

費用，並可能導致將來建築合約成本的增加。於往績記錄期間，建築材料成本出現過波動。任何主要建築材料成本增加，將會對我們的整體建設成本產生不利影響，而建設成本通常是我們銷售成本的最大組成部分之一。如果我們不能將任何或者所有增加的成本轉嫁給客戶，我們的盈利能力將受到不利影響。

由於我們的收入主要來自銷售物業，故不同期間我們的經營業績或會有重大變化。

我們的大部分收入來自銷售所開發的物業。未來我們的經營業績或會由於物業開發項目的整體開發進度、潛在客戶對我們物業的接受程度、所開發物業的銷售時間、我們的收入確認政策以及成本和開支（如土地取得及建設成本）變動等綜合因素而出現波動。此外，我們的物業開發工作一般分為多個階段進行，歷時數年。一般而言，在整個開發接近尾聲時，由於買家可獲得更適銷的物業，有關開發項目的物業售價會出現上升趨勢。此外，根據我們的收入確認會計政策，我們會在交付物業予買家之後，對物業銷售和預售的收入進行確認。由於物業竣工時間會隨著我們的建設工期安排而變化，我們在不同期間的經營業績會隨著已出售或預售的建築面積及所售物業的竣工時間而有重大變化。然而，若預售物業未能在預售總建築面積較大的期間竣工及交付，則預售總建築面積較大物業的期間未必是我們產生相應高收入的期間。由於土地購置及建設成本需要大量資金，以及土地供應有限，故我們在一定期間內只能承接有限項目，致使項目交付時間對我們經營業績的影響更為顯著。

因此，我們在特定期間的中期業績可能無法反映我們在該財政年度的業績，或者無法與往期業績進行比較。鑑於上文所述，董事認為相對於經常收入佔較大份額的公司，我們經營業績的按期比較意義不大。若我們在一個或多個期間內經營業績無法達到市場預期，我們的股價或會受到重大不利影響。

我們的銷售合約或於若干情況下終止或修訂，並不能保證我們現時或未來確認的銷售額。

我們已將有關合約銷售額的資料載入本招股章程。合約銷售額指本集團與客戶於一指定的年度或期間簽訂的所有預售及銷售物業購買合約中所載的總額。合約銷售額與該期內收入有所不同，後者屬會計概念，其金額根據適用的會計準則及規則於一指定的年度或期間內確認。我們透過內部記錄編製合約銷售額資料。由於根據合約條款或其他規定，該等買賣合約或於若干情況下終止或修訂，或相關買家可能違約，故不保證現時或未來確認的銷售額。本招股章程所載合約銷售額資料不得視作收益或盈利能力的指標。之後確認的有關合約銷售額收益或與合約銷售額有重大差異。因此，不應將本招股章程所載合約銷售額資料視為我們現時或未來經營表現的衡量或指標而加以過度倚賴。

我們的遞延稅項資產未必能收回，這可能對我們的經營業績造成不利影響。

截至2018年9月30日，我們的遞延所得稅資產為人民幣506.6百萬元，約佔我們資產總值的1.1%。我們定期評估就（其中包括）歷史經營業績、未來盈利預期和稅收規劃策略使用重大判斷和估計變現遞延所得稅資產的可能性。特別是，遞延所得稅資產僅在未來應課稅溢利很可能抵銷可使用的未動用稅項抵免的情況下方予以確認。然而，概無法保證我們對未來盈利的預期屬準確，原因是整體經濟狀況和監管環境的負面發展等非我們所能控制的因素，在此情況下，我們可能無法收回遞延所得稅資產，因而可能對我們的經營業績產生不利影響。

由於計量公允價值時在估值技術中使用重大不可觀察輸入數據會使會計估計產生不確定性，因此我們的經營業績、財務狀況及前景或會因按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值變動而受到不利影響。

於往績記錄期間，我們出於現金管理的目的在有限的情況下購買了低風險投資，有關投資主要包括銀行或其他金融機構發行的理財產品類金融工具。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣427.7百萬元、人民幣292.6百萬元、人民幣344.5百萬元及人民幣507.1百萬元。理財產品乃按公允價值計量（在估值技術中使用了重大不可觀察輸入數據）且其公允價值變動計入我們的綜合收益表，因此其直接影響我們的經營業績。於往績記錄期間，我們按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產並未遭遇任何公允價值虧損。然而，我們概無法向閣下保證我們日後不會產生任何有關公允價值虧損。若我們產生有關公允價值虧損，則我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

投資物業公允價值很可能不時波動，且日後可能大幅下降，其亦可能因估值技術中使用重大不可觀察輸入數據導致的投資物業估值中會計估計的不確定性而變化，這可能對我們的盈利能力造成重大不利影響。

我們須在各報告期末重新評估我們投資物業的公允價值。根據香港財務報告準則，我們的投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損計入其產生期間的綜合收益表。我們的投資物業由獨立物業估值師於各相關報告日期進行估值，並按已於估值技術中使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量。我們已於綜合資產負債表確認投資物業公允價值總額及相關遞延稅項以及於綜合收益表確認投資物業公允價值變動及相關遞延所得稅開支。截至2015年12月31日止年度，我們的投資物業公允價值虧損為人民幣2.3百萬元。截至2016年、2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們的投資物業公允價值收益分別為人民幣346.4百萬元、人民幣226.1百萬元及人民幣171.5百萬元。



---

## 風險因素

---

儘管其對已呈報利潤產生影響，但只要相關投資物業由我們持有，則公允價值收益或損失並不改變我們的現金狀況。重新評估調整金額已經並將繼續受市場波動及估值技術中使用的重大不可觀察輸入數據變動的影響。因此，我們無法向閣下保證市場狀況或估值技術的變化將繼續為我們的投資物業創造公允價值收益，亦無法保證我們投資物業的公允價值日後不會減少。此外，我們投資物業的公允價值可能與其將收到的投資物業實際銷售額大為不同。與投資物業的入賬公允價值相比，倘投資物業公允價值大幅減少或我們收到的投資物業實際銷售額大幅減少，我們的經營業績將受到重大不利影響。

我們的經營業績、財務狀況及前景或會因在建物業及持作出售的竣工物業減值虧損而受到不利影響。

倘我們未能竣工並以我們的理想價格及時售出物業，則房地產市場的波動可能使我們面臨在建物業及持作出售的竣工物業可能出現減值虧損的風險。當物業的賬面值超過其可收回金額時，則可能產生減值虧損。儘管於往績記錄期間我們並無錄得在建物業及持作出售的竣工物業的減值虧損，但我們無法向閣下保證我們日後於不利市場狀況期間亦不會產生減值虧損（如有或處於類似水平）。倘我們產生有關減值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

處置附屬公司所得收益為非經常性性質。因此，我們日後未必能錄得有關收益。

於2015年及截至2018年9月30日止九個月，我們錄得出售附屬公司所得重大收益，分別為人民幣6.2百萬元及人民幣30.0百萬元，原因分別是我們於2015年4月出售浙江銀信置業有限公司51%的股權及於2018年5月出售海鹽縣新福房地產開發有限公司75%的股權。詳情請參閱「財務資料－若干收益表項目－其他收入及其他收益淨額」及本招股章程附錄一所載會計師報告附註10及附註38。儘管有關收益對相關期間的已呈報利潤產生重大影響，但其為非經常性性質。因此，我們日後未必能夠錄得有關收益，這可能會對我們的盈利能力造成重大影響。

我們可能會受到影響我們與合營企業合作夥伴或聯營公司合作夥伴之間關係或經營項目的重大事宜的不利影響。

我們已與第三方組建合營企業及聯營公司，且日後可能會繼續如此。該等合營企業及聯營公司的表現已經並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們分別錄得應收合營企業及聯營公司款項人民幣287.8百萬元、人民幣1,283.2百萬元、人民幣2,783.5百萬元及人民幣2,744.6百萬元。我們與合營企業合作夥伴或聯營公司合作夥伴按我們持股百分比向我們合營

---

## 風險因素

---

項目公司或聯營項目公司提供該等款項，以為該等項目公司的土地收購工作及營運資金需求提供資金。一旦該等項目公司開始預售及產生現金流入，其將應要求向我們償還該等款項。有關詳情見本招股章程附錄一所載會計師報告附註36。因此，我們合營企業及聯營公司的經營及財務表現以及其各自償還該等款項的能力可能會對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

合營企業及聯營公司的成功取決於諸多因素，其中一些因素非我們所能控制。因此，我們可能無法變現來自合營企業及聯營公司的預期經濟及其他利益。此外，我們對聯營公司及合營企業的投資受流動資金風險影響。由於即使我們的聯營公司及合營企業按權益法申報利潤，於收到股息前仍不產生現金流量，因此我們對聯營公司及合營企業的投資並不具備其他投資產品的流動性。此外，我們根據經濟、金融及投資狀況變動及時出售於聯營公司或合營企業一項或多項權益的能力實屬有限。市場乃受諸多因素的影響，如整體經濟狀況、獲得融資的能力、利率及供需，其中許多因素我們無法控制。我們無法預測我們是否能夠按我們釐定的價格或設定的條款出售我們於聯營公司或合營企業的任何權益，亦無法預測潛在買家的報價或其他條款是否為我們所能接受。我們亦無法預測尋找買家及完成相關交易所需的時長。因此，我們對聯營公司或合營企業的投資流動性不足的性質或會大大限制我們應對聯營公司及合營企業的表現出現不利變動的能力。此外，倘無應佔聯營公司或合營企業業績或股息，我們亦將受流動性風險的影響，且我們的財務狀況或經營業績可能遭受重大影響。

**我們在收取應收非控股權益或關聯方款項方面面臨信貸風險。**

截至2018年9月30日，我們應收非控股權益款項為人民幣3,047.1百萬元，其主要包括我們非全資附屬公司就其業務運營不時向其非控股股東提供的現金墊款。另一方面，截至2018年9月30日應收關聯方款項為人民幣3,984.3百萬元。有關應收關聯方款項的詳情，請參閱「財務資料－綜合資產負債表的若干項目－應收關聯方款項」。

若非控股股東或關聯方延遲還款，則我們的營運資金及現金流量或會受到不利影響。概無法保證我們能及時收回或結清全部或任何部分應收款項，或根本無法收回或結清。若有關非控股股東或關聯方面臨意料之外的情形，包括但不限於財務困難，或我們共同開發的項目無法按時完成，則我們或無法收到全部或任何部分未收回的款項。有關還款違約或延遲或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們或不能吸引及留住投資物業的優質租戶。**

我們的投資物業與其他房地產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、租金、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，我們的租金可能下跌或產生額外成本以使物業更具吸引力。此外，我們可能無法按業務目標將物業出租給理想的租戶群，或取得預期的租金。倘我們不能留住現有租戶、吸引新租戶以填補離去租戶或租賃閒置物業，我們的入住率以及投資物業

---

## 風險因素

---

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不利影響。

如果我們不能成功挽留現有員工，及僱用、培訓和挽留高級主管或者關鍵人員，我們開發和成功推廣產品的能力或會受到損害。

我們業務的增長及成功很大程度上取決於我們物色、僱用、培訓及挽留具備相關技能及資質的合適僱員（包括具備相關專業技能的管理人員）的能力。我們提供獎勵以吸引及挽留管理層及經驗豐富的人員，以滿足未來的發展需求。尤其是我們的業務發展及運營依賴執行董事兼創始人胡一平先生以及總裁費忠敏先生等若干關鍵管理人員的專業知識、經驗及領導能力。如果我們因任何原因失去任何我們高級管理人員的服務，我們未必能找到替代他們的合適人選。由於中國對在物業開發方面具有豐富經驗的高級管理人員和關鍵人員的競爭異常激烈，符合資格人員數目有限，我們將來可能不能維持關鍵人員為我們服務，或者不能夠僱用、培訓和挽留高素質的高級主管或關鍵人員。另外，如果我們高級管理團隊中的任何成員或者我們任何其他關鍵人員加盟競爭對手或者從事競爭性業務，我們可能會失去客戶、主要專業人員和職工。此外，隨著我們的業務持續發展，我們將需要招募和培訓更多符合資格人員。如出現任何該等情況，我們開發和成功推廣產品的能力可能會受到損害，且我們的業務和前景可能會受到不利影響。

**對健康和環境問題承擔的潛在責任可能會產生成本。**

我們須遵守許多有關健康和環境保護的法律法規。根據中國法律法規的規定，在環境敏感地區進行以及需自建配套污水處理設施的物業項目均須進行環境評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予有關政府部門批准。對於其他物業項目，我們須提交環境影響登記表以供備案。倘我們未能遵守該等規定，地方當局可責令停止建設活動，並根據違法情節及其後果，對我們處以項目投資總額1%至5%的罰款，並可能責令恢復建設前原狀，且對我們直接負責的主管人員及其他直接責任人員，依法給予行政處分。建設完成後，我們須按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準及程序，對環境保護設施進行驗收，並編製驗收報告。於驗收環境保護設施時，我們不得弄虛作假。除非按照國家規定要求保密，否則我們亦須依法公佈驗收報告。倘我們未能及時對環境保護設施進行驗收，則我們的項目開發可能延後。

我們可能會不時捲入因我們的經營所產生的法律及其他糾紛，因而可能會面臨重大責任。

我們可能會不時與我們物業開發和銷售中涉及的多方人士（包括承包商、供應商、施工公司、原居民、業務或合資夥伴和購買者）產生糾紛。這些糾紛可能會導致抗議或者法律或者其他程序，並可能會導致我們的名譽受損、產生大量成本、導致資源和管理層的注意力從我們核心業務活動中分散。如果我們開發的物業被認為與我們向購買者所作的聲明與保證不一致，則這些物業的購買者可能會對我們採取法律行動。另外，在經營中我們可能有來自監管部門的合規問題，而須面對行政程序和不利判令，從而導致須承擔責任和延誤我們的物業開發。我們在將來可能會捲入或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響的其他程序或糾紛。

**我們的物業開發業務可能因法定的質量保證而遭受客戶申索。**

在中國，所有的物業開發公司（包括我們）必須就其建設或銷售的物業提供若干質量保證。我們過往曾收到有關項目質量的客戶申索，並預期未來將會繼續收到該性質的客戶申索。一般而言，我們與相關第三方承包商協調回應有關客戶申索，乃由於大部分有關申索主要因客戶不滿意所購買物業質量所致。根據我們與第三方承包商訂立的協議，我們一般自第三方承包商獲得質量保證，以彌補可能根據我們的保證向我們提出的申索。

儘管我們認為各宗該等申索在性質或金額上均不重大，我們仍無法向閣下保證，我們日後不會面臨任何重大客戶申索。倘我們因我們的保證被客戶提起大量申索，而我們未能及時或根本不能就上述申索得到第三方承包商補償，或我們預留的質量保證金不足以結清質量保證責任下的賠償金額，故為解決此等申索，我們不僅需支付大量費用還可能面臨逾期更正的風險，諸如此類均有損我們的聲譽，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**倘我們未能及時協助客戶獲得房屋所有權證，可能須負責賠償客戶的損失。**

中國物業開發商或出賣人須在相關買賣合同約定的期限內，協助買家獲得相關個人房屋所有權證，若相關買賣合同未就此期限進行約定，則就預售房屋而言，開發商應在房屋交付後90日內協助辦理；就現房交易而言，出賣人應在合同簽訂後90日內協助辦理。我們通常選擇在物業買賣合同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。根據有關預售房屋的地方法規，我們須向當地土地資源及房管部門提交土地使用權證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證等登記所需文件，以便申請該等物業相關的房屋產權初始登記。我們屆時須協助買家獲得房屋所有權證。

---

## 風險因素

---

行政部門審閱相關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及時辦理。無法保證我們日後將不會因自身過失或非我們所能控制的其他任何原因導致個人房屋所有權證延誤辦理而向買家承擔重大責任。

**我們可能會因租賃未予以登記而被處以罰款。**

根據《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。截至最後實際可行日期，我們以承租人身份租賃70項物業，主要作為辦公場所，但未能以租戶身份對其中47份租賃協議進行登記。我們亦向第三方租出若干物業。截至最後實際可行日期，我們以業主的身份訂立了74份租約，但未能對其中25份租約進行登記。未登記租賃協議不會影響相關中國法律法規下租賃協議的有效性。然而，無法保證將來不會產生有關該等租約和租賃的法律糾紛或衝突。此外，據中國法律顧問告知，有關政府部門可能會要求我們備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則可能會被處以罰款，金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。董事估計最高罰款總額約為人民幣720,000元。此外，截至最後實際可行日期，我們尚未取得我們租賃的59項物業的房屋所有權證，這可能對我們的租賃及租賃權的登記造成不利影響。倘相關機關要求我們糾正有關租賃登記規定的不合規事件，我們擬物色並搬遷至附近其他位置。我們可能會產生額外的搬遷費用，我們無法向閣下保證我們能夠及時尋得代替地點。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、財務狀況和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需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。

**我們現有的投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險。**

按我們認為屬中國房地產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，我們並無就我們的物業（不論是開發中物業抑或持作出售物業）的毀壞或損害投保。此外，我們亦無就我們工地上被指控的侵權行為產生的任何責任進行投保。

如果我們在經營過程中遭受了任何損失、損害或者責任，我們未必購有足夠的保險，可提供足夠的資金彌補任何相關損失、損害或者責任或者重置任何已經被破壞的物業。因此，我們仍可能因缺乏保險而蒙受損失、損害和責任，因而對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

倘我們未能遵守任何適用法律、法規或規定，我們或會被處以罰款或處罰。

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，我們有七間項目公司在獲得建築工程許可證或建設工程規劃許可證前開始建設，其於2017年及截至2018年9月30日止九個月產生的收入分別為人民幣2,532.1百萬元及人民幣422.4百萬元；本集團亦未為其僱員足額繳納若干社會保險及住房公積金供款，及有十間項目公司發生了數起與稅務有關的不合規事件（包括未能準確申報稅基及納稅金額）及六間項目公司發生了數起違反廣告法的不合規事件。我們認為，該等不合規事件未對我們的經營及財務狀況造成重大影響。有關我們不合規事件的進一步詳情，請參閱「業務－牌照、許可證及資質證書－不合規事件」。概不保證我們的內部控制措施將會有效且日後不會存在任何不合規事件。

此外，規管我們所在行業的中國法律法規或規定日新月異，我們無法向閣下保證在我們未能及時或根本沒有適應新監管體制的情況下我們不會因不合規事件而遭受罰款或處罰，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。

**我們為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責。**

我們的大部分收入來自物業銷售。我們物業的大多數買家申請按揭以為彼等的購買撥付資金。按照行業慣例，銀行要求我們為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至下述兩個日期的較早者，(i)我們完成相關物業，且物業所有權證及按揭以按揭銀行為受益人登記的日期，或(ii)倘買家提前付清購買價後，按揭銀行與買家結清按揭貸款的日期。我們的資產負債表未能反映此等或然負債。若買家拖欠按揭還款，按揭銀行可拍賣相關物業，或由我們負責清償按揭貸款。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信用核查，而是依賴按揭銀行對客戶的信用評估結果。

截至2018年9月30日，我們向客戶提供住宅按揭的未解除擔保金額為人民幣8,937.8百萬元。於往績記錄期間，我們並未遭遇任何對我們的業務或財務狀況造成重大影響的客戶違約事件。倘發生任何重大違約，且我們被催繳履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況和經營業績均可能受到不利影響。

**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的規定，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。根據《中華人民共和國人民防空法》的規定及國家人民防空辦公室頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，人民防空工程的投資者可在平時利用及管理人民防空工程並

從中獲利，但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、施工及質量亦須符合中國政府制定的防護標準和質量標準。

於往績記錄期間，我們已訂立合同，將物業開發項目的人民防空工程使用權轉讓予客戶，用作停車場，且我們願意繼續該轉讓。倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可能會接管我們的人民防空工程，並將之用作人民防空避難所。我們可能無法將該等區域用作停車場，而該等區域將不再為我們的收入來源。此外，儘管我們的業務經營在所有重要方面均符合人民防空工程相關法律法規，但我們無法向閣下保證該等法律法規未來不會修訂，進而致使我們難以遵守相關法律法規並增加合規成本。

我們物業的虛假宣傳或會導致遭受罰款、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。

作為中國的房地產開發商，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各項法律及法規。倘我們的任何廣告被視為不真實，我們可能遭受罰款，及被責令停止發佈廣告，並且透過在同一媒體或同等重要性的媒體刊發通告消除不利影響，以糾正先前的虛假廣告及澄清真相。此外，任何虛假廣告可能會使我們的其他披露、廣告、提交的文件及其他刊物受到質疑、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。

### 與中國房地產行業有關的風險

我們的業務經營受眾多政府政策和法規的規限，且我們尤其易受中國房地產行業和我們經營所在地區的相關政策不利變動的影響。

我們的業務受眾多政府法規的規限，且我們尤其易受中國房地產行業政策變動的影響。中國政府通過實施行業政策和其他經濟措施（例如，設定利率，控制房地產開發用地的供應，通過變更銀行存款準備金率來控制信貸供給，對外商投資和貨幣兌換實施限制以及控制房地產融資及稅費）對中國房地產行業的發展直接及間接施加重大影響。自2004年以來，中國和地方政府推出一系列法規和政策，旨在全面控制房地產市場的增長，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律法規；
- 限制向擁有大量閒置土地和空置商品房的房地產開發商發放循環信貸融資或批准該等融資的展期；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於特定規定比例的房地產開發商貸款；
- 限制中國商業銀行就房地產開發商支付土地出讓金而向其貸款；

---

## 風險因素

---

- 通過在若干城市（例如杭州）採用搖號政策控制住宅物業銷售供應；
- 限制個人借款人每月按揭的最高金額以及每月還本付息總額的最高金額；
- 根據持有期的長短及物業類型對二手轉讓的銷售所得款項徵收營業稅；
- 上調家庭購買住宅物業的最低首付款比例；
- 限制在某些城市中購買第二套（或更多）住宅物業，並對某些城市中無法提供滿特定期限的當地納稅證明或社會保險繳費證明的非當地居民，施加房地產購買限制；
- 限制向房地產市場中擁有一套以上住宅物業的個人及其家庭成員提供個人住房貸款，並且提高該等貸款的利率；及
- 限制新住宅物業的售價。

這些及其他措施包括針對預售的額外規定並限制預售資金的用途，使我們所開發物業對若干客戶而言更加昂貴、不具吸引力甚至若干客戶無力購買。另外，自2010年1月以來，中國政府就房地產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的房地產市場產生抑制影響。該等措施於2011年下半年開始對中國房地產市場造成下行壓力。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，中國政府實施了一系列法規及政策以放緩房地產市場發展、抑制房價快速上漲以及抑制房地產投機活動。

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》，旨在抑制房價過快上漲的趨勢。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產交易－商品房竣工後銷售」。於2013年，杭州、南京、上海、寧波、鄭州及武漢等中國多個大城市公佈新一輪政策，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，該等措施導致一線城市及若干二線城市的房地產市場出現過熱跡象。為應對有關情況，於若干一線城市及二線城市（包括杭州、南京、寧波、徐州、上海、武漢等），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。



---

## 風險因素

---

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。根據中國財政部、國家稅務總局於2016年3月23日發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，須按照5%的徵收率全額繳納增值稅，而北京、上海、廣州和深圳的其他限制更為嚴格。

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》（「4號文」）。4號文規定，任何新設立的私募資產管理計劃，直接或間接投資於房地產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、武漢和鄭州等16個中國主要城市，該名單於日後可能會不時更新。此外，私募資產管理計劃不得通過若干特定安排向房地產開發商提供融資。

於2017年3月，中國若干主要省份及城市（如北京、杭州及河北）的地方政府再次推出政策以限制投機性購房並抑制物業價格過快上漲。有關政策包括將個人住房貸款期限限制為25年、提高首付款最低百分比以及嚴格限制買家購買第二套住宅物業。於2017年4月1日，國土資源部以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》。請參閱本招股章程「監管概覽－房價穩定措施」。該等措施使得中國若干主要城市2017年第二季度的交易量有所減少。

於2018年5月2日，住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行及公安部頒佈了《住房城鄉建設部、財政部、人民銀行、公安部關於開展治理違規提取住房公積金工作的通知》，旨在防控違規提取住房公積金行為。根據住房和城鄉建設部、中共中央宣傳部、公安部、司法部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局及中國銀行保險監督管理委員會於2018年6月25日聯合發佈的《關於在部分城市先行開展打擊侵害群眾利益違法違規行為治理房地產市場亂象專項行動的通知》，將開展專項行動以規範違法行為。請參閱本招股章程「監管概覽－房價穩定措施」。

---

## 風險因素

---

我們無法向閣下保證中國政府日後會放寬現有的限制措施、採取其他及更嚴格的行業政策、法規及措施。現行和未來其他限制性措施可能會限制我們獲取資本的機會，降低我們產品的市場需求並且提高我們的融資成本，而且所引入的任何寬鬆措施也可能並不充分。假若我們的營運不能適應不時生效的房地產行業新政策、法規或措施，或倘我們的營銷和定價策略對提高我們的合約銷售額無效，該等政策變更或會減少我們的合約銷售額且促使我們降低平均售價及／或招致額外成本，在此情況下，我們的經營現金流量、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

### 中國房地產市場存在波動。

中國房地產市場存在波動，且可能出現物業單位供應不足或供應過度以及房價大幅波動的情況。我們的業務依賴並將繼續依賴中國的經濟增長。中國經濟若大幅下滑，則可能對商業和住宅物業需求產生不利影響。

中國中央和地方政府頻繁調整貨幣、財政或其他經濟政策以防止與遏制經濟過熱，這有可能對中國房地產市場產生影響。這些政策可能導致市況發生變化，包括商業和住宅物業價格不穩定與供需失衡，從而可能對我們的業務和財務狀況造成重大不利影響。我們不能向閣下保證中國房地產市場不會過度開發，而這可能引起物業供應過剩，從而打壓銷售價格和減少租金收入，並將導致我們經營所在市場的潛在開發用地供應不足或土地取得成本增加。上述影響可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

我們面臨激烈的競爭，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

近年來，長三角地區的房地產市場競爭非常激烈。國內外物業開發商已進入我們的業務經營及未來擴張方向所在的長三角地區的物業開發市場。我們的眾多競爭對手，包括海外上市的外國開發商和國內頂級開發商，可能較我們擁有更雄厚的財務和其他資源，其工程和技術水平亦可能高於我們。物業開發商之間的競爭可能導致土地和原材料成本上漲、優質建築承包商緊缺、物業供應過剩以致物業價格下降、政府進一步推遲發放批文和吸引或挽留優秀員工的成本增加。此外，中國各地的房地產市場受各種其他因素影響，包括經濟環境、銀行業慣例和消費情緒變化。倘我們未能有效競爭，我們的業務運營、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

### 與在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策可能對我們的業務和前景產生不利影響。

中國經濟在以下多個方面有別於大多數發達國家的經濟，包括但不限於：

- 經濟結構；
- 中國政府參與及控制的數量與程度；
- 腐敗程度；
- 增長率和發展水平；
- 資本投資和再投資的水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

儘管中國於過去20年發展迅速，但各地區及各行業的經濟增長並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及調控資源分配。若干該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能對我們的經營造成負面影響。例如，我們的財政狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或適用於我們的稅務法規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。過去三十年，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。中國政府實施的眾多經濟改革是前所未有或實驗性的，並預計會隨時間進行調整和改進。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無法保證該增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，我們服務的市場需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會因以下因素而受到不利影響：(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)可能推出通脹或通縮控制措施；(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。

中國全國和地區經濟以及我們的前景可能因自然災害、流行病和其他天災的爆發而受到不利影響。

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他非我們所能控制的天災可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成不利影響。此外，過去爆發的

---

## 風險因素

---

流行病（視乎其規模而定）對中國全國和地區經濟造成了不同程度的破壞。如果中國，尤其是我們經營所在的城市，再次爆發SARS或爆發禽流感或人類豬型流感等其他流行病，可能會對我們的物業開發項目以及銷售與營銷產生嚴重干擾，進而對我們的財務狀況和經營業績產生不利影響。

**人民幣價值波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響。**

我們的絕大部分收入和支出均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額和我們就股份派付的股息將以港元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動將影響全球發售所得款項的人民幣相對購買力。匯率波動還可能導致我們發生外匯損失並影響我們中國附屬公司發放股息的相對價值。此外，人民幣兌港元或美元升值或貶值將影響我們以港元或美元結算的財務業績，但不會對我們的業務或經營業績造成根本性的變化。

人民幣匯率變動受（其中包括）政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變更的影響。自2005年7月起，人民幣不再與美元掛鈎。雖然中國人民銀行經常干預外匯市場以限制人民幣匯率的波動，但在中長期內人民幣兌美元可能大幅升值或貶值。此外，未來中國當局或會放寬對人民幣匯率波動的限製並減少對外匯市場的干預。

在中國，我們可用於降低人民幣與其他貨幣間匯率波動風險的對沖工具有限。這些對沖工具的成本可能隨時間的推移而大幅波動，並可能超過貨幣波動風險減少帶來的潛在利益。迄今為止，我們尚未訂立任何對沖交易，用以降低我們承擔的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性可能有限，我們可能無法成功對沖我們的風險，或根本無法對沖風險。

**中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括就我們股份派付股息。**

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換和匯款受中國外匯法規規限。不能保證在特定匯率下，我們擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯管制制度，我們進行的經常賬戶項下的外匯交易（包括股息派付）不需要國家外匯管理局提前批准，但是我們須提交此類交易的書面證明材料並在准許開展外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。然而，我們進行的資本賬戶項下的外匯交易必須提前取得國家外匯管理局的批准。

按照現行外匯法規，在完成全球發售後，我們將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣派付股息，而無需事先經國家外匯管理局批准。然而，不能保證這些以外幣派付股息的外匯政策在未來能夠持續下去。此外，任何外匯不足均可能限制我們獲得

---

## 風險因素

---

足夠外匯向股東派付股息或滿足任何其他外匯需求的能力。如果我們未能就任何上述目的取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的資本開支計劃、甚至我們的業務、經營業績和財務狀況均可能受到重大不利影響。

**中國法律法規的詮釋涉及不確定因素，中國當前的法律環境可能會限制閣下可獲得的法律保護。**

我們的業務在中國經營並受中國法律法規管限。我們的所有附屬公司均位於中國境內，須遵守中國法律法規。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決具有的先例價值較小，僅可作為一種參考。此外，中國的成文法通常都是原則型的，在具體適用及執行此類法律時，需要執法機關進行詳細的解釋。自1979年以來，中國立法機關就外商投資、企業組織與管治、商業交易、稅項和貿易等經濟事項頒佈了多項法律法規，以期形成全面的商業法體系，包括與物業所有權及開發有關的法律。然而，鑑於該等法律法規發展還不完善的事實，且由於公開的案例數量有限、以往法院裁決不具約束力的性質，對中國法律法規的詮釋涉及一定（有時是很大程度）的不確定因素。視乎政府機構或向有關機構提交應用或案例的方式或由誰向此類機構提交應用或案例，我們收到的法律法規詮釋可能相對於我們競爭對手較為不利。此外，中國任何訴訟可能會耗時甚久，進而導致大量的成本開支並分散資源與管理層的注意力。所有上述不確定因素均可能限制外國投資者（包括閣下在內）獲得的法律保護。

**我們主要依靠我們附屬公司派付的股息來為我們可能存在的任何現金及融資需求撥付資金，而對我們中國附屬公司向我們派付股息的能力的任何限制，均可能會對我們開展業務的能力產生重大不利影響。**

我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，通過我們的中國經營附屬公司經營我們的核心業務。因此，可用作向股東派付股息的資金在很大程度上取決於來自該等附屬公司的股息。如我們的附屬公司產生債務或錄得虧損，有關債務或虧損可能會損害其向我們派付股息或向我們作出其他分派的能力。因此，我們派付股息的能力將受到限制。

中國法律法規規定，只能以可分派利潤派付股息，可分派利潤指我們中國附屬公司根據中國公認會計準則或香港財務報告準則釐定的純利（以較低者為準）減去任何收回的累計虧損及我們中國附屬公司須提撥的法定及其他儲備。此外，由於根據中國公認會計準則計算可分派利潤與根據香港財務報告準則計算在若干方面有所不同，故我們的經營附屬公司可能並無根據中國公認會計準則釐定的可分派利潤，即使其根據香港財務報告準則錄得年內利潤，反之亦然。因此，我們可能無法從我們的中國附屬公司獲得足夠的分派。我們的中國經營附屬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向股東派付股息的能力產生負面影響，包括我們的財務報表顯示我們的業務已獲得利潤的該等期間。

此外，我們或我們附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的限制條款亦可能會限制我們附屬公司向我們提供資金或向我們宣派股息的能力，以及我們收取分派的能力。因此，對我們主要資金來源的可用性及用途的該等限制可能會影響我們向股東派付股息的能力。

---

## 風險因素

---

此外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「中國企業所得稅法」），如外資實體被視為「非居民企業」（定義見中國企業所得稅法），除非該實體有權減免或撤銷有關稅項（包括通過稅務條約或協議方式），否則須就2008年1月1日起累計之盈利向外資實體應付的任何股息繳納10%的預扣稅。

我們的投資物業位於由中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定我們決定尋求延長投資物業的土地使用權時我們將須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，商業、旅遊及娛樂用地的土地使用權最長年期為40年，而綜合或者其他用途的土地使用權最長年期則為50年。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續期權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准，則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。由於截至上市日期，中國政府授予的土地使用權中，並無與我們的投資物業所獲授予者類似的土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示倘我們決定於我們投資物業的土地使用權年期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。

在若干情況下，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的土地出讓金、施加額外條件或不批准延長我們任何投資物業的土地使用權年期，我們的經營及業務可能會受到干擾，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。

根據中國企業所得稅法，我們可能被視為中國居民企業，來自全球的收入可能須繳納中國稅項。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法，若中國境外成立的企業的「實際管理機構」設於中國境內，則會被視為「居民企業」，一般須就全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。根據中國企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」被定義為對某企業的業務、人員、賬款和財產有重大和全面管理控制權的機構。

目前我們絕大部分的管理層均位於中國，且日後仍可能位於中國。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境外註冊企業頒佈了一

項通知，闡明了「實際管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國居民個人最終控股的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納中國企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務問題尚不明朗，這取決於中國財稅部門應用或執行中國企業所得稅法及其實施條例的情況。

我們應向外國投資者派付的股息及銷售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法及國務院頒佈的實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」(未在中國設立機構或營業地點的企業，或設立機構或營業地點惟有關收益與在中國設立的機構或營業地點並無存在實際關連的企業)投資者派付源自中國境內之股息適用10%之中國所得稅稅率。同樣，該等企業轉讓股份產生之任何收益若被視為源自中國境內的收益，亦採用10%之中國所得稅稅率。倘我們被視為一家中國「居民企業」，我們就股份所派付之股息，或閣下因轉讓我們的股份所產生之收益是否會被當作中國境內之收益而須繳納中國所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或實行中國企業所得稅法及實施條例。例如，根據中國與香港之間訂立並於2006年12月8日生效之稅務條約，預扣稅限定為10%，比如一家於香港註冊成立之公司，倘其持有於中國註冊成立之公司25%或以上之權益，則須就自該中國公司所收取之股息繳納5%的預扣稅，或倘其持有中國企業之權益不足25%，則須繳納10%之預扣稅。倘根據中國企業所得稅法，我們向外國股東派付之股息須預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份支付中國所得稅，則閣下於我們股份之投資價值可能受到重大不利影響。

股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派利潤，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下之責任。

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37號文**」)規定中國個人居民(「**中國居民**」)向國家外匯管理局地方分支登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。根據13號文，登記應由銀行審閱及處理以及國家外匯管理局及其地方分局應透過銀行對外匯登記進行間接監管。於首次登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司之任何主要變動辦理登記，包括(其中包括)中國居民股東、境外特殊目的公司的名稱或營運年期之任何主要變動或境外特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局37號文的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就境外特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

### 與全球發售有關的風險

我們的股份以往並無公開市場，而其流通性和市價可能出現波動。

在上市前，我們的股份並無公開市場。我們股份的初步發行價範圍是我們與獨家全球協調人（代表包銷商）商議的結果，發售價或會與全球發售後我們股份的市價存在重大差異。我們已申請批准我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市不能保證我們的股份將可以形成一個活躍的交易市場，或倘形成上述市場，亦不能保證在上市後仍然保持，或上市後我們股份的市價不會下滑。此外，不能保證全球發售將導致我們的股份將形成一個活躍及高流通性的公開交易市場。另外，我們股份的價格和交易量可能會出現波動。下述因素可能影響我們股份的交易量和交易價格：

- 我們的收入及經營業績的實際或預期波動；
- 我們或競爭對手的新項目或土地收購公告；
- 房地產行業或住房市場融資減少或受限；
- 我們或競爭對手招聘或流失關鍵人員的消息；
- 本行業中競爭性的開發、收購或戰略聯盟的公告；
- 金融分析師的盈利估計或推薦意見發生變化；
- 潛在訴訟或監管部門調查；
- 中國法律法規變化；
- 影響我們或本行業的整體市況或其他發展狀況；
- 其他公司和其他行業的經營和股價表現以及我們無法控制的其他事件或因素；
- 有關我們已發行股份的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們、原始股東或其他股東出售或被視為出售更多股份；及
- 本公司高級管理層變動。

閣下應注意，房地產行業公司的股價經歷過大幅波動。如此的大幅市場波動可能對我們股份的市價產生不利影響。此外，證券市價和交易量也不時出現大幅波動，這與個別企業的經營業績無關。這些市場波動亦可能對我們股份的市價產生重大不利影響。



我們的證券未來在公開市場上被大量拋售或預期被拋售或被轉換，可能會對發售股份的市價及我們未來的集資能力造成不利影響，或可能攤薄閣下的股權。

如果發售股份或與發售股份相關的其他證券未來在公開市場上被大量拋售，或發行新發售股份或與發售股份相關的其他證券，或預期可能會發生此種拋售或發行行為，發售股份的市價可能會因此下跌。我們的證券於未來被大量拋售或預期會被大量拋售（包括任何未來發售），可能對發售股份的現行市價及我們日後在其認為合適的時間以合適的價格集資的能力造成重大不利影響。此外，就任何目的而發行額外證券後股東的股權會遭攤薄。如我們透過發行新股本或股本掛鈎證券而非按比例向現有股東作出發行的方式籌集額外的資金，該等股東的持股比例可能被削減，而該等新證券可能具有較發售股份優先的權利和特權。

現有股東持有的若干數目的發售股份在全球發售完成後一段時期內進行轉售會受到或將會受到合約及／或法律限制的規限。在上述限制解除後，發售股份未來被大量拋售或預期被大量拋售或可能被我們大量拋售，均可能對發售股份的市價及我們未來籌集股本的能力產生負面影響。

由於股份的定價日與買賣日期之間相隔數日，股份持有人可能面臨股份價格於開始買賣時下跌的風險。

股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，股份僅在交付後才開始在聯交所買賣，而交付日期預期為定價日之後約四個香港營業日。因此，投資者在此期間內可能無法出售或以其他方式買賣股份。因此，股份持有人面臨由出售至開始買賣期間可能出現不利市況或其他不利事態發展而導致股份於開始買賣時價格或價值下跌的風險。

由於發售價高於我們每股有形賬面淨值，閣下將會蒙受即時攤薄。

股份的發售價高於向我們的股份現時持有人發行的每股有形賬面淨值。因此，閣下和全球發售中的其他股份買家將蒙受備考有形賬面淨值即時攤薄，而我們股份的現時持有人的股份每股有形賬面淨值將會增加。倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，且我們在發行時以低於每股股份有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，則閣下和我們股份的其他買家可能面臨每股股份有形資產賬面淨值的進一步攤薄。

---

## 風險因素

---

倘現有股東出售或預期將會出售股份，可能會對股價造成重大不利影響。

上市後，倘現有股東日後大量出售股份，可能會對股份的當時市價造成重大不利影響。日後大量出售股份（包括未來發售）或預料可能會發生此類出售亦可能會對股份的價格及我們籌集資金的能力造成重大不利影響。

緊隨上市後，由於控股股東受禁售期限制，因此將僅有有限的當前已發行股份可供出售。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」。雖然我們並不知悉現有股東是否有意於禁售期屆滿後大量出售股份，但我們無法保證不會出現此類拋售。日後大量出售股份或預料可能會發生此類出售可能會對股份的市價及我們將來籌集股本資金的能力造成重大不利影響。

控股股東擁有對我們的實際控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

緊隨全球發售完成後，控股股東將繼續對我們擁有實際控制權。控股股東憑藉對我們股本實益擁有權的控制，將可通過於股東大會及董事會會議上投票，對我們的業務或對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，而彼等可按彼等的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。

向我們或居於中國內地的董事或行政人員送達法律程序文件，或在中國內地針對彼等執行任何非中國法院判決，可能會有困難。

我們根據開曼群島法律組織成立。因此，股東在開曼群島境外可能無法執行針對我們或部分或全部董事及行政人員作出的判決。股東可能無法向股東居住國的董事及行政人員送達法律程序文件，或根據該國證券法下的民事法律責任針對董事及行政人員執行股東居住國法院的判決。在任何針對董事或行政人員的民事及商業事宜的判決中，如該董事或行政人員並非作出該判決的國家的居民，則無法保證股東能夠強制執行該判決。

我們絕大多數的執行董事和行政人員均居住在中國內地，且我們絕大部分的資產和上述人員的絕大部分資產均在中國內地。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，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，可能會有困難。

---

## 風險因素

---

中國尚無條約規定須相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約束的事宜認可及執行這些非中國司法權區法院判決，可能有困難甚或沒有可能。

**閣下可能會在保護 閣下根據開曼群島法律享有的權益方面遇到困難。**

我們是一家開曼群島公司，我們的公司事務受（其中包括）我們組織章程大綱、組織章程細則、開曼群島《公司法》及普通法管轄。根據開曼群島法律，股東針對董事採取行動的權利、少數股東的行為以及董事對我們的受信責任在很大程度上受開曼群島普通法的管轄。開曼群島普通法部分源於開曼群島相對有限的司法先例以及英國普通法，而英國普通法在開曼群島法院具有說服性效力，但並不具有約束力。開曼群島有關保護少數股東權益的法律在某些方面與其他司法權區者有所不同。該等差異可能意味著，少數股東可用的補救措施可能與其他司法權區法律下的補救措施有所不同。

**本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。**

本招股章程載有若干前瞻性陳述及資料，並使用「預計」、「相信」、「能」、「展望」、「擬」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「預期」、「可」、「將會」、「應」、「會」或「將」等前瞻性措辭及類似詞彙。閣下務請注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，部分或全部假設均可能證實為不準確，因而基於該等假設的前瞻性陳述亦可能不準確。鑑於該等及其他風險及不確定因素，本招股章程載有前瞻性陳述不應視為我們將實行計劃及達致目標的聲明或保證，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。在《上市規則》規定的規限下，我們無意因出現新資料、未來事件或其他原因而公開更新或以其他方式修訂本招股章程中的前瞻性陳述。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本警示聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

**我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測和其他統計數據的準確性。**

本招股章程內所載部分事實、預測及其他統計數據（尤其有關中國、中國經濟和我們經營所在中國房地產行業者）乃源自中國和其他政府機關、行業協會、獨立研究所或其他第三方數據源提供的資料。雖然我們在轉載有關資料時採取合理審慎態度，但我們、包銷商或我們或彼等任何各自的聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等資料，故我們無法向閣下保證該等事實、預測和統計數據的準確性和可靠性，而該等事實、預測及統計數據可能與中國境內外編纂的其他資料不一致。該等事實、預測及

---

## 風險因素

---

統計數據包括「風險因素」、「行業概覽」和「業務」章節所載的事實、預測及統計數據。由於收集方法可能存在瑕疵或無效或已刊發信息與市場慣例之間的差異和其他問題，本招股章程內的統計數據可能不準確或可能無法與其他經濟體編備的統計數據比較，故閣下不應過度依賴該等統計數據。此外，我們無法向閣下保證該等統計數據按與其他地方列報的相似統計數據相同的基準或按相同準確程度列報或編纂。在所有情況下，閣下均應審慎衡量該等事實、預測或統計數字的可依賴性或重要性。

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刊登報導所載的任何特定陳述。

媒體可能對我們的經營作出報導。在本招股章程刊發之前報章及媒體已經作出，以及在本招股章程日期之後但於上市之前報章及媒體可能會作出有關我們的報導，且有關報導載有（其中包括）有關我們的若干財務資料、利潤估計、預測、估值以及其他前瞻性資料。我們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。倘媒體發佈的任何資料與本招股章程所載資料不符或有所衝突，我們概不承擔責任。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，有意投資者應只倚賴本招股章程所載的資料。

---

**豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格  
遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》**

---

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面獲豁免嚴格遵守《上市規則》的相關規定：

**有關管理層人員留駐香港的豁免**

根據《上市規則》第8.12條，我們須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指至少須有兩名執行董事通常居於香港。

由於本集團的全部業務營運及管理均位於中國，並無業務需要委任執行董事留駐香港。我們的執行董事或高級管理層目前均非居於香港，而我們目前並無及於可見將來不會為符合《上市規則》第8.12條的規定在香港留駐足夠管理層人員。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條之規定。為與聯交所保持有效溝通，我們將會實行以下措施，以確保聯交所與我們定期保持溝通：

- (a) 我們已根據《上市規則》第3.05條的規定委任兩名授權代表，其將作為聯交所與本公司的主要溝通渠道。本公司的兩位授權代表為執行董事馮霞女士和我們的公司秘書周慶齡女士。周慶齡女士常駐香港；
- (b) 當聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，各授權代表均有方法在任何時候從速聯絡所有董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，我們將實施以下政策：(i)各董事將向授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；(ii)各董事將向授權代表提供其旅遊時的電話號碼或溝通方法；及(iii)所有董事及授權代表將向聯交所提供（如可）其移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；
- (c) 授權代表將可應要求於合理時間內與聯交所在香港會面，並且聯交所可隨時透過電話、傳真及／或電郵與之聯絡，以便從速處理聯交所可能作出的任何查詢。授權代表各自均獲授權以代表本公司與聯交所溝通；
- (d) 為遵守《上市規則》第3A.19條的規定，我們已聘任智富融資有限公司為我們的合規顧問，其將作為聯交所與本公司的額外溝通渠道，任期自上市日期起至本公司根據《上市規則》第13.46條刊發上市日期後首個完整財政年度的財務業績之日為止；

---

**豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格  
遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》**

---

- (e) 於一段合理時間範圍內可經由授權代表安排聯交所與董事會面；
- (f) 本公司將從速知會聯交所有關本公司授權代表變動的事宜；
- (g) 並非香港居民的全體董事已確認，彼等持有前往香港公幹的有效旅遊證件，並可於收到合理通知後赴港與聯交所會面（如有需要）；及
- (h) 我們將聘任一名香港法律顧問，於我們上市後就《上市規則》及其他適用香港法例及規例的應用向我們提供意見。

### 有關持續關連交易的豁免

我們已訂立若干交易，根據《上市規則》，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。因此，我們已向聯交所申請就我們與若干關連人士訂立的若干持續關連交易豁免嚴格遵守《上市規則》第14A章所載規定，且聯交所已同意授出有關豁免。有關詳情，請參閱「關連交易」。

### 豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》附表3第I部第27段及第II部第31段

《上市規則》第4.04(1)條（「**第4.04條**」）規定，將予納入本招股章程的會計師報告須包含本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的綜合業績，或聯交所可能接納的較短期間的業績。

《公司（清盤及雜項條文）條例》（「**條例**」）第342(1)(b)條規定，所有招股章程須納入包含條例附表3所述事宜的會計師報告。

根據條例附表3第I部第27段（「**第27段**」），本公司須於本招股章程中納入有關本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年營業總收入及營業額（如適用）的報表，報表須詳述用於計算該等收入或營業額的方法，並載有更為重大的交易活動之間的合理明細。

根據條例附表3第II部第31段（「**第31段**」），本公司須於本招股章程中納入有關本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年損益及資產負債的核數師報告。

---

豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格  
遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

---

根據條例第342A(1)條，證監會或會根據其認為合適的條款（如有）頒發豁免嚴格遵守條例相關規定的證明，惟須在考慮各個情況後，證監會認為該豁免不會損害公眾投資者的利益，且遵守任何或所有該等規定屬無關聯或負擔過重，或因其他理由屬不必要或不恰當。

本集團截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年9月30日止九個月的會計師報告已編製並載列於本招股章程附錄一。

根據上述相關規定，本公司須編製截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度完整三年的經審計賬目。據此，我們已向聯交所申請且聯交所已同意豁免我們嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條下的規定，惟須滿足以下條件：

- (a) 本公司的股份須於最近一個財政年度年底後三個月內（即於2019年3月31日或之前）在聯交所上市；
- (b) 本公司已獲證監會頒發豁免嚴格遵守條例第342(1)條有關第27段及第31段規定的證明；
- (c) 本招股章程須包含截至2018年12月31日止年度的利潤估計（須符合《上市規則》第11.17至11.19條）；及
- (d) 本招股章程須包含董事陳述，聲明經所有彼等認為適當的盡職調查，並經特別參考自追加期末至最近財政年度年底的交易業績後，本公司的財務及交易狀況或前景無重大不利變動。

我們亦已向證監會申請豁免嚴格遵守第27段及第31段下規定的證明，且證監會已授予豁免遵守條例第342A條的證明，惟須滿足以下條件：

- (a) 本招股章程將於2019年2月14日或之前刊發；
- (b) 本公司的股份將於2019年3月31日或之前（即最近一個財政年度年底後三個月）在聯交所上市；及
- (c) 本招股章程須載列豁免詳情。

---

**豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格  
遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》**

---

向聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第4.04(1)條及向證監會申請證明豁免嚴格遵守第27段及第31段下規定乃基於（其中包括），嚴格遵守以上規定屬負擔過重，且豁免並不會損害公眾投資者的利益，因為：

- (a) 本公司及申報會計師無足夠時間最終確定截至2018年12月31日止完整年度的經審核財務報表，以納入將於2019年2月14日或之前刊發的本招股章程中。倘截至2018年12月31日止年度的財務資料須經審核，則本公司及申報會計師將須於短期內投入大量工作、成本及開支以編製、更新及最終確定會計師報告，而本招股章程的相關章節亦須更新以納入該等追加的期間；
- (b) 董事認為，申報會計師所作相關額外工作量为潛在投資者所帶來的裨益相對於該等額外工作量、成本及開支而言甚微，此乃由於(i)本招股章程所載本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年9月30日止九個月的會計師報告、未經審核之補充財務資料及截至2018年12月31日止年度之利潤估計（符合《上市規則》第11.17至11.19條）已向潛在投資者提供充分、合理的最新資料，以形成對本公司往績記錄及盈利趨勢的看法；及(ii)對公眾投資者就我們的業務、資產負債、財務狀況、交易狀況、管理及發展前景作出知情評估屬必要的所有資料已納入本招股章程；
- (c) 董事及獨家保薦人確認，經所有彼等認為適當的盡職調查後，直至本招股章程日期，本公司自2018年10月1日（緊隨本招股章程附錄一所載會計師報告內的最新經審核財務狀況表日期之後）至本招股章程日期之財務及交易狀況或前景無重大不利變動，且並無發生可能嚴重影響本招股章程附錄一所載會計師報告、截至2018年12月31日止年度之利潤估計、本招股章程「財務資料」一節及本招股章程其他部分所示資料的事件；及
- (d) 本公司將遵守《上市規則》第13.46(2)及13.49(1)條有關分別刊發截至2018年12月31日止年度之年度業績及年度報告的規定。

### 往績記錄期間之後的股權收購

《上市規則》第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條要求新上市申請人（其中包括）於其會計師報告內載入發行人自其最近期經審核財務報表之日後所收購、同意收購或擬收購之任何業務或附屬公司於以下期間的業績與資產負債表：緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年；或若於本招股章程刊發前，有關業務經營或有關附屬公司註冊成立或以其他方式設立不足三年，則自有關業務開始或有關附屬註冊成立或設立（視情況而定）起各財政年度，或聯交所可接受的更短期間（「**相關要求**」）。



**豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格  
遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》**

於往績記錄期間後，我們為擴大業務已收購以下一家擁有目標地塊土地使用權之公司的間接股權（「收購」）：

目標公司	合作協議對手方 <sup>(1)</sup>	合作協議日期	主營業務	估目標公司		收購完成日期
				概約間接 股權百分比	概約收購 代價總值 <sup>(2)</sup>	
杭州創蜀房地產開發 有限責任公司 (「目標公司」)	(i) 深圳安創投資管理有 限公司(「深圳安創」) (為目標公司持股30% 的股東)	2018年11月1日	房地產開發及 銷售	7.39% <sup>(3)</sup>	人民幣 288,271,000元 <sup>(3)</sup>	2018年 11月23日 <sup>(3)</sup>
	(ii) 深圳市創曙企業管理 有限公司(「深圳創 曙」)(為目標公司持股 70%的股東)					
	(iii) 杭州東原之方科技有 限公司(「杭州東原」)					

**附註：**

- (1) 據我們經做出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，各對手方及其各自的最終實益擁有人為獨立第三方。各對手方均為在中國成立的投資控股公司。
- (2) 收購代價乃經訂約方公平磋商，主要基於目標公司所持土地之估值釐定。我們已就收購對目標公司所持土地使用權的價值進行內部評估，並以此作為我們與對手方協商代價的依據。
- (3) 緊接有關交易前，深圳創曙由深圳安創全資擁有，而後者擁有位於杭州蕭山區一幅地塊（「目標地塊」）的土地使用權。

深圳安創、深圳創曙、杭州東原與杭州德虹企業管理有限公司（「杭州德虹」）於2018年11月1日訂立合作協議。杭州德虹於2018年10月24在中國成立，分別由德信地產、德清嘉昊投資管理合夥企業（有限合夥）（「德清嘉昊」）及德清德卿企業管理合夥企業（有限合夥）（「德清德卿」）擁有44%、40%及16%的股權。德清嘉昊為於中國成立的有限合夥企業，獨立第三方汪佳先生為普通合夥人。德清嘉昊有49名有限合夥人，均為獨立第三方，惟其中三名為本公司關連人士（即（i）魏佩芬女士，我們執行董事及控股股東之一胡一平先生的配偶，（ii）魏月芬女士，我們執行董事及控股股東之一胡一平先生的妻姨，及（iii）翁繼明先生，我們主要中國經營附屬公司之一的董事），於德清嘉昊持有總額不超過5%的有限合夥權益。德清德卿為於中國成立的有限合夥企業，德信地產為其持有5%有限合夥權益的普通合夥人。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格 遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》

---

根據合作協議，杭州東原及杭州德虹擬以增資方式收購深圳創曙的若干股權，據此，深圳創曙經擴大註冊資本總額將為人民幣2,730百萬元，且深圳創曙將由杭州東原、深圳安創及杭州德虹分別持有49.29%、27.14%及23.57%的股權。因此，杭州德虹將合共出資人民幣643,461,000元收購深圳創曙23.57%的經擴大股權。上述增資已於2018年11月23日完成。

根據合作協議，深圳創曙及深圳安創擬分別以70%及30%的股權比例成立目標公司，總註冊資本為人民幣3,900百萬元。因此，深圳創曙將合共出資人民幣2,730百萬元收購目標公司70%的股權。訂約方亦會促使目標公司收購目標地塊的土地使用權。目標公司已於2018年11月13日取得上述目標地塊土地使用權的土地使用權證。

鑑於上述情況，德信地產、德清嘉昊及德清德卿將作為杭州德虹的股東按比例向杭州德虹注資合共人民幣643,461,000元。因此，德信地產將注資約人民幣283,123,000元並成為杭州德虹持股44%的股東，以及注資約人民幣5,148,000元並成為持有德清德卿5%有限合夥權益的持有人。德信地產的注資總額將約為人民幣288,271,000元，預計注資時間將為2019年2月。

因此，於完成相關交易後，德信地產將控制目標公司的7.39%間接股權。目標公司將根據相關會計原則視為本公司的一家聯營公司。

於此情況之下，我們已向聯交所申請且其已同意豁免我們嚴格遵守相關要求，理由如下：

### (a) 本集團乃於其日常及一般業務過程中訂立收購

本集團乃於其日常及一般業務過程中訂立收購。收購目的是取得目標公司持有的土地使用權。在中國，房地產公司通過直接或間接收購持有土地權益的公司獲得土地使用權並不罕見。收購代價乃經訂約方公平協商及按一般商業條款並參考土地成本而非目標公司之財務業績而釐定。董事認為收購條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### (b) 並無控制權

收購完成後，本集團僅控制目標公司約7.39%的間接股權。作為少數股權投資的慣例，預期本集團有權委任一名目標公司董事會董事，但將無法控制目標公司董事會的大多數席位，且將不能對目標公司行使任何控制權或產生任何重大影響。

### (c) 豁免將不會損害公眾投資者的利益

- (i) 由於參考最新經審核財務報表（即截至2018年9月30日止年度）的各收購相關資產比率、利潤率及收入比率均低於5%，因此收購屬符合最低豁免水平。
- (ii) 因此，收購，特別是考慮到目標公司自其註冊成立以來並無進行任何重大業務營運，並未導致本集團自2018年9月30日以後的財務狀況發生任何重大變動，且潛在投資者對本集團的業務活動或財務狀況作出知情評估合理所需的全部資料已載入本招股章程。因此，豁免遵守相關要求不會損害公眾投資者的利益。

**(d) 獲取及／或編製所收購目標公司的歷史財務資料並不可行且負擔過重**

由於(i)我們僅持有目標公司約7.39%的間接股權，並不擁有該目標公司的控制權，(ii)除委派一名董事（其參與屬非執行性質）加入目標公司董事會外，我們將不會參與目標公司的任何日常管理事宜，及(iii)收購乃於近期剛完成，因此儘管我們已盡最大努力，我們仍無法於短期內立即完全獲得編製目標公司經審核賬目所需的所有歷史財務資料以滿足相關要求，且在獲取的過程中遇到了真正、實際的困難。此外，即使我們獲得目標公司的該等財務資料，本公司編製賬目及其申報會計師進行賬目審計亦將需要消耗大量時間及資源，方能滿足相關要求。此外，由於我們僅為目標公司的間接少數股東，故本公司要求目標公司及時配合我們以與我們會計師報告相若的會計準則編製目標公司經審核賬目乃屬不可行且負擔過重。因此，要求本公司根據相關要求編製賬目以載入本招股章程對本公司及全體股東而言實屬不可行且負擔過重。

**(e) 將於本招股章程中提供替代性資料**

經考慮聯交所指引信HKEx-GL32-12所載指引，本公司將按《上市規則》第14章下須予披露交易的披露規定於本招股章程中提供收購相關的替代性資料，以彌補目標公司歷史財務資料的缺失。有關收購的進一步資料，請參閱「業務－投資拓展－土地收購」。

### 董事對本招股章程內容應負的責任

本招股章程載有遵照《公司（清盤及雜項條文）條例》、《證券及期貨（在證券市場上市）規則》及《上市規則》所提供的詳情，旨在向公眾提供有關本集團的資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本招股章程所載任何陳述具有誤導性。

### 包銷及有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售（為全球發售的一部分）而刊發。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。全球發售條款的詳情載於「全球發售的架構」。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明且按照當中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本招股章程及相關申請表格所載以外有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，而本招股章程及相關申請表格所載以外的任何資料或所作聲明均不應被視為已獲本公司、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、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理或顧問或任何其他參與全球發售的各方授權而加以依賴。

於任何情況下，送交本招股章程及據此作出任何認購或收購並不表示自本招股章程日期起我們的事務並無任何變動或合理可能涉及變動的事態發展，或暗示截至其後任何日期本招股章程所載資料仍屬正確。

有關全球發售架構（包括其條件）的進一步資料載於「全球發售的架構」一節，而申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

### 包銷

股份於聯交所上市由獨家保薦人保薦，且全球發售由獨家全球協調人管理。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷。國際發售由國際包銷商根據國際包銷協議悉數包銷。待本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）就發售價達成協議後，有關國際發售的國際包銷協議預期將於定價日或前後簽訂。如因任何原因導致本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）未能於定價日或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並告失效。有關包銷商及包銷協議的進一步資料載於本招股章程「包銷」一節。

## 發售及銷售發售股份的限制

每名購買香港公開發售項下香港發售股份的人士將須確認，或通過其購買香港發售股份而被視為確認其知悉本招股章程及相關申請表格所述有關發售及銷售股份的限制，且彼並非於違反任何該等限制的情況下購買及獲提呈發售任何香港發售股份。

我們並無採取任何行動，以獲准在香港之外的任何司法權區就發售股份進行公開發售，或在香港以外的任何司法權區分發本招股章程。因此，在任何未獲准要約或提出要約邀請的司法權區，或向任何人士要約或提出要約邀請即屬違法的任何情況下（不限於以上情況），本招股章程不得用作亦不構成此類要約或要約邀請。在其他司法權區分發本招股章程及提呈發售及銷售發售股份受若干限制的規限，除非根據相關證券監管機關的登記或相關證券監管機關的授權或就此獲豁免而獲該等司法權區的適用證券法准許，否則不得在該等司法權區分發本招股章程及提呈發售和銷售發售股份。尤其是，概無香港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彼等的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權區的所有適用法律、規則及法規。有意申請發售股份的申請人亦應知悉有關彼等各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的法律規定以及任何適用外匯管制法規及適用稅項。

## 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及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的額外股份上市及買賣。

預期股份將自2019年2月26日（星期二）開始於聯交所買賣。除上述各項外，我們的股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且截至本招股章程日期亦無尋求或擬尋求於任何其他證券交易所進行有關上市或獲准上市。所有股份將登記於本公司香港股東名冊之內，以令該等股份於聯交所買賣。

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或代表聯交所在上述三個星期內可能通知本公司的較長期間（不超過六個星期）屆滿前，股份在聯交所上市及買賣遭拒，則就任何申請所作的任何配發將告無效。

## 建議專業稅務意見

建議全球發售的潛在投資者就認購、購買、持有或出售及／或買賣股份或行使股份所附帶之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、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理、顧問、代表或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附帶之任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動之安排的詳情載於本招股章程「包銷」及「全球發售的架構」章節。

## 股東名冊及香港印花稅

本公司的股東名冊總冊將由其股份過戶登記總處Harneys Fiduciary (Cayman) Limited於開曼群島存置。所有根據全球發售將予發行的股份以及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權而將予發行之任何股份，將登記於由本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司於香港存置的股東名冊內。買賣登記於本公司香港股東名冊的股份將須繳納香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則就股份以港元派付的股息將向名列於本公司的香港股東名冊上的股東支付，並以普通郵遞方式寄至每名股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

## 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，且符合香港結算的證券收納規定後，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釐定的任何其他日期起在中央結算系統內記存、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》。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。

投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的建議，以了解可能影響彼等權利及權益的交收安排詳情。

## 股份開始買賣

假設香港公開發售於2019年2月26日（星期二）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期我們股份將於2019年2月26日（星期二）上午九時正於聯交所主板開始買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣。

股份的股份代號為2019。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

## 匯率換算

為方便起見，本招股章程載有以人民幣、港元及美元計值之若干金額的換算。並無聲明以一種貨幣計值的金額實際上可以按照所示的匯率換算成以另一種貨幣計值的金額或根本無法進行有關換算。除另有說明者外，(i)人民幣與美元之間的換算按人民幣6.7081元兌1.00美元的匯率（即於最後實際可行日期的中國人民銀行現行匯率）進行，(ii)人民幣與港元之間的換算按人民幣0.85512元兌1.00港元的匯率（即於最後實際可行日期的中國人民銀行現行匯率）進行，(iii)美元與港元之間的換算按7.8468港元兌1.00美元的匯率（即於2019年2月1日聯邦儲備委員會數據公告H.10所載午間購入匯率）進行。任何表格中總數與其中列出金額之和的任何差異均因約整所致。

## 語言

本招股章程的英文版與本招股章程的中文翻譯如有任何不一致，概以本招股章程的英文版為準。中國公民、實體、部門、設備、證書、所有權、法律、法規及類似名稱的英文名稱乃其中文名稱的翻譯且僅供識別。如有任何不一致，概以其中文名稱為準。

## 約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整。因此，若干列表內顯示的合計數字可能並非其之前數字的算術總和。

## 其他

除另有指明者外，所有有關全球發售完成後本公司任何股權的提述均假設超額配股權未獲行使且未計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的任何股份。

---

**董事及參與全球發售的各方**

---

**董事**

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
胡一平先生	中國浙江省 杭州市 上城區紫陽街道 甬江社區 金色海岸小區 2幢2單元2201室	中國
費忠敏先生	中國浙江省 杭州市 拱墅區拱宸橋街道 衢州路社區 德信臻園小區 5幢1401室	中國
馮霞女士	中國浙江省 杭州市 濱江區西興街道 溫馨社區 溫馨人家小區 24幢1單元202室	中國
<b>非執行董事</b>		
胡詩豪先生	214 West 109th Street Apartment 5C New York NY 10025 The United States	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
王永權博士	香港 新界元朗 錦繡花園C段 第三街27號屋	加拿大
丁建剛先生	中國浙江省 杭州市 上城區南星街道 海月橋社區 海月金棕櫚 1幢1單元1101室	中國
Chen Hengliu先生	中國浙江省 杭州市 濱江區明月江南 10幢3單元402室	美國

有關我們董事的更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。



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

交銀國際證券有限公司  
香港  
中環  
德輔道中68號  
萬宜大廈15樓

中國光大證券(香港)有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期24樓

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

交銀國際證券有限公司  
香港  
中環  
德輔道中68號  
萬宜大廈15樓

中國光大證券(香港)有限公司  
香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期24樓

---

董事及參與全球發售的各方

---

東方證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中100號  
28樓及29樓

中泰國際證券有限公司  
香港  
中環  
德輔道中189號  
李寶椿大廈19樓

昊天國際證券有限公司  
香港  
灣仔  
告士打道80號10樓

第一上海證券有限公司  
香港  
中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈19樓及2505-10室

絲路國際資本有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期29樓2901室

副牽頭經辦人

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

本公司法律顧問

關於香港及美國法律：  
美邁斯律師事務所  
香港  
干諾道中1號  
友邦金融中心31樓

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

---

董事及參與全球發售的各方

---

	<p>關於開曼群島法律： 衡力斯律師事務所 香港 皇后大道中99號 中環中心3501室</p>
獨家保薦人及包銷商法律顧問	<p>關於香港及美國法律： 普衡律師事務所 香港 中環 花園道1號 中銀大廈21-22樓</p> <p>關於中國法律： 競天公誠律師事務所 中國北京市 朝陽區 建國路77號 華貿中心3號寫字樓 34層</p>
核數師及申報會計師	<p>羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港 中環 太子大廈22樓</p>
物業估值師	<p>第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 香港 太古城 英皇道1111號 太古城中心1期1208室</p>
行業顧問	<p>易居企業(中國)集團有限公司 中國上海市 靜安區 廣延路383號 秋實樓9樓</p>
收款銀行	<p>中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號</p>

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	Harneys Fiduciary (Cayman) Limited 4th Floor, Harbour Place 103 South Church Street P.O. Box 10240 Grand Cayman KY1-1002 Cayman Islands
中國總部	中國浙江省 杭州市 中山北路565號 華能大廈 3樓
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期 19樓1901室
公司網站	<b>www.dothinkgroup.com</b> (該網站所載內容並不構成本招股章程的一部分)
合規顧問	智富融資有限公司 香港 灣仔 軒尼詩道8-12號 中港大廈22樓
公司秘書	周慶齡女士 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期 19樓1901室 (英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會資深會員)
授權代表	馮霞女士 中國浙江省 杭州市 濱江區西興街道 溫馨社區 溫馨人家小區 24幢1單元202室  周慶齡女士 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期 19樓1901室

---

## 公司資料

---

審計委員會	王永權博士 (主席) 丁建剛先生 胡詩豪先生
薪酬委員會	丁建剛先生 (主席) Chen Hengliu先生 費忠敏先生
提名委員會	胡一平先生 (主席) 丁建剛先生 Chen Hengliu先生
開曼群島股份過戶登記處	Harneys Fiduciary (Cayman) Limited 4th Floor, Harbour Place 103 South Church Street P.O. Box 10240 Grand Cayman KY1-1002 Cayman Islands
香港股份過戶登記處	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
主要往來銀行	中國工商銀行 杭州經濟技術開發區支行 中國 浙江省 杭州市 杭州經濟技術開發區 6號大街5號  中國銀行 杭州高新支行 中國 浙江省 杭州市 文三路390號  交通銀行 杭州文暉支行 中國 浙江省 杭州市 文暉路295號  中信銀行(國際) 杭州錢塘支行 中國 浙江省 杭州市 文三路22號

本節所載資料乃摘錄及轉載自各政府官方刊物、公開來源、其他刊物以及我們委託編製的行業報告。我們相信，本資料的來源為有關資料的合適來源，且董事於摘錄及轉載有關資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信有關資料屬虛假或具誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或具誤導成分。本公司、保薦人、包銷商或我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士（除易居之外）均未獨立核實有關資料。因此，本公司、保薦人、包銷商或我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士或參與上市的任何其他各方（除易居之外），概不就該等資料的準確性及完整性發表任何聲明。此外，由於收集任何行業及經濟數據存在固有時滯，本節所載的部分數據可能僅反映於收集該等數據時的狀況。因此，閣下於評估本節所載的資料時，亦須考慮有關行業及中國經濟其後的變動。

### 資料來源

就全球發售而言，我們已委託易居（一名獨立第三方）編製有關中國及我們經營所在地區及城市的房地產市場的研究報告。我們已同意就此研究報告的編製向易居支付總費用人民幣800,000元，我們認為這與有關報告的市場費率一致。

易居是中國的房地產交易服務提供商，在分析中國房地產市場的大數據方面具有競爭優勢。易居基於其由克而瑞信息集團（「克而瑞」）開發的數據庫、各統計局的數據庫及各種政府出版物編製本行業報告。

在編製行業報告及地區排名時，易居依賴以下假設：(i)統計局公佈的所有數據均為準確；(ii)相關本地房管局收集的與住房銷售交易有關的所有信息均為準確；及(iii)倘訂閱數據來自知名公共機構，易居依賴該等機構的專業知識。

董事經過合理查詢後確認，自行業報告日期以來，相關市場資料並無出現會對本節所載資料產生限制、與之矛盾或對其產生影響的不利變動。

### 中國經濟概覽

自21世紀以來，受益於政治體制穩定及經濟政策得到高效執行，中國的名義GDP快速增長。名義GDP從2011年至2017年增長了人民幣337,820億元，複合年增長率約為9.1%。同時，主要因中國的居民購買力增加、經濟發展模式加速轉型及經濟結構調整及優化，中國的人均名義GDP按約8.6%的複合年增長率，從2011年的人民幣36,403元增長至2017年的人民幣59,660元。然而，近些年來，儘管中國的經濟仍繼續增長，但增速已相對放緩。自2017年來，受惠於區域經濟的供給側結構改革，中國不同地區的投資結構及投資質量已得到優化及改善。2017年中國的總固定資產投資已達人民幣641,240億元，2011年至2017年的複合年增長率約為12.8%。

## 行業概覽

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 年增長率
名義GDP(人民幣十億元) .....	48,930	54,037	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	9.1%
實際GDP增長率(%) .....	9.5%	7.9%	7.8%	7.3%	6.9%	6.7%	6.9%	7.6%*
固定資產投資(人民幣十億元) .....	31,149	37,469	44,462	51,202	56,200	60,647	64,124	12.8%
人口(百萬) .....	1,347	1,354	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	0.5%
人均GDP(人民幣元) .....	36,403	40,007	43,852	47,203	50,251	53,980	59,660	8.6%

資料來源：中國國家統計局（「中國國家統計局」）

\* 2011年至2017年的算數平均值

### 中國房地產市場概覽

由於中國經濟快速增長及可支配收入強勁增加，中國房地產市場近年發展迅猛。從2011年至2017年，中國房地產市場的總投資穩步上升，複合年增長率約為10.1%。經過多年的快速增長後，我們認為從長遠來看，中國房地產市場已邁進穩定發展階段。

下表載列所示年度中國房地產市場不同板塊的特定數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 年增長率
總房地產投資(人民幣十億元) .....	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	10.1%
<b>住宅物業</b>								
於住宅物業的投資(人民幣十億元) .....	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	9.2%
已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%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	4,993	5,430	5,850	5,933	6,472	7,203	7,614	7.3%
<b>辦公物業</b>								
於辦公物業的投資(人民幣十億元) .....	256	337	465	564	621	653	676	17.6%
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米) ..	20	23	29	25	29	38	48	15.7%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	12,327	12,306	12,997	11,826	12,914	14,334	13,543	1.6%
<b>零售物業</b>								
於零售物業的投資(人民幣十億元) .....	742	931	1,195	1,435	1,461	1,584	1,564	13.2%
已售零售物業的建築面積(百萬平方米) ..	79	78	85	91	93	108	128	8.4%
零售物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	8,488	9,021	9,777	9,817	9,561	9,786	10,323	3.3%

資料來源：中國國家統計局

### 中國房地產市場的主要驅動力

受益於中國經濟、固定資產投資及商業投資的增長，中國的房地產投資快速上升。例如，中國的固定資產投資從2011年的人民幣311,490億元加速增長至2017年的人民幣641,240億元，複合年增長率約為12.8%。

此外，由於中國的城鎮化及人口結構變化以及就業率及人均可支配收入增長，中國居民消費能力持續增強。中國的城鎮居民人均可支配收入在過去七年期間維持穩定增長率，由2011年的人民幣14,551元增至2017年的人民幣25,974元，複合年增長率約為10.1%。

## 行業概覽

下表載列所示年度中國的特定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 年增長率
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)...	14,551	16,510	18,311	20,167	21,966	23,821	25,974	10.1%
城鎮人口(百萬) .....	691	712	731	749	771	793	813	2.8%
城鎮化率(%).....	51.3	52.6	53.7	54.8	56.1	57.3	58.5	54.9%*

資料來源：中國國家統計局

\* 2011年至2017年的算數平均值

### 中國房地產市場驅動政策的近期發展

由於政策法規的變動，中國房地產市場在過去十年經歷波動。2017年，中國就金融去槓桿、貸款限制、消費貸款限制及房地產市場資金流控制實施嚴格政策及其他經濟措施，以抑制中國房地產市場投資過熱及幫助穩定物業價格、發展租賃市場及長遠造福民生。進一步詳情，請參閱「監管概覽」一節。

### 競爭格局

中國房地產市場高度分散且競爭激烈。由於競爭加劇及若干開發商的規模經濟，近年來若干房地產開發商的市場份額有所增加。2017年，頂級品牌房地產開發商的規模大幅增長，進一步提高了中國兩百強房地產開發商的市場份額。中國五十強房地產開發商的市場份額由2015年的32.1%增加13.7%至2017年的45.8%，而百強房地產開發商的市場份額則由2015年的40.0%增加15.4%至2017年的55.4%。

下表載列所示年度按合約銷售額<sup>1</sup>計算中國兩百強房地產開發商的市場份額：

	2015年	2016年	2017年
中國五十強房地產開發商.....	32.1%	35.3%	45.8%
中國百強房地產開發商 .....	40.0%	44.8%	55.4%
中國兩百強房地產開發商.....	/	52.8%	62.1%

資料來源：克而瑞、中國房地產測評中心

附註：市場份額=上榜房地產開發商總銷售額除以統計局公佈的中國住宅物業的總銷售額

附註：1. 本行業概覽章節內披露的「合約銷售額」已包括由相關房地產開發商（包括我們）的合營企業及聯營公司以及其（包括我們的）附屬公司貢獻的合約銷售額。



## 行業概覽

長三角城市群的監管政策、城鎮化及國務院對其發展的支持，已導致該區域內的房地產開發商之間產生激烈競爭。例如，杭州市根據2017年3月29日頒佈的《杭州住房保障和房產管理局關於進一步完善住房限購及銷售監管措施的通知》採取住房限購措施。根據2017年3月15日頒佈的《南京市政府辦公廳關於進一步調整我市住房限購政策的通知》，在六合區、溧水區及高淳區範圍內，暫停向已擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭出售住房。在主城區（不含六合區、溧水區及高淳區）範圍內，暫停向已擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭出售住房。寧波、徐州、武漢、鄭州及其他城市亦採取類似的住房限購措施。根據易居的資料，我們於往績記錄期間錄得穩定的合約銷售額增長。2014年至2017年我們的合約銷售額複合年增長率約為56%，高於中國百強房地產開發商約22%的平均複合年增長率。

### 我們的競爭優勢

根據易居中國研究中心發佈的「按合約銷售額計，2017年中國前100家房地產開發商」的排名，2017年我們排名第68位（按合約銷售額計），較去年上升28位。

根據克而瑞數據庫，2017年，按浙江省全部11個地級市（包括杭州、溫州、湖州、台州、寧波、舟山、金華、嘉興、紹興、衢州及麗水）的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五。下表載列2017年浙江省上述11個地級市的前十大房地產開發商的合約銷售額和市場份額資料。

#### 2017年浙江省全部11個地級市的前十大開發商（按合約銷售額計）

排名	開發商	住宅物業的 合約銷售額 (人民幣百萬元)	市場份額
1	公司A .....	37,550.9	4.7%
2	公司B .....	34,932.1	4.3%
3	公司C .....	24,031.2	3.0%
4	公司D .....	23,342.8	2.9%
5	德信地產集團有限公司 .....	18,001.0	2.2%
6	公司E .....	16,974.0	2.1%
7	公司F .....	16,405.9	2.0%
8	公司G .....	15,033.3	1.9%
9	公司H .....	12,176.9	1.5%
10	公司I .....	11,343.8	1.4%

資料來源：克而瑞

## 中國選定城市的經濟及房地產市場概覽

以下為我們已有重要市場佔有率或計劃於可預見未來向其擴張的城市。

### 1. 浙江省

#### (1) 杭州

杭州經濟發達，綜合經濟實力位居中國城市前十。杭州從2011年至2017年維持強勁穩定的名義GDP增長。於該期間，杭州的名義GDP從人民幣7,020億元增長至人民幣12,560億元，複合年增長率約為10.2%。2017年，杭州的固定資產投資為人民幣5,860億元，雄踞浙江省第一並位居中國前列。2017年底，杭州的城鎮人口為7.3百萬人。人均可支配收入由2011年的人民幣32,434元增長至2017年的人民幣56,276元，複合年增長率約為9.6%。根據獵聘網於2018年4月公佈的「2018杭州中高端人才及杭漂大數據報告」，在2016年第四季度至2018年第一季度中國重點城市的人才淨流入率排名中，杭州高居第一，複合年增長率約為13.6%。這有助於推動房地產市場的發展。

2017年，杭州的已售住宅物業建築面積為16.2百萬平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為27.0%。2017年，各已售商業物業及辦公物業的建築面積亦穩步增長，分別達到1,314,000平方米及1,210,000平方米。下表載列所示年度杭州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ..	3.9	8.2	8.7	8.9	12.9	20.1	16.2	27.0%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	16,572	14,578	16,662	15,482	15,878	16,688	22,311	5.1%
已售商業物業的建築面積 (千平方米) ....	373	433	346	389	418	899	1,314	23.3%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	17,362	17,077	21,808	18,165	19,696	20,064	22,774	4.6%
已售辦公物業的建築面積 (千平方米) ....	327	361	355	374	501	926	1,210	24.4%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	21,503	21,447	20,779	19,165	15,855	15,267	18,033	(2.9%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(2) 溫州

溫州是浙江省三大中心城市之一。2017年，該市的城鎮人口為6.4百萬人。2017年，溫州實施「三年行動計劃」，推動其經濟、城市及社會改革。城鎮居民人均可支配收入穩定增長，於2017年，達人民幣51,866元，首次超過人民幣50,000元。於2017年，溫州的全年固定資產投資首次突破人民幣4,000億元，達到人民幣4,180億元，2011年至2017年的複合年增長率約為18.1%。

溫州的已售住宅物業建築面積從2011年的4.0百萬平方米增加至2017年的7.9百萬平方米，複合年增長率約為11.9%。住宅物業的平均售價於2016年下降，但於2017年反彈至每平方米人民幣16,343元。2017年出售的商業物業建築面積為706,000平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為6.2%。2017年的辦公物業平均售價達到每平方米人民幣15,416元，2011年至2017年的複合年增長率約為1.5%。下表載列所示年度溫州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ..	4.0	4.8	5.9	5.7	7.4	6.8	7.9	11.9%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	15,809	17,226	17,768	17,075	17,347	15,699	16,343	0.6%
已售商業物業的建築面積 (千平方米) ...	491	443	459	445	512	538	706	6.2%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	14,719	15,245	17,478	16,845	14,545	18,056	19,235	4.6%
已售辦公物業的建築面積 (千平方米) ...	443	387	447	379	420	295	214	(11.4%)
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	14,130	15,127	16,520	13,197	12,525	11,753	15,416	1.5%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(3) 寧波

寧波是首批沿海開放城市之一。2017年，寧波市名義GDP達到人民幣9,850億元，位列浙江省第二位，僅次於杭州。2011年至2017年其名義GDP增長的複合年增長率約為8.4%，高於全國平均水平。2017年，其固定資產投資達到人民幣5,010億元，首次突破人民幣5,000億元，2011年至2017年的複合年增長率約為13.2%。2017年年底，寧波的常住人口達8百萬人，其中5.8百萬人為城鎮人口。2017年，寧波的經濟整體保持穩定，發展質量穩步提升。

## 行業概覽

寧波的房地產市場穩步增長，2017年已售住宅物業建築面積創下8.6百萬平方米的記錄高位。2017年，由於資本儲備金要求及利率均下調以及市場監管環境相對寬鬆，推動需求增加。2017年，住宅物業的平均售價為每平方米人民幣17,107元，2011年至2017年的複合年增長率約為4.3%。已售商業物業建築面積從2011年的258,000平方米增加至2017年的531,000平方米，複合年增長率約為12.7%。下表載列所示年度寧波房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	1.9	2.7	3.8	4.4	6.1	8.8	8.6	28.6%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	13,270	13,494	13,409	12,595	12,644	13,381	17,107	4.3%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	258	277	256	320	370	664	531	12.7%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	17,503	16,640	16,102	17,883	18,331	24,158	20,706	2.8%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	331	332	189	181	273	456	315	(0.8%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	12,154	9,353	9,141	10,880	11,447	10,890	11,797	(0.5%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### (4) 台州

台州是中國國家級小微金融改革試點城市。2017年，台州的經濟重點為維持穩定，形成「高位趨穩、結構轉優、活力增強」的發展趨勢。2017年，其名義GDP達到人民幣4,390億元，2011年至2017年的複合年增長率約為8.1%。於2017年其固定資產投資亦快速增長。2017年，其擁有5,250個固定資產投資建設項目，其中3,145個項目已開始運營。2017年其總固定資產投資為人民幣2,520億元，位居浙江省第二。2017年，其城鎮居民人均可支配收入為人民幣51,374元，2011年至2017年的複合年增長率約為9.1%，位居浙江省第二。

## 行業概覽

由於一些新項目的推出，台州市房地產市場（尤其是住宅物業市場）自2016年有所下滑後於2017年反彈。2017年，已售住宅物業建築面積為5百萬平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為13.6%，七年來首次突破5百萬平方米。2011年至2017年的住宅物業平均售價在每平方米人民幣11,000元左右波動。已售商業物業建築面積從2011年至2017年保持穩定，介於348,000平方米至425,000平方米區間。2017年，台州市商業物業的平均售價達到每平方米人民幣13,496元，從2011年至2017年的複合年增長率約為1.6%。下表載列所示年度台州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	2.3	2.8	3.5	3.3	4.4	4.4	5.0	13.6%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	10,088	10,993	11,339	10,896	11,070	10,650	11,936	2.8%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	407	368	381	369	425	393	348	(2.6%)
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	12,244	12,682	14,539	14,013	12,099	13,300	13,496	1.6%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	92	80	92	78	87	138	60	(6.8%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	11,732	12,560	13,716	10,957	10,399	10,828	7,836	(6.5%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### (5) 舟山

舟山是長江流域及長三角地區的海上通道。自2011年以來，舟山的整體經濟快速增長。2017年，其名義GDP為人民幣1,220億元，2011年至2017年的複合年增長率約為7.9%。居民生活水平及質量亦在過去數年得到改善。2017年，其城鎮居民人均可支配收入首次突破人民幣50,000元，2011年至2017年的複合年增長率約為9.5%。

受惠於中國經濟的快速增長，舟山的房地產市場增長迅猛。已售住宅物業建築面積從2011年的200,000平方米增長至2017年的1.6百萬平方米，複合年增長率約為46.4%。2017年，已售商業物業及已售辦公物業的建築面積均達到最高，2011年至2017年的複合年增長率分別約為33.5%及68.6%。下表載列所示年度舟山房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	1.6	46.4%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	8,938	9,739	10,046	9,654	9,808	10,439	12,402	5.6%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	19	17	18	17	20	28	108	33.5%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	16,522	17,112	19,619	18,909	16,326	17,313	14,546	(2.1%)
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	2	2	2	2	2	4	52	68.6%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	13,469	14,419	15,747	12,580	11,939	12,820	7,664	(9.0%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(6) 湖州

2017年，湖州實現名義GDP人民幣2,480億元，同比增長約8.8%，自2011年至2017年複合年增長率約為8.5%。固定資產投資達人民幣1,730億元，自2011年至2017年複合年增長率約13.7%。該市為人口流入型城市，2017年城市人口達1.9百萬人。

湖州市房地產市場平穩增長，量價齊升。2016年，已售住宅物業的建築面積首次超過1百萬平方米，並於2017年繼續顯著增長，同比增長率約為135.4%。該增長主要是因為房地產政策放鬆使購房者需求增加。2017年，已售住宅物業平均售價達到歷史最高價每平方米人民幣9,250元。商業物業的建築面積自2011年至2016年維持穩定，介乎5,000平方米至8,000平方米。2017年大幅增長至18,000平方米，同比增長約142.1%。下表載列所示年度湖州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	0.5	0.6	0.7	0.7	0.9	1.3	3.0	35.4%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	6,745	7,350	7,581	7,285	7,401	7,878	9,250	5.4%
已售商業物業的建築面積(千平方米)...	5	5	5	5	6	8	18	23.2%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	12,654	13,106	15,026	14,482	12,504	13,260	12,050	(0.8%)
已售辦公物業的建築面積(千平方米)...	5	4	5	4	4	9	7	7.0%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	8,245	8,827	9,639	7,701	7,308	7,848	9,317	2.1%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

2. 江蘇省

(1) 南京

南京是江蘇省的省會，是江蘇省的政治、經濟、科學、教育和文化中心，也是國務院確定的歷史、文化和重點旅遊城市之一。南京經濟穩步增長。2017年，其名義GDP為人民幣11,720億元，2011年至2017年的複合年增長率約為11.4%。其人口也穩步增長。2017年年底，南京的常住人口為8.3百萬人，其中城鎮人口為6.9百萬人。2017年，其城鎮居民人均可支配收入首次突破人民幣50,000元，從2011年的人民幣31,100元增加至2017年的人民幣54,538元，複合年增長率約為9.8%。

## 行業概覽

南京的已售住宅物業建築面積從2011年的4.1百萬平方米增加至2017年的8.8百萬平方米，複合年增長率約為13.7%。2017年，已售商業物業及已售辦公物業的建築面積均穩步增長，分別達到966,000平方米及1.3百萬平方米，2011年至2017年的複合年增長率分別約為16.5%及16.6%。下表載列所示年度南京房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ..	4.1	7.7	10.1	9.0	12.6	15.8	8.8	13.7%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	10,828	10,999	12,300	13,536	15,104	18,922	21,645	12.2%
已售商業物業的建築面積 (千平方米) ....	387	388	645	798	688	784	966	16.5%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	16,391	22,484	21,862	20,105	20,556	22,257	24,834	7.2%
已售辦公物業的建築面積 (千平方米) ....	519	526	409	778	707	791	1,307	16.6%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	16,641	15,364	14,506	16,762	14,625	15,593	17,786	1.1%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### (2) 徐州

徐州轄兩個縣級市、三個縣和五個市轄區。其經濟穩定。2017年，其名義GDP達到人民幣6,610億元，2011年至2017年的複合年增長率約為10.9%。2017年，其城鎮人口達到5.6百萬人。其城鎮居民人均可支配收入從2011年的人民幣19,206元增加至2017年的人民幣30,987元，複合年增長率約為8.3%。

2011年至2017年，徐州的房地產市場經歷了大幅增長。2017年的已售住宅物業建築面積為6.2百萬平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為16.6%。住宅物業的平均售價為每平方米人民幣8,759元。2017年的已售商業物業建築面積為711,000平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為20.0%。2017年商業物業的平均售價為每平方米人民幣17,130元，2011年至2017年的複合年增長率約為3.9%。下表載列所示年度徐州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ..	2.5	2.7	3.9	3.1	3.8	5.5	6.2	16.6%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	6,966	6,824	7,413	7,022	6,855	7,055	8,759	3.9%
已售商業物業的建築面積 (千平方米) ....	239	289	387	378	312	424	711	20.0%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	13,607	15,784	17,831	17,575	18,008	16,642	17,130	3.9%
已售辦公物業的建築面積 (千平方米) ....	204	300	403	239	315	417	486	15.6%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	7,705	7,803	7,802	7,236	7,580	7,315	7,394	(0.7%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(3) 蘇州

蘇州市經濟穩中有進，其名義GDP從2011年的人民幣10,720億元增加至2017年的人民幣17,320億元，複合年增長率約為8.3%。城市人口平穩增長，2011年至2017年的複合年增長率約為1.3%。2017年，蘇州城鎮居民人均可支配收入為人民幣58,806元，2011年至2017年的複合年增長率約為9.2%。

蘇州市的房地產市場穩步上升。已售住宅物業建築面積從2011年的3.8百萬平方米增加至2017年的8.8百萬平方米，複合年增長率約為15.0%。2017年，住宅物業平均售價為每平方米人民幣18,628元，首次突破每平方米人民幣18,000元。已售商業物業建築面積於2017年達539,000平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為2.0%。下表載列所示年度蘇州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ..	3.8	6.1	7.6	7.6	11.7	12.7	8.8	15.0%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	11,952	10,980	11,605	12,112	13,160	17,353	18,628	7.7%
已售商業物業的建築面積 (千平方米) ....	478	502	686	636	696	778	539	2.0%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	19,276	19,107	20,653	22,949	22,509	22,694	22,696	2.8%
已售辦公物業的建築面積 (千平方米) ....	238	155	183	210	218	336	325	5.3%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	12,198	13,712	16,399	14,672	13,540	13,009	12,996	1.1%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

3. 江西省

(1) 九江

九江為江西省唯一的港口城市，為中國中部地區先進製造業基地以及長江中遊航運樞紐和國際化門戶。2017年，其名義GDP為人民幣2,410億元，2011年至2017年複合年增長率約為11.5%。2017年，其常住人口為4.9百萬人，其中2.6百萬人為城鎮人口。2017年，其城鎮居民人均可支配收入為人民幣32,592元，2011年至2017年複合年增長率約為10.5%。



## 行業概覽

九江的已售住宅物業建築面積從2011年的1.2百萬平方米增至2017年的1.7百萬平方米，複合年增長率約為6.2%。自2011年至2017年，住宅物業平均售價的複合年增長率約為4.1%。自2011年至2017年，已售商業物業建築面積的複合年增長率約為8.1%。下表載列所示年度九江房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	1.2	1.2	2.2	3.1	3.1	2.9	1.7	6.2%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	4,543	5,208	5,298	4,904	4,899	4,697	5,778	4.1%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	64	63	263	268	98	115	102	8.1%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	9,038	8,928	10,457	12,229	11,416	7,713	10,194	2.0%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	3	7	15	33	7	3	3	(1.2%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	8,093	9,429	6,939	8,351	6,597	7,890	7,881	(0.4%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### 4. 湖北省

#### (1) 武漢

武漢位於中國中部，是湖北省的省會城市，也是長江中遊的一個主要城市。其亦為中國重要的工業、科學及教育中心以及交通樞紐。其經濟穩步增長。截至2017年，其名義GDP超過人民幣13,000億元，並由2011年的人民幣6,760億元增至2017年的人民幣13,410億元，複合年增長率約為12.1%。2017年，其常住人口為10.9百萬人，其中城鎮人口為8.7百萬人。其城鎮居民的生活水平及質量有所提高，2017年人均可支配收入超過人民幣40,000元。

2017年，武漢已售住宅物業的建築面積達18.2百萬平方米，自2011年至2017年，複合年增長率約為14.0%。住宅物業平均售價亦穩步增長。2017年，其平均售價超過每平方米人民幣10,000元，並由2011年的每平方米人民幣7,430元增至2017年的每平方米人民幣10,042元，複合年增長率約為5.1%。已售商業物業及已售辦公物業的建築面積均於2017年達到其各自最高值。下表載列所示年度武漢房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	8.3	11.0	14.8	16.0	21.5	28.8	18.2	14.0%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	7,430	7,121	7,093	7,846	8,810	9,434	10,042	5.1%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	685	996	1,019	842	914	1,016	1,579	14.9%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	16,690	14,421	14,862	16,417	14,091	14,865	16,675	0.0%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	660	895	930	884	1,071	2,045	2,326	23.4%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	8,877	9,913	10,965	11,562	12,255	11,753	12,965	6.5%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

## 5. 上海

上海市是中國直轄市之一，是中國的經濟、交通、科技、工業、金融、貿易、會展及航運中心之一，也是首批沿海開放城市之一。2017年，上海市名義GDP達到人民幣30,130億元，2011年至2017年的複合年增長率約為7.8%。其固定資產投資額於2017年突破人民幣7,000億元，達到人民幣7,250億元。2011年至2017年，城市人口保持相對穩定，該期間的複合年增長率約為0.2%。2017年，上海城鎮居民人均可支配收入為人民幣62,596元。

上海市的住宅物業平均售價從2011年的每平方米人民幣22,361元增至2017年的每平方米人民幣47,819元，複合年增長率約為13.5%。商業物業平均售價從2011年的每平方米人民幣16,480元增至2017年的每平方米人民幣27,408元，複合年增長率約為8.8%。下表載列所示年度上海房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米) ..	7.0	8.9	12.1	9.2	14.5	13.4	6.2	(2.2%)
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	22,361	22,499	24,055	26,855	31,995	38,285	47,819	13.5%
已售商業物業的建築面積(千平方米) . . .	1,768	1,436	1,722	1,282	1,388	2,178	1,220	(6.0%)
商業物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	16,480	18,834	20,481	21,117	22,436	23,094	27,408	8.8%
已售辦公物業的建築面積(千平方米) . . .	1,784	1,486	2,426	1,728	3,039	4,520	1,258	(5.7%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	26,972	23,081	22,531	26,190	30,621	30,297	35,649	4.8%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

## 6. 湖南省

### (1) 長沙

長沙市是湖南省省會及湖南省的政治、經濟、文化、科教和商貿中心。2011年以來，長沙市經濟總體保持較快增長，就名義GDP而言，2011年至2017年的複合年增長率約為11.0%。城市生活水平已得到改善，城鎮居民人均可支配收入從2011年的人民幣26,451元增至2017年的人民幣46,948元，複合年增長率約為10.0%。

## 行業概覽

長沙市的房地產市場平穩增長。已售住宅物業的建築面積從2011年的13.1百萬平方米增至2017年的16.9百萬平方米，複合年增長率約為4.3%。已售商業物業的建築面積從2011年的735,000平方米增至2017年的1,757,000平方米，複合年增長率約為15.6%。已售辦公物業的建築面積於2017年達到795,000平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為26.3%。下表載列所示年度長沙房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	13.1	13.0	15.6	13.0	15.4	24.7	16.9	4.3%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	6,207	6,048	6,166	5,972	5,975	6,543	7,930	4.2%
已售商業物業的建築面積(千平方米)...	735	934	954	1,420	728	1,190	1,757	15.6%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	21,782	15,075	16,357	16,325	15,840	13,522	17,548	(3.5%)
已售辦公物業的建築面積(千平方米)...	196	405	465	310	109	655	795	26.3%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	11,239	11,776	14,660	12,502	11,000	12,077	11,775	0.8%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

## 7. 河南省

### (1) 鄭州

鄭州市是河南省省會，其經濟保持平穩態勢。2017年，鄭州市名義GDP達人民幣9,130億元，2011年至2017年的複合年增長率約為10.6%。2017年，其固定資產投資達人民幣7,570億元，2011年至2017年的複合年增長率約為17.3%。2017年，城鎮居民人均可支配收入達人民幣36,050元，首次突破人民幣36,000元。

鄭州市已售住宅物業的建築面積從2011年的3.6百萬平方米增至2017年的10.75百萬平方米，複合年增長率約為20.0%。2017年，住宅物業平均售價達每平方米人民幣12,036元，首次突破每平方米人民幣12,000元，2011年至2017年的複合年增長率約為8.2%。下表載列所示年度鄭州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	3.6	6.2	7.7	5.9	9.7	17.0	10.7	20.0%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	7,507	7,473	8,302	8,742	9,325	10,121	12,036	8.2%
已售商業物業的建築面積(千平方米)...	591	473	550	579	599	783	564	(0.8%)
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	16,536	17,135	16,319	18,594	16,639	15,626	19,701	3.0%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)...	788	716	1,230	1,222	1,031	1,129	647	(3.2%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	12,141	14,025	11,583	11,535	9,967	10,254	13,070	1.2%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

建築材料及土地成本的過往價格趨勢

原材料

建築材料成本是影響房地產開發商的一個重要因素，鋼鐵及水泥佔建築材料成本的主要部分。2017年，鋼鐵及水泥價格大幅上漲，同比分別增長54.1%及15.0%。原材料價格的上漲已經導致商業物業價格同步上漲。下表載列所示年度中國建築材料的原材料、燃料及動力的購買價格指數（「PPIRM」）及鋼鐵和水泥的平均售價。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 年增長率
PPIRM指數 (上年度=100) .....	108.4	99.7	98.7	99.8	95.9	97.6	108.6	-
鋼鐵生產價格 (每噸人民幣元) .....	4,738.1	3,929.9	3,572.5	3,153.9	2,317.2	2,628.2	4,051.3	(2.6%)
水泥生產價格 (每噸人民幣元) .....	483.3	462.8	454.8	427.7	373.3	351.2	403.8	(3.0%)

資料來源：中國國家統計局、彭博、CEIC、西本新幹線電子商務有限公司

土地價格

多年來，中國政府已經增加了土地供應以穩定物業價格。同時，在2016年房地產市場需求加大的推動下，開發商自物業銷售獲得足夠的資金用於購置更多的土地。2017年已收購土地面積的增長率由負向正顯著增加，土地交易價格總額達到人民幣13,643億元，房地產市場呈現上升趨勢。下表載列所示年度中國房地產開發商的土地收購面積及土地交易價格及其各自的增長率數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 年增長率
土地購置總面積 (百萬平方米) .....	443.27	356.67	388.14	333.83	228.11	220.25	255.08	(8.8%)
土地購置面積增長率 .....	10.9%	(19.5%)	8.8%	(14.0%)	(31.7%)	(3.4%)	15.8%	不適用
土地交易價格總額 (人民幣十億元) .....	889.4	741	991.8	1,002	762.2	912.9	1,364.3	7.4%
土地交易價格總額增長(%) .....	8.4%	(16.7%)	33.9%	1.0%	(23.9%)	19.8%	49.4%	不適用

資料來源：中國國家統計局

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括設立房地產開發企業、收購土地使用權、房地產開發、銷售／預售商品房及環保等方面的法律法規。

### 設立房地產開發企業

#### 一般規定

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)(於1994年7月5日頒佈、於2007年8月30日修改及於2009年8月27日修訂)，房地產開發企業是指以盈利為目的、從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)(國務院於1998年7月20日頒佈和實施、於2011年1月8日修改及於2018年3月19日修訂)，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還應當具備下列條件：(i)註冊資本應在人民幣1百萬元或以上；(ii)企業應聘用不少於四名房地產／建築專職技術人員及不少於兩名專職會計師，其均應持有相關資格證書。

#### 外商投資於房地產開發

根據商務部及國家發改委於2015年3月10日頒佈並於2015年4月10日生效的《外商投資產業指導目錄》(「**目錄**」)，大型主題公園的建設屬於限制外商投資產業目錄；高爾夫球場及別墅的建設屬於禁止外商投資產業目錄；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業目錄。根據商務部及國家發改委於2017年6月28日頒佈並於2017年7月28日生效的經修訂目錄，房地產開發不屬於外商投資準入負面清單，且大型主題公園、高爾夫球場及別墅建設的限制措施同樣適用於國內外投資。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》(於2006年7月11日生效)，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，境外機構在中國設立的分支可以其名義購買符合實際需要的自用商品房；(ii)投資總額超過或等於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於其投資總額的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，方可申請換發正式的一年經營期的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轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地

產企業，由商務主管部門及其他部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交承諾履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，並應提交《國有土地使用證》，建設（房地產）相關主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的相關納稅證明；(v)倘外國投資者收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，其須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

於2015年8月19日，住建部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理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準入和管理有關政策的通知》（「通知」），修訂《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產企業以及海外機構及個人購買物業的若干政策，具體如下。外商投資房地產企業的註冊資本要求須按照1987年2月17日頒佈及生效的《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》的條文執行：中外合資經營企業的投資總額在10百萬美元以上至30百萬美元（含30百萬美元）的，其註冊資本至少應佔投資總額的五分之二；其中投資總額不足12.5百萬美元的，註冊資本不得少於5百萬美元；中外合資經營企業的投資總額高於30百萬美元的，其註冊資本至少應佔投資總額的三分之一；其中投資總額不足36百萬美元的，註冊資本不得少於12百萬美元。此外，取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯前必須全部繳付註冊資本的要求。

於2008年6月18日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「23號文」），其中規定，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2014年6月24日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化備案程序並規定商務部備案由紙質材料備案改為電子數據備案和事中事後抽查。

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、國家外匯管理局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化了外商投資房地產企業管理程序。根據該通知，地方各級商務主管部門根據外商投資法律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綜合管理信息系統中填報房地產項目的相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。

### 房地產開發商資質

根據《開發條例》，房地產開發商須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地的相關房地產開發機關備案。相關房地產開發機關須根據其資產、專業技術人員以及開發及管理業績查驗在案房地產開發商的資質等級。房地產開發企業應根據經驗證的資質等級承建相應的房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「77號文」)，房地產開發商須按照本規定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，不得從事物業開發業務。企業應在暫定資質證書屆滿前一個月內，向房地產主管機關申請核定資質等級。從事房地產開發的企業按照財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量、專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。

根據77號文，具有一級資質的企業，不受建設規模的限制並可以在全國範圍內承攬任何房地產開發項目。具有二級或以下資質的企業，可承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目。其承擔業務的具體範圍由省、自治區或直轄市的人民政府建設主管部門確定。根據於2015年8月24日頒佈的《杭州城市房地產開發經營管理若干規定》，以杭州為例，具有三級資質的房地產企業可承擔建築面積150,000平方米以下的房地產開發項目，而具有四級資質的房地產企業僅可以承擔建築面積80,000平方米以下的項目。根據77號文，對於新成立的開發商，房地產開發主管部門應當自其向房地產開發主管部門報備成立後30日內向合資格的開發商頒發暫定資質證書。

根據77號文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得越級承接項目。

根據《浙江省房地產開發管理條例》(於1993年9月25日頒佈、於1997年7月14日首次修訂、於2001年12月28日第二次修訂、於2004年3月29日第三次修訂)，房地產開發商自獲取營業執照當日起一年以上並無從事房地產開發而無正當理由的，則應撤銷資質證書。

### 房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體情況視土地位置而定。法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，其所有權屬於國家。國家有權為公眾利益取回土地所有權或土地使用權，但國家應當給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括地方土地管理機關的土地出讓，以及已獲得土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

### 土地出讓

於1988年4月12日，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，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律鋪路。於1988年12月29日，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月19日，國務院頒佈《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》。此等條例（統稱《城鎮土地條例》）規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。

於根據合同條款悉數繳清土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用證。根據2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

於2000年7月5日，浙江省人民代表大會常務委員會頒佈《浙江省實施〈中華人民共和國土地管理法〉辦法》。該等辦法對浙江省土地使用權的出讓程序及轉讓進行了具體及特別規定。

### 土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供房地產開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌）。



截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受中華人民共和國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(截至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》(「**土地出讓規定**」)及於2007年11月1日生效)所規限。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。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13日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定改善以招拍掛方式的土地供應政策，以及強化土地轉讓政策在管控房地產市場中發揮的積極作用。

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》(「**2003年規定**」)(於2003年8月1日生效)，規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。

根據國土資源部於2003年9月4日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自頒佈之日起，豪華商品房用地須受嚴格監控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部及國家發改委於2012年5月頒佈的《關於印發〈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》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率不低於1.0。

### 由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者還可通過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同獲得土地使用權。

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的投資或開發總額不得低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予受讓人。倘須根據城市規劃重新調整土地用途以進行舊城改造，有關地方政府可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

### 房地產項目開發

#### 房地產開發項目動工

根據城市房地產管理法，通過出讓取得土地使用權以進行房地產開發的受讓人須按照出讓合同列明的土地用途並在施工期限內開發土地。倘土地使用者未能在出讓合同約定動工日期後一年內動工，可向其徵收不超過土地出讓金20%的土地閒置費，倘土地使用者未能在約定的動工日期後兩年動工，可無償沒收有關土地使用權，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工開發前必須進行的前期工程延遲所致。

根據《閒置土地處置辦法》(國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂)，在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定規定時限後一年仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- 已動工開發建設但已開發建設的面積佔應開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有閒置土地。

倘開發延遲是因政府的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權持有人協商，並選擇根據《閒置土地處置辦法》的方式處置。

#### 房地產項目規劃

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於2011年1月26日修訂的《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機關申請《建設用地規劃許可證》。取得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商須按照相關規劃及設計規定進行一切必要規劃及設計工程。根據於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，房地產開發商須就房地產項目向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須取得城市規劃機關發出的《城市工程規劃許可證》。

### 建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於1999年10月15日頒佈且由住建部於2018年9月19日最新修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請《建築工程施工許可證》。

### 房地產項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈並於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》、建設部於2000年4月4日頒佈及於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》，房地產開發項目竣工時，房地產開發商須向項目所在縣級或以上地方政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

### 房地產項目的保險

中國法律、法規及政府規定中並無全國性的強制規定要求房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈、於1998年3月1日生效及於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的僱員購買工傷保險並支付保費。在建設部於2003年5月23日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

### 房地產交易

#### 商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》（「銷售辦法」），商品房銷售包括物業完工前及完工後的銷售。

### 商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於1994年11月15日頒佈並先後於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》(「預售辦法」)規定進行。預售辦法規定，任何商品房預售均須辦理特定手續。如果房地產開發商打算進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

根據預售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建設。此外，浙江省住房和城鄉建設廳於2010年11月1日頒佈的《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》規定房地產開發商須與監管銀行就商品房預售所得款項的監督及控制簽訂協議，並為這些款項開立專用銀行賬戶。房地產開發商只有簽訂上述監管協議方可獲得預售許可證。此外，商品房預售所得款項須直接存入所述賬戶，不得以現金形式提取。所得款項用途受銀行監管約束，只有在房地產開發商提交項目某部分竣工的申請及證明或其他有效付款證明方可使用。

### 商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(i)擬出售已完工建築物的房地產開發企業須持有企業法人營業執照和房地產開發商資質證書；(ii)該企業已取得土地使用證或者其他土地使用批文；(iii)該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iv)該商品房建設已完工並經驗收合格；(v)已妥善解決原居民的搬遷；(vi)供水、電、暖、氣和通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施和公共設施也可投入使用，或已指定建設安排和交付日期；及(vii)已完成物業管理計劃。

國家發改委於2011年3月16日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，並於2011年5月1日起生效。根據該規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。此外，浙江省物價局於2011年5月17日頒佈《浙江省商品房銷售明碼標價細則》，規定所有待售的商品房售價須在規定時間內一次性公佈。

於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括（但不限於）(i)購房限制；(ii)提高購置第二套住房的首付；(iii)暫停第二套或以上住房購置按揭；(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

### 物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，合約各方應當向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出《房屋他項權證》。

### 物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及該土地上興建的建築或房屋。於2010年12月1日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「**新租賃辦法**」）（於2011年2月1日生效），並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

根據全國人大於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的年期不得超過20年。

### 房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、於2015年3月1日起生效的《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，不動產登記遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

### 房地產融資

#### 貸款予房地產開發企業

於2004年8月30日，中國銀保監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需的土地使用證、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的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行貸款僅可授予申請貸款的房地產開發商，且應要求其物業開發項目的投資總額至少35%以自有資金撥付。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀保監會頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止向物業開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，按揭貸款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(i)推遲土地使用權出讓合同約定的動工開發日期超過一年，(ii)完成擬定項目面積不足三分之一，或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的物業開發商，應審慎發放貸款或審慎延長貸款期限；
- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

於2010年9月29日，中國人民銀行和中國銀保監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有閒置土地、更改土地用途和性質、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的所有房地產開發企業，限制對其發放新項目銀行貸款和信貸展期。

### 信託融資

中國銀保監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年3月1日開始生效。就該辦法而言，「信託公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和該辦法設立的主要經營信託業務的任何金融機構。

自2008年10月至2010年11月，中國銀保監會頒佈信託公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀保監會於2008年10月28日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》、於2009年3月25日頒佈並於當日生效的《中國銀監會關於支持信託公司創新發展有關問題的通知》以及於2010年2月11日頒佈並於當日生效的《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》，該等通知規定，嚴禁信託公司（不論形式上或性質上），向尚未取得所需的土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產項目（經濟適用房除外）發放信託貸款；及向自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（根據國務院頒佈並於2015年9月9日生效的《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》，就保障性住房和普通商品住房而言，該項35%的標準更改為20%，其他物業項目則更改為25%）的房地產開發商發放信託貸款。倘房地產開發商計劃向信託公司申請貸款，則該房地產開發商自身或其控股股東須取得等級不低於二級的房地產開發資質證書。

### 個人住房貸款

國務院於2010年4月17日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，以實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(i)對購買首套住房且建築面積在90平方米以上的家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從30%提高至不得低於50%，同時規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應以更大的幅度提高。此外，對房價過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

中國人民銀行、住建部及中國銀保監會於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》規定，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狀況和還款能力等合理確定。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%。

中國人民銀行及中國銀保監會於2015年9月24日頒佈的《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%。中國人民銀行、中國銀保監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

中國人民銀行及中國銀保監會於2016年2月1日頒佈的《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25%，各地可向下浮動5個百分點；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，最低首付款比例調整為30%。對於實施限購措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行，及銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及本機構商業性個人住房貸款投放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和貸款利率水平。

### 環境保護

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》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，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發完成後，有關環境部門及建築單位均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。

於2018年1月22日，《浙江省建設項目環境保護管理辦法》經第二次修訂，該辦法對浙江省的環保要求及法定程序，尤其是房地產開發項目的環保要求及法定程序，進行了詳細規定。



## 人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈、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。根據全國人大常務委員會於1996年10月29日頒佈、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，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。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》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。根據浙江省人民代表大會常務委員會於1999年9月3日頒佈、於2004年1月16日首次修訂、於2014年5月28日第二次修訂並於2015年12月4日第三次修訂的《浙江省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法（2015年修正）》及浙江省人民政府於2016年4月8日頒佈並於2016年6月1日生效的《浙江省防空地下室管理辦法》的規定，建設單位應有權於非戰時使用及管理自行建造的人民防空工程，但亦有義務向合資格機關辦理登記手續。此外，建設單位亦可有權使用擬用於公共用途的人民防空工程並獲授人民防空工程合法使用證，惟有關使用須經縣級以上人民防空主管部門批准。

## 房價穩定措施

財政部與國家稅務總局於2015年3月30日頒佈並於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》規定，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入與購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：(i)個人購買家庭唯一住房（家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同），面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(ii)對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。同時，《通

知》規定，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上（含2年）的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，《通知》強調北京市、上海市、廣州市、深圳市暫不實施若干營業稅優惠政策。

根據住房和城鄉建設部於2016年10月10日頒佈並實施的《關於進一步規範房地產開發企業經營行為維護房地產市場秩序的通知》，各級房地產主管部門應對房地產開發商的違法經營活動進行查處並予以處罰，相關活動包括：(i)通過捏造或者散佈漲價消息等方式惡意炒作、哄抬房價；(ii)不符合商品房銷售條件，以認購、預訂、排號、發卡等方式向消費者收取或者變相收取定金、預訂款等費用，藉機抬高價格。可根據情節將從事違法經營活動的房地產開發商列入嚴重違法的房地產開發商名錄。

根據《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》（國土資源部與住房城鄉建設部於2017年4月1日頒佈），住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地，特別是普通商品住房用地供應規模，房地產去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地方部分建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。

由國家發展和改革委員會、中國人民銀行及住房和城鄉建設部牽頭的31個部門於2017年6月23日簽署了《關於對房地產領域相關失信責任主體實施聯合懲戒的合作備忘錄》，對房地產開發和經營活動中存在不誠信行為的實體以及其直接責任人聯合進行紀律處分。處罰措施包括但不限於依法限制或者禁止懲戒對象的市場准入、行政許可或者融資行為，包括限制取得政府供應的土地、限制取得房地產開發項目規劃選址許可、施工許可證、商品房預（銷）售許可證、商品房買賣合同備案等。

根據住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會於2017年9月29日頒佈並實施的《關於規範購房融資和加強反洗錢工作的通知》，房地產管理部門對提供「首付貸」等違規融資、進行虛假評估、出具虛假證明的房地產開發企業，要將其列入嚴重違法失信企業名單，要在開發資質審查中進行重點審核。

根據住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行及公安部於2018年5月2日頒佈及實施的《住房城鄉建設部、財政部、人民銀行、公安部關於開展治理違規提取住房公積金工作的通知》，各地應規範改進住房公積金提取政策。重點支持提取住房公積金在繳存地或戶籍地購買首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公積金用於炒房投機。人員跨地區流動頻繁的長三角地區等城市群的住房公積金管理中心，要率先建立更加緊密的信息協查機制，共同防控違規提取住房公積金行為。

根據住房和城鄉建設部於2018年5月19日頒佈並實施的《住房城鄉建設部關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各地須採取實際措施落實穩房價、控租金、降槓桿、防風險、調結構、穩預期的目標任務，支持剛性居住需求，堅決遏制投機炒房。要改進商品住房用地供應方式，建立房價地價聯動機制，防止地價推漲房價。熱點城市要提高住房用地比例，住房用地佔城市建設用地的比例建議按不低於25%安排。

根據由住房和城鄉建設部、中共中央宣傳部、公安部、司法部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局、中國銀行保險監督管理委員會於2018年6月25日聯合頒佈的《關於在部分城市先行開展打擊侵害群眾利益違法違規行為治理房地產市場亂象專項行動的通知》，自2018年7月至12月，在部分城市（包括杭州及徐州）開展專項行動。整治重點包括：(i)投機炒房行為，包括壟斷房源、操縱房價或房租；(ii)房地產開發企業違法違規行為，包括未按政府備案價格要求銷售商品房，或者以附加條件限制購房人合法權利（如捆綁車位或裝修）等方式，變相實行價外加價，以及未標明房源銷售狀態或銷售價等違反明碼標價規定的行為。住房和城鄉建設部已公佈兩批違法的房地產開發商及中介機構名單。

## 外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院頒佈並於2008年8月5日最後修訂的《外匯管理條例》（「《外匯管理條例》」）。根據《外匯管理條例》，人民幣可就經常項目的付款（包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易）進行自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）批准，否則不可就資本項目（如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國）自由兌換。

根據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37號文**」)，(i)境內居民(「**境內居民**」)為進行投資或融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)，其須向國家外匯管理局地方分支機構登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(ii)該境內居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局地方分支機構辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未能遵照登記程序可能會被罰款。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

## 稅項

### 企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈及於2018年12月29日最後修訂的中國企業所得稅法，以及於2007年12月6日頒佈及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，境內及外商投資企業的稅率均為25%。此外，居民企業(是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業)應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅。

### 增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、2016年2月6日修訂以及於2017年11月19日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務(以下簡稱「**勞務**」)，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，須繳納增值稅。

根據於2016年3月31日頒佈及於2016年5月1日生效的《國家稅務總局關於發佈〈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〉的公告》，銷售自行開發房地產項目的房地產開發企業須支付增值稅。

財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效以及2017年7月11日依據《關於建築服務等營改增試點政策的通知》修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》規定，經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、消費者服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據該通知附件，在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅納稅人，並應繳納增值稅，而非營業稅。不動產銷售及二手房交易應同樣採納該通知。根據於2017年11月19日頒佈並於同日生效的國務院關於廢止《中華人民共和國營業稅暫行條例》和修改《中華人民共和國增值稅暫行條例》的決定，營業稅正式改為增值稅。

### 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於1995年1月27日發佈的實施規則，土地增值稅按照轉讓國有土地使用權、該等土地上的建築物或其他設施所取得的增值額並減除扣除項目後繳付。

### 勞工保護

根據分別於1995年1月1日（2018年12月29日最後修訂）及2008年1月1日（2012年12月28日修訂）生效的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位和職工建立勞工關係時，應當簽訂勞動合同。

根據於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日最後修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療和失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險及生育保險費，職工不繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會

保險登記。此外，用人單位應當自行申報、按時足額繳納社會保險費。根據於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

### 中國併購

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）及國家外匯管理局於2006年8月8日頒佈，商務部隨後於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》（「**併購規定**」），規定了屬於外國投資者收購境內企業的情況。

於2016年10月8日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**3號文**」），於同日生效並於2017年7月30日及2018年6月30日修訂。根據3號文，倘非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為外商投資企業，須遵守該辦法規定的備案，其應根據該辦法辦理合併備案手續並提出合併申請。

### 歷史及發展

#### 概覽

我們是一家以中國浙江省為基地的領先綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。作為重組過程一部分，本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並成為我們附屬公司的控股公司。我們已在中國成立多家中間控股及經營附屬公司，以及若干合營企業及聯營公司。

#### 我們的創始人及早期歷史

本集團的歷史可追溯至1995年，當時胡一平先生在三名獨立投資者的支持下創立德信地產。經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，德信地產於2010年由胡一平先生及其家庭成員全資擁有的德信控股全資擁有。胡一平先生擁有約23年的中國物業開發行業經驗。多年來，其為本集團的物業開發業務建立了專業的管理團隊。有關胡一平先生履歷的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事－執行董事」。

德信地產成立後，我們開始在浙江省湖州市德清縣從事住宅物業開發業務，中房花園為我們的第一個住宅物業開發項目。自此，本集團一直在擴展長三角地區的物業開發業務。

#### 主要業務發展里程碑

下表載列本集團業務發展的主要成就及里程碑：

年份	事件
1995年	• 我們的創始人、董事長兼執行董事胡一平先生在浙江省湖州市創立了德信地產，並在浙江省湖州市德清縣開始了我們的第一個物業開發項目－中房花園。
2002年	• 我們將物業開發擴展到江蘇省連雲港市，並開始開發香溢花城。
2005年	• 我們把總部搬至浙江省杭州市。 • 我們將物業開發擴展到安徽省合肥市，並開始開發文錦新城。
2006年	• 我們將物業開發擴展到杭州，並開始開發我們在杭州的第一個物業開發項目－銀樹灣。
2008年	• 我們獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的「房地產開發一級資質企業」稱號。

---

## 我們的歷史及重組

---

年份	事件
2009年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲得我們在杭州的第一個「臻悅」精裝修開發項目－臻園的開發權。</li><li>我們被授予「中國房地產最具成長力企業100強」及「2010年杭州房地產最具影響力品牌」稱號。</li></ul>
2010年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲「2010年度浙江省最佳僱主企業」稱號。</li></ul>
2010年至2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們分別於2010年、2012年及2013年被授予「浙江省十大住宅產業領軍企業」稱號。</li></ul>
2011年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被授予「2011年度十佳品牌房企」稱號。</li></ul>
2012年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們獲克而瑞信息集團及中國房地產測評中心授予「2012年中國房地產企業杭州房企銷售10強」稱號。</li></ul>
2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將物業開發擴展到浙江省溫州市，並開發泊林公館。</li><li>我們獲浙江省工商行政管理局授予「浙江省知名商號」稱號。</li></ul>
2014年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被上海市建築施工行業協會和五個省的建築行業協會授予「華東地區優質工程獎」，被浙江省住房和城鄉建設廳、浙江省建築業行業協會及浙江省工程建設質量管理協會授予「浙江省建設工程錢江杯獎（優質工程）」。</li></ul>
2014年至2015年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被授予「企業信用評價證書－AAA級」。</li></ul>
2016年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被中國指數研究院授予中國房地產百強企業稱號，排名第74位。</li></ul>
2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們被中國指數研究院授予中國房地產百強企業稱號，排名第72位。</li></ul>
2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們將物業開發擴展到江蘇省常州市。</li><li>我們被中國指數研究院授予中國房地產百強企業稱號，排名第63位。</li></ul>

### 我們的企業發展

我們通過多家附屬公司或合營企業承接我們的物業項目。我們亦已在中國成立若干中間投資公司以持有部分項目公司。於最後實際可行日期，我們已在中國設有186家



## 我們的歷史及重組

附屬公司。我們一般為每個新項目成立一家附屬公司或合營企業，以持有和開發該項目，並用於融資安排。以下載列於往績記錄期間對本集團業績作出重大貢獻的主要中國經營附屬公司的若干詳情。

### 我們的主要中國經營附屬公司<sup>(1)</sup>

公司名稱	成立／開始 營業日期	於最後實際可行日 期的註冊資本	主要業務活動	承接的物業開發項目	截至最後實際可行日期 的股東（持股百分比）
1. 德信地產	1995年9月1日	人民幣1,007百萬元	物業開發、銷售及租賃，以及作為所有中國經營附屬公司的中間控股公司	不適用	德信投資(100%)
2. 徐州德信	2010年3月9日	人民幣20百萬元	物業開發、銷售及租賃	(i) 九龍城A地塊 (ii) 九龍城B地塊	德信地產(100%)
3. 德清凱銀	2011年1月17日	人民幣50百萬元	物業開發	(i) 上城 (ii) 英溪大院	德信地產(50%)、宇誠集團股份有限公司（「宇誠集團」）(30%)及浙江龍大貿易有限公司（「浙江龍大」）(20%)
4. 浙江德信中順	2014年9月28日	人民幣50百萬元	物業開發	東宸	德信地產(60%)、浙江中順控股集團有限公司（「浙江中順」）(20%)及浙旅溫泉置業有限公司（前稱浙江浙旅置業有限公司）（「浙旅溫泉」）(20%)

## 我們的歷史及重組

公司名稱	成立／開始 營業日期	於最後實際可行日 期的註冊資本	主要業務活動	承接的物業開發項目	截至最後實際可行日期 的股東（持股百分比）
5. 浙江德信東杭	2010年10月29日	人民幣50百萬元	物業開發	北海公園	德信地產(55%)、華和控股集團有限公司（前稱浙江華和實業有限公司）（「華和控股」）(15%)、杭州二建建設有限公司（「杭州二建」）(10%)、杭州東杭房地產開發有限公司（「杭州東杭」）(10%)、湖州越球投資有限公司（「湖州越球」）(5%)及浙江恒湖實業有限公司（「浙江恒湖」）(5%)
6. 溫州德信置業	2013年3月29日	人民幣10百萬元	物業開發及投資	泊林公館	德信地產(51%)及溫州大東實業有限公司（「溫州大東」）(49%)
7. 溫州德信梧田	2013年7月16日	人民幣10百萬元	物業開發及投資	湖濱一號	德信地產(65%)及溫州大東(35%)

## 我們的歷史及重組

公司名稱	成立／開始 營業日期	於最後實際可行日 期的註冊資本	主要業務活動	承接的物業開發項目	截至最後實際可行日期 的股東（持股百分比）
8. 溫州德信廣景	2013年10月28日	人民幣138百萬元	物業開發及投資	(i) 海派嘉園一期 (ii) 海派嘉園二期	德信地產(75%)、溫州大東(20%)及上海凱彥投資中心(有限合夥)(「上海凱彥」)(5%)
9. 溫州德信生態園	2013年7月2日	人民幣100百萬元	物業開發、投資 及管理諮詢	(i) 愛琴海岸一期 (ii) 愛琴海岸二期 (iii) 上府	德信地產(100%)
10. 溫州德信明成	2013年12月10日	人民幣150百萬元	物業開發及投資	(i) 大悅灣 (ii) 德信君亭酒店	德信地產(55%)、溫州大東(25%)、浙江天瀾投資管理有限公司(「浙江天瀾」)(15%)及上海凱彥(5%)
11. 溫州德信金田	2015年9月28日	人民幣70百萬元	物業開發及投資	悅城	德信地產(65%)及溫州大東(35%)
12. 溫州德信凱城	2016年5月30日	人民幣20百萬元	物業開發及投資	鹿城大院	浙江金茗投資管理有限公司(「浙江金茗」)(100%)

附註：

- (1) 我們的主要中國經營附屬公司包括：(i)我們認為於我們經營所在地區及分部屬重要的附屬公司；及(ii)於往績記錄期間任何年度已貢獻收入佔本集團收入10%以上的附屬公司。

### 德信地產

德信地產是一家主要中國經營附屬公司，為我們所有中國項目公司的控股公司。德信地產於1995年9月1日由胡一平先生（我們的創始人）（45%）以及獨立第三方德清縣益昌工程有限公司（25%）、德清縣第一建築工程公司（20%）及朱懷泳先生（10%）成立，初始註冊資本為人民幣1百萬元，以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，於2010年1月20日，德信地產由德信控股全資擁有，註冊資本為人民幣307百萬元，以現金繳足。完成多次註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時）德信地產由德信控股（100%）擁有，註冊資本為人民幣1,007百萬元，以現金繳足。

作為重組過程一部分，德信控股將其持有的德信地產的全部股權轉讓予德信投資，德信地產自此成為德信投資的直接全資附屬公司。詳情請參閱「重組一 步驟2」。

### 徐州德信

徐州德信是我們的九龍城A地塊和九龍城B地塊項目的項目公司。徐州德信於2010年3月9日由德信地產（50%）以及於成立之時的獨立第三方華和控股（15%）、杭州二建（15%）、湖州啟盛投資有限公司（10%）及宣城市匡吉實業有限公司（10%）成立，初始註冊資本為人民幣80百萬元，以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本變動後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時）徐州德信由德信地產（100%）擁有，註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。此後，徐州德信的股權並無變動。

### 德清凱銀

德清凱銀是我們的上城及英溪大院項目的項目公司。德清凱銀於2011年1月17日由德信地產全資設立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。

經過股權轉讓後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時）德清凱銀由我們的間接全資附屬公司德清名城（100%）擁有。於2016年8月24日，德清名城將其於德清凱銀34%的股權以代價人民幣17百萬元（乃基於德清凱銀當時的註冊資本釐定）轉讓予獨立第三方及信託融資提供方中建投信託有限責任公司（「中建投有限責任公司」），作為信託融資安排下的擔保。該股權轉讓完成後，德清凱銀由德清名城及中建投有限責任公司分別持有66%及34%的股權。於2018年3月23日，根據上述信託融資安排，中建投有限責任公司將其持有的德清凱銀全部股權回撥予德清名城，代價為約人民幣23.6百萬元，乃基於信託融資安排下的貸款本金及利息釐定。於2018年3月27日，德清

名城將其於德清凱銀50%、30%及20%的股權轉讓予德信地產、於轉讓之時的獨立第三方宇誠集團及於轉讓之時的獨立第三方浙江龍大，代價分別為人民幣25百萬元、人民幣15百萬元及人民幣10百萬元，各自基於德清凱銀當時的註冊資本。於2018年5月3日，德信地產將其於德清凱銀3.83%的股權轉讓予德清金浩投資管理合夥企業（有限合夥）（「德清金浩」），代價為約人民幣1.9百萬元，乃基於德清凱銀當時的註冊資本。德清金浩為一家於中國成立的有限合夥企業，德信地產為其普通合夥人。2018年10月25日，德清金浩將其於德清凱銀3.83%的股權轉讓予德信地產，代價約為人民幣16.4百萬元，乃經參考德清凱銀項目的估計利潤並經各方公平磋商後釐定。完成該等股權轉讓後，德清凱銀由德信地產、宇誠集團及浙江龍大分別持有50%、30%及20%的股權。根據相關股東表決權協議，宇誠集團已授權並委託德信地產行使其於德清凱銀的所有表決權。因此，德信地產控制德清凱銀80%的表決權，及德清凱銀計入並合併至本公司的經審核賬目，並被認定為本公司一家附屬公司。

### 浙江德信中順

浙江德信中順是我們的東宸項目的項目公司。浙江德信中順於2014年9月28日由德信地產(50%)、獨立第三方德清凱航投資合夥企業（有限合夥）（「德清凱航」）(30%)及獨立第三方德清凱宸投資合夥企業（有限合夥）（「德清凱宸」）(20%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

經過註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），浙江德信中順由德信地產(50%)、德清凱航(30%)及德清凱宸(20%)擁有，註冊資本為人民幣200百萬元，於2014年12月以現金繳足。截至2015年1月1日，根據相關承諾，德清凱航及德清凱宸確認，除在若干特定情況下外，其在浙江德信中順的董事會決策中會與本集團行動保持一致。因此，我們將浙江德信中順綜合入賬至本公司的經審核賬目並視其為本公司的附屬公司。

於2015年12月29日，德清凱航將其於浙江德信中順10%及20%的股權轉讓予德信地產及於轉讓之時的獨立第三方浙江中順，代價分別為人民幣20百萬元及人民幣40百萬元，各自基於浙江德信中順當時的註冊資本。同日，德清凱宸將其持有的浙江德信中順全部股權轉讓予於轉讓之時的獨立第三方浙旅湛景，代價為人民幣40百萬元，乃基於浙江德信中順當時的註冊資本。完成該等股權轉讓後，浙江德信中順由德信地產、浙江中順及浙旅湛景分別持有60%、20%及20%的股權。

於2017年4月5日，浙江德信中順的註冊資本通過由德信地產、浙江中順及浙旅湛景按彼等各自於緊接資本減少前的股權比例削減股本，從人民幣200百萬元減至人民幣50百萬元。自註冊資本減少完成以來，浙江德信中順的股權架構維持不變。

### 浙江德信東杭

浙江德信東杭是我們的北海公園項目的項目公司。浙江德信東杭於2010年10月29日由德信地產全資設立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本變動後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），浙江德信東杭由德信地產(55%)、華和控股(15%)、杭州二建(10%)、杭州東杭(10%)、獨立第三方湖州越球(5%)及獨立第三方浙江恒湖(5%)擁有，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。此後，浙江德信東杭的股權並無變動。

### 溫州德信置業

溫州德信置業是我們的泊林公館項目的項目公司。溫州德信置業於2013年3月29日由德信地產(51%)及於成立之時屬獨立第三方溫州大東(49%)成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信置業由德信地產(40.8%)、溫州大東(39.2%)以及信託融資提供方及獨立第三方杭州工商信託股份有限公司（「杭州工商信託」）(20%)擁有，註冊資本為人民幣70百萬元，以現金繳足。杭州工商信託持有的溫州德信置業全部股權乃根據信託融資安排作為擔保持有。截至2015年1月1日，根據相關承諾，溫州大東確認，除在若干特定情況下外，其在溫州德信置業的董事會決策中會與本集團行動保持一致。因此，我們將溫州德信置業綜合入賬至本公司的經審核賬目並視其為本公司的附屬公司。於2015年4月10日，根據上述信託融資安排，杭州工商信託將其持有的溫州德信置業全部股權轉回予德信地產，代價為人民幣16,882,250元，乃基於該信託融資安排下的貸款本金及利息釐定。於2016年1月21日，德信地產將其於溫州德信置業9.8%的股權轉讓予溫州大東，代價為人民幣6.86百萬元，乃基於溫州德信置業當時的註冊資本。完成該等股權轉讓後，溫州德信置業由德信地產及溫州大東分別持有51%及49%的股權。於2017年3月8日，溫州德信置業的註冊資本通過由德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本減少前的股權比例削減股本，從人民幣70百萬元減至人民幣10百萬元。自註冊資本減少完成以來，溫州德信置業的股權架構維持不變。

### 溫州德信梧田

溫州德信梧田是我們的湖濱一號項目的項目公司。溫州德信梧田於2013年7月16日由德信地產 (51%)及溫州大東(49%)成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。

經過註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信梧田由德信地產(65%)及溫州大東(35%)擁有，註冊資本為人民幣230百萬元，以現金繳足。於2017年8月25日，溫州德信梧田的註冊資本通過由德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本減少前的股權比例削減股本，從人民幣230百萬元減至人民幣10百萬元。自註冊資本減少完成以來，溫州德信梧田的股權架構維持不變。

### 溫州德信廣景

溫州德信廣景是我們的海派嘉園一期和海派嘉園二期項目的項目公司。溫州德信廣景於2013年10月28日由德信地產(55%)、獨立第三方大東集團有限公司(20%)、獨立第三方杭州廣景投資管理公司（前稱杭州廣景房地產開發有限公司）（「杭州廣景」）(15%)及獨立第三方上海凱擎投資合夥企業（有限合夥）(10%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，於2013年12月以現金繳足。

經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信廣景由德信地產（80%）及溫州大東(20%)擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金繳足。於2015年11月30日，溫州德信廣景的註冊資本通過由德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本增加前的股權比例注資，從人民幣100百萬元增至人民幣138百萬元。於2017年12月12日，德信地產將其於溫州德信廣景5%的股權轉讓予上海凱彥，代價為人民幣6.9百萬元，此乃基於溫州德信廣景當時的註冊資本。該股權轉讓完成後，溫州德信廣景由德信地產、溫州大東及上海凱彥分別持有75%、20%及5%的股權。

### 溫州德信生態園

溫州德信生態園是我們的愛琴海岸一期、愛琴海岸二期和上府項目的項目公司。溫州德信生態園於2013年7月2日由德信地產(90%)及溫州大東(10%)成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。

經過股權轉讓及註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信生態園由德信地產(51%)、獨立第三方寧波凱昱股權投資合夥企業（有限合夥）（「寧波凱昱」）(39%)及溫州大東(10%)擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金繳足。於2015年11月20日，德信地產自寧波凱昱收購其持有的溫州德信生態園全部股權，代價為人民幣39百萬元，乃基於溫州德信生態園當時的註冊資本。於2017年8月2日，德信地產自溫州大東收購其持有的溫州德信生態園全部股權，代價為人民幣37.76百萬元，此乃經計及溫州德信生態園的前景並按公平基準釐定，此後，溫州德信生態園一直由德信地產全資擁有。

### 溫州德信明成

溫州德信明成是我們的大悅灣及德信君亭酒店項目的項目公司。溫州德信明成於2013年12月10日由德信地產(80%)及大東集團有限公司(20%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。

經過股權轉讓，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信明成由德信地產(80%)及溫州大東(20%)擁有，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。於2016年8月10日，溫州德信明成的註冊資本通過由德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本增加前的股權比例注資，從人民幣50百萬元增至人民幣150百萬元。於2017年12月21日，德信地產將其於溫州德信明成15%、5%及5%的股權分別轉讓予浙江天瀾（於轉讓時為獨立第三方）、溫州大東及上海凱彥，代價分別為人民幣22.5百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣7.5百萬元，以上各項乃基於溫州德信明成當時的註冊資本。該等股權轉讓完成後，溫州德信明成由德信地產、溫州大東、浙江天瀾及上海凱彥分別持有55%、25%、15%及5%的股權。

### 溫州德信金田

溫州德信金田是我們的悅城項目的項目公司。溫州德信金田於2015年9月28日由德信地產(65%)及溫州大東(35%)成立，初始註冊資本為人民幣70百萬元，以現金繳足。自其成立以來，溫州德信金田的股權結構保持不變。

### 溫州德信凱城

溫州德信凱城是我們的鹿城大院項目的項目公司。溫州德信凱城於2016年5月30日由浙江金茗(100%)（於成立時為德信地產的全資附屬公司）成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元，以現金繳足。

於2016年8月12日，溫州德信凱城的註冊資本以浙江金茗注資的方式，從人民幣10百萬元增至人民幣20百萬元。自註冊資本增加完成以來，溫州德信凱城的股權結構保持不變。

浙江金茗於2016年1月29日由德信地產全資設立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金繳足。於2016年7月1日，德信地產將其於浙江金茗25%及25%的股權分別轉讓予上海鴻信嘉地置業有限公司（「上海鴻信嘉地」）（於轉讓時為獨立第三方）及溫州宏程置業有限公司（「溫州宏程」）（於轉讓時為獨立第三方），代價分別為人民幣5百萬元及人民幣5百萬元，此乃基於浙江金茗當時的註冊資本。於2018年5月9日，德信地

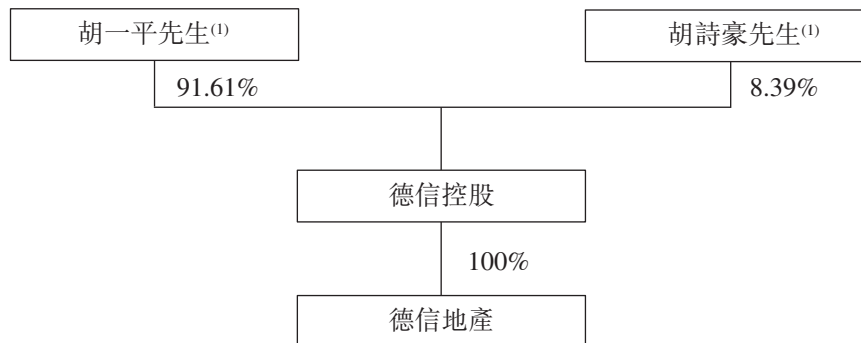


產將其於浙江金茗3.12%的股權轉讓予獨立第三方德清金玗投資管理合夥企業（有限合夥）（「德清金玗」），代價為人民幣0.624百萬元，此乃基於浙江金茗當時的註冊資本。於2018年7月23日，德清金玗將其於浙江金茗3.12%的股權轉讓予德信地產，代價為人民幣2.5436百萬元，乃經參考溫州德信凱城項目的估計利潤並經各方公平磋商後釐定。該等股權轉讓完成後，浙江金茗由德信地產、上海鴻信嘉地及溫州宏程分別持有50%、25%及25%的股權。根據相關股東表決權協議，溫州宏程已授權並委託德信地產行使其於浙江金茗的所有表決權。因此，德信地產控制浙江金茗75%的表決權，及浙江金茗計入並合併至本公司的經審核賬目，且被認定為本公司的一家附屬公司。

### 重組

作為我們為籌備上市而進行的重組的一部分，我們實施重組，據此，本公司成為本集團的控股公司及上市主體。

以下載列緊接重組前本集團的股權架構。



附註：

(1) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。

### 步驟1：成立德信投資

於往績記錄期間，我們主要通過德信地產及其當時的附屬公司開展業務，主要從事開發住宅物業及開發、運營及管理商業和綜合用途物業。為籌備上市，我們進行了企業重組，德信投資於2018年1月31日由德信控股成立，初始註冊資本為人民幣200百萬元，以現金繳足，作為德信地產的控股公司。

### 步驟2：德信投資收購德信地產的全部股權

於2018年3月14日，德信控股將其持有的德信地產全部股權轉讓予德信投資，代價為人民幣1,127,749,800元，該代價乃基於一份獨立評估報告而釐定，並已於2018年3月20日悉數結清。完成該股權轉讓後，德信地產成為德信投資的全資附屬公司。

### 步驟3：獨立第三方成立境外控股公司

於2018年1月25日，創智於英屬維爾京群島註冊成立，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，創智向獨立第三方陳躍先生配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。隨後，創智由陳躍先生全資擁有。

於2018年1月25日，達信國際於英屬維爾京群島註冊成立，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，達信國際向創智配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。自此，達信國際成為創智的全資附屬公司。

於2018年3月22日，銀鑫控股於香港註冊成立。同日，銀鑫控股向達信國際配發及發行500股股份，代價為500美元。自此，銀鑫控股成為達信國際的全資附屬公司。

### 步驟4：銀鑫控股向德信投資注資

詳情請參閱下文「—首次公開發售前投資—創智所作投資」一節。

### 步驟5：控股股東、本公司及境外附屬公司成立境外控股公司及轉讓本公司10%股權

於2018年1月10日，德欣於英屬維爾京群島註冊成立，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，德欣按面值分別向胡一平先生及胡詩豪先生配發及發行460股及40股股份。隨後，德欣由胡一平先生及胡詩豪先生分別擁有92%及8%的股權。

於2018年1月16日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的初始法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，本公司向我們的初始認購人Harneys Fiduciary (Cayman) Limited配發及發行一股本公司每股面值1.00美元的認購人股份，該公司隨後按面值將該股份轉讓予德欣。同日，本公司按面值向德欣配發及發行49,999股本公司每股面值1.00美元的股份。隨後，德欣全資擁有本公司。

於2018年2月7日，德益於英屬維爾京群島註冊成立，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，德益向本公司配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。自此，德益成為本公司的直接全資附屬公司。

於2018年3月22日，德信香港於香港註冊成立。同日，德信香港向德益配發及發行500股股份，現金代價為500美元。自此，德信香港成為本公司的間接全資附屬公司。

於2018年3月22日，德源於英屬維爾京群島註冊成立，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，德源按面值向胡一平先生配發及發行50,000股股份。自此，胡一平先生全資擁有德源。

於2018年7月9日，德欣按面值將其持有的5,000股本公司每股面值1.00美元的股份轉讓予德源。完成該股份轉讓後，德欣及德源分別擁有本公司90%及10%的股權。

### **步驟6：將德信投資94%的股權轉讓予德信香港**

於2018年7月17日，德信控股將其於德信投資的94%股權轉讓予德信香港，代價為人民幣200百萬元，該代價乃基於德信投資當時的註冊資本釐定，並已於2018年8月15日悉數支付。該代價由本公司以向德信香港提供集團內貸款的方式結清，而該貸款由我們的最終控股股東胡一平先生及胡詩豪先生墊付予本公司作為股東貸款（「股東貸款」）。完成該股權轉讓後，德信投資成為本公司的間接全資附屬公司，並由德信香港及銀鑫控股分別擁有94%及6%的股權。

### **步驟7：分拆本公司股份及增加本公司的法定股本**

於2018年8月14日，本公司股本中每股面值1.00美元的已發行及未發行股份已分拆為100股每股面值0.01美元的股份。於股份拆細後，本公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。

同日，本公司的法定股本增加至1,000,000美元，分為100,000,000股每股面值0.01美元的股份。

### **步驟8：將德信投資6%的股權轉讓予本公司、貸款資本化及本公司股份轉讓**

於2018年8月17日，創智將其持有的達信國際全部股權轉讓予本公司，以換取本公司向創智配發及發行6,000,000股股份。達信國際隨後即為本公司之直接全資附屬公司。

於2018年8月17日，股東貸款以本公司向德欣（一家由胡一平先生及胡詩豪先生持有的公司）配發及發行89,000,000股本公司股份的方式全數資本化。同日，德欣按面值將其持有的本公司9,500,000股股份按票面價格轉讓予德源。

完成該股份轉讓及貸款資本化後，本公司便由德欣、德源及創智分別擁有84%、10%及6%的股權。

於重組時所有代價已悉數結清。有關我們完成重組後的公司架構，請參閱下文「一緊接全球發售前的公司架構」一節。

### **往績記錄期間之後的股權收購**

於往績記錄期間後，我們為擴大業務已收購一家擁有目標地塊土地使用權之公司的間接股權。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》」一節。

### 首次公開發售前投資

#### 創智所作投資

於2018年5月7日，銀鑫控股（創智的一家間接全資附屬公司）收購德信投資經擴大股權的6%，現金代價為人民幣67,661,634元，該代價乃基於一份獨立評估報告釐定，並已於2018年7月10日悉數支付。於現金代價人民幣67,661,634元中，人民幣12,765,900元入賬至德信投資的註冊資本，餘下的人民幣54,895,734元入賬至德信投資的資本公積。注資完成後，德信投資的註冊資本由人民幣200百萬元增加至人民幣212,765,900元。隨後，德信投資改制為中外合營企業，由德信控股及銀鑫控股分別擁有94%及6%的股權。於2018年8月17日，作為重組的一部分，創智將銀鑫控股的唯一股東達信國際全部股權轉讓予本公司，以換取本公司向創智配發及發行6,000,000股股份。創智所作投資（「首次公開發售前投資」）的詳情載列如下：

首次公開發售前投資者：	創智（透過其間接全資附屬公司銀鑫控股）
投資日期：	2018年5月7日
已付現金代價金額：	人民幣67,661,634元
代價釐定基準：	訂約各方根據獨立評估報告公平協商後釐定
支付日期：	2018年7月10日
每股成本 <sup>(1)</sup> ：	0.62港元
較發售價範圍中位數的折讓：	77.78%
所得款項用途以及所得款項是否已被充分利用：	截至最後實際可行日期，首次公開發售前投資所得款項已充分用於本集團的一般營運資金及支付市中心府的部分土地出讓金
緊隨投資後於本公司的持股量：	6%
緊隨全球發售後於本公司的持股量 <sup>(2)</sup> ：	4.79%
對本公司的戰略利益：	擴大股東基礎及提供營運資金
特別權利：	創智無權根據首次公開發售前投資享有任何特別權利

#### 附註：

- (1) 股份拆細及資本化發行完成後，有2,100,000,000股股份已發行及發行在外。
- (2) 假設超額配股權未獲行使及未計及因在購股權計劃下可能授出的購股權一旦獲行使而發行的任何股份。

有關創智的詳情，請參閱「步驟3：獨立第三方成立境外控股公司」。

#### 禁售及公眾持股量

由於創智並非本公司的核心關連人士，因此創智持有的股份將於上市後計入公眾持股量。

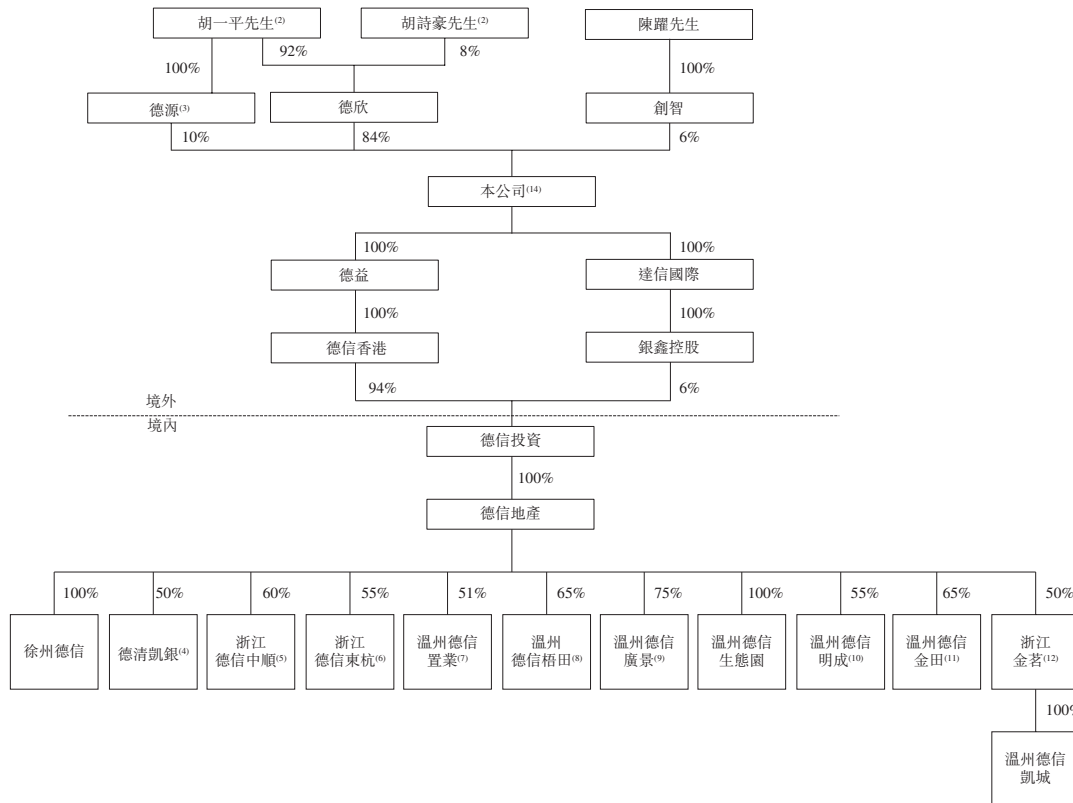
創智已同意，自2018年7月10日起至上市後滿六個月當日止期間的任何時間，不會出售其直接或間接持有的任何股份。

遵守臨時指引

獨家保薦人已確認，創智作出首次公開發售前投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

緊接全球發售前的公司架構

本集團完成重組後及緊接全球發售前的股權架構<sup>(1)</sup>載列如下。



附註：

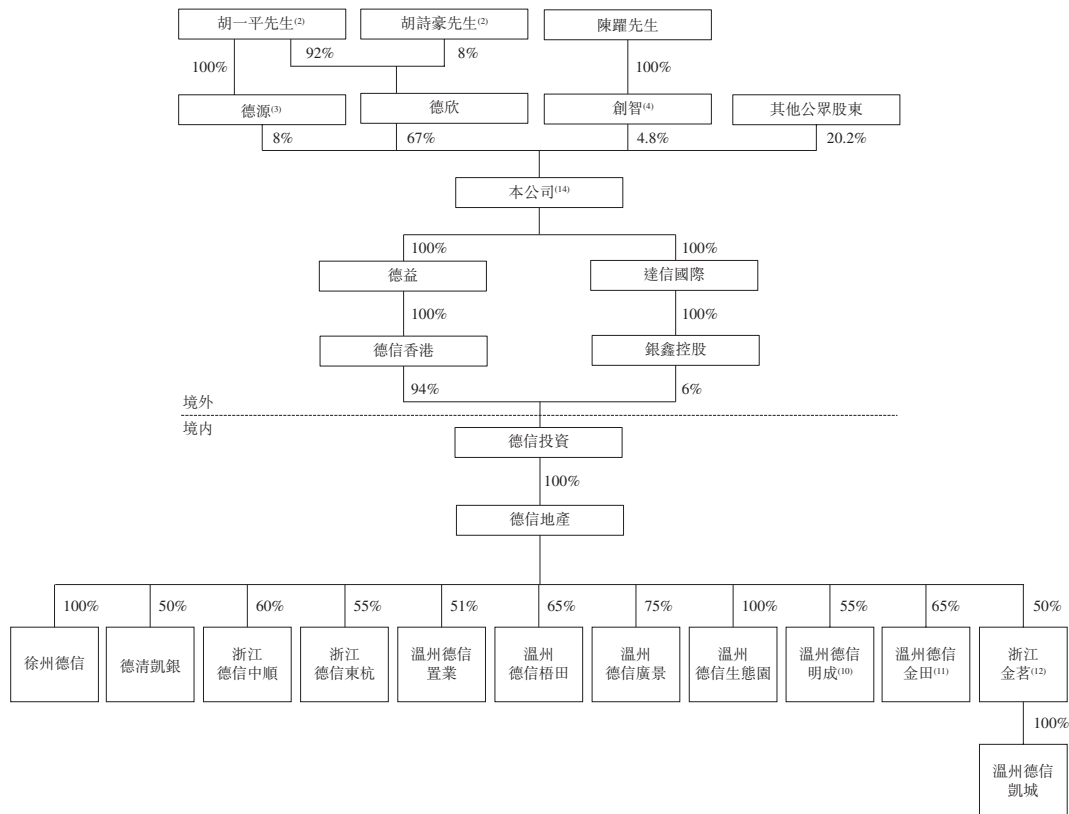
- (1) 上述圖表包括上文「我們的企業發展－我們的主要中國經營附屬公司」所述的與我們的主要中國經營附屬公司有關的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有190家附屬公司，其中103家附屬公司並非由我們全資擁有。有關詳情請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－5.我們附屬公司的詳情」。
- (2) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。
- (3) 德源持有的股份日後可能用於股份激勵計劃。
- (4) 德清凱銀餘下50%的股權由宇誠集團及浙江龍大分別持有30%及20%。根據相關股東表決權協議，宇誠集團已授權並委託德信地產行使其於德清凱銀的所有表決權。因此，德信地產控制德清凱銀80%的表決權，及德清凱銀計入並合併至本公司的經審核賬目，並被認為為本公司一家附屬公司。
- (5) 浙江德信中順的餘下40%的股權由浙江中順及浙旅湛景分別持有20%及20%。
- (6) 浙江德信東杭的餘下45%的股權由華和控股、杭州二建、杭州東杭、湖州越球及浙江恒湖分別持有15%、10%、10%、5%及5%。

## 我們的歷史及重組

- (7) 溫州德信置業由溫州大東持有49%的股權。
- (8) 溫州德信梧田由溫州大東持有35%的股權。
- (9) 溫州德信廣景由溫州大東及上海凱彥分別持有20%及5%的股權。
- (10) 溫州德信明成由溫州大東、浙江天瀾及上海凱彥分別持有25%、15%及5%的股權。
- (11) 溫州德信金田由溫州大東持有35%的股權。
- (12) 浙江金茗剩餘50%的股權由上海鴻信嘉地及溫州宏程分別持有25%及25%。根據相關股東表決權協議，溫州宏程已授權並委託德信地產行使其於浙江金茗的所有表決權。因此，德信地產控制浙江金茗75%的表決權，及浙江金茗計入並合併至本公司的經審核賬目，且被認定為本公司的一家附屬公司。
- (13) 除作為我們附屬公司的股東外，上述所有少數股東均與本公司及董事並無關連。
- (14) 據我們作出一切合理查詢後所知，截至最後實際可行日期，除以下公司：(i)杭州廣景；(ii)杭州二建；(iii)華和控股；(iv)浙江碧桂園投資管理有限公司；(v)杭州宏璟置業有限公司；(vi)浙旅滬景；(vii)杭州美高華頤投資有限公司；(viii)杭州潤楓置業有限公司；(ix)杭州市房地產開發實業有限公司；(x)杭州欣順美實業有限公司；(xi)賽麗地產集團有限公司；(xii)上海鴻信嘉地；(xiii)杭州碧桂園房地產開發有限公司；及(xiv)杭州新城鼎宏房地產開發有限公司均為我們附屬公司的主要股東外，我們合營企業及聯營公司的其他各股東均為獨立第三方。

### 全球發售完成後的公司架構

本集團於資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使及可能根據購股權計劃授出的購股權未獲行使）的股權架構<sup>(1)</sup>載列如下。



附註：

- (1) 上述圖表包括上文「－我們的企業發展－我們的主要中國經營附屬公司」所述的與我們的主要中國經營附屬公司有關的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有190家附屬公司，其中103家附屬公司並非由我們全資擁有。有關詳情請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－5.我們附屬公司的詳情」。
- (2) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。
- (3) 德源持有的股份日後可能用於股份激勵計劃。
- (4) 就《上市規則》第8.08條而言，創智持有的股份應計入公眾持股量的一部分。
- (5) 另請參閱上文「－緊接全球發售前的公司架構」下的前述圖表附註(4)至(14)。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問認為，本節所披露的重組乃按中國適用法律法規進行，且已依法完成，並已於中國當地註冊機構獲妥為註冊。

我們的中國法律顧問告知，銀鑫控股收購德信投資6%的股權（「**第一次轉讓**」）須遵守併購規定及外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法（「**3號文**」）。德信投資已根據併購規定及3號文就第一次轉讓獲得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。第一次轉讓後，德信投資成為中外合營企業。對於德信香港自德信控股收購德信投資94%的股權（「**第二次轉讓**」），我們的中國法律顧問告知，由於德信控股於德信投資轉為中外合營企業後向德信香港轉讓德信投資94%的股權，故第二次轉讓為外商投資企業股權轉讓，因此，併購規定並不適用於第二次轉讓，第二次轉讓應遵守外商投資企業投資者股權變更的若干規定（「**規定**」）及3號文，且德信投資已根據規定及3號文就第二次轉讓獲得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。

我們的中國法律顧問認為，第一次轉讓已根據併購規定及3號文完成，且第二次轉讓已根據規定及3號文完成。我們的中國法律顧問已確認有關上述本集團內中國公司的所有股份轉讓及註冊資本的增減均已取得所有必要政府批准及許可，且所涉及政府程序均符合中國的法律法規。我們的中國法律顧問亦確認，我們已自相關中國監管機關取得實施重組所需的一切必要批准。

根據國家外匯管理局頒佈的37號文及13號文，中國居民須就建立或控制離岸公司登記。我們的中國法律顧問確認，胡一平先生及胡詩豪先生均於2018年7月25日根據37號文及13號文完成首次登記。

就董事所深知，截至最後實際可行日期，本公司並不知悉任何合營企業有涉及違反任何適用中國法律及法規的行為，而有關行為將對本集團於該等合營企業中的權益之價值產生重大不利影響。

## 概覽

我們是一家根植於中國浙江省的領先綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。憑藉23年的經驗，我們已成為浙江省領先的綜合型房地產開發商，並進軍長三角地區及主要樞紐城市，同時也樹立了開發物業杭派精工的鮮明品牌形象。根據行業報告，2017年，按浙江省全部11個地級市的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五。2014年至2018年，我們亦連續五年獲得由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，在2015年、2016年、2017年和2018年的排名分別從第75位上升至第74位至第72位以及至第63位。

截至2018年11月30日，就權益比例而言，我們的土地儲備總計為6,933,919平方米，其中5,898,734平方米位於浙江省。有關我們處於各個開發階段的項目和我們近期發展的詳情，請參閱本招股章程本節「我們的業務－有關我們項目的資料概要－我們的物業項目」。截至2018年11月30日，我們已有33個可銷售或可租賃竣工項目，61個在建項目及13個持作未來開發項目。作為一家根植於浙江省的房地產企業，我們於往績記錄期間錄得穩定增長。我們專注快速穩健的發展，並在業內屢獲殊榮，品牌知名度不斷提升。

我們戰略性地專注於中產階層客戶以及其他客戶。我們提供四大不同住宅物業系列滿足目標客戶的需求和偏好，產品種類齊全，包括高層住宅、多層住宅、排屋、疊墅和合院。此外，我們開發集寫字樓、社區中心、酒店式公寓、酒店和其他配套設施於一體的多用途綜合樓項目，作出售及長期投資。我們在已建立業務的城市開發多種項目，並有選擇性地向我們認為增長潛力巨大的其他地區擴張。

我們認為，我們的卓越往績歸因於我們出色的執行能力以及對經營所在地區房地產市場和發展趨勢的深入了解。我們認為，憑藉多年來始終如一地向客戶交付優質項目，我們現已塑造受到高度認可的品牌並已積累龐大的客戶群。

截至2018年11月30日，我們在15個城市有74個正在開發中或持作未來開發的物業項目。這些項目中，開發中項目的總建築面積約為5,591,970平方米，持作未來開發項目的總建築面積約為818,142平方米。我們相信，我們大量位置優越的土地儲備足夠我們在可預見未來開發項目之用，並有助於我們業務的持續增長。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的淨利潤分別為人民幣64.7百萬元、人民幣513.4百萬元及人民幣839.4百萬元，複合年增長率約為260.3%。截至2017年及2018年9月30日止九個月，我們的淨利潤分別為人民幣233.9百萬元及人民幣981.3百萬元，增長率約為319.5%。



## 競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢是我們屢創佳績的關鍵，並令我們從競爭對手中脫穎而出：

### 深耕浙江省、佈局長三角地區及中國主要城市的領先綜合型房地產開發商

我們是一家根植於中國浙江省的領先綜合型房地產開發商，專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。立足浙江省，深耕浙江省、佈局長三角地區及全國主要樞紐城市，經過23年的發展，我們已成為浙江省領先的綜合型房地產開發商，並樹立了杭派精工特色品牌形象。根據行業報告，2017年，按浙江省全部11個地級市的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五。2014年至2018年，我們亦連續五年獲得由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，排名逐年上升。根據2015年、2016年、2017年和2018年發佈的房地產百強企業名單，我們分別位列第75名、第74名、第72名以及第63名。

截至2018年11月30日，就權益比例而言，我們的土地儲備總計為6,933,919平方米。截至2018年11月30日，我們已有33個可銷售或可租賃竣工項目，61個在建項目及13個持作未來開發項目。作為一家深耕浙江省的房地產企業而言，我們是具有可比戰略發展規劃的房地產開發企業中增長最快的企業之一。根據行業報告，2014年至2017年合約銷售額複合年增長率及2016年至2017年同比增長速度分別為56%和69%，於浙江派系房地產開發企業中均位列第三。我們的發展快速穩健，並在房地產開發行業內屢獲殊榮，品牌知名度不斷提升。

我們起源且根植於浙江省，佈局長三角地區。長三角地區包括上海及浙江、江蘇和安徽省的多個城市，是中國最具活力的經濟區域之一，具有高度的開放性、創新性和人口增長。它也是「一帶一路」倡議和長江經濟帶的一個重要交叉點，在中國現代化和可持續發展中佔據舉足輕重的戰略地位。截至2017年12月31日，長三角地區的土地面積僅佔中國土地總面積的2.2%，而其常住人口和GDP分別佔全國總人口的11.7%和20.0%。作為長三角地區的重要經濟樞紐，浙江省在長三角地區經濟發展中發揮著關鍵作用。浙江省是中國最發達的省份之一，2017年的GDP達到人民幣51,768億元，在2017年中國所有區域經濟中排名第四。我們專注於經濟實力雄厚的核心城市，包括杭州、溫州和寧波，我們還將探索具有巨大增長潛力的優質城市。我們的物業開發業務基本覆蓋了整個浙江省。我們的總部位於浙江省省會城市杭州，而杭州是中國東部重要的交通樞紐城市，也是長三角地區的商業、貿易和金融中心之一。杭州的名義GDP到2017年增長至人民幣12,560億元。在2016年第四季度至2018年第一季度中國重點城市的人才淨流入排名中，杭州高居第一。

在堅持以住宅物業開發為核心業務的同時，我們以「一體兩翼」為發展策略，豐富我們的產品組合，並利用我們的商業系列和產城系列獲得協同效應。我們的住宅物業主要分為四個系列，即海派系、泊林系、大院系和臻悅系，涵蓋從首次置業者到高淨值家庭的各類客戶群體。我們的非住宅產品主要分為兩大系列。我們的商業系列主要分為三類，即區域型購物中心、鄰里生活中心和迎合兒童需求的產業綜合體。我們商業系列下開發的代表項目包括「杭州·杭州之翼」、「杭州·時代之心」及「杭州·天空之翼」等。產城系列包括辦公樓和科研大樓以及文旅小鎮的開發（如南京仙林智谷產業園），並包括通過生態規劃和創新整合旅遊、休閒、文化和生活方式的項目（如神仙居文化主題樂園）。我們相信，我們涵蓋住宅物業、「商業」系列及「產城」系列的互補性組合為我們帶來所需要的戰略協調效益。

憑藉我們豐富的開發經驗，我們在行業中的定位以及我們優質的產品和良好的聲譽，加上我們在浙江省和長三角地區的土地儲備，我們相信我們能夠抓住中國房地產行業未來發展的機遇。

**堅持區域深耕拓展全國業務的戰略佈局，獲取具有戰略性區位優勢的土地儲備為長遠發展提供強大支持**

我們堅持「立足浙江，深耕長三角，拓展全國業務」的戰略佈局，在全國獲得具有戰略性區位優勢的土地儲備。我們的大部分項目位於高速鐵路沿線或交通便利的中國核心城市群的主要城市。我們優越的土地儲備能夠確保我們在可控的風險範圍內維持高效業務模式。

我們憑藉對長三角地區房地產市場的深刻理解以及對目標城市的深入研究，戰略性地選定並獲取了該等地區以及城市具有戰略性區位優勢的土地，令我們能進一步開發該等市場的業務。長三角地區是中國最繁榮的城市地區之一。我們在長三角地區的選定城市開展業務，我們認為這些城市具有巨大的增長潛力和大量的住房需求。長三角地區城鎮的分佈密度約為全國平均水平的四倍，區域一體化進程加快。根據行業報告，杭州、湖州和舟山的人均居住面積不到40平方米，我們認為該等地區的房地產市場存在巨大的增長潛力。長三角地區的其他城市受益於該地區核心城市產生的溢出效應，該地區的房地產市場保持活躍高效。在積極探索長三角地區的同時，我們還戰略性地進軍了我們認為具有巨大增長潛力的其他地區。

為開發新進城市，我們建立了一個綜合的平台以研究城市發展和市場指標，在廣泛深入調研的基礎上，對目標城市進行篩選。在考慮一個城市的增長潛力時，我們分析其經濟、產業、人口、交通、城建規劃等各項指標，對於表現良好的城市進行長期持續性監測。我們還分析當地客戶結構、物業庫存、需求結構、價格水平等一系列市場指標，以最終確定我們的重點開發區域。我們建立了市場研究中心和產品研究中心，準確把握適當的營銷時機，選擇黃金地段的項目場地，在逆週期階段增加我們在主要城市的土地儲備，為穩健增長奠定基礎。

我們通過各種方式獲得土地，包括公開招拍掛出售以及併購。我們的大部分土地是通過政府機構舉辦的公開招拍掛出售過程獲得。我們以開放的態度與國內其他房地產公司開展廣泛的合作，並形成戰略聯盟，實現利用雙方各自優勢、共同開發和分享增值和風險的雙贏目標；同時，我們進一步尋求產品創新和擴大利潤提升空間，以發展強大的競爭優勢。目前，我們已與30多家國內房地產公司建立了合作關係。

截至2018年11月30日，我們土地儲備的總面積達到6,933,919平方米，其中6,455,259平方米位於長三角地區。其中包括(i)總建築面積約523,807平方米的已竣工物業，佔我們總土地儲備的7.6%，(ii)建築面積約5,591,970平方米的開發中物業，佔我們總土地儲備的80.6%，及(iii)建築面積約818,142平方米的持作未來開發物業，佔我們總土地儲備的11.8%。根據中國指數研究院發佈的全國房地產企業徵地排行榜，我們在2017年和2018年上半年分別排名第45位和第42位。我們認為我們具有戰略性區位優勢的土地儲備將為我們的長期增長提供有力支持。

**在高效運營的同時滿足客戶個性化需求從而提升產品溢價和品牌口碑，實現規模、利潤及品牌形象均衡發展**

我們高度關注實現質量增長。為追求合理的利潤水平，我們通過高效開發和快速去庫存實現我們的營業額，目標是實現「3080/1290/95」，即首推物業目標至少達到總量的30%，在首次開售的首月，首推物業的銷售率目標至少達到80%，首次開售12個月內的銷量目標至少達到總量的90%，交付前的銷量目標至少達到總量的95%。我們與金融機構保持合作關係，使得我們能順利獲得融資和預售回款的支持。

我們的高效運營得益於我們以標準化及高效率為特色的現代化管理、開發及運營模式。我們擁有強大的運營標準化能力及完善的產品標準化體系。我們標準化開發流程覆蓋我們的整個業務營運，從購地到設計、採購、建設、質量控制及客戶服務。高效的運營和高資金周轉率有效地保證了我們的資金安全，擴大了我們的運營規模。請參閱本招股章程「一 規劃及設計－產品標準化」。

在保持標準化和高效運營的同時，我們非常重視以客戶為導向的持續差異化產品開發和運營戰略。儘管我們大多數物業的開發過程可以進行標準化及進行仿效，但也可以適應不同的市場需求。我們擁有完善的數據庫並不斷作出更新與優化。我們根據不同城市人口和環境的特點準確分析客戶需求，編輯適合每個地區的模式以設計和構建適應性物業，保證運營的時機和成本效益。我們對客戶需求的研究貫穿於我們物業的整個開發週期。我們分析項目啟動後訪問客戶的需求和意圖，分析購買或選擇不購買我們物業的客戶的特徵，並在物業交付後兩個月內進行客戶滿意度調查。通過這一市場研究，我們不斷地調整我們的物業開發策略，以更好地滿足客戶需求，同時堅持創新和合理追求我們的項目溢價，我們相信這會帶來更高的客戶滿意度和忠誠度。根據中國指數研究院2018年6月發佈的報告，我們客戶的滿意度指數在杭州位列第四、溫州位列第二，我們的客戶忠誠度指數在杭州位列第四、溫州位列第一。相比於相關城市類似物業的平均售價，我們若干項目的平均售價已獲得較高溢價，我們認為該情況乃歸因於我們的品牌認知及產品質量。

#### 秉承杭派精工，以高標準建築質量管理體系打造高品質產品

我們以「你的生活知己」為品牌定位，這意味著我們重視我們客戶的想法、生活質量以及我們產品的獨創性。我們繼續加強產品戶型、空間佈局、功能結構、材料匹配的研發，並系統地提高新技術、專有技術和能源效率的應用水平。我們的住宅物業包括高層住宅、多層住宅、排屋、疊墅及合院。我們有四大系列的住宅物業以滿足不同類型客戶的需求。海派系採用英倫建築風格，定位首次置業者；泊林系採用歐式新古典建築風格，定位中高收入家庭及首次改善購房者；大院系採用新亞洲建築風格，定位中高收入家庭、首次或第二次改善購房者；臻悅系採用現代雅致建築風格，定位高淨值家庭。

隨著我們已開發項目數量的增多，市場口碑的不斷提升，我們逐漸形成了我們物業組合的共同特徵，這反映我們的獨特設計、選材及建築材料的選擇的相互呼應和融合統一。我們於近年來遵循「相知、相信、相伴」的理念，制定了「知己生活價值體系」，以更多地了解客戶，提高客戶忠誠度。我們還創建了「G+住區體系」，重點關注建築、景觀、戶型、精裝、配套及科技六大方面，全面改善住宅質量，探索升值潛力，增強對客戶的吸引力。此外，我們的「彩虹橋園區配套體系」主要致力於改善配套設施，促進社區文化。該體系以社區的架空層為核心載體，面向全年齡段的客群，提供日常社交、運動和親子互動配套設施。其中，德信·玫瑰莊園於2010年獲中國房地產開發商協會、中國企業誠信建設工作協會及其他機構聯合授予的「中國房地產最佳建築品質名盤」；德信·泊林公寓於2011年獲杭州市建築業協會授予的「二〇一〇年度杭州市『西湖杯』優質工程」，該獎為杭州市建築質量最高獎；德信·臻園於2014年獲

上海市建築施工行業協會及五省建築行業協會聯合授予的「華東地區優質工程獎」以及獲浙江省住房和城鄉建設廳、浙江省建築業行業協會以及浙江省工程建設質量管理協會聯合授予的「浙江省建設工程錢江杯獎（優質工程）」；以及華能大廈於2015年獲浙江省住房和城鄉建設廳授予的「浙江省建設工程錢江杯獎（優質工程）」。

我們堅持「樣板先行，嚴苛施工標準，精細化管理，不斷創新技術」的高標準建築質量管理體系，創造優質項目，成就杭派精工特色。我們根據不同的城市和項目建立不同的流程模型。在開始施工到交付的整個過程中，我們嚴格檢查每個步驟，以確保每個項目都以高質量及高效率按時完成。我們通過第三方評估系統、實測實量、過程評估、交付評估和互聯網移動質量檢查仔細監督建設工程。我們還建立了完整的客戶反饋機制。在交付之前，我們允許客戶通過為我們的物業業主或潛在業主組織的開放體驗日向我們提供他們的反饋。根據易居資料，2017年，我們的平均準時交付率超過97%。根據我們委託中國指數研究院於2017年12月所作的客戶滿意度調查報告，我們的住房設計指標遠高於行業平均水平。

### 經驗豐富的管理層和專業的僱員團隊

自本公司成立以來，我們經驗豐富的高級管理層為推動我們的業務增長作出了巨大貢獻。我們的董事長胡一平先生已取得廈門大學EMBA學位，並擁有8年作為高級經濟師和工程師的設計院工作經歷，以及逾20年的房地產行業經驗，同時擔任浙江省房地產協會副會長、杭州市湖州商會會長及其他多個重要職務。作為本公司創始人，其擁有豐富的行業經驗、高瞻遠矚的戰略格局及國際化的視野。我們相信其穩健均衡的經營哲學、踏實進取的優秀品質對本公司產生了深遠影響，並為本公司持續健康增長奠定了堅實的基礎。

我們高級管理團隊的核心成員都擁有豐富的工作經歷，具備充足的房地產開發知識、豐富的運營經驗，平均從業逾20年。我們的總經理費忠敏先生擁有上海交通大學EMBA學位，於房地產開發行業有逾20年的從業經驗。我們相信，其豐富的工作經驗、領導能力、市場預判能力及業務策略能夠幫助我們更好地理解中國房地產市場的發展和變化，有利於我們把握市場機會。

此外，我們擁有一支恪盡職守的僱員團隊，該團隊在房地產開發、規劃、設計、建設、融資及其他相關領域均具有豐富的經驗。我們從中國領先的房地產企業引進人才，豐富我們的中層管理人員。我們還從世界和中國的頂尖大學吸收優秀畢業生。我們在組織管理上堅持授權賦能原則，激發僱員的自我驅動意識和創造力，打造共創共享共擔共成長的平台，實現人才結構最優化，助力僱員與企業共同發展。

我們致力於打造職業化、專業化、執行能力強，以及分享並認同我們價值、願景和企業文化的團隊。我們相信，在我們經驗豐富的管理團隊的領導下，在我們高技能的運營團隊的支持下，我們將能夠實現長期的可持續增長，以最大化實現股東、客戶和僱員的利益。

### 我們的戰略

我們努力成為中國領先的綜合型房地產開發商。為實現這一目標，我們擬實施以下戰略：

#### 繼續鞏固在浙江省的領先市場地位，並將業務拓展至長三角地區及全國主要城市

受益於長三角地區經濟持續快速發展，我們計劃繼續提高在該地區的影響力。作為中國第一大經濟圈，長三角地區的房地產市場需求相對較高。我們的物業覆蓋長三角地區多年，在該地區的房地產市場具有地理優勢。我們的品牌得到客戶的廣泛認可。在我們已進駐的該地區的13個城市，我們打算以四大系列住宅物業來覆蓋目標客戶，繼續提高我們的市場份額。除專注於杭州、南京、寧波、溫州、合肥和常州等樞紐城市外，我們計劃擴張至長三角地區增長潛力巨大的其他城市，如上海、蘇州、無錫、南通等。

此外，依托我們長久積累的開發經驗和能力，我們已制定全國擴張策略。我們計劃重點佈局全國樞紐城市，關注人口持續流入、產業發展良好的重點省會城市和機會型城市。我們計劃進軍精選的優質城市中心及其周邊地區。未來，我們計劃在武漢、鄭州及長沙等增長潛力巨大的全國各中心城市佈局。

#### 持續增加具有成本競爭力的優質土地儲備，抓住城市輪動及客戶需求結構化差異機會

按照我們的擴張計劃，我們將繼續以有競爭力的成本增加土地儲備，以實現可持續增長。我們將繼續維持我們的產品優勢，考慮項目位置、軌道交通和周邊基礎設施等因素，優化我們的產品組合，藉以提升土地儲備價值和挖掘其潛力。同時，我們將戰略性地在長三角地區和經濟發展潛力巨大且適合開發社區商業、產業小鎮和綜合住宅物業的其他地區選擇優質土地儲備。我們相信，憑藉我們在開發優質物業項目方面的知名品牌和往績記錄，我們將有機會繼續收購住宅和多功能綜合樓項目所需的土地儲備。

除了公開招拍掛等傳統收購土地的方式外，我們還將重點發展併購等其他方式，並將尋求通過利用我們於市場上已收購並與之合作的目標公司的比較優勢，以較低的成本獲取土地儲備。

#### **持續提升產品的品質競爭力和客戶滿意度水平，加強智能社區建設**

憑藉我們對地方市場的深入了解和我們經驗所累積的戰略思考，我們將持續提升產品的品質競爭力和我們品牌的影響力。我們一直非常重視產品的質量。我們通過不斷完善我們的物業服務、建設社區文化以及改進客戶關係管理體系，不斷提高我們交付項目的生活體驗和客戶滿意度，我們相信這可以提高客戶購買意願和向其他潛在客戶推薦我們其他產品的意願，以及進一步提升我們的影響力和品牌聲譽。

隨著中國社會的不斷發展，客戶需求變得更加多元化。我們緊跟並引領客戶需求的變化，不斷優化我們的產品線，以提高產品競爭力。我們不斷加強智能社區的開發，就若干物業有選擇地安裝人臉識別系統、智能梯控系統等智能裝置、室內報警系統、在線智能服務、可變智能家居和Icar地庫等智能設備。

#### **通過「一體兩翼」發展目標進一步拓展商業物業開發業務，豐富我們的項目組合，形成綜合實力完備的運營商**

依托我們於住宅物業開發市場上的優勢，於往績記錄期間，我們已開發集寫字樓、社區中心、酒店式公寓、酒店和其他配套設施為一體的多用途綜合樓項目，主要用作出售和長期投資。我們相信隨著中國經濟的強勁發展，商業物業的需求將持續增加。我們將增加社區商業和產業小鎮的開發，與住宅項目形成強烈的協同效應。我們相信，開發及擴大這些商業物業將使我們的收入多元化及促進業務多元化，從而分散我們在住宅物業市場面臨的風險，並帶來多元化業務及服務種類的全面發展。

#### **提升運營效率及優化我們的資本結構**

我們已制訂一系列的制度以使我們的業務流程標準化及規範化並打算持續優化我們的業務流程並建立扁平化的管理模式，精簡繁冗的步驟和縮短決策過程來提高運營效率。這將有助於我們實現更快速的開盤及更快速的去庫存，以達到高效運營的目標。

我們將繼續採取穩健的財務控制政策，密切監控資產負債比率及利息覆蓋率等重要財務指標，審慎管理資金結構、現金流量及流動資金狀況，以控制成本與監督風險。

我們亦打算通過多元化的融資渠道進一步優化資本結構。目前，我們的負債率比較健康，且我們認為利潤率的進一步增長也仍有空間，因此我們在獲取融資方面有較大靈活性。在融資管理方面，我們更多地兼顧資金時間價值和資金成本雙重因素。本集團總部將繼續對現金進行總體集中調控，進一步提高資金的使用效率。

### 通過系統的培訓計劃和有競爭力的薪酬體系吸引和激勵人才

我們致力於打造職業化、專業化、執行能力出色，以及分享並認同我們價值、願景和企業文化的團隊。我們相信我們的成功和未來發展戰略取決於我們吸引專業人才的能力。我們將繼續吸引和招聘資深人士和有潛力的大學畢業生以充實我們的團隊。

我們也計劃提供有競爭力的薪酬體系來吸引人才。我們將為僱員提供獎金和股權激勵等多種績效激勵，以使僱員的利益與我們的利益息息相關並提升僱員對我們企業價值和文化的認可和認同水平。此外，我們制定項目跟投計劃，從而充分提高僱員的積極性。

我們也將通過為僱員提供內部培訓，例如啟航計劃、遠航計劃、領航計劃以及其他系統的培訓，以進一步提高僱員的專業資質和對本公司的歸屬感。

### 我們的業務

我們的業務運營包括四個主要業務分部：(i)物業開發及銷售；(ii)物業建築服務；(iii)酒店營運；及(iv)物業租賃。我們的收入源自銷售我們開發的住宅物業及配套零售空間、提供房地產建築服務、酒店的租金及服務收入以及商業物業投資所得租金收入及其他。下表載列所示期間按業務線劃分的總收入明細：

業務線	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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) (未經審核)	2018年 (人民幣千元)
物業開發及銷售 . . . . .	5,241,083	6,722,492	6,501,385	3,037,641	5,683,666
物業建築服務 . . . . .	435,419	232,782	29,657	22,801	12,612
酒店營運 . . . . .	14,937	15,909	16,128	12,210	10,471
物業租賃 . . . . .	4,040	8,518	6,819	5,119	18,544
	<u>5,695,479</u>	<u>6,979,701</u>	<u>6,553,989</u>	<u>3,077,771</u>	<u>5,725,293</u>



## 1. 物業開發及銷售

**住宅物業：**我們的住宅物業位於城市和新城市化區域，交通設施和周邊基礎設施便利。其中部分住宅物業包括配套零售空間或辦公空間。我們將住宅物業分為以下四類：

- 海派系 — 以英倫建築風格為特色，目標客戶為首次置業者。例如杭州的海德公園、德清的一里洋房、溫州的海派嘉園一期及溫州的德信·海派嘉園二期。
- 泊林系 — 以歐式新古典建築風格為特色，目標客戶為中高收入家庭或首次改善購房者。例如杭州的東宸、溫州的湖濱一號、溫州的泊林公館及杭州的泊林印象。
- 大院系 — 以新亞洲建築風格為特色，目標客戶為中高收入家庭、首次或第二次改善購房者。例如杭州的大江源著及寧波和金華的江南大院。
- 臻悅系 — 以現代雅致建築風格為特色，目標客戶為高淨值家庭。例如溫州的時代公館、德清的時代廣場及杭州的九溪雲莊。

**商業物業：**我們將商業物業分為商業系列及產城系列：

- 商業系列 — 包括三種物業：(i)區域型購物中心；(ii)鄰里生活中心及(iii)迎合兒童需求的產業綜合體。我們的區域型購物中心以家庭主導型的全年齡段消費群體為目標，提供一站式購物及生活體驗。鄰里生活中心以住宅消費群體為目標，提供便捷、優質的日常生活服務，以營造鄰里和諧、包容的居住氛圍。迎合兒童需求的產業綜合體是一個集兒童教育、童年遊戲、親子互動和家庭生活為一體的主題教育綜合體，營造一個家庭友好型互動區域。例如徐州的九龍城、海鹽的濱海廣場和杭州的天空之翼一期。
- 產城系列 — 通過精簡組織和創新，我們致力於開發(i)產業園區；(ii)文旅小鎮；及(iii)其他產業綜合體。例如南京仙林智谷產業園和台州神仙居文化主題樂園。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年9月30日止九個月，我們的合約銷售總額分別為人民幣61億元、人民幣72億元、人民幣151億元及人民幣106億元。

截至2018年11月30日，根據我們項目的開發進度及獲得預售許可證的時間，我們估計2019年、2020年及2021年開發中項目的預計可銷售及／或可租賃建築面積分別在1.37百萬平方米、0.85百萬平方米及0.43百萬平方米的區域內，惟確切的可銷售及／或可租賃建築面積受市場狀況、取得預售許可證的進度及項目的開發進程等多項因素的影響。

## 2. 物業建築服務

我們的物業建築服務指我們向三個非自有住宅項目提供的物業項目管理服務。與我們自有物業項目類似，我們將該等住宅項目的建設工作外包予第三方建築公司。

這三個項目為(i)三合安置小區；(ii)秋北安置小區，其均位於浙江省湖州市德清縣且均已竣工交付；及(iii)瑞安飛雲江農場B、D地塊，其均位於溫州瑞安市，處於在建狀態。

## 3. 酒店營運

我們於2013年開發位於湖州德清的德清德藍君亭酒店。我們已聘請獨立第三方浙江君亭酒店管理股份有限公司（前稱浙江世貿君亭酒店管理有限公司）（「浙江君亭」）為德清德藍君亭酒店提供管理及運營服務。浙江君亭已委任一名總經理到該酒店，與我們的僱員一起領導酒店管理與運營。我們擁有德清德藍君亭酒店的土地使用權。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年9月30日止九個月，德清德藍君亭酒店的平均房價分別為人民幣395元、人民幣401元、人民幣420元及人民幣401元，平均入住率分別為53.5%、58.7%、58.0%及52.3%。此外，截至最後實際可行日期，本集團擁有另外兩處開發中的酒店，即位於杭州市蕭山區的天空之翼一期及位於溫州市甌海區的德信君亭酒店。我們擬聘請獨立第三方服務供應商向該兩處酒店提供管理及運營服務或將其租賃予獨立第三方。我們擁有該兩處酒店的土地使用權。

## 4. 物業租賃

我們主要擁有並已出租由我們開發的項目，例如(i)位於湖州德清縣的寫字樓德藍廣場，(ii)位於徐州沛縣的九龍城A地塊的商業空間，以及(iii)位於杭州濱江區的AI產業園。我們持有該等物業用作資本增值及租金收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年9月30日止九個月，自該等物業所產生的租金收入分別為人民幣0.8百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣14.5百萬元。

## 我們房地產項目的分類

我們大致將物業項目分為以下三大類別：

- 竣工項目
- 在建項目
- 持作未來開發項目

### 竣工項目或項目階段

在我們取得相關政府建築部門出具的竣工驗收證書時，項目或項目階段即被視為已竣工。

### 在建項目

在項目所有階段已取得所需的項目施工許可證但尚未取得竣工驗收證書時，項目被視為在建中。

### 持作未來開發項目

在(i)我們已取得土地使用權證但尚未取得必要的施工許可證；(ii)我們已就相關地塊與相關政府部門簽署土地出讓合同但尚未取得土地使用權證；或(iii)我們已訂立初步框架協議、主協議或意向書但尚未訂立土地出讓合同或取得土地使用權證時，該物業被視為持作未來開發項目。

由於我們某些項目包含輪流竣工的多期開發項目，因此在建項目可能包括處於竣工、在建或持作未來開發等不同階段的不同期數。

我們的物業分類反映出我們經營業務的基準，且可能與其他開發商採取的分類不同。各物業項目或項目階段可能需要多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證以及其他許可和證書，上述證書可能會在開發階段中的不同時間頒發。我們的物業分類亦與本招股章程附錄四「物業估值」一節和附錄一「會計師報告」一節所述的物業分類有所不同。

我們的物業分類與本招股章程附錄四物業估值報告和附錄一「會計師報告」所述物業分類的差別於下表載列：

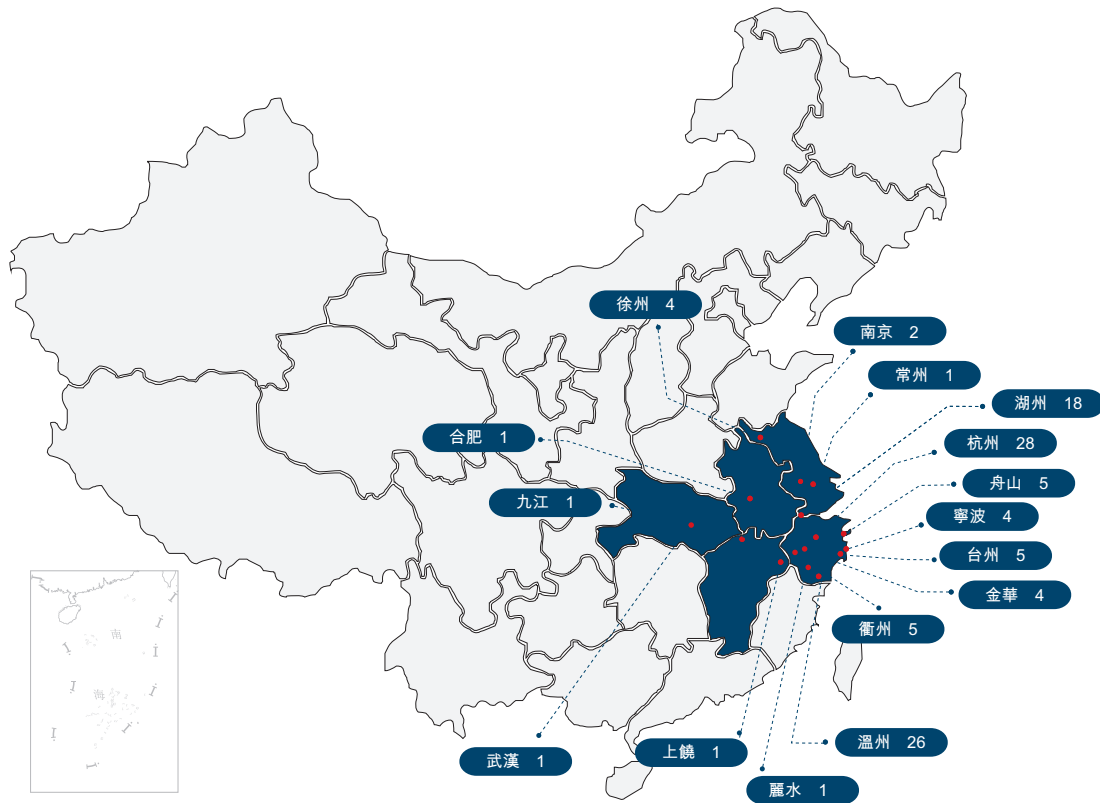
我們的分類	房地產估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>竣工項目</b> 在我們取得相關政府建築部門出具的竣工驗收證書的項目或項目階段</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一類－我們於中國持作投資的物業</li> <li>• 第二類－我們於中國持作出售的已竣工物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持作出售的竣工物業</li> <li>• 投資物業</li> <li>• 物業、廠房及設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>在建項目</b> 已獲得所需土地使用權證及建築工程施工許可證但尚未獲得所需竣工驗收證書的項目或項目階段</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一類－我們於中國持作投資的物業</li> <li>• 第三類－我們於中國持有的在建物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資物業</li> <li>• 在建物業</li> <li>• 物業、廠房及設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>持作未來開發項目</b> 已獲得相關土地使用權證或土地出讓合同但尚未獲得所需施工許可證的項目或項目階段； 或  已訂立初步框架協議、主協議或意向書但尚未獲得相關土地出讓合同或土地使用權證的項目或項目階段</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一類－我們於中國持作投資的物業</li> <li>• 第四類－我們於中國持作未來開發的物業</li> <li>• 第五類－我們於中國已訂約購入的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資物業</li> <li>• 在建物業</li> <li>• 收購土地使用權的預付款項</li> </ul>

### 有關我們項目的資料概要

據我們的中國法律顧問告知，本集團已竣工物業和在建物業已取得所有相關土地使用權證。就持作未來開發物業，我們已取得土地使用權證或土地出讓合同，或已訂立初步框架協議、主協議或意向書。就我們截至2018年11月30日並未取得土地使用權證的物業，我們的物業估值師於物業估值報告內並無對有關持作未來開發物業賦予任何商業價值。我們計劃根據相關土地出讓合同或購買協議（當其到期時）的條款支付款項，我們已就所有當前物業開發項目支付全部土地出讓金。

對於我們已訂立相關土地出讓合同，但尚未取得相關土地使用權證的項目而言，我們的中國法律顧問告知我們，倘我們能夠履行相關土地出讓合同項下的商業義務，包括支付土地溢價、土地開發成本（如有）及相關契稅，則於取得該等項目相關土地使用權證方面並無法律障礙。

我們的業務活動戰略性地集中在長三角地區，這是中國經濟最活躍、最具活力的地區之一。截至2018年11月30日，在上述所有項目中，28個位於杭州、26個位於溫州及4個位於寧波。下圖顯示於往績記錄期間及截至2018年11月30日我們總部的位置及物業組合的地理覆蓋範圍：



下表載列截至2018年11月30日我們按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

附屬公司開發的房地產項目	已竣工		在建中	未來開發	土地儲備總量	佔土地儲備 總量比例 %
	未售可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	持作投資的 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	在建中 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
杭州	9,731	75,712	664,327	227,163	976,933	14.1%
溫州	34,124	-	1,028,581	-	1,062,705	15.3%
湖州	36,423	13,082	688,510	126,459	864,474	12.5%
台州	-	-	333,218	92,573	425,791	6.1%
舟山	-	-	322,426	-	322,426	4.6%
衢州	-	-	384,610	-	384,610	5.5%
寧波	82,138	-	355,061	-	437,199	6.3%
麗水	-	-	174,196	-	174,196	2.5%
徐州	45,571	21,417	330,835	50,534	448,357	6.5%
合肥	4,181	-	-	-	4,181	0.1%
南京	-	-	-	78,552	78,552	1.1%
上饒	-	-	283,103	-	283,103	4.1%
武漢	-	-	-	56,052	56,052	0.8%
小計	212,168	110,211	4,564,867	631,333	5,518,579	79.5%

## 業 務

	已竣工		在建中	未來開發	土地儲備總量	佔土地儲備 總量比例 %
	未售可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	持作投資的 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	在建中 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
<b>合營企業持有的項目<sup>(2)</sup></b>						
杭州 .....	-	-	81,150	4,953	86,103	1.2%
溫州 .....	25,943	-	-	-	25,943	0.4%
舟山 .....	-	-	11,665	-	11,665	0.2%
金華 .....	-	-	66,201	-	66,201	1.0%
小計 <sup>(3)</sup> .....	25,943	-	159,016	4,953	189,912	2.8%
<b>聯營公司持有項目<sup>(2)</sup></b>						
杭州 .....	171,480	-	148,734	18,758	338,971	4.9%
溫州 .....	4,005	-	256,308	-	260,313	3.8%
湖州 .....	-	-	87,625	23,593	111,217	1.6%
舟山 .....	-	-	29,627	-	29,627	0.4%
衢州 .....	-	-	162,726	-	162,726	2.3%
金華 .....	-	-	157,633	-	157,634	2.3%
常州 .....	-	-	25,434	-	25,435	0.4%
九江 .....	-	-	-	139,505	139,505	2.0%
小計 <sup>(3)</sup> .....	175,485	-	868,087	181,856	1,225,428	17.7%
合計 .....	413,596	110,211	5,591,970	818,142	6,933,919	100.0%

截至2018年11月30日，本集團已就所有土地儲備獲得土地使用證或已訂立土地出讓合同。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無持有任何閑置土地且無須放棄任何土地或向政府機構支付任何閑置土地費用。

- (1) 有關(i)已竣工項目；及(ii)在建項目的建築面積數據分別摘錄自相關檢驗證書及相關建設規劃許可證所載資料。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。「未售可銷售建築面積」包括已預售的物業。於本集團已簽立相關買賣協議且物業已交付予客戶後，該物業則被視為已售出。於物業已竣工、經檢查並接受為合資格後，該物業則被視為已交付予客戶。如本集團已簽立相關買賣協議但該物業尚未交付予客戶時，該物業則被視為預售。
- (2) 據我們作出一切合理查詢後所知，截至最後實際可行日期，除以下公司：(i)杭州廣景；(ii)杭州二建；(iii)華和控股；(iv)浙江碧桂園投資管理有限公司；(v)杭州宏環置業有限公司；(vi)浙旅湛景；(vii)杭州美高華頤投資有限公司；(viii)杭州潤楓置業有限公司；(ix)杭州市房地產開發實業有限公司；(x)杭州欣順美實業有限公司；(xi)賽麗地產集團有限公司；(xii)上海鴻信嘉地；(xiii)杭州碧桂園房地產開發有限公司及(xiv)杭州新城鼎宏房地產開發有限公司均為我們附屬公司的主要股東外，我們合營企業及聯營公司的其他各股東均為獨立第三方。
- (3) 就我們的合營企業或聯營公司所持有的項目而言，總建築面積根據我們在項目公司所持有的股權比例進行調整。

## 我們的物業項目

下表載列我們截至2018年11月30日開發的物業項目及項目階段（包括持作未來開發項目及項目階段）的概要。

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				物業估值報告參考編號 <sup>(1)</sup>					
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工總 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在總中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/ 已預租 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規畫總 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/ 估計 工日期 <sup>(11)</sup>	實際/ 估計 預售日期 <sup>(12)</sup>		實際/ 估計 竣工日期 <sup>(13)</sup>	截至2018年 11月30日 已產生的 開發成本 <sup>(14)</sup> (人民幣百萬元)	估計 未來開發 成本 <sup>(15)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(16)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(17)</sup> (人民幣百萬元)
<b>1 杭州</b>																		
瓊園	21,817	74,260	73,753	768	-	-	-	-	-	2010年9月	2011年9月	2013年4月	1,397.3	-	75.0%	8.4	9	
住宅		53,041	53,041	315	-	-	-	-	-									
商業		994	994	-	-	-	-	-	-									
辦公		-	-	-	-	-	-	-	-									
停車場 <sup>(18)</sup>		19,718	19,718	452	-	-	-	-	-									
配套		507	-	-	-	-	-	-	-									
<b>2 杭州</b>																		
北海公園	38,746	147,330	145,301	188	-	-	-	-	-	2011年8月	2012年4月	2015年1月	1,789.8	-	55.0%	-	10	
住宅		102,279	102,279	-	-	-	-	-	-									
商業		4,182	4,182	-	-	-	-	-	-									
辦公		-	-	-	-	-	-	-	-									
停車場		38,841	38,841	188	-	-	-	-	-									
配套		2,029	-	-	-	-	-	-	-									
<b>3 杭州</b>																		
早安	39,864	118,381	117,517	6,740	-	-	-	-	-	2014年5月	2014年9月	2016年11月	531.7	-	100.0%	-	11	
住宅		82,596	82,596	-	-	-	-	-	-									
商業		4,276	4,276	-	-	-	-	-	-									
辦公		-	-	-	-	-	-	-	-									
停車場		30,646	30,646	6,740	-	-	-	-	-									
配套		864	-	-	-	-	-	-	-									
<b>4 杭州</b>																		
翰林書天	47,840	205,776	203,358	233	-	-	-	-	-	2014年6月	2014年8月	2017年4月	1,421.1	-	25.0%	1.0	不適用	
住宅		131,658	131,658	233	-	-	-	-	-									
商業		9,377	9,377	-	-	-	-	-	-									
辦公		-	-	-	-	-	-	-	-									
停車場		62,343	62,343	-	-	-	-	-	-									
配套		2,419	-	-	-	-	-	-	-									

業 務

項目/階段	已竣工				在建中			規劃中			截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>
	已竣工建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	投資的可供租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	規畫總建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	使用權證的建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得土地					
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	投資的可供租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規畫總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	使用權證的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)					
5 杭州	錢江府住宅	61,088	204,887	197,549	-	-	-	-	-	-	2,704.2	-	40.0%	-	不適用
	商業	-	135,751	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	2,682	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	59,116	59,116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	7,338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 杭州	東城住宅	52,064	170,418	165,498	2,035	-	-	-	-	-	1,958.3	-	60.0%	-	12
	商業	-	111,393	111,393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	6,228	6,228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	47,877	47,877	2,035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	4,920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 杭州	東方星城住宅	48,780	173,348	170,332	6,075	-	-	-	-	-	2,287.7	-	20.0%	-	不適用
	商業	-	120,205	120,205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	4,937	4,937	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	45,090	45,090	6,075	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	3,116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 杭州	君融住宅	51,920	158,564	156,675	156,675	-	-	-	-	-	1,420.6	-	65.0%	1,518.0	不適用
	商業	-	108,004	108,004	108,004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	4,131	4,131	4,131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	44,539	44,539	44,539	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	1,889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 杭州	海德公園住宅	63,677	202,715	196,474	196,474	-	-	-	-	-	1,347.9	-	16.0%	418.0	不適用
	商業	-	136,954	136,954	136,954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	974	974	974	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	58,545	58,545	58,545	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	6,241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				物業估值報告參考編號 <sup>(1)</sup>				
	已竣工總		持作房地產		在建中總		未取得		實際/估計開始		截至2018年			估計未來開發成本 <sup>(8)</sup>	本集團權益 <sup>(6)</sup>	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup>	
	佔地面積 <sup>(1)</sup>	建築面積 <sup>(2)</sup>	可租賃/可租賃	未售	可租賃/可租賃	在建築中	在建築中	土地	實際/估計竣工日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	11月30日已產生的開發成本 <sup>(9)</sup>	成本 <sup>(8)</sup>					%
10 杭州	39,578	124,437	123,106	123,106	-	-	-	-	2016年12月	2017年5月	2018年10月	833.6	-	30.0%	401.0	不適用	
		84,285	84,285	84,285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1,456	1,456	1,456	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		37,365	37,365	37,365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1,331	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 杭州	39,212	-	-	-	117,133	106,768	105,366	-	2017年2月	2017年7月	2019年9月	684.6	139.1	51.2%	492.5	34	
		-	-	-	76,828	76,828	76,145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	29,940	29,940	29,221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	10,365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 杭州	77,631	-	-	-	231,562	202,351	81,411	-	2018年3月	2018年8月	2020年11月	1,572.2	926.8	12.0%	167.9	不適用	
		-	-	-	148,838	148,838	70,880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	4,160	4,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	49,353	49,353	10,532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	29,211	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 杭州	63,742	-	-	-	208,332	196,536	55,543	-	2018年4月	2018年11月	2020年3月	2,585.9	453.4	23.3%	589.3	不適用	
		-	-	-	131,088	131,088	39,736	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	6,324	6,324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	59,124	59,124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	11,795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 杭州	74,357	-	-	-	245,824	238,297	55,543	-	2018年5月	2018年8月	2020年3月	1,779.8	463.8	62.6%	1,068.4	1-35	
		-	-	-	111,386	111,386	39,736	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	50,551	50,551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	5,893	5,893	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	70,467	70,467	15,807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	7,527	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				物業估值報告參考編號 <sup>(1)</sup>					
	佔地面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup>	可銷售/可租賃		在總建築面積中	可銷售/可租賃	已預售/已承租	規模總建築面積 <sup>(3)</sup>	未取得的土地	實際/估計竣工日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>		截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup>	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup>	本集團權益 <sup>(10)</sup>	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup>	
			建築面積 <sup>(3)</sup>	建築面積 <sup>(4)</sup>														建築面積 <sup>(2)</sup>
15 杭州	九溪雲莊	40,884	-	-	107,516	93,977	14,590	-	-	2018年8月	2018年10月	2020年6月	1,511.1	357.5	54.2%	704.7	59	
	住宅	-	-	-	60,253	60,253	8,707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	33,724	33,724	5,883	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 杭州	市中心府	25,318	-	-	94,227	92,753	-	-	-	2018年8月	2018年12月	2020年10月	1,180.3	644.0	36.6%	389.4	62	
	住宅	-	-	-	42,843	42,843	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	545	545	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	18,352	18,352	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	31,014	31,014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 杭州	大江豐城	4,349	-	-	17,200	16,665	-	-	-	2018年9月	2019年6月	2020年10月	112.8	106.1	55.5%	50.5	60	
	住宅	-	-	-	9,838	9,838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	1,805	1,805	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	5,023	5,023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18 杭州	世紀金茂	30,739	-	-	135,390	127,325	-	-	-	2018年11月	2019年8月	2020年10月	1,715.0	626.6	23.1%	359.4	不適用	
	住宅	-	-	-	54,217	54,217	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	3,955	3,955	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	31,063	31,063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	38,091	38,091	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19 杭州	德信桂語金茂府	57,802	-	-	271,774	223,819	-	-	-	2018年8月	2018年12月	2021年6月	2,874.2	894.9	16.4%	306.3	不適用	
	住宅	-	-	-	156,083	156,083	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	2,628	2,628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	65,107	65,107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	已竣工				在 建 中				規 劃 中				物業估值 報告參考 編號 <sup>(1)</sup>			
	已竣工總 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		持作房地產 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		在 建 中 總 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		未取得 土地 使用權證的 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		實 際 / 估計動 工日期 <sup>(5)</sup>		實 際 / 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>			本集團 權益 <sup>(8)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	
	可銷售/ 可租賃 <sup>(4)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可租賃/ 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	在 建 中 總 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 已承租 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	已竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	實 際 / 估計開始 預售日期 <sup>(6)</sup>	實 際 / 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	截至2018年 11月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計 未來開發 成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)						
20 杭州	73,434	-	-	-	-	154,211	-	154,211	2018年12月	2019年3月	2021年10月	657.1	1,741.2	26.5%	-	77
天竺之翼二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21 杭州	36,476	-	-	-	-	72,952	-	72,952	2019年6月	2019年9月	2021年12月	730.4	1,353.2	80.0%	-	76
杭政儲出[2018] 34號地塊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22 杭州	13,359	-	-	-	-	24,046	-	24,046	2019年1月	2019年9月	2020年9月	78.9	243.0	20.6%	-	不適用
杭[2018]20號 蔣村單元C-29地塊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23 杭州	97,494	-	-	-	-	253,484	-	253,484	2019年4月	2019年10月	2021年9月	3,385.8	758.4	7.4%	-	不適用
龍政儲出[2018] 24號地塊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>		
	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售/未租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在建築中總建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規劃總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	使用權證的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	未取得土地權證的建築面積 <sup>(11)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(12)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(13)</sup>						實際/估計竣工日期 <sup>(14)</sup>	
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)																		
24 杭州																			
杭州之翼	32,214	-	-	-	173,406	161,517	36,617	-	-	-	2016年7月	2018年1月	2019年12月	1,127.5	160.8	17.2%	141.0	不適用	
住宅																			
商業																			
辦公																			
停車場																			
配套																			
25 杭州																			
時代之心	16,680	-	-	-	113,608	104,893	35,787	-	-	-	2017年8月	2018年8月	2019年9月	637.4	333.3	24.5%	208.3	不適用	
住宅																			
商業																			
辦公																			
停車場																			
配套																			
26 杭州																			
杭州ONE	16,702	-	-	-	82,427	82,058	-	-	-	-	2018年2月	不適用	2019年8月	322.2	290.3	64.4%	313.4	2-36	
住宅																			
商業																			
辦公																			
停車場																			
配套																			
27 杭州																			
杭州2017195號地塊	24,398	-	-	-	116,562	116,079	-	-	-	-	2018年7月	2019年9月	2021年5月	907.2	641.4	17.2%	150.4	不適用	
住宅																			
商業																			
辦公																			
停車場																			
配套																			

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>			
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售/未租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規劃總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	使用權證的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	未取得土地權證的建築面積 <sup>(11)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(12)</sup>						實際/估計開始預售日期 <sup>(13)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(14)</sup>	
28 杭州																				
AI產業園	26,931	75,712	75,712	-	75,712	-	-	-	-	-	-	2016年9月	不適用	2017年12月	306.6	-	99.9%	806.6	3	
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	3,278	3,278	3,278	-	3,278	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	62,275	62,275	62,275	-	62,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	8,509	8,509	8,509	-	8,509	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	1,650	1,650	1,650	-	1,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29 溫州																				
治祥公館	21,530	74,153	71,771	2,290	-	-	-	-	-	-	-	2013年8月	2013年9月	2016年4月	628.0	-	51.0%	2.9	13	
住宅	52,478	52,478	52,478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	2,682	2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	16,611	16,611	16,611	2,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	2,382	2,382	2,382	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 溫州																				
愛琴海岸一期	16,818	64,882	64,021	473	-	-	-	-	-	-	-	2013年12月	2014年1月	2016年11月	860.2	-	100.0%	8.6	14	
住宅	49,401	49,401	49,401	377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	14,621	14,621	14,621	96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	861	861	861	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 溫州																				
湖濱一號	32,111	91,810	88,197	3,759	-	-	-	-	-	-	-	2014年1月	2014年3月	2016年12月	1,068.2	-	65.0%	7.3	15	
住宅	66,772	66,772	66,772	154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	21,424	21,424	21,424	3,605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	3,613	3,613	3,613	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32 溫州																				
愛琴海岸二期	22,921	88,150	87,072	-	-	-	-	-	-	-	-	2014年7月	2014年8月	2017年5月	1,127.1	-	100.0%	-	16	
住宅	64,452	64,452	64,452	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	3,295	3,295	3,295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	19,325	19,325	19,325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	1,078	1,078	1,078	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>			
	持作房地產		可租賃		在建築中		可銷售/可租賃		已預售/已承讓		規畫總使用權限的建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)							未取得的土地		
	已竣工建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在建築中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/已承讓建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規畫總使用權限的建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得的土地									
33 溫州	海城麗園一期	住宅	28,202	102,613	101,025	2,169	-	-	-	-	2014年9月	2014年9月	2017年3月	983.2	-	73.0%	6.2	17		
	商業			76,107	76,107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公			1,095	1,095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	配套			23,823	23,823	2,169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				1,588	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
34 溫州	海城麗園二期	住宅	29,452	105,162	103,797	7,670	-	-	-	-	-	-	2015年9月	2015年12月	2018年1月	901.1	-	75.0%	1.4	18
	商業			79,129	79,129	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公			1,946	1,946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	配套			22,722	22,722	7,568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				1,365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
35 溫州	悅城	住宅	20,752	70,610	68,096	3,110	-	-	-	-	-	-	2016年2月	2016年5月	2018年5月	672.9	-	65.0%	1.0	19
	商業			51,785	51,785	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公			1,354	1,354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	配套			14,957	14,957	3,031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				2,514	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
36 溫州	城市之光	住宅	13,311	40,506	39,803	920	-	-	-	-	-	-	2016年3月	2016年4月	2017年12月	482.9	-	24.5%	-	不適用
	商業			31,710	31,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	配套			8,093	8,093	920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
37 溫州	上府	住宅	9,023	29,613	29,293	2,757	-	-	-	-	-	-	2016年6月	2016年9月	2018年6月	324.0	-	100.0%	22.1	20
	商業			22,218	22,218	1,196	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	配套			7,075	7,075	1,561	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>	
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)		持作房地產投資的可租賃面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		在建中總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		未取得土地用途的總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)		實際/估計開始預售日期 <sup>(5)</sup>		實際/估計竣工日期 <sup>(6)</sup>							
	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可租賃/已租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	在建築中總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	可銷售/已預售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建築中總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售/已租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	未取得土地用途的總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(6)</sup>						
38 溫州	大悅灣	33,973	120,417	115,995	7,884	-	-	-	-	2016年4月	2016年9月	2018年9月	973.2	-	55.0%	16.2	30	
	住宅	-	83,699	83,699	604	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	3,501	-	3,501	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	28,795 4,421	-	28,795	6,616	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39 溫州	錦瑞灣	57,538	-	-	-	-	221,090	213,352	193,388	-	-	2016年10月	2019年6月	1,423.2	76.5	75.0%	1,449.8	37
	住宅	-	-	-	-	-	146,507	146,507	146,507	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	16,780	16,780	6,465	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	-	50,065	50,065	40,416	-	-	2016年8月	2018年8月	722.2	-	50.0%	8.5	31
40 溫州	鹿城大院	21,527	58,944	57,065	4,012	-	-	-	-	-	2016年9月	2016年12月	2018年8月	775.5	-	24.8%	268.0	不適用
	住宅	-	40,119	40,119	617	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	17,486 1,338	-	17,486	3,394	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41 溫州	樂清府	50,862	106,511	104,608	104,608	-	-	-	-	-	2016年10月	2017年1月	2018年10月	775.5	-	24.8%	268.0	不適用
	住宅	-	75,184	75,184	75,184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	29,424 1,903	-	29,424	29,424	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42 溫州	濱海錦園	22,593	86,739	85,733	18,898	-	-	-	-	-	2016年10月	2016年11月	2018年8月	731.5	-	20.0%	-	不適用
	住宅	-	66,069	66,069	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	767	-	767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	18,898 1,006	-	18,898	18,898	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>	
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建築中總建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	規劃總建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	未取得土地使用的總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(10)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>						
43 溫州 仿前一號	佔地面積 <sup>(1)</sup>	45,107	-	-	-	-	-	-	-	2016年11月	2016年11月	2019年1月	578.6	140.2	30.0%	233.2	不適用	
	住宅	-	130,116	-	-	130,116	109,971	-	-	2016年11月	2016年11月	2019年1月	578.6	140.2	30.0%	233.2	不適用	
	商業	-	92,048	-	-	92,048	92,048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	4,317	-	-	4,317	4,317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	26,961	-	-	26,961	13,606	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44 溫州 鹿湖中環	佔地面積 <sup>(1)</sup>	51,458	-	-	-	-	-	-	-	2017年3月	2017年3月	2019年1月	1,651.5	327.6	35.0%	691.5	不適用	
	住宅	-	157,445	-	-	157,445	142,785	-	-	2017年3月	2017年3月	2019年1月	1,651.5	327.6	35.0%	691.5	不適用	
	商業	-	110,795	-	-	110,795	110,645	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	944	-	-	944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	34,349	-	-	34,349	32,140	-	-	2017年3月	2017年3月	2019年1月	1,651.5	327.6	35.0%	691.5	不適用	
45 溫州 玫瑰院	佔地面積 <sup>(1)</sup>	30,081	-	-	-	-	-	-	-	2017年6月	2017年6月	2020年2月	985.2	177.5	32.0%	342.2	38	
	住宅	-	105,771	-	-	105,771	88,319	-	-	2017年6月	2017年6月	2020年2月	985.2	177.5	32.0%	342.2	38	
	商業	-	74,498	-	-	74,498	74,068	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	468	-	-	468	468	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	24,263	-	-	24,263	13,782	-	-	2017年6月	2017年6月	2020年2月	985.2	177.5	32.0%	342.2	38	
46 溫州 時代公館	佔地面積 <sup>(1)</sup>	28,837	-	-	-	-	-	-	-	2017年6月	2017年6月	2019年12月	1,125.8	194.1	31.0%	345.3	39	
	住宅	-	97,740	-	-	97,740	80,771	-	-	2017年6月	2017年6月	2019年12月	1,125.8	194.1	31.0%	345.3	39	
	商業	-	56,783	-	-	56,783	55,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	5,839	-	-	5,839	4,693	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	8,406	-	-	8,406	8,406	-	-	2017年6月	2017年6月	2019年12月	1,125.8	194.1	31.0%	345.3	39	
47 溫州 龍灣大院	佔地面積 <sup>(1)</sup>	35,040	-	-	-	-	-	-	-	2017年6月	2017年6月	2019年8月	840.6	176.5	36.4%	324.5	不適用	
	住宅	-	110,723	-	-	110,723	81,764	-	-	2017年6月	2017年6月	2019年8月	840.6	176.5	36.4%	324.5	不適用	
	商業	-	58,604	-	-	58,604	55,938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	5,443	-	-	5,443	2,239	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	23,020	-	-	23,020	15,448	-	-	2017年6月	2017年6月	2019年8月	840.6	176.5	36.4%	324.5	不適用	



業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>	
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建築中總建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	規劃總建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	未取得土地使用的總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(10)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(12)</sup>						實際/估計竣工日期 <sup>(13)</sup>
	(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)	(日期)	(日期)	(日期)						(日期)
48 溫州 德信祥亭酒店 住宅 商業 辦公 停車場 配套	5,726	-	-	-	18,865	-	-	-	-	2018年1月	2019年7月	不適用	2018年1月	45.6	99.8	55.0%	14.9	40
49 溫州 觀瀾苑 住宅 商業 辦公 停車場 配套	79,964	-	-	-	190,793	182,517	170,669	-	-	2018年3月	2020年3月	2018年4月	2018年3月	602.2	602.5	46.9%	306.6	41
50 溫州 理想之城 住宅 商業 辦公 停車場 配套	65,148	-	-	-	227,827	215,860	80,517	-	-	2018年4月	2020年1月	2018年4月	2018年4月	1,664.9	1,276.4	20.0%	359.0	不適用
51 溫州 銀湖灣 住宅 商業 辦公 停車場 配套	82,121	-	-	-	189,997	148,583	47,343	-	-	2018年5月	2020年7月	2018年6月	2018年5月	1,517.9	597.4	28.2%	441.5	不適用
52 溫州 雲著 住宅 商業 辦公 停車場 配套	24,848	-	-	-	95,864	95,038	45,342	-	-	2018年5月	2020年1月	2018年6月	2018年5月	1,155.1	317.1	25.7%	250.3	不適用

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>		
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	規劃總建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	未取得的土地面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(10)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>							
53 溫州	總量村住宅	25,314	-	-	86,151	89,412	-	-	-	2018年8月	2018年11月	2020年3月	785.7	280.2	38.5%	292.1	63		
	商業	-	-	-	64,947	64,947	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	17,465	17,465	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54 溫州	總量村住宅	90,199	-	-	308,171	292,322	-	-	-	2018年9月	2018年12月	2021年3月	1,016.9	1,298.8	26.0%	251.4	67		
	商業	-	-	-	199,062	199,062	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	22,550	22,550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	75,711	75,711	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55 溫州	總量村住宅	174,058	172,755	1,407	-	-	-	-	-	2008年3月	2008年6月	2012年6月	854.9	-	100.0%	14.3	21		
	商業	144,587	144,387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	4,310	4,310	1,407	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	23,858	23,858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56 溫州	德莊城鎮 <sup>(16)</sup> 住宅	82,777	82,138	13,209	13,082	-	-	-	-	2009年12月	2010年12月	2014年9月	536.2	-	100.0%	187.1	4、22、23		
	商業	41,744	41,744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	223	223	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 儲藏室 配套	26,068	26,068	12,986	13,082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57 溫州	一里洋秀住宅	100,416	92,877	622	-	-	-	-	-	2010年11月	2011年4月	2013年9月	573.6	-	100.0%	3.7	24		
	商業	70,339	70,339	425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	374	374	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 儲藏室 配套	16,167	16,167	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5,997	5,997	151	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		7,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>		
	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		在建中總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)		可銷售/可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)		規劃總建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)		未取得土地使用的總建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)								
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	已銷售/已承租建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	規劃總建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	未取得土地使用的總建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	實際/估計竣工日期 <sup>(9)</sup>	實際/估計開始銷售日期 <sup>(10)</sup>						實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	
58 湖州	泊林公館	55,942	181,787	180,528	13,950	-	-	-	-	-	2012年2月	2012年2月	2014年12月	1,111.7	-	100.0%	15.6	25	
	住宅	-	135,672	135,672	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	2,876	2,876	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	41,980	41,980	12,291	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59 湖州	上城	47,345	124,167	122,216	6,093	-	-	-	-	-	2013年1月	2013年4月	2015年12月	1,013.1	-	50.0% <sup>(14)</sup>	-	26	
	住宅	-	91,035	91,035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	1,661	1,661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	29,519	29,519	6,093	-	-	-	-	-	2016年12月	2017年3月	2018年11月	536.4	-	50.0%	7.6	32	
60 湖州	英溪水院	62,423	93,074	92,481	1,142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	64,946	64,946	640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	27,535	27,535	503	-	-	-	-	-	2017年3月	2017年6月	2018年12月	555.8	105.1	70.0%	710.2	42	
61 湖州	碧望	62,204	-	-	-	152,889	151,925	148,534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	110,973	110,973	110,306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	40,951	40,951	38,229	-	-	2017年5月	2017年8月	2019年12月	202.5	84.3	20.0%	74.7	不適用	
62 湖州	星辰驛園	26,361	-	-	-	55,079	43,316	41,888	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	39,008	39,008	38,090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	4,308	4,308	3,798	-	-	2017年5月	2017年8月	2019年12月	202.5	84.3	20.0%	74.7	不適用	

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>			
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售/未租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規劃總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	使用權證的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	未取得土地權證的建築面積 <sup>(11)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(12)</sup>						實際/估計開始預售日期 <sup>(13)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(14)</sup>	
63 湖州	雲裳綠苑	18,500	-	-	-	39,157	38,787	-	-	-	-	2017年9月	2019年9月	2019年6月	269.2	145.5	28.3%	84.8	不適用	
	住宅	-	-	-	-	23,986	23,986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	1,431	1,431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	13,370	13,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64 湖州	時代廣場	86,729	-	-	-	240,431	238,885	-	-	-	-	2017年9月	2018年11月	2019年12月	1,820.3	1,015.8	32.3%	677.5	43	
	住宅	-	-	-	-	171,761	171,761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	67,124	67,124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	1,546	1,546	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65 湖州	雲裳江秀	58,307	-	-	-	111,495	110,292	103,968	-	-	-	2017年10月	2018年1月	2019年6月	728.4	298.8	42.5%	348.9	不適用	
	住宅	-	-	-	-	74,592	74,592	74,592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	35,700	35,700	29,376	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	1,203	1,203	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66 湖州	灣莊	29,848	-	-	-	70,995	69,914	15,149	-	-	-	2018年1月	2018年7月	2019年8月	372.2	114.7	88.8%	331.4	44	
	住宅	-	-	-	-	52,772	52,772	13,525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	15,239	15,239	15,226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 儲藏室 配套	-	-	-	-	1,903	1,903	98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67 湖州	春園里	31,632	-	-	-	76,171	69,265	60,773	-	-	-	2018年3月	2018年4月	2019年8月	292.1	123.3	96.2%	300.8	45	
	住宅	-	-	-	-	55,624	55,624	54,476	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	13,641	13,641	6,298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	規畫總建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	未取得土地的用途 <sup>(8)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(9)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(10)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(11)</sup>						
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	規畫總建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	未取得土地的用途 <sup>(9)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(10)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>					
68 湖州	52,528	-	-	148,024	141,185	90,400	-	-	2018年3月	2018年5月	2019年12月	830.6	518.8	31.5%	324.4	46	
				100,555	100,555	66,369	-	-									
				2,399	2,399	2,399	-	-									
				-	-	-	-	-									
				38,230	38,230	21,632	-	-									
				6,840	-	-	-	-									
69 湖州	66,969	-	-	188,981	184,618	19,297	-	-	2018年8月	2018年10月	2021年6月	1,297.2	694.3	9.6%	89.3	不適用	
				129,313	129,313	13,804	-	-									
				-	-	-	-	-									
				55,304	55,304	5,493	-	-									
				4,364	-	-	-	-									
70 湖州	74,373	-	-	-	-	-	29,749	-	2019年6月	2020年1月	2020年12月	116.3	626.2	100.0%	107.5	68	
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
71 湖州	48,355	-	-	-	-	-	96,710	-	2019年1月	2019年5月	2020年12月	953.7	461.9	34.0%	315.3	72	
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
72 湖州	54,714	-	-	-	-	-	107,239	-	2019年1月	2019年2月	2020年10月	736.6	427.7	22.0%	157.0	不適用	
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									
				-	-	-	-	-									

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>			
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售/未租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規畫總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	使用權證的土地面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	未取得的土地面積 <sup>(11)</sup> (平方米)	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>						實際/估計開始預售日期 <sup>(13)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(14)</sup>	
73 台州		22,762	-	-	-	67,282	65,646	56,330	-	-	-	2017年6月	2017年9月	2019年5月	406.1	41.9	26.5%	139.6	47	
	江山一品一期住宅					48,746	48,746	45,250												
	商業					921	921	694												
	辦公					-	-	-												
	停車場					15,978	15,978	10,386												
	配套					1,636	-	-												
74 台州		50,819	-	-	-	116,766	104,978	42,289	-	-	-	2017年11月	2018年1月	2019年3月	483.4	107.1	26.5%	136.1	48	
	江山一品二期住宅					75,795	75,795	38,906												
	商業					-	-	-												
	辦公					-	-	-												
	停車場					29,184	29,184	3,383												
	配套					11,288	-	-												
75 台州		92,318	-	-	-	93,007	92,276	-	48,270	-	-	2018年4月	2018年12月	2020年6月	341.7	739.8	100.0%	337.5	49-69	
	西湖鹽莊住宅					45,057	45,057	-												
	商業					-	-	-												
	辦公					-	-	-												
	停車場					47,220	47,220	-												
	配套					731	-	-												
76 台州		80,050	-	-	-	56,663	56,663	-	23,757	-	-	2018年6月	2019年3月	2020年10月	79.9	255.0	100.0%	118.6	5-6	
	神仙居文化主題樂園一期住宅					-	-	-												
	商業					11,821	11,821	-												
	辦公					37,540	37,540	-												
	停車場					1,965	1,965	-												
	配套					5,337	5,337	-												

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				物業估值 報告參考 編號 <sup>(1)</sup>				
	已竣工總 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在建中總 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(7)</sup> 建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/ 已承租 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規模總 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得 土地的 使用權的 建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/ 估計動 工日期 <sup>(11)</sup>	實際/ 估計開始 預售日期 <sup>(12)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(13)</sup>		截至2018年 11月30日 已產生的 開發成本 <sup>(14)</sup> (人民幣百萬元)	估計 未來開發 成本 <sup>(15)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(16)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(17)</sup> (人民幣百萬元)
77 台州	15,804	-	-	-	-	-	20,546	-	2019年6月	2019年5月	2019年12月	19.3	120.4	100.0%	18.8	71	
	神韻居文化主題 樂園二期																
	住宅																
	商業																
	辦公																
	停車場																
	配套																
78 舟山	49,064	-	-	-	132,533	129,921	121,534	-	2017年5月	2017年8月	2019年11月	940.8	248.7	86.1%	879.4	50	
	舟山府																
	住宅																
	商業																
	辦公																
	停車場																
	配套																
79 舟山	46,458	-	-	-	114,314	112,831	47,681	-	2018年4月	2018年4月	2020年4月	433.8	214.4	32.3%	147.5	51	
	紫宸																
	住宅																
	商業																
	辦公																
	停車場																
	配套																
80 舟山	26,871	-	-	-	75,579	74,347	16,975	-	2018年4月	2018年6月	2019年12月	336.5	148.8	32.3%	111.0	52	
	君宸																
	住宅																
	商業																
	辦公																
	停車場																
	配套																
81 舟山	27,863	-	-	-	57,462	56,404	17,541	-	2018年6月	2018年7月	2020年4月	259.5	176.7	20.3%	61.3	不適用	
	金麟府																
	住宅																
	商業																
	辦公																
	停車場																
	配套																

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>			
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)		持作房地產投資的可租賃未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)		在建中總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		未取得土地用途的總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		實際/估計開始預售日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)						本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建中總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已租賃/已預售建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	規畫總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未取得土地用途的總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)												
82 舟山	鎮城	-	-	-	-	-	-	-	2018年9月	2021年7月	900.5	833.7	17.5%	160.2	不適用					
	住宅	52,577	167,359	169,299	-	-	-	-	2018年12月	2021年7月	900.5	833.7	17.5%	160.2	不適用					
	商業	-	129,564	129,564	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	停車場 配套	-	37,795	37,795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
83 衢州	鎮城	-	-	-	-	-	-	-	2016年8月	2019年4月	2,403.9	131.8	47.1%	1,391.6	不適用					
	住宅	150,606	333,795	345,490	-	328,983	-	-	2017年11月	2019年4月	2,403.9	131.8	47.1%	1,391.6	不適用					
	商業	33,085	257,120	257,120	-	257,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	辦公	-	7,670	7,670	-	6,776	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	停車場 配套	40,852	69,006	69,006	-	65,087	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
84 衢州	鎮城	-	-	-	-	-	-	-	2017年10月	2019年5月	438.7	128.1	23.7%	141.6	53					
	住宅	46,474	96,877	109,605	-	92,785	-	-	2017年11月	2019年5月	438.7	128.1	23.7%	141.6	53					
	商業	-	70,622	70,622	-	70,622	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	辦公	-	506	506	-	506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	停車場 配套	-	25,749	25,749	-	21,657	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
85 衢州	鎮城	-	-	-	-	-	-	-	2017年11月	2019年6月	420.5	160.5	25.8%	129.8	54					
	住宅	40,411	102,008	108,757	-	96,696	-	-	2017年11月	2019年6月	420.5	160.5	25.8%	129.8	54					
	商業	-	75,633	75,633	-	75,633	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	辦公	-	76	76	-	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	停車場 配套	-	26,299	26,299	-	21,064	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
86 衢州	鎮城	-	-	-	-	-	-	-	2018年9月	2020年4月	447.9	189.2	63.8%	263.9	64					
	住宅	31,668	73,272	74,306	-	73,272	-	-	2018年12月	2020年4月	447.9	189.2	63.8%	263.9	64					
	商業	-	51,803	51,803	-	51,803	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	辦公	-	1,237	1,237	-	1,237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	停車場 配套	-	20,231	20,231	-	20,231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				



業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)		持作房地產投資的可租賃未售建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		在建中總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		未取得的土地使用的總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)		實際/估計開始預售日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(6)</sup>	截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)					
	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	未取得的土地使用的總建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)									
87 蘇州	39,510	-	91,962	-	90,840	-	-	-	2018年9月	2020年6月	586.7	271.5	63.8%	314.2	65		
住宅	-	-	64,774	-	64,774	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業	-	-	1,511	-	1,511	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	24,555	-	24,555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套	-	-	1,123	-	1,123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
88 寧波	26,451	82,998	-	82,138	-	-	-	-	2016年7月	2018年11月	1,073.1	-	30.0%	394.7	33		
住宅	54,550	54,550	-	54,550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業	2,668	2,668	-	2,668	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	24,920	24,920	-	24,920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套	860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
89 寧波	44,974	-	109,435	-	93,637	89,704	-	-	2017年11月	2019年6月	322.9	200.1	34.0%	147.2	55		
住宅	-	-	78,543	-	78,543	78,411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
儲藏室	-	-	5,254	-	5,254	2,813	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	9,840	-	9,840	8,481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套	-	-	15,798	-	15,798	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
90 寧波	53,908	-	134,104	-	128,940	17,371	-	-	2018年4月	2020年1月	722.5	356.9	31.4%	252.1	56		
住宅	-	-	98,772	-	98,772	17,371	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	30,167	-	30,167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套	-	-	5,164	-	5,164	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
91 寧波	40,044	-	111,522	-	106,209	-	-	-	2018年9月	2021年1月	1,251.5	1,948.0	24.5%	185.5	66		
住宅	-	-	76,794	-	76,794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	29,415	-	29,415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套	-	-	5,312	-	5,312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目/階段	已竣工		在建中		規劃中		未取得土地 使用權證的 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	截至2018年 11月30日 已發生的 開發成本 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)	估計 未來開發 成本 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(6)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(5)</sup>	
	已竣工總 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建築中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	已獲售/ 已承租 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)							實際/ 估計開始 預售日期 <sup>(6)</sup>
92 金華 公園聖號 住宅 商業 辦公 停車場 配套	134,795	-	265,549	173,117	-	133,003	-	2,511.1	371.7	33.0%	1,117.3	不適用	
	-	-	137,380	137,380	-	106,667	-	-	-	-	-	-	
	-	-	1,956	1,956	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	33,781	33,781	-	26,336	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	92,432	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
93 金華 江南水榭 住宅 商業 辦公 停車場 配套	92,511	-	264,805	257,328	-	185,418	-	1,768.3	398.3	25.0%	524.8	不適用	
	-	-	181,239	181,239	-	145,303	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	76,089	76,089	-	40,115	-	-	-	-	-	-	
	-	-	7,477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
94 金華 君宸 住宅 商業 辦公 停車場 配套	73,946	-	232,342	226,260	-	96,036	-	992.1	551.4	17.0%	250.5	不適用	
	-	-	165,019	165,019	-	76,576	-	-	-	-	-	-	
	-	-	9,510	9,510	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	51,731	51,731	-	19,460	-	-	-	-	-	-	
	-	-	6,082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
95 金華 濱湖印象花園 住宅 商業 辦公 停車場 配套	47,489	-	128,710	124,884	-	41,615	-	1,067.8	358.3	25.7%	271.3	不適用	
	-	-	91,871	91,871	-	30,801	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	33,013	33,013	-	10,814	-	-	-	-	-	-	
	-	-	3,826	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目/階段	已竣工				在建中				規劃中				截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>	
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)		持作房地產投資的可租賃未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)		在建中總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		未取得的土地總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		實際/估計開始/預售日期 <sup>(6)</sup>		實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>							
	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	在建築中總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	在建築中總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規模總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	規模總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	實際/估計開始/預售日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	實際/估計開始/預售日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>						
96 蘇州	五湖一號住宅	-	-	174,196	149,579	142,048	-	-	2017年5月	2019年6月	2017年5月	2019年6月	1,150.5	115.9	51.0%	782.4	57	
	商業	-	-	112,973	100,972	100,972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	1,569	1,569	1,569	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	儲藏室	-	-	42,242	42,242	42,242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	4,796	4,796	4,796	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	311,824	14,976	311,824	311,824	310,197	14,976	21,417	-	-	2010年12月	2015年12月	2010年12月	1,057.4	-	100.0%	123.9	7-27	
97 蘇州	九龍城A地塊住宅	273,789	272,911	52,006	51,218	-	-	-	-	2013年4月	2019年3月	2013年4月	957.5	-	100.0%	415.2	8-28	
	商業	185,096	185,096	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	46,517	46,517	39,316	39,316	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	儲藏室	41,298	41,298	11,902	11,902	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	878	-	789	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	548,578	548,578	104,013	104,013	104,013	-	-	-	-	2018年5月	2020年6月	2018年5月	406.3	600.2	64.0%	300.9	58	
99 蘇州	環臺住宅	-	-	278,829	255,256	67,558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	199,628	199,628	67,558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	1,637	1,637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	儲藏室	-	-	39,435	39,435	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	14,557	14,557	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	-	533,449	533,449	112,151	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	已竣工			在建中			規劃中			截至2018年11月30日已發生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>				
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售/未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	在建築中總建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	規模總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得土地的用途建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)									
100 徐州	君宸	15,460	-	-	-	-	-	50,534	-	2019年1月	2019年3月	2020年6月	191.7	194.7	51.9%	95.5	70	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	儲藏室 配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
101 合肥	麗晶城	55,917	165,684	159,077	4,181	-	-	-	-	2009年3月	2006年8月	2010年3月	704.9	-	72.0%	7.0	29	
	住宅	-	135,528	135,528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	1,243	-	1,243	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	22,306	22,306	4,181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	6,607	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102 常州	君宸	26,768	-	-	-	78,020	65,884	-	-	2018年9月	2018年12月	2020年12月	638.1	455.9	32.6%	131.1	不適用	
	住宅	-	-	-	-	56,800	47,799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	756	756	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	17,329	17,329	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	3,135	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
103 南京	南京仙林智谷產業園一期	24,119	-	-	-	-	-	62,710	-	2019年3月	2019年12月	2019年12月	57.8	328.2	85.0%	47.6	73	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場(人防) 配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	已竣工				在 建 中			規 劃 中			截至2018年11月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	估計未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>
	已竣工總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作房地產投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	在 建 中 總 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售/已承租建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規模總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得的土地使用的總建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)					
104 南京	12,186	-	-	-	-	-	-	15,842	-	-	23.9	83.4	85.0%	20.1	74
	南京仙林智谷 建築二期														
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
105 上 海	82,400	-	283,103	281,093	29,416	-	-	-	-	-	697.6	760.8	27.4%	125.3	61
	君茂														
	住宅	-	210,638	210,638	28,310	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	2,549	2,549	1,106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	67,906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	2,010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
106 九 江	317,057	-	-	-	-	-	-	697,525	-	-	509.8	2,690.6	20.0%	97.4	不適用
	九江印														
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
107 武 漢	25,478	-	-	-	-	-	-	56,052	-	-	187.0	252.4	100%	179.4	75
	武漢W(2018)48號地塊														
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附註：

- (1) 土地面積數據須取自相關土地使用權證及房地產權證（或不動產權證）中所載的資料，或倘並無相關土地使用權證，則取自土地出讓協議中的佔地面積數據。
- (2) 就建築面積而言，已竣工項目的數據須取自房地產權證（或不動產權證）或驗收文件；開發中或規劃項目的數據須取自相關建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證所載的資料（與實際建築面積差異不超過3%），或倘並無建設工程規劃許可證，則取自土地出讓協議中的計容建築面積數據。
- (3) 可租賃建築面積指可產生租金收入的面積。
- (4) 物業於本集團與客戶訂立相關買賣協議且已交付予客戶後被視作「已售出」。物業於其通過竣工驗收後被視作已交付予客戶。物業於經本集團簽立相關買賣協議但尚未交付予客戶的情況下被視作「已預售」。
- (5) 指本集團獲得建築工程施工許可證的日期或本集團估計的日期。
- (6) 指根據本集團的內部記錄，本集團就該項目取得或預估取得預售許可證的日期。
- (7) 項目取得竣工驗收備案日期或公司預計竣工日期。
- (8) 成本（不論實際或估計）指該等項目產生的直接成本（未經審核），包括為取得相關土地使用許可證已付或應付的土地出讓金及相關稅費、建築成本及資本化利息。
- (9) 估計成本指根據截至2018年11月30日已產生的開發成本預估將產生的預算成本。
- (10) 根據中國法律意見，本集團於有關項目公司持有的實際股本權益。
- (11) 指截至估值日期（確定為2018年11月30日）按本集團於項目的權益比例計算的項目價值。
- (12) 未計入物業估值報告的項目在該項目中記作「不適用」。
- (13) 本表中的停車位面積包括人防和非人防車位面積。
- (14) 我們於該項目公司持有50%的股權，但享有自該項目的100%股息及權益。
- (15) 截至最後實際可行日期，本集團已就上述所有物業項目取得土地使用證或已訂立土地出讓合同。
- (16) 目前該酒店項目為自有項目，我們自該項目的酒店運營獲得收入，其於本招股章程附錄一所載會計師報告內被歸類為物業、廠房及設備。由於我們不排除未來根據市況出售該酒店項目的可能性，因此，該酒店項目在估值報告中分類為持作出售物業。

本集團開發的物業項目

杭州

1. 臻園



臻園位於杭州市拱墅區，為住宅（含配套商業）項目。該項目地處文瀾街與小河路的交叉口，與京杭大運河和運河國際旅遊綜合體相臨，緊靠運河天地LOFT文化公園，公共交通及配套設施完善。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為21,817平方米，已竣工總建築面積約為74,260平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2013年4月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為768平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	75.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2010年9月
－ 實際竣工日期 .....	2013年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,397.3百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	73,753平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	72,985平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.0%

2. 北海公園



北海公園位於杭州市拱墅區，為住宅（含配套商業）項目。該項目採用現代風格及清新脫俗的建築群外型。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為38,746平方米，已竣工總建築面積約為147,330平方米。項目由高層住宅組成。

我們於2015年1月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為188平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	55.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2011年8月
－ 實際竣工日期 .....	2015年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,789.8百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	145,301平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	145,113平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.9%



3. 早安



早安位於杭州市餘杭區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為39,864平方米，已竣工總建築面積約為118,381平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2016年11月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為6,740平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2014年5月
－ 實際竣工日期 .....	2016年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣531.7百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	117,517平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	110,777平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	94.3%

4. 泊林春天



泊林春天位於杭州市蕭山區，為住宅（含配套商業）項目。項目位於錢江新城與錢江世紀城交匯之核心，臨近地鐵2號線，可快速抵達錢江新城，交通極為便利，且小區內配備高端完善的生活配套設施。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為47,840平方米，已竣工總建築面積約為205,776平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年4月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為233平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2014年6月
— 實際竣工日期 .....	2017年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,421.1百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	203,358平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	203,125平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.9%

5. 錢江府



錢江府位於杭州市江幹區，為住宅（含配套商業）項目。項目位於京杭大運河與錢塘江匯流口北岸，即江河匯流區。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為61,088平方米，已竣工總建築面積約為204,887平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年3月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目並無未售建築面積。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	40.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2014年9月
－ 實際竣工日期 .....	2017年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣2,704.2百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	197,549平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	197,549平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100%

6. 東宸



東宸位於杭州市江幹區，為住宅（含配套商業）項目。項目位於杭州市文暉路東，臨近地鐵，交通便利。此外，該項目配套齊全，毗鄰幼兒園、小學及一所中學，且為國際旅遊綜合體所環繞。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為52,064平方米，已竣工總建築面積約為170,418平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年8月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為2,035平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	60.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2015年6月
— 實際竣工日期 .....	2017年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,958.3百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	165,498平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	163,463平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.8%

7. 東方星城



東方星城位於杭州市江幹區，為住宅（含配套商業）項目。項目臨近地鐵，枕河而居，交通設施完備，且坐擁西子國際、華潤·歡樂頌、港龍城等商業集群，享有優質的教育資源。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為48,780平方米，已竣工總建築面積約為173,348平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年1月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為6,075平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2016年2月
－ 實際竣工日期 .....	2018年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣2,287.7百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	170,232平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	164,157平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	96.4%

8. 君宸



君宸位於杭州市蕭山區，為住宅（含配套商業）項目。項目緊臨七直河與北塘河。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為51,920平方米，已竣工總建築面積約為158,564平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年6月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售（已預售但尚未交付）建築面積為156,675平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	65.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年3月
— 實際竣工日期 .....	2018年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,420.6百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	156,675平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

9. 海德公園



海德公園位於杭州市餘杭區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為63,677平方米，開發中總建築面積約為202,715平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年10月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售（已預售但尚未交付）建築面積為196,474平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	16.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年8月
— 實際竣工日期 .....	2018年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,347.9百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	196,474平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

10. 郡上藍灣

郡上藍灣位於杭州市，為住宅（含配套商業）項目。該項目位於灣流之畔，引入新城百年住宅品牌Think芯六大主張，為購房者提供全生命週期的建築、空間、生活、服務的居住體驗。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為39,578平方米，已竣工總建築面積約為124,437平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年10月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售（已預售但尚未交付）建築面積為123,106平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	30.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年12月
— 實際竣工日期 .....	2018年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣833.6百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	123,106平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 11. 大江源著



大江源著位於杭州市大江東，為住宅（含配套商業）項目。建築風格為新亞洲風格，景觀佈局圍繞三坊七巷五進院的風格展開。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為39,212平方米，開發中總建築面積約為117,133平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年2月動工，預計將於2019年9月竣工。我們於2017年7月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為105,366平方米，合計未預售或未預租建築面積為1,402平方米。

我們於2016年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣405.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣684.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣139.1百萬元（包括資本化融資成本）。



以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.2%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年2月
－ 預計竣工日期 .....	2019年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣684.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣139.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	106,768平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	105,366平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	98.7%

## 12. 悅見山

悅見山位於杭州市餘杭區臨平城北，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為77,631平方米，開發中總建築面積約為231,562平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年3月動工，預計將於2020年11月竣工。我們於2018年8月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為81,411平方米，合計未預售或未預租建築面積為120,940平方米。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,321.7百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,572.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣926.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	12.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2018年3月
－ 預計竣工日期 .....	2020年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,572.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣926.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	202,351平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	81,411平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	40.2%

## 13. 印江南

印江南位於杭州市蕭山區，為住宅（含配套商業）項目。該項目屬於南部新城板塊，緊鄰大道及繞城高速。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為63,742平方米，開發中總建築面積約為208,332平方米。項目由高層住宅、多層住宅、排屋和配套商業構成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年3月竣工。我們已於2018年11月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未預售或未預租建築面積為196,536平方米。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣2,325.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,585.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣453.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	23.3%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2018年4月
－ 預計竣工日期 .....	2020年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣2,585.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣453.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	196,536平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

#### 14. 天空之翼一期

天空之翼一期位於杭州市空港新區，為多功能綜合體項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為74,357平方米，開發中總建築面積約為245,824平方米。項目由住宅、商業綜合體、寫字樓、自有公寓和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2020年3月竣工。我們於2018年8月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為55,543平方米，合計未預售或未預租建築面積為182,754平方米。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,418.3百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,779.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣463.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	62.6%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2018年5月
－ 預計竣工日期 .....	2020年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,779.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣463.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	238,297平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	55,543平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	23.3%

### 15. 九溪雲莊

九溪雲莊位於杭州市之江度假區，為住宅（含配套商業）項目。該項目背靠西湖風景區，南眺錢塘江，臨近之江大橋、紫之隧道以及正在建設的地鐵6號線。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為40,884平方米，規劃總建築面積約為107,516平方米。該項目由當代洋房、配套商業以及地下空間等組成。

該項目已於2018年8月動工，預計將於2020年6月竣工。我們於2018年10月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為14,590平方米，合計未預售或未租賃建築面積為79,387平方米。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,207.8百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,511.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣357.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	54.2%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年8月
— 預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,511.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣357.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	93,977平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	14,590平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	15.5%

### 16. 市心府

市心府位於杭州市蕭山區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為25,318平方米，規劃總建築面積約為94,227平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2020年10月竣工。我們已於2018年12月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未預售建築面積為92,753平方米。

我們於2018年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,180.3百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,180.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣644.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	36.6%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年8月
— 預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,180.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣644.0百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	92,753平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 17. 大江壹號

大江壹號位於杭州市大江東產業集聚區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為4,349平方米，規劃總建築面積約為17,200平方米。項目由高層和低層公寓樓及商業空間組成。

該項目於2018年9月動工，預計將於2020年10月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未預售建築面積為16,665平方米。我們計劃於2019年6月開始該項目的預售。

我們於2018年1月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣106.9百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣112.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣106.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	55.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年9月
— 預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣112.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣106.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	16,665平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 18. 世紀金宸

世紀金宸位於杭州市蕭山區，為住宅（含奧林匹克體育中心的商業配套設施）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為30,739平方米，規劃總建築面積約為135,390平方米。項目由高層和低層公寓樓及商業空間組成。

該項目於2018年11月動工，預計將於2020年10月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未預售建築面積為127,325平方米。我們計劃於2019年8月開始該項目的預售。

我們於2018年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,644.2百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,715.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣626.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	23.1%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年11月
— 預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,715.0百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣626.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	127,325平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 19. 德信佳源金茂府

德信佳源金茂府位於杭州市蕭山區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為57,802平方米，規劃總建築面積約為271,774平方米。項目由住宅、商業物業和地下空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2021年6月竣工。我們於2018年12月開始該項目預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未預售建築面積為223,819平方米。

我們於2018年4月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣2,729百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,874.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣894.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	16.4%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年8月
— 預計竣工日期 .....	2021年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣2,874.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣894.9百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	223,819平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 20. 天空之翼二期

天空之翼二期位於杭州空港新城。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為73,434平方米，規劃總建築面積約為154,211平方米。項目由住宅及商業物業組成。

該項目已於2018年12月動工，預計將於2021年10月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未預售建築面積為154,211平方米。我們計劃於2019年3月開始該項目的預售。

我們於2018年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已繳納土地出讓金總額人民幣656.8百萬元，後續土地出讓金人民幣656.9百萬元，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數繳清。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣657.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,741.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	26.5%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2018年12月
－ 預計竣工日期 .....	2021年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣657.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣1,741.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	154,211平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 21. 杭政儲出(2018)34號地塊

杭政儲出(2018)34號地塊位於杭州江幹區。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為36,476平方米，規劃總建築面積約為72,952平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目預期於2019年6月動工，預計將於2021年12月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未預售建築面積為72,952平方米。我們計劃於2019年9月開始該項目的預售。

我們於2018年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日我們已繳納土地出讓金總額人民幣730.4百萬元。我們將按土地出讓合同約定的時間悉數繳清土地出讓金。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣730.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,353.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	80.0%
建設期	
－ 預計動工日期 .....	2019年6月
－ 預計竣工日期 .....	2021年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣730.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣1,353.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	72,952平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 22. 杭(2018)20號蔣村單元C-29地塊

杭(2018)20號蔣村單元C-29地塊位於杭州西湖區。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為13,359平方米，規劃總建築面積約為24,046平方米。項目由商業物業及地下空間組成。

該項目於2019年1月動工，預計將於2020年9月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未預售建築面積為24,046平方米。我們計劃於2019年9月開始該項目的預售。

我們於2018年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已繳納土地出讓金總額人民幣78.7百萬元，後續土地出讓金人民幣78.7百萬元，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數繳清。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣78.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣243.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.6%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2019年1月
— 預計竣工日期 .....	2020年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣78.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣243.0百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	24,046平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 23. 蕭政儲出(2018)24號地塊

蕭政儲出(2018)24號地塊位於杭州市蕭山區。截至2018年11月30日，該項目總佔地面積約為97,494平方米，規劃總建築面積約為253,484平方米。

該項目將於2019年4月動工，預期將於2021年9月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售面積為253,484平方米。我們計劃於2019年10月開始該項目的預售。

我們於2018年11月訂立相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已繳納土地出讓金總額人民幣1,798.4百萬元，後續土地出讓金人民幣78.7百萬元將按土地出讓合同約定的時間悉數繳清。截至2018年11月30日，該項目產生的開發成本為人民幣3,385.8百萬元，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本人民幣758.4百萬元。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	7.4%
建設期	
— 預計動工日期 .....	2019年4月
— 預計竣工日期 .....	2021年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣3,385.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣758.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	253,484平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

#### 24. 杭州之翼

杭州之翼位於杭州市江幹區，為商業辦公（含酒店式公寓）項目。項目位於杭州城東新城核心區，緊鄰杭州火車東站，且臨近地鐵。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為32,214平方米，開發中總建築面積約為173,406平方米。項目由商場、寫字樓、酒店、公寓等業態組成。

該項目於2016年7月動工，預期將於2019年12月竣工。我們已於2018年1月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為36,617平方米，合計未預售或未預租建築面積為124,900平方米。

我們於2013年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣657百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,127.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣160.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	17.2%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年7月
— 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,127.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣160.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	161,517平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	36,617平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	22.7%

#### 25. 時代之心

時代之心位於杭州市濱江區，為商業辦公（含酒店式公寓）項目。項目毗鄰高科技園區，且臨近公共交通。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為16,680平方米，開發中總建築面積約為113,608平方米。項目由一棟寫字樓、一棟公寓及裙樓商舖組成。



該項目於2017年8月動工，預計將於2019年9月竣工。我們於2018年8月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目合計已預售或已預租物業建築面積為35,787平方米，合計未預售或未預租建築面積為69,106平方米。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣381.1百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣637.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣333.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	24.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年8月
— 預計竣工日期 .....	2019年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣637.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣333.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	104,893平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	35,787平方米
已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	34.1%

## 26. 杭州ONE

杭州ONE位於杭州市餘杭區，為商業辦公（含酒店式公寓）項目。該項目臨近公共交通。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為16,702平方米，開發中總建築面積約為82,427平方米。項目由酒店式公寓、酒店及自持商業空間組成。

該項目於2018年2月動工，預計將於2019年8月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未預售或未預租建築面積為82,058平方米。

我們於2013年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣194.8百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣322.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣290.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	64.4%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年2月
— 預計竣工日期 .....	2019年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣322.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣290.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	82,058平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	不適用
已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	不適用

**27. 杭[2017]95號彭埠單元B1/B2-17-1地塊**

杭[2017]95號彭埠單元B1/B2-17-1地塊位於杭州市江幹區，為商業辦公（含酒店式公寓）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為24,398平方米，規劃總建築面積約為116,562平方米。項目由商業空間、寫字樓、酒店式公寓和地下空間組成。

該項目於2018年7月動工，預計將於2021年5月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未預售或未預租建築面積為116,079平方米。我們計劃於2019年9月開始該項目的預售。

我們於2018年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣833.1百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣907.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣641.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	17.2%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年7月
— 預計竣工日期 .....	2021年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣907.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣641.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	116,079平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

**28. AI產業園**

AI產業園位於杭州市濱江區，為辦公項目。該項目位於濱江區江南大道和偉業路交叉口。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為26,931平方米，已竣工總建築面積約為75,712平方米。

我們於2017年12月獲得該項目的竣工證書。截至2018年11月30日，該項目並無未售建築面積。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	99.9%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年9月
— 實際竣工日期 .....	2017年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣306.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣零元
合計已落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	75,712平方米
合計已落成及已出售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

溫州

29. 泊林公館

泊林公館位於浙江省溫州市甌海區，為住宅（含配套商業）項目。項目臨近甌海金融綜合服務中心及大西洋銀泰城。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為21,530平方米，已竣工總建築面積約為74,153平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2016年4月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為2,290平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2013年8月
— 實際竣工日期 .....	2016年4月
— 已產生的開發成本 .....	人民幣628.0百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	71,771平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	69,481平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	96.8%

30. 愛琴海岸一期



愛琴海岸一期位於浙江省溫州市甌海區，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為16,818平方米，已竣工總建築面積約為64,882平方米。項目由住宅和地下空間組成。

我們於2016年11月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為473平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2013年12月
— 實際竣工日期 .....	2016年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣860.2百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	64,021平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	63,548平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.3%

### 31. 湖濱一號



湖濱一號位於浙江省溫州市甌海區，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為32,111平方米，已竣工總建築面積約為91,810平方米。項目由住宅和地下空間組成。

我們於2016年12月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為3,759平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	65.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2014年1月
— 實際竣工日期 .....	2016年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,068.2百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	88,197平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	84,438平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	95.7%

### 32. 愛琴海岸二期



愛琴海岸二期位於浙江省溫州市甌海區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為22,921平方米，已竣工總建築面積約為88,150平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年5月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目並無未售建築面積。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2014年7月
— 實際竣工日期 .....	2017年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,127.1百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	87,072平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	87,072平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100%

### 33. 海派嘉園一期



海派嘉園一期位於浙江省溫州市甌海中心區，為住宅（含配套商業）項目。項目緊鄰市民廣場及外國語學校。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為28,202平方米，已竣工總建築面積約為102,613平方米。該項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年3月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為2,169平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	75.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2014年9月
— 實際竣工日期 .....	2017年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣983.2百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	101,025平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	98,856平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	97.9%

### 34. 海派嘉園二期



海派嘉園二期位於浙江省溫州市甌海中心區，為住宅（含配套商業）項目。項目臨近甌海區政府且享有教育設施。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為29,452平方米，已竣工總建築面積約為105,162平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年1月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為7,670平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	75.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2015年9月
— 實際竣工日期 .....	2018年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣901.1百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	103,797平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	96,126平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	92.6%

### 35. 悅城

悅城位於浙江省溫州市甌海區，為住宅（含配套商業）項目。悅城位居甌海區，四面環水。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為20,752平方米，已竣工總建築面積約為70,610平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年5月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為3,110平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	65.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年2月
— 實際竣工日期 .....	2018年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣672.9百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	68,096平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	64,986平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	95.4%

### 36. 城市之光

城市之光位於浙江省溫州市鹿城區，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為13,311平方米，已竣工總建築面積約為40,506平方米。項目由住宅和地下空間組成。

我們於2017年12月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為920平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	24.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年3月
— 實際竣工日期 .....	2017年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣482.9百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	39,803平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	38,883平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	97.7%

### 37. 上府

上府位於浙江省溫州市甌海區，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為9,023平方米，已竣工總建築面積約為29,613平方米。項目由2幢高層住宅組成。

我們於2018年6月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為2,757平方米。



以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2016年6月
－ 實際竣工日期 .....	2018年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣324.0百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	29,293平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	26,536平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	90.6%

### 38. 大悅灣

大悅灣位於浙江省溫州市甌海區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為33,973平方米，開發中總建築面積約為120,417平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年9月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為7,884平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	55.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2016年4月
－ 實際竣工日期 .....	2018年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣973.2百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	115,995平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	108,111平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	93.2%

### 39. 鉑瑞灣

鉑瑞灣位於浙江省溫州瑞安市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為57,538平方米，開發中總建築面積約為221,090平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年8月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2016年10月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為193,388平方米，合計未預售或未預租建築面積為19,964平方米。

我們於2016年4月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣740.1百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,423.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣76.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	75.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年8月
— 預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,423.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣76.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	213,352平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	193,388平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	90.6%

#### 40. 鹿城大院

鹿城大院位於浙江省溫州市鹿城區七都島，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為21,527平方米，開發中總建築面積約為58,944平方米。項目由住宅和地下空間組成。

我們於2018年8月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為4,012平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	50.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年9月
— 實際竣工日期 .....	2018年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣722.2百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	57,605平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	53,593平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	93.0%

#### 41. 樂清府

樂清府位於浙江省溫州樂清市，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為50,862平方米，開發中總建築面積約為106,511平方米。項目由住宅和地下空間組成。

我們於2018年10月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目合計未售（已預售但尚未交付）建築面積為104,608平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	24.8%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年10月
— 實際竣工日期 .....	2018年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣775.5百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	104,608平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

#### 42. 濱湖錦園

濱湖錦園位於浙江省溫州瑞安市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為22,593平方米，開發中總建築面積約為86,739平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年8月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目合計未售（已預售但尚未交付）建築面積為18,898平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2016年10月
－ 實際竣工日期 .....	2018年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣731.5百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	85,733平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	66,835平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	78.0%

#### 43. 府前一號

府前一號位於浙江省溫州市濱海園區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為45,107平方米，開發中總建築面積約為130,116平方米。項目由洋房、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年11月動工，且已於2019年1月竣工。我們於2016年11月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為109,971平方米，合計未預售或未預租建築面積為13,355平方米。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣283.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣578.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣140.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	30.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2016年11月
－ 實際竣工日期 .....	2019年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣578.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣140.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	123,326平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	109,971平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	89.2%

#### 44. 鹿島甲第

鹿島甲第位於浙江省溫州市鹿城區七都島，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為51,458平方米，開發中總建築面積約為157,445平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年3月動工，且已於2019年1月竣工。我們於2017年3月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為142,785平方米，合計未預售或未預租建築面積為3,303平方米。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,274.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,651.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣327.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	35.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年3月
－ 實際竣工日期 .....	2019年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,651.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣327.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	146,088平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	142,785平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	97.7%

#### 45. 玖號院

玖號院位於浙江省溫州市甌海區南湖地段，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為30,081平方米，開發中總建築面積約為105,771平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年6月動工，預計將於2020年2月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為88,319平方米，合計未預售或未預租建築面積為10,910平方米。

我們於2017年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣747.1百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣985.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣177.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	32.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年6月
— 預計竣工日期 .....	2020年2月
已產生的開發成本 .....	人民幣985.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣177.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	99,229平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	88,319平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	89.0%

#### 46. 時代公館

時代公館位於浙江省溫州市甌海中心區，為住宅及酒店式公寓（含配套商業）項目。項目位於溫州甌海區，匯集各大商場及公園等繁華配套設施。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為28,837平方米，開發中總建築面積約為97,740平方米。項目由住宅、酒店式公寓、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為80,771平方米，合計未預售或未預租建築面積為14,145平方米。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣837.6百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,125.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣194.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	31%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年6月
— 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,125.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣194.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	94,916平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	80,771平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	85.1%

#### 47. 龍灣大院

龍灣大院位於浙江省溫州市龍灣區，為住宅及酒店式公寓（含配套商業）項目。項目依托大羅山山體公園和瑤溪風景區。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為35,040平方米，開發中總建築面積約為110,723平方米。項目由住宅、酒店式公寓、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年8月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為81,764平方米，合計未預售或未預租建築面積為14,552平方米。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣645.2百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣840.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣176.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	36.4%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年6月
— 預計竣工日期 .....	2019年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣840.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣176.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	96,316平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	81,764平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	84.9%

#### 48. 德信君亭酒店

德信君亭酒店位於浙江省溫州市甌海區，為商業及辦公項目。項目位於甌海CBD中心區，臨近溫州高鐵南站，西側為銀泰城，地理位置極佳。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為5,726平方米，開發中總建築面積約為18,865平方米。項目由商業和地下空間組成。

該項目於2018年1月動工，預計將於2019年7月竣工。該項目由我們自持經營。

我們於2016年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣25.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣45.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣99.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	55.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年1月
— 預計竣工日期 .....	2019年7月
已產生的開發成本 .....	人民幣45.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣99.8百萬元
合計將落成的可租賃建築面積 .....	18,865平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	不適用
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	不適用

#### 49. 觀瀾苑

觀瀾苑位於浙江省溫州市濱海園區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為79,964平方米，開發中總建築面積約為190,793平方米。由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年3月動工，預計將於2020年3月竣工。我們於2018年4月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為170,669平方米，合計未預售或未預租建築面積為11,848平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣425.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣602.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣602.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	46.9%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年3月
— 預計竣工日期 .....	2020年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣602.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣602.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	182,517平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	170,669平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	93.5%

## 50. 理想之城

理想之城位於浙江省溫州市浙南科技城，為住宅項目。項目毗鄰龍灣國際機場。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為65,148平方米，開發中總建築面積約為227,827平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年1月竣工。我們於2018年4月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為80,517平方米，合計未預售或未預租建築面積為135,343平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,457百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,664.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,276.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年4月
— 預計竣工日期 .....	2020年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,664.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣1,276.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	215,860平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	80,517平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	37.3%

## 51. 翡麗灣

翡麗灣位於浙江省溫州市鹿城區七都島，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為82,121平方米，開發中總建築面積約為189,997平方米。該項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2020年7月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為47,343平方米，合計未預售或未預租建築面積為101,240平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,304.6百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,517.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣597.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	28.2%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年5月
— 預計竣工日期 .....	2020年7月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,517.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣597.4百萬元
合計將落成的可銷售建築面積 .....	148,583平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	47,343平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	31.9%

## 52. 雲著

雲著位於浙江省溫州市甌海區南湖地段，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為24,848平方米，規劃總建築面積約為95,864平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2020年1月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為45,342平方米，合計未預售或未預租建築面積為47,696平方米。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,016.2百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,155.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣317.1百萬元（包括資本化融資成本）。



以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	23.7%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年5月
— 預計竣工日期 .....	2020年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,155.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣317.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	93,038平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	45,342平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	48.7%

### 53. 御宸府

御宸府位於浙江省溫州樂清市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為25,314平方米，規劃總建築面積約為86,151平方米。項目由住宅及商業空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2020年3月竣工。我們於2018年11月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為82,412平方米。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣691百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣785.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣280.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	38.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年8月
— 預計竣工日期 .....	2020年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣785.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣280.2百萬元
合計將落成的可銷售建築面積 .....	82,412平方米
合計已預售的可銷售建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 54. 翡麗雲邸

翡麗雲邸位於浙江省溫州市金海園區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為90,199平方米，規劃總建築面積約為308,171平方米。項目由住宅及商業空間組成。

該項目於2018年9月動工，預計將於2021年3月竣工。我們已於2018年12月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為292,322平方米。

我們於2018年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣940.6百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,016.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,298.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	26%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年9月
— 預計竣工日期 .....	2021年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,016.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣1,298.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	292,322平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 湖州

### 55. 溪山美墅

溪山美墅位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為105,650平方米，已竣工總建築面積約為174,058平方米。項目由排屋、公寓和商業空間組成。

我們於2012年6月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為1,407平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2008年3月
— 實際竣工日期 .....	2012年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣854.9百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	172,755平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	171,348平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.2%

### 56. 德藍廣場

德藍廣場位於浙江省湖州市德清縣，為商業辦公及住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為18,400平方米，已竣工總建築面積約為82,777平方米。項目由5幢住宅和1幢寫字樓組成。

我們於2014年9月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為13,209平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2009年12月
— 實際竣工日期 .....	2014年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣536.2百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	82,138平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	55,847平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	68.0%

### 57. 一里洋房

一里洋房位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含配套商業）項目。項目位於中興大道與豐橋港交匯處，交通便捷。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為47,540平方米，已竣工總建築面積約為100,416平方米。項目由住宅和配套商業組成。

我們於2013年9月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為622平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2010年11月
— 實際竣工日期 .....	2013年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣573.6百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	92,877平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	92,255平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.3%

### 58. 泊林公館

泊林公館位於浙江省湖州市長興縣，為住宅（含配套商業）項目。項目緊臨超市及五星級酒店。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為55,942平方米，已竣工總建築面積約為181,787平方米。項目由住宅及配套商業組成。

我們於2014年12月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為13,950平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2011年9月
— 實際竣工日期 .....	2014年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,111.7百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	180,528平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	166,578平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	92.3%

### 59. 上城

上城位於浙江省湖州市德清縣，為住宅(含配套商業)項目。項目位處中興大道與北湖街交匯處，周邊擁有商業街、行政中心及學校等配套資源。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為47,345平方米，已竣工總建築面積約為124,167平方米。項目由高層住宅和配套商業組成。

我們於2015年12月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為6,093平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	50.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2013年1月
— 實際竣工日期 .....	2015年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,013.1百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	122,216平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	116,123平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	95.0%

### 60. 英溪大院

英溪大院位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。項目位於德清城東新區，南依塔山森林公園。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為62,423平方米，開發中總建築面積約為93,048平方米。項目由12幢平層望邸及18幢排屋組成。

我們於2018年11月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為1,142平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	50.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年12月
— 實際竣工日期 .....	2018年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣536.4百萬元
合計已落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	92,481平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	91,339平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.8%

### 61. 郡望

郡望位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為62,204平方米，開發中總建築面積約為152,889平方米。項目由住宅及地下空間組成。

該項目於2017年3月動工，於2018年12月竣工。我們於2017年6月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為148,534平方米，合計未預售或未預租建築面積為3,391平方米。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣219.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣535.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣105.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	70.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年3月
－ 實際竣工日期 .....	2018年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣535.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣105.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	151,925平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	148,534平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	97.7%

## 62. 星辰蘭園

星辰蘭園位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。項目緊臨德清縣武康街道回南小區及群益街。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為26,361平方米，開發中總建築面積約為55,079平方米。項目由住宅及地下空間構成。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為41,888平方米，合計未預售或未預租建築面積為1,428平方米。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣108.6百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣202.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣84.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年5月
－ 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣202.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣84.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	43,316平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	41,888平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	96.7%

## 63. 雲溪雅苑

雲溪雅苑位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為18,500平方米，開發中總建築面積約為39,157平方米。項目由住宅及配套商業組成。

該項目於2017年9月動工，預計將於2019年6月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售建築面積為38,787平方米。我們計劃於2019年9月開始該項目預售。

我們於2017年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣185.7百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣269.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣145.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	28.3%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年9月
－ 預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣269.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣145.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	38,787平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

#### 64. 時代廣場

時代廣場位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為86,729平方米，開發中總建築面積約為240,431平方米。項目由高層和低層公寓樓及商業空間組成。

該項目於2017年9月動工，預計將於2019年12月竣工。我們已於2018年11月開始該項目預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售建築面積為238,885平方米。

我們於2017年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,398.1百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,820.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,015.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	32.3%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年9月
－ 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,820.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣1,015.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	238,885平方米
合計已預售／已預租／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 65. 雲溪洋房

雲溪洋房位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為58,307平方米，開發中總建築面積約為111,495平方米。項目由住宅及地下空間組成。

該項目於2017年10月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2018年1月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為103,968平方米，合計未預售或未預租建築面積為6,324平方米。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣551.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣728.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣298.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	42.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年10月
— 預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣728.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣298.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	110,292平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	103,968平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	94.3%

## 66. 潯莊

潯莊位於浙江省湖州市南潯區，為住宅項目。項目區域周邊市民中心、金象湖公園、區政府大樓等大型市政配套林立。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為29,848平方米，開發中總建築面積約為70,995平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年1月動工，預計將於2019年8月竣工。我們於2018年7月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為15,149平方米，合計未售建築面積為54,765平方米。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣261.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣372.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣114.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	88.8%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年1月
— 預計竣工日期 .....	2019年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣372.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣114.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	69,914平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	15,149平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	21.7%

### 67. 春風里

春風里位於浙江省湖州市南潯區，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為31,632平方米，開發中總建築面積約為76,171平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年2月動工，預計將於2019年8月竣工。我們於2018年4月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為60,773平方米，合計未預售或未預租建築面積為8,492平方米。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已繳清土地出讓金總額人民幣193.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣292.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣123.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	96.2%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年2月
— 預計竣工日期 .....	2019年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣292.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣123.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	69,265平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	60,773平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	87.7%

### 68. 東宸

東宸位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為52,528平方米，開發中總建築面積約為148,024平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年3月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2018年5月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為90,400平方米，合計未預售或未預租建築面積為50,785平方米。



我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣630.3百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣830.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣518.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	31.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年3月
— 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣830.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣518.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	141,185平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	90,400平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	64.0%

### 69. 鳳栖雲廬

鳳栖雲廬位於浙江省湖州市德清縣科技新城，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為66,969平方米，開發中總建築面積約為188,981平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2021年6月竣工。我們已於2018年10月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為19,297平方米，合計未預售或未預租建築面積為165,321平方米。

我們於2018年4月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,167.9百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,297.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣694.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	9.6%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年8月
— 預計竣工日期 .....	2021年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,297.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣694.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	184,618平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	19,297平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	10.5%

### 70. 高峰村項目

高峰村項目位於浙江省湖州市德清縣莫干山鎮，為商業項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為74,373平方米，規劃總建築面積約為29,749平方米。

該項目將於2019年6月動工，預計將於2020年12月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無預售或預租物業建築面積，合計尚未預售或預租建築面積為29,749平方米。我們計劃於2020年1月開始該項目的預售。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣97.4百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣116.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣626.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 預計動工日期 .....	2019年6月
— 預計竣工日期 .....	2020年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣116.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣626.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	29,749平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

## 71. 麗園

麗園位於浙江省湖州市德清縣科技新城，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為48,355平方米，規劃總建築面積約為96,710平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目已於2019年1月動工，預計將於2020年12月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無預售或預租物業建築面積，合計尚未預售或預租建築面積為96,710平方米。我們計劃於2019年5月開始該項目預售。

我們於2018年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日，我們已悉數繳清土地出讓金總額人民幣925.5百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣955.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣461.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	34.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2019年1月
— 預計竣工日期 .....	2020年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣955.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣461.9百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	96,710平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 72. 市心府

市心府位於德清縣。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為54,714平方米，規劃總建築面積約為107,239平方米。項目由住宅（含配套商業）組成。

該項目已於2019年1月動工，預計將於2020年10月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無預售或預租物業建築面積，合計尚未預售或預租建築面積為107,239平方米。我們計劃於2019年2月開始該項目的預售。

我們於2018年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣713.5百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣736.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣427.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	22.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2019年1月
－ 預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣736.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣427.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	107,239平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 台州

### 73. 江山一品一期

江山一品一期位於浙江省台州市黃岩區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為22,762平方米，開發中總建築面積約為67,282平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年5月竣工。我們於2017年9月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售建築面積為56,330平方米，合計未預售建築面積為9,316平方米。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣176.3百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣406.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣41.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	26.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年6月
— 預計竣工日期 .....	2019年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣406.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣41.9百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	65,646平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	56,330平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	85.8%

#### 74. 江山一品二期

江山一品二期位於浙江省台州市黃岩區，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為50,819平方米，開發中總建築面積約為116,266平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2017年11月動工，預計將於2019年3月竣工。我們於2018年1月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為42,289平方米，合計未預售或未預租建築面積為62,689平方米。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣307.2百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣483.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣107.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	26.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年11月
— 預計竣工日期 .....	2019年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣483.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣107.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	104,978平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	42,289平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	40.3%

#### 75. 西湖雲莊

西湖雲莊位於浙江省台州玉環市，由住宅及商業空間組成。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為92,318平方米，規劃總建築面積約為141,277平方米。項目由住宅、商業和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年6月竣工。我們已於2018年12月開始該項目預售。截至2018年11月30日，該項目並無預售或預租物業建築面積，合計尚未預售或預租建築面積為140,546平方米。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣271.9百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣341.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣739.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年4月
— 預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣341.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣739.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	140,546平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

#### 76. 神仙居文化主題樂園一期

神仙居文化主題樂園一期位於浙江省台州市仙居縣白塔鎮神仙居旅遊度假區遊客服務中心區，為商業服務項目。我們致力於打造一個集休閒度假、旅遊商業、文化表演及主題遊樂於一體的文化旅遊綜合體。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為80,050平方米，規劃總建築面積約為80,420平方米。項目由七個樓群組成，所有建築物均為自持，不可單獨出售。

該項目於2018年6月動工，預計將於2020年10月竣工。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣26.3百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣79.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣255.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年6月
— 預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣79.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣255.0百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	80,420平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

### 77. 神仙居文化主題樂園二期

神仙居文化主題樂園二期位於浙江省台州市仙居縣白塔鎮神仙居旅遊度假區遊客服務中心區，為酒店式公寓項目。項目位於神仙居旅遊度假區內。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為15,804平方米，規劃建築面積約為20,546平方米。

該項目將於2019年6月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為20,546平方米。我們計劃於2019年5月開始該項目的預售。

我們於2018年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣18.7百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣19.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣120.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 預計動工日期 .....	2019年6月
— 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣19.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣120.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	20,546平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

### 舟山

#### 78. 舟山府

舟山府位於浙江省舟山市東港新區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為49,064平方米，開發中總建築面積約為132,533平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年11月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為121,534平方米，合計未預售或未預租建築面積為8,387平方米。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣589.3百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣940.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣248.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	86.1%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年5月
— 預計竣工日期 .....	2019年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣940.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣248.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	129,921平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	121,534平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	93.5%

### 79. 紫宸

紫宸位於浙江省舟山市岱山縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為46,458平方米，開發中總建築面積約為114,314平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年4月竣工。我們於2018年4月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為47,681平方米，合計未預售或未預租建築面積為65,150平方米。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣276.4百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣433.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣214.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	32.3%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年4月
— 預計竣工日期 .....	2020年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣433.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣214.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	112,831平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	47,681平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	42.3%

### 80. 君宸

君宸位於浙江省舟山市岱山縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為26,871平方米，開發中總建築面積約為75,579平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為16,975平方米，合計未預售或未預租建築面積為57,372平方米。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣243.2百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣336.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣148.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	32.3%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年4月
— 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣336.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣148.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	74,347平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	16,975平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	22.8%

### 81. 金麟府

金麟府位於浙江省舟山市普陀北部片區，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為27,863平方米，開發中總建築面積約為57,462平方米。項目由住宅及地下空間組成。

該項目於2018年6月動工，預計將於2020年4月竣工。我們於2018年7月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為17,541平方米，合計未預售或未預租建築面積為38,863平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣195.6百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣259.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣176.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.3%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年6月
— 預計竣工日期 .....	2020年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣259.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣176.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	56,404平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	17,541平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	31.1%

### 82. 翰城

翰城位於浙江省舟山市普陀區城北小學東側，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為52,577平方米，開發中總建築面積約為169,299平方米。項目由住宅及地下空間組成。



該項目於2018年9月動工，預計將於2021年7月竣工。我們已於2018年12月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為167,359平方米。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣857.4百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣909.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣833.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	17.5%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年9月
— 預計竣工日期 .....	2021年7月
已產生的開發成本 .....	人民幣909.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣833.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	167,359平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 衢州

### 83. 宸園

宸園位於浙江省衢州市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為150,606平方米，規劃總建築面積約為419,426平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年8月動工，首期工程已於2018年1月竣工，竣工建築面積73,937平方米。其他期工程預期於2019年4月竣工。我們於2017年11月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為328,983平方米，合計未預售或未預租建築面積為4,812平方米。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,440.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,403.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣131.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	47.1%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年8月
— 預計竣工日期 .....	2019年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣2,403.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣131.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	333,795平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	328,983平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	98.6%

#### 84. 悅鑫府

悅鑫府位於浙江省衢州市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為46,474平方米，開發中總建築面積約為109,605平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年10月動工，預計將於2019年5月竣工。我們於2017年11月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為92,785平方米，合計未預售或未預租建築面積為4,092平方米。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣277.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣438.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣128.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	23.7%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年10月
— 預計竣工日期 .....	2019年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣438.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣128.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	96,877平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	92,785平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	95.8%

#### 85. 悅蓉府

悅蓉府位於浙江省衢州市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為40,411平方米，開發中總建築面積約為108,737平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年11月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2017年11月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為96,696平方米，合計未預售或未預租建築面積為5,312平方米。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣286.5百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣420.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣160.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	23.8%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年11月
— 預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣420.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣160.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	102,008平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	96,696平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	94.8%

### 86. 東宸

東宸位於浙江省衢州市，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為31,668平方米，開發中總建築面積約為74,306平方米。項目由住宅、配套商業及地下空間組成。

該項目於2018年9月動工，預計將於2020年4月竣工。我們已於2018年12月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為73,272平方米。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日，已悉數繳清土地出讓金總額人民幣401.7百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣447.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣189.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	63.8%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年9月
— 預計竣工日期 .....	2020年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣447.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣189.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	73,272平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 87. 君宸

君宸位於浙江省衢州市，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為39,510平方米，開發中總建築面積約為91,962平方米。項目由住宅、配套商業及地下空間組成。

該項目於2018年9月動工，預計將於2020年6月竣工。我們於2018年11月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為90,840平方米。

## 業 務

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣530.4百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣586.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣271.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	63.8%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年9月
— 預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣586.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣271.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	90,840平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 寧波

#### 88. 東宸

東宸位於浙江省寧波市江東區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為26,451平方米，開發中總建築面積約為82,998平方米。項目由住宅、配套商業及地下空間組成。

我們於2018年11月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，合計未售（已預售但尚未交付）建築面積為82,138平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	30.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2016年7月
— 實際竣工日期 .....	2018年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,073.1百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	82,138平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

#### 89. 君宸

君宸位於浙江省寧波慈溪市觀海衛鎮，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為44,974平方米，開發中總建築面積約為109,435平方米。項目由洋房、小高層、配套商業以及地下空間組成。

該項目於2017年11月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2018年1月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為89,704平方米，合計未預售或未預租建築面積為3,933平方米。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣178.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣322.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣200.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	34.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年11月
－ 預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣322.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣200.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	93,637平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	89,704平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	95.8%

### 90. 江南大院

江南大院位於浙江省寧波慈溪市古塘街道，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為53,908平方米，開發中總建築面積約為134,104平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年1月竣工。我們於2018年7月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為17,371平方米，合計未預售或未預租建築面積為111,569平方米。

我們於2017年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣592.4百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣722.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣356.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	31.4%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2018年4月
－ 預計竣工日期 .....	2020年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣722.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣356.9百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	128,940平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	17,371平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	13.5%

### 91. 雲堇台

雲堇台位於寧波市鄞州區江六新村北側。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為40,044平方米，開發中總建築面積約為111,522平方米。項目由住宅及地下空間組成。

該項目於2018年9月動工，預計將於2021年1月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為106,209平方米。我們計劃於2019年3月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日，已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,239.8百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,251.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,948.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	24.5%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2018年9月
－ 預計竣工日期 .....	2021年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,251.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣1,948.0百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	106,209平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 金華

### 92. 公園壹號

公園壹號位於浙江省金華義烏市，為住宅（含配套商業）項目。項目臨近公園及小學。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為134,795平方米，開發中規劃總建築面積約為265,549平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2017年5月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為133,003平方米，合計未預售或未預租建築面積為40,114平方米。

我們於2016年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,726百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,511.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣371.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年5月
－ 預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣2,511.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣371.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	173,117平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	133,003平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	76.8%

### 93. 江南大院

江南大院位於浙江省金華市武義縣，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為92,511平方米，開發中總建築面積約為264,805平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2017年11月動工，預計將於2019年10月竣工。我們於2017年12月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為185,418平方米，合計未預售或未預租建築面積為71,910平方米。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,378.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,768.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣398.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2017年11月
－ 預計竣工日期 .....	2019年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,768.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣398.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	257,328平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	185,418平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	72.1%

### 94. 君宸

君宸位於浙江省金華市武義縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為73,946平方米，開發中總建築面積約為232,342平方米。項目由住宅、商業和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為96,036平方米，合計未預售或未預租建築面積為130,224平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已繳清土地出讓金總額人民幣854.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣992.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣551.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	17.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年5月
— 預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣992.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣551.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	226,260平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	96,036平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	42.4%

### 95. 濱湖印象花園

濱湖印象花園位於浙江省金華市，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為47,489平方米，開發中規劃總建築面積約為128,710平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為41,615平方米，合計未預售或未預租建築面積為83,269平方米。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣929.4百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,067.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣358.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	23.7%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年5月
— 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,067.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣358.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	124,884平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	41,615平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	33.3%



麗水

**96. 元湖一號**

元湖一號位於浙江省麗水市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為74,068平方米，開發中總建築面積約為174,196平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年2月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2017年5月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為142,048平方米，合計未預售或未預租建築面積為7,531平方米。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣732.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,150.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣115.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2017年2月
— 預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,150.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣115.9百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	149,579平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	142,048平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	95.0%

徐州

**97. 九龍城A地塊**

九龍城A地塊位於江蘇省徐州市沛縣，由住宅及商業空間組成。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為148,861平方米，已竣工總建築面積約為311,824平方米。項目由住宅、商業和地下空間組成。

我們於2015年12月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，合計未售建築面積為14,976平方米，持作物業投資的合計可租賃建築面積為21,417平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2010年12月
－ 實際竣工日期 .....	2015年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,057.4百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	310,197平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	295,221平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	95.2%

### 98. 九龍城B地塊

九龍城B地塊位於江蘇省徐州市沛縣，由住宅及商業空間組成。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為143,400平方米，規劃總建築面積約為325,796平方米。項目由住宅、商業和地下空間組成。

該項目於2013年4月動工，預計將於2019年3月竣工。截至2018年11月30日，該項目合計未售建築面積為30,595平方米，合計未預售或未預租建築面積為51,218平方米。

我們於2011年3月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣957.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2013年4月
－ 預計竣工日期 .....	2019年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣957.5百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	272,911平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	242,316平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	88.8%
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	51,218平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 99. 瓏璽台

瓏璽台位於江蘇省徐州市沛縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為101,149平方米，開發中總建築面積約為278,829平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年3月動工，預計將於2020年6月竣工。我們於2018年5月開始該項目預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為67,558平方米，合計未預售或未預租建築面積為187,698平方米。

## 業 務

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣242.8百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣406.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣600.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	64.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年3月
— 預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣406.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣600.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	255,256平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	67,558平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	26.5%

### 100. 君宸

君宸位於江蘇省徐州市鼓樓區，為住宅（含配套商業）項目。項目周邊購物商場、生活、學區等配套一應俱全，更有古黃河公園環伺。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為15,460平方米，規劃計容總建築面積約為50,534平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目已於2019年1月動工，預計將於2020年6月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為50,534平方米。我們計劃於2019年3月開始該項目的預售。

我們於2018年4月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣176.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣191.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣194.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.9%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2019年1月
— 預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣191.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣194.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	50,534平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

合肥

**101. 麗晶城**

麗晶城位於安徽省合肥市政務區，為住宅（含配套商業）項目。項目位於天鵝湖畔。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為55,917平方米，已竣工總建築面積約為165,684平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2010年3月取得該項目的竣工驗收證書。截至2018年11月30日，該項目的合計未售建築面積為4,181平方米。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	72.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2006年3月
— 實際竣工日期 .....	2010年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣704.9百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	159,077平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	154,896平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	97.4%

常州

**102. 君宸**

君宸位於常州市青龍街道廟灣村西路西側及東甯路南側，為住宅項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為26,768平方米，開發中總建築面積約為78,020平方米。項目由小高層住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年9月動工，預計將於2020年12月竣工。我們已於2018年12月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為65,884平方米。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日，已悉數繳清土地出讓金總額人民幣600.0百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣638.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣435.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	32.6%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年9月
— 預計竣工日期 .....	2020年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣638.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣435.9百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	65,884平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 南京

### 103. 南京仙林智谷產業園一期

南京仙林智谷產業園一期為科學研究辦公用房項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為24,119平方米，規劃建築面積約為62,710平方米。項目由辦公、商業及其他物業組成。

該項目將於2019年3月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為62,710平方米。我們計劃於2019年12月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣54.1百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣57.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣328.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	85.0%
建設期	
— 預計動工日期 .....	2019年3月
— 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣57.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣328.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	62,710平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

#### 104. 南京仙林智谷產業園二期

南京仙林智谷產業園二期為科學研究辦公用房項目。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為12,186平方米，規劃總建築面積約為15,842平方米。項目由辦公、商業及其他物業組成。

該項目已於2018年12月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為15,842平方米。我們計劃於2019年12月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣23.2百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣23.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣83.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	85.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2018年12月
— 預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣23.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣83.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	15,842平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

#### 上饒

#### 105. 君宸

君宸位於江西省上饒市，為住宅（含配套商業）項目。項目位於上饒廣信區，臨近學校，配套資源完善。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為82,400平方米，開發中總建築面積約為283,103平方米。項目由住宅、配套商業及地下空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2020年5月竣工。我們已於2018年9月開始該項目的預售。截至2018年11月30日，合計已預售或已預租建築面積為29,416平方米，合計未預售或未預租建築面積為251,677平方米。

我們於2018年3月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣564.2百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣697.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣760.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	27.4%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2018年8月
－ 預計竣工日期 .....	2020年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣697.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣760.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	281,093平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	29,416平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	10.5%

## 九江

### 106. 九江印

九江印位於江西省九江市經濟技術開發區城西港區，由住宅及商業空間組成。該項目擁有豐富的自然資源。截至2018年11月30日，項目的總佔地面積約為317,057平方米，規劃建築面積約為697,525平方米。項目由高層及低層公寓樓、商業和地下空間組成。

該項目已於2019年1月動工，預計將於2020年8月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為697,525平方米。我們計劃於2019年5月開始該項目的預售。

我們於2018年3月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣440.4百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣509.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣2,690.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
－ 實際動工日期 .....	2019年1月
－ 預計竣工日期 .....	2020年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣509.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣2,690.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	697,525平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

**107. 武漢P(2018)48號地塊**

武漢P(2018)48號地塊位於武漢市蔡甸區，周邊擁有教育設施。截至2018年11月30日，該項目的總佔地面積約為25,478平方米，規劃建築面積約為56,052平方米。項目由住宅及地下空間組成。

該項目已於2019年1月動工，預計將於2020年12月竣工。截至2018年11月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為56,052平方米。我們計劃於2019年5月開始該項目的預售。

我們於2018年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年11月30日已悉數繳清土地出讓金總額人民幣179.4百萬元。截至2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣187.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣252.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年11月30日的詳情：

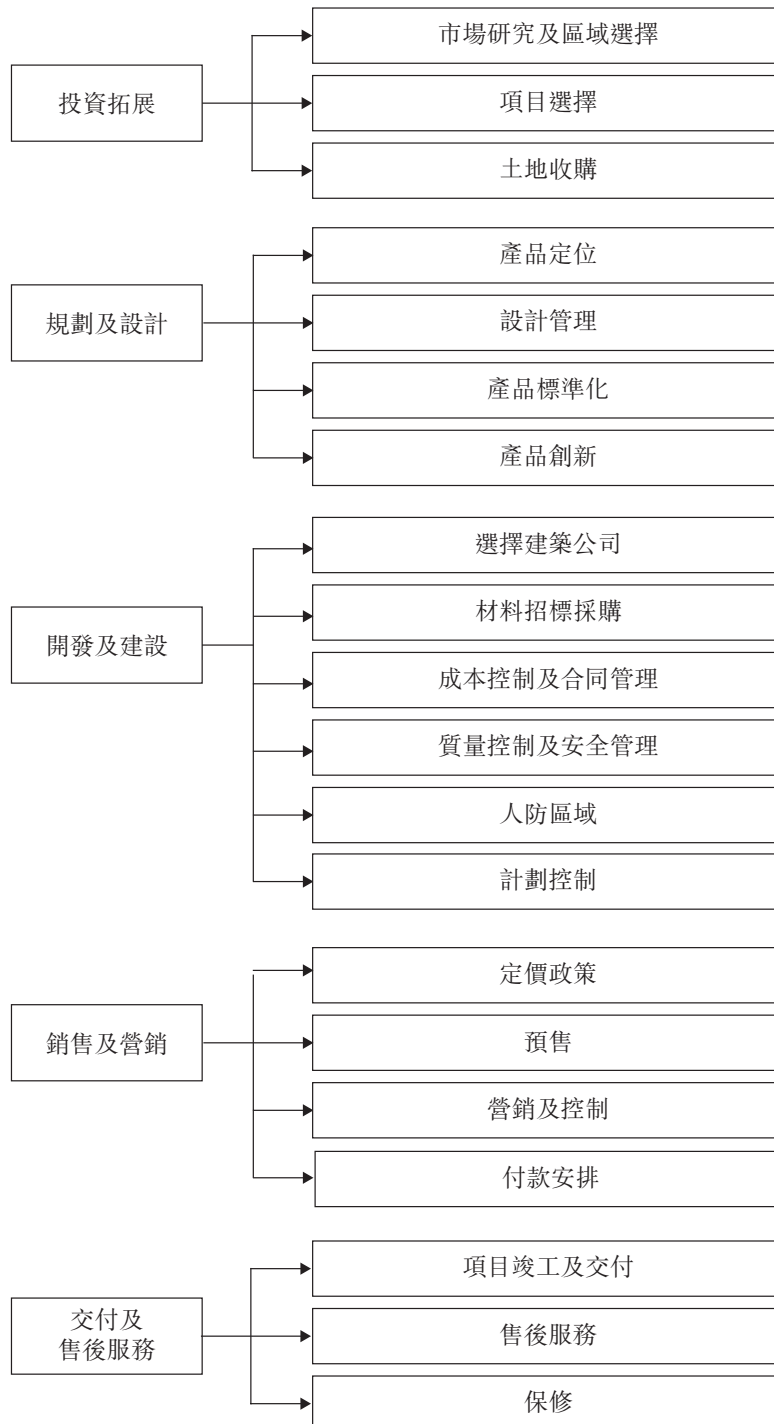
本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
— 實際動工日期 .....	2019年1月
— 預計竣工日期 .....	2020年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣187.0百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣252.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	56,052平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%



項目營運及管理

我們的項目開發流程

憑藉開發從大規模住宅物業到涵蓋住宅樓宇、購物商場、寫字樓以及其他周邊商用物業的綜合多用途項目，我們展現出強大的執行能力及豐富的經驗。下圖載列我們開發項目過程中一般涉及的主要步驟：



## 投資拓展

### 市場研究及區域選擇

我們設立了市場研究中心，通過對房地產市場週期進行監測研究，精準判斷拿地時機。我們的評估系統根據不同指標進行城市和市場研究，完成廣泛深入調研後，對目標城市進行研究篩選。我們在研究某一特定城市時，分析其經濟、產業、人口、交通、城建規劃及其他相關指標，基於該等指標對表現良好的城市進行長期持續性監測。從市況維度，我們具體分析若干考慮因素，如當地客戶結構、庫存情況、需求結構、價格水平及其他相關市場因素，結合城市發展和市場情況分析結果，確定投資城市地圖並確定我們的佈局重點區域。

### 項目選擇

我們設立了公開招拍掛流程及收併購項目決策流程，規範了投資決策工作並啟動項目。在投資特定項目之前，我們的高級管理層會首先考量項目自身及所在區域的各項關鍵要素，嚴格按照投資標尺要求做出科學決策。我們的投資標尺主要涵蓋以下內容：

1. 項目位置，包括該區域的整體經濟狀況、人口構成及密度、競爭格局及產業結構等情況；
2. 項目位置的便利程度，包括交通網絡、基本建設及配套設施等；
3. 城市規劃，包括當地政府的政策導向及發展計劃以及所在區域房地產開發的適當性；
4. 市場供需情況，以及消費者的可支配收入及購買力；
5. 項目所在地的行業政策；
6. 項目的關鍵經濟指標，包括其銷售淨利率、全球投資IRR及股東自有資金回正時間。

我們在選擇項目時由區域公司主導，高級管理層決策。區域公司編製投資可行性研究報告，提報投資決策委員會進行最終決策。我們的投資決策委員會（一般由董事長、總裁及分管投資副總裁等組成）審核報告並負責批准啟動項目的獲取工作。

## 土地收購

我們收購土地的方式主要包括公開招拍掛及收購持有土地使用權的其他項目公司股權或間接收購其他公司所持有的物業權益等多種方式。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》要求工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地必須以公開招標、拍賣或者掛牌方式出讓。如果是公開招標方式，則在決定中標方時，中國當地國土局將單獨根據投標價格或參考投標價格、投標方的信用記錄和開發提案的質量等參數組合進行評估。另一方面，在通過拍賣或掛牌出售出讓土地使用權的情況下，通常出價最高的投標方中標。

就我們自二級市場上收購的土地使用權而言，我們獲中國法律顧問告知，有關收購符合《中華人民共和國城市房地產管理法》和其他相關法規。

此外，我們也會通過收購持有目標地塊土地使用權的項目公司股權或直接收購其土地使用權以獲取一部分土地。就我們自二級市場上收購的項目公司而言，我們獲中國法律顧問告知，有關收購符合《中華人民共和國公司法》。

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們已收購目標公司的股權。

該收購的一般性質為土地收購，且該收購的各對手方公司為一間投資控股公司。我們進行該收購以以具競爭力成本實現土地儲備的持續發展。該收購的融資來源為內部資金。釐定該收購的代價的基準乃各方按一般商業條款參考土地成本公平協商。就該收購，我們對目標公司所持土地使用權的價值進行內部評估，且亦以與對手方協商的代價為基準。有關該收購的詳情，請參閱下文及「豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》」一節，作為其他披露。

目標公司名稱	合作協議 對手方名稱	所收購土地的 佔地面積	合作協議日期	竣工日期	總約代價總值 <sup>(1)</sup> (人民幣千元)	於目標公司的 間接股權百分比	於2018年 12月31日的 資產淨值 <sup>(2)</sup> (人民幣千元) (未經審核)	截至以下日期止年度的 淨利潤(稅前及稅後) <sup>(3)</sup>		截至2018年 12月31日	
								2017年12月31日 (人民幣千元) (未經審核)	2018年12月31日 (人民幣千元) (未經審核)	12月31日 止年度的收入 <sup>(4)</sup> (人民幣千元) (未經審核)	12月31日的 資產總值 <sup>(2)</sup> (人民幣千元) (未經審核)
杭州創蜀房地產 開發有限 責任公司.....	(i) 深圳安創投資管理 有限公司	97,494平方米	2018年11月1日	2018年11月23日	288,271	7.39%	1,818,000	-	4,475	-	1,818,000
	(ii) 深圳市創匯企業管 理有限公司										
	(iii) 杭州東原之方科技 有限公司										

附註：

- (1) 該收購的代價乃主要按照目標公司所持土地的估計價值經各方公平協商釐定。
- (2) 來自目標公司的管理賬目。

## 規劃及設計

我們有清晰的項目願景和職能戰略，在規劃設計項目時，始終堅持以客戶偏好為指導原則，進行創新市場研究、行業分析及競爭對手分析。我們致力於以設計創新提升產品價值，以差異化產品定位塑造競爭優勢，旨在規劃設計一個項目為客戶營造合意的生活模式和提供最優的服務。

我們擁有專業的產品研發中心，主要負責土地研究、客戶分析、需求調研、策劃定位及設計研發，旨在為客戶開發優質的物業。根據易居資料，基於中國指數研究院於2017年12月公佈的報告，我們房屋設計評價指標(85.2)高於行業平均值(75.5)並超過行業標桿(84.2)。

## 產品定位

我們在投資和擴張階段早期進行產品定位。我們認為我們具有準確評估目標地塊及目標客戶的能力。我們嚴格按照標準化工作流程開發產品。我們從大體上確定土地、客戶及項目之間的關繫，以確保我們產品定位的精確性，提高盈利能力並最大限度地降低風險。基於我們客戶及競爭對手的分析結果，我們認為我們可以精確定位我們的項目以滿足客戶的需求。在控制成本的同時，我們能夠提供有競爭力的產品並打造優質品牌。

對於住宅物業類型，我們通過多年來積累的對於城市土地和客戶需求及偏好的深入研究與數據分析，開發了定位精確的產品系列。對於非住宅物業類型，我們根據不同的土地性質、行業需求、客戶需求及我們的競爭優勢進行產品定位，將其分為商業與產城兩條產品線。我們物業的分類如下：

### 住宅物業定位體系

產品系列.....	臻悅系列	大院系列	泊林系列	海派系列
客戶分級.....	高淨值家庭	首置／ 中高收入家庭／ 二次改善購房者	首置／ 中高收入家庭／ 首次改善購房者	首置
產品類型.....	高層住宅、 多層住宅、排屋、 疊墅和合院	高層住宅、 多層住宅、排屋、 疊墅和合院	高層住宅及 多層住宅	高層住宅及 多層住宅

### 商業系列及產城系列定位體系

產品系列.....	商業系列	產城系列
產品類型.....	區域型購物中心／鄰里生活中心／ 滿足兒童需求的產業綜合體	產業園區／文旅小鎮／ 其他綜合性業態

### 設計管理

我們內部的設計部門對於設計管理工作的職能有以下目標：(i)充分發揮設計管理團隊優勢，(ii)為項目擴充設計資源，及(iii)通過專業高效的設計管理提升產品設計品質。

我們擁有專業的設計管理團隊。於2018年9月30日，我們的產品中心及研發部門有86名僱員，其中產品中心30人，各專業線負責人均具有高級職稱或國家一級註冊執業資格。我們的產品設計採用三級架構的分級管控體系，具有明確的權責分工及管理，其中一級為集團產品中心，二級為附屬公司設計部，三級為項目公司設計崗。我們亦通過標準化管理、產品及技術控制體系進行全過程管控與監督，以提升產品品質，確保開發物業符合我們的價值觀、成本及經營要求。

我們將產品設計的實施階段工作委託相關第三方設計院或諮詢機構，通過多家比選、綜合考慮的程序，以生產理念、產品價值、質量、成本控制及服務等多項指標為評判依據擇優定標。於往績記錄期間，我們與數家行業領先的國內設計公司訂立長期戰略合作安排，以便其與我們的設計部門進行合作。我們認為，依靠該等公司的聲譽、強大的設計實力及創新能力，對我們的要求和標準的熟知程度，我們能夠有效地縮短所需設計週期並開發更優質的產品。

### 產品標準化

我們制定了自己的產品標準化程序，以促進產品標準化，複製標準化產品，控制風險以及支撐我們達成戰略目標。

我們認為，我們有完善的產品標準化體系，並會加強該體系的跨區域適用性，持續優化更新。我們在產品規劃、物業立面、售樓處、示範區、園區景觀等許多方面均有模塊標準及程序。為更好地推動標準化的應用落地，我們一般要求普通類住宅項目的專業模塊能夠標準化，同時在必要時為差異化創新的項目開發留有空間。

### 產品創新

我們高度重視產品創新。我們對於產品創新工作的職能目標為構建一個目標明確、路徑清晰、優勢競合的多元化梯度產品體系。

我們一直致力於房地產市場和行業研究，緊跟新趨勢、研究新技術、探索新模式，以持續不斷地進行具有我們杭派精工的產品創新研發。例如，為確保產品線的客戶全覆蓋戰略，我們針對高端客群將臻悅系升級，以及針對有更多特定需求的剛需首置客群以海派系為藍本研發我們的頂級產品－「雲莊」，以實現產品體系的創新並滲透到國內房地產市場的更多不同領域。

鑑於中國社會結構、人口趨勢以及社會環境的變化造成的客戶新需求，我們的產品創新包括親子社區、養老社區、環保社區及智能社區，並在部分現有項目中運行實踐。我們於近年來推出的「D-HOME」精裝、「智慧家居」及「健康科技」，更是我們產品多樣化的最好詮釋。我們相信這些創新解決方案是應對中國未來社會發展、構建產品體系多元化以及保持產品持續競爭力的有效手段。

## 開發及建設

### 項目施工

為符合中國相關法律法規的規定，在開始施工之前，我們必須首先取得相關地塊的開發權、必要的許可證和證書，包括土地使用權證（如適用，房地產權證）、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證（只有在取得土地使用權證（如適用，房地產權證）、建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證之後方可發放）。截至最後實際可行日期，除我們尚未開始施工的項目外，我們已就所有在建項目或項目階段及持作未來開發項目取得中國法律法規要求的土地使用權證和所有相關證書（如適用，房地產權證）和許可證。

此外，我們亦須在中國法律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」，而我們可能因此須繳納若干罰款及閒置土地可能會被無償收回。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資本總額25%的已出讓國有建設用地。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無持有任何閒置土地，亦無須被政府部門沒收任何土地或支付任何閒置土地費。

## 選擇建築公司

我們將項目的建築工程外包予符合資格的建築公司。我們一般就項目的主體結構建設工程、設備安裝工程等主要工程委聘一名總承包商。我們合作過的許多總承包商均具有特級或一級專業建築企業資質。此外，我們亦會與從事景觀建築及工地地基工程等特定領域的專業承包商合作。我們相信，將我們的建築工程外包給承包商可使我們利用該等建築工程承包商的專業知識以降低我們的風險，如原材料價格波動帶來的風險。

我們通過招標流程選擇第三方建築公司，該項招標程序由各地區域公司層面的成本管理部門管理。我們維護著100多名經過認可符合資格的承包商數據庫，優先選擇曾經有過合作以及具有長期合作關係的優質建築公司，以確保我們產品的工程質量。我們亦對潛在承包商進行資質審查以及業績考察，只有通過資質審查及評估標準的承包商方會納入數據庫。我們就各項招標尋找來自合格承包商數據庫的至少三名承包商進行投標。在評估選擇中標對象時，我們通常會綜合考慮投標公司的專業資格、技術實力、財務狀況、行業聲譽、負責潛在項目的工程團隊、提議的建築時間表、以往業績及報價。

我們並未與建築公司訂立任何長期合約。通常，我們會就每個項目簽署單獨的建築合約。根據我們與選定的建築公司訂立的建築合約，總承包商及分包商有義務在嚴格遵守中國相關法律法規以及規定的設計規格及時間進度計劃的基礎上承接整個建築項目。一般而言，我們會依據施工進度分期向承包商支付合同價格的70%至80%。於項目竣工及結算時，我們通常於項目結算時支付合同價格的約95%至97%，而餘下的3%至5%將扣作由於施工缺陷導致的質量保修的質保金。我們的建築工程承包商一般須就質量缺陷提供通常為期二至八年不等的保修期，保修期內須完成所有的維修整改。若承包商未按合同履行保修責任，我們可選擇其他第三方承包商進行維修，並從質保金中扣除相應的費用。於往績記錄期間，董事確認我們的質保金足以涵蓋潛在建築缺陷所產生的開支。

未經我們事先同意，我們所聘用的建築公司不得將其與我們訂立的合同協議轉包或轉讓給第三方。我們有時會通過公開招標選擇分包商來進行土木工程單位建設，包括但不限於外牆塗料、門窗、陽台、防火門等其他單位，以及電梯安裝、消防工程、防水工程等安裝部件的建設。若將建築工程分包給第三方時，我們通常與建築公司和分包商簽訂分包合同。建築公司有責任監督和確保分包商建設工作的質量、安全和流程，並定期向我們提供進度報告，以密切監督建設進度。



## 材料招標採購

我們負責通過招標程序直接向供應商採購若干專業建築材料及設備，如我們項目中使用的門、窗及電梯設備等。為確保質量，我們一般向供應商數據庫中的經批准為合格的供應商採購材料。我們的數據庫收集有相關供應商的服務質量及定價等資料，並由我們定期檢查及更新。我們就一項招標尋找來自合格承包商數據庫的至少三名承包商進行投標並對各供應商進行價格與質量評估。在確定供應商時，我們會考慮產品及服務質量、有關供應商處理潛在項目的適合性及聲譽等因素。

建築公司一般負責鋼材及水泥等大部分建築材料的採購，但我們一般會於施工合同中指定建築公司需採購的建築材料的品牌及質量要求。採購條款通常是固定價格，不包含任何最低購買承諾。通過提高物業價格，我們可以在一定程度上將原材料成本的增加轉嫁給客戶。然而，倘我們無法提高價格以完全彌補任何成本增加，我們將承受一定程度的原材料價格波動的風險。

一般而言，我們根據採購合同中規定的條款和條件分期向我們的供應商付款，供應商授予的付款條款或會變動，這取決於供應商與我們之間的關係以及交易規模等因素。我們通常會在收到供應商發票後的15天內向其付款，該等發票通常在產品通過我們及建築監理公司的質量控制檢驗程序後提供予我們。

我們的大部分總承包商協議載有調價機制，倘相關材料的市價波動超過一定範圍（通常為3%至8%），合同價格將相應調整。因此，我們將承擔或享有材料價格波動的相關風險或利益。於往績記錄期間，董事認為建築材料價格的波動並無超出我們與建築工程承包商協定的界限。

我們的建築材料主要向中國的供應商採購。本集團的項目管理部及當地附屬公司的項目管理團隊監管各項目開發的質量，每月進行實地檢查及在建築材料用於項目前進行預先檢查。就我們自行採購的專業建築材料及設備而言，我們一般不會保有建築材料存貨，而僅會訂購所需的建築材料及設備。由於我們已建立合資格供應商數據庫，若供應商無法滿足我們的需求，我們有足夠的選擇和替代方案，這在很大程度上防止了供應短缺的風險。於往績記錄期間，董事認為我們並無面臨任何對我們的業務經營造成重大不利影響的建築材料或設備供應短缺或延誤。

## 成本控制及合同管理

我們已建立一個強有力的成本管控體系。在項目方案批復後，根據我們內部的成本管控指導原則應用統一的成本管控標準，並估算目標成本，該等目標成本將由成本管理中心、財務中心審核，作為實施項目實際成本控制機制的基準。

我們在總部建立了成本管理中心，並在我們的成本和合同管理系統下調整了我們的項目，以監控各項目每月產生的成本，包括將實際發生的成本與每月的合同價格、結算價和應付款項進行對比，預估待發生成本並審查其合理性。我們將各項目與其他項目進行對比，並在規劃及設計階段分析其成本概況。若項目定位或市況發生重大變化導致實際成本超過目標成本，則此類變更將根據我們的內部規定上報給我們的高級管理層，以做出必要的決策並尋求審批。

我們建立了合同管理系統，該系統構成成本管理信息系統的一部分，記錄內容包括我們所簽署的每份施工或採購合同的付款時間表。董事認為該合同管理系統有助於我們管理付款、結算、證書變更和現金流量，且有助於我們評估供應商和服務提供商的質量，從而為我們今後篩選承包商和供應商提供有益的信息。

### 質量控制及安全管理

我們一直強調確保良好的工程質量和施工安全的重要性。我們重視所有項目的質量控制和施工安全，以確保合乎相關監管規定。我們的質量安全控制手段包括以下幾方面：

#### **建築公司的選擇和合約條款**

我們嚴格按照相關法律法規堅持從嚴及高標準地選擇建築公司。我們在簽訂的施工合同中均詳細約定了質量保證條款和安全施工要求，亦包括獎金條款及處罰條款。合同中同時也約定了爭議解決機制，要求建築公司根據要求提供有關工程質量的技術資料等。在實行政府搜查之外，我們對竣工項目進行內部質量驗收並記錄檢查結果，對內驗質量結果不符合要求的建築公司將在後續的項目招標中剔除，以保證工程質量。

#### **使用工程管理策劃手段進行預控**

我們對每一個工程項目都要求編製工程管理策劃，明確規定目標施工質量和安全控制程序、涉及的重點問題、項目質量上可能面臨的潛在難點及相關對策。開工前，我們將嚴格審查建築公司的質量保證措施和安全保證體系是否完善；每道工序施工前，進行樣板確認，設置集中工藝樣板展示區，保障大面積施工的質量。

#### **專項巡檢**

在工程施工過程中，我們的工程管理中心對潛在安全風險進行巡查。巡檢組檢查影響結構安全和使用功能的地基基礎、主體結構、隱蔽工程、特殊部位、重要建築材料、建築配件和設備安裝；發現任何影響工程質量的違規情況時，我們採取責令停止施工的強制措施，整改到位後方可恢復施工。

### 第三方評估

我們對建築工程質量管理實行評估的制度，包括過程評估和交付評估。過程評估包含質量及安全風險評估，確保滿意的建築工程質量管理。交付評估包含戶內觀感、公共部位、外立面、景觀建築及機電安裝評估，確保交付客戶的物業達到相關質量標準和我們的質量要求。

### 人防工程

根據相關中國法律法規規定，城市新建民用建築須修建戰時可用於人防用途的地下室。我們已按適用中國法律法規規定，委聘建築公司為我們的物業項目建設人防工程。於往績記錄期間及直至2018年9月30日，我們已建成總建築面積約為142,072.7平方米的人防工程，該等工程在和平時期主要用作或將用作停車場，在我們物業組合中所佔比例並不大。我們已將該等物業計入持作出售的竣工物業。中國法律顧問已確認，我們已獲得建設人防工程所需的許可證，且我們定期監控人防工程的狀況，以確保其作為人防工程的功能不受損害。作為我們日常運營的一部分，我們監察涉及《人民防空法》的業務實踐以確保合規。詳情請參閱「監管概覽—人民防空工程」。

### 計劃控制

我們已建立項目開發全週期計劃管理系統，旨在實現高效運營，同時將維持低風險作為我們理想的核心戰略。我們已將該計劃管理系統集成至IT系統。該系統可助力我們實現相關項目的編製、調整、審批、檢查及彙報功能，以及明確項目節點工期、計劃時限、責任崗位及相關審批人。一旦發現項目施工存在節點延遲的情況，我們將採取補救或提速措施，以確保整體項目節點不受危及並降低有關延遲的影響。我們在與第三方承包商訂立的協議中亦提供有詳細的項目施工計劃表。董事確認，於往績記錄期間並無任何由質量問題引發的重大不利影響。

### 銷售及營銷

#### 定價政策

我們項目定價的主要決定因素有：戰略規劃要求、項目利潤目標、市場競爭環境、成本情況及銷售量目標。我們項目的開盤定價基於項目啟動階段規劃價格、周邊項目市價、項目蓄客量、客戶意向摸底、項目銷售率控制目標及一般市場條件等因素釐定。我們通常採用項目啟動時規劃的價格為管控底線，在確保銷售率的基礎上進行適度溢價定價。

我們遵循「及時管控及動態調價」的定價政策，通過內部銷售日報、週報、月報等指標及總部的銷管平台管控機制，密切關注市場狀況及各項目銷售動態，採取及時的銷售策略調整及價格調整措施，確保指標進展在既定目標下運行，並實現溢價目標和銷售率的平衡。

### 預售

根據適用的中國法律法規，在我們開展任何正在開發的物業的預售活動之前，必須符合若干標準。該等標準包括全額支付土地出讓金並獲得所有相關的土地使用權證、建築相關許可證和預售許可證。在預售前，我們嚴格遵守中國適用法律法規，將全數支付土地出讓金並獲得所有相關的牌照和許可證（包括預售許可證）。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。根據當地政府的預售活動政策，通常在收購相關地塊後的6至10個月內進行預售活動。我們的預售所得款項將僅用於根據項目所在城市的適用規則和規定建設和開發相關項目。

我們通常在物業竣工前開始進行預售活動，並通過開放樣板房及示範區向客戶直觀地展示我們的產品與服務以供視察。

### 營銷及控制

我們的營銷體系採用三級架構，分別由總部營銷管理中心、區域營銷部及項目營銷團隊組成。總部營銷管理中心負責制訂標準化管控流程、設定營銷目標、審批價格方案、控制營銷成本以及考核營銷團隊的表現；區域營銷部門職能視區域市場規模及項目分佈特徵有一定差異，其亦負責制訂營銷策略及監督執行詳細的項目營銷計劃；項目營銷團隊則負責執行項目營銷計劃。

營銷及銷售策略根據不同的項目會有所不同，並根據不同的因素而定，包括市場狀況、項目規模及目標客戶。我們以電視及印刷媒體渠道（如報紙、電視及廣告牌）以及互聯網對物業進行市場推廣。

我們的銷售模式以自銷為主，部分項目會引入外部銷售代理合作，以實現我們期望的業績目標。我們與銷售代理訂立的代理協議主要包括工作範疇、服務年期、授權範圍、費用及付款方式等主要條款。代理協議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，且該等銷售代理的廣告必須真實，且銷售代理必須遵守所有適用的法規要求。銷售代理的代理費根據項目不同的情況進行具體磋商，一般會給予銷售代理銷售物業所得款項總額的6%至7%作為代理費用。截至

2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年9月30日止九個月，我們發生的代理費用總金額分別為人民幣11.7百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣6.1百萬元。2015年1月1日至2018年9月30日，外部銷售代理的銷售額佔本集團總銷售額的4%，自銷銷售額佔本集團總銷售額的96%。於往績記錄期間，我們若干個項目採用銷售代理或分銷公司與自銷團隊聯合銷售的模式。我們依托自銷團隊的努力銷售大部分產品，我們相信，通過加強自銷團隊建設，憑藉其他部門的支持，自銷模式可以實現全流程的系統化、精細化管控。在降低營銷佣金成本的同時，通過構築自銷團隊，直面客戶需求，更有利於銷售過程的改進和提升客戶購買體驗，優化我們的產品和服務。

### 付款安排

我們堅持「快速回籠」的回款政策。追求快速銷售固然重要，我們亦高度重視客戶回款管理。我們在項目銷售工作的各個環節中，針對可能影響資金回籠速度，造成在途資金積壓的各種情況，進行標準化和流程化的管理操作。我們通過對銷售過程中的各環節的把控，包括指定各環節的責任人，設定各項工作開展流程及完成截止日期，全面監控項目銷售流程的進度，及時解決各類影響資金回籠的問題，有效壓縮資金在途時間。

我們的客戶或買家可根據我們銷售合約或預售合約的條款選擇一次性付款或分期向我們付款。我們一般要求買家在訂立銷售或預售合約前支付一筆定金。如彼等決定放棄訂立正式的銷售合約或預售合約，所交定金將會被沒收。如買方選擇一次性付款購買物業，則購買總價不得遲於購買協議所定的日期全數支付。

買家還可選擇使用商業按揭銀行提供的分期按揭貸款來支付購買款項。在此情況下，彼等須支付購買款的約30%至70%作為首付款。首付比例或會因該物業是否為買家首次按揭購買住宅物業而異。如為商業物業，則首付須不低於購買款的50%。未償還金額由按揭銀行在規定期限內根據各自的銀行融資協議進行結算。根據有關中國的法律法規，我們的買家可申請的分期貸款還款期最長為30年。

同中國市場慣例一致，我們就向我們的客戶提供按揭貸款與銀行簽訂長期合作協議。如有需要，該等銀行還會要求我們為按揭貸款提供擔保。該擔保的期限將持續至下述兩個日期的較早者：(i)房屋所有權轉讓予我們的買家，以及以銀行為受益人的相關房屋所有權證進行登記的日期，或(ii)倘買家提前付清購買價，則為按揭銀行與買家結清按揭貸款的日期。作為擔保人，如我們的買家拖欠按揭貸款，我們須按照貸款協議向銀行償還買方欠付的金額。截至2018年9月30日，我們就買家的按揭貸款所提供的未解除擔保為人民幣8,937.8百萬元。於往績記錄期間，我們並無經歷任何重大買家違約事件。

## 交付及售後服務

### 項目竣工及交付

我們致力於按照各預售或銷售合約所規定的交付時限，向客戶交付優質的物業產品。在向客戶交付物業時，我們需取得相關項目竣工驗收證書（房屋建築工程竣工驗收備案表）或我們訂立的相關銷售合約及適用法律法規所規定的其他證書。自啟動預售至取得項目竣工驗收證書一般需二至三年。經董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何與項目竣工或銷售後交付相關所有權文件有關的重大延遲。

項目交付前，我們會組織第三方進行交付評估，排查交付風險，對所發現問題進行整改銷項，確保交付質量。我們密切監視項目的施工進程並進行項目交付前的檢查。我們以工程、客服、營銷為首的各專業職能中心，將在交付前共同檢查竣工項目以確保達到質量標準。我們的僱員將在銷售合約訂明的交付日期前告知我們的客戶，以安排交付手續。

交付時間於相關銷售合約中訂明。根據一般的銷售合約，倘我們未能在協議規定的交割日交付物業，則我們有責任每日支付購買價格0.01%至0.05%的罰金，直至交付物業。倘延遲超過90日，則買方可能有權否認買賣協議有效，而我們必須退還買方已付的全額款項，並支付額外罰金。於往績記錄期間，董事確認，我們在物業交付方面並無任何對我們業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響的延遲。於往績記錄期間，董事確認我們的業務、財務狀況及經營業績未曾因物業交付延遲而受到任何重大不利影響。

### 售後服務

我們的客戶服務中心及我們所聘請的相關物業管理公司提供售後服務。為提高服務品質，我們分析業主喜好及向設計、工程等團隊提供反饋。我們的客戶服務團隊負責開展業主滿意度調查，收集及分析業主數據。我們針對銷售期、交付期、入住期業主的關注重點，進行差異化的業主滿意度調研。同時，我們通過第三方機構的調研數據，了解業主需求，解決業主問題，並探尋售後服務存在的問題，改進及完善項目售後服務。

我們還為部分項目設立會員制度「德客會」。購置有關物業的業主可申請入會。我們認為，會員制度有助於我們鞏固業主關係、培育客戶忠誠度、提升品牌形象、更有效地及時獲取業主反饋，還能更有效地處理業主投訴。

## 保修

我們根據中國《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》提供樓宇結構質量的保修。我們根據已頒發的國家標準為地基、主體結構、防水工程、水電工程、裝飾工程及衛生設備提供質量保修，保修期限視乎所涵蓋的項目而異，但時限一般不低於兩年至五年（依項目而定）。地基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。

所有的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同交付之日開始。我們不會就第三方、不當使用或因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們提供的保修期通常不短於我們根據相關建築合約自建業公司取得的保修期。我們委聘的建築公司負責保證有關質量標準及相關維修工程所產生的費用，我們不會就該等保修計提撥備。

在項目交付期間，為了進一步提升客戶滿意度，我們就每個交付項目建立快修工作領導小組，負責處理在集中交付期內發生的各類交房質量問題。通過移動驗房應用程序等信息化手段，建立維修信息溝通和處理平台，高效處理售後維修事宜。

## 項目融資

於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的現金流量（包括銀行貸款、信託融資、資產管理計劃及預售所得款項）撥付項目所需資金。

## 銀行貸款

根據中國銀保監會於2004年8月30日發佈的指引，對於未獲得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的項目，不得發放銀行貸款。根據2015年9月9日國務院發佈的《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》，保障性住房和普通商品住房的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為25%。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資－信託融資」。

倘必要且根據中國銀保監會發佈的指引，於往績記錄期間，我們通常通過銀行借款撥付項目所需部分資金。我們銀行借款的條款一般會註明資金投入的項目或項目階段並限於此用途。截至2018年9月30日，我們未償還的即期和非即期銀行借款為人民幣2,890.5百萬元。

## 信託及其他融資安排

與中國其他房地產開發商相似，在日常業務過程中，我們會與信託公司及資產管理公司訂立融資安排，以為我們的物業開發項目提供資金。相較於銀行借款，該等融資安排通常在可獲得性、審批安排及還款規定等方面具有更大的靈活性，因此為我們部分項目開發提供了可選擇的高效資金來源，尤其在銀行信貸收緊的環境下。

關於信託融資及資產管理融資的具體安排，請參閱本招股章程「財務資料－負債－信託融資及資產管理融資安排」。有關信託及其他融資安排所適用的法律法規，請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資－信託融資」。

## 投資物業

與我們的業務策略一致，我們保留所開發的部分商業物業，用作長期投資用途。截至2018年9月30日，該等物業包括我們的AI產業園、杭州ONE、天空之翼一期、德藍廣場、神仙居文化主題樂園和九龍城A地塊及九龍城B地塊，總規劃面積約255,669平方米。我們持有該等商業物業用作資本增值。截至2015年12月31日止年度，我們投資物業的公允價值虧損為人民幣2.3百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們投資物業產生的收益為人民幣346.4百萬元、人民幣226.1百萬元以及人民幣171.5百萬元，佔我們相關期間收入的5.0%、3.4%及3.0%。

## 物業租賃

### 商業物業租賃和管理

我們成立商業物業租賃和管理部門以拓展及運營我們的商業物業租賃和管理業務。為提高我們作為房地產開發商和運營商的品牌形象，我們的商業物業租賃和管理部門通過制定戰略規劃、進行深入的可行性研究、業態定位及規劃、引入商業戰略／知名品牌進駐、維持穩定的運營管理和持續的營銷策劃，並加強項目管理和監督，為我們的商業房地產開發和運營提供穩定、持續的運營管理服務。

我們主要擁有並向第三方租賃(i)位於湖州德清縣的寫字樓德藍廣場及(ii)位於徐州沛縣九龍城A地塊的商業空間以及(iii)位於杭州濱江區的AI產業園。我們持有該等物業用作資本增值及租金收入。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9月30日止的各九個月，前述物業所產生的租金收入分別為人民幣0.8百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣14.5百萬元。



### 運營及管理

為保持我們投資物業的競爭力及盈利能力，我們通過運營管理密切監督我們租戶個別店舖的經營及表現，評估其對客戶的吸引力、持續經營能力及其按時支付租金的能力。我們會定期統計租戶營業額，故可即時監察各出租物業的經營表現。通過每日的巡查活動，發現租戶及物業存在的各種問題，及時回饋並糾正，確保物業的持續經營。通過定期和不定期的行銷策劃活動，我們不斷吸引客戶並促進消費。

### 租戶篩選

為保持優質租戶基礎，我們已建立並備存品牌資料庫，包括根據業務活動及過往業務關係篩選的優質品牌客戶，這構成潛在租戶的主要來源。我們的商業經營管理公司負責商場運營，並管理相關資料庫，包括每年對資料庫內的品牌進行評估、評級及增減。

### 租賃協議

我們與租戶簽訂的租賃協議通常訂立明確的租期、租金、押金、付款安排、物業管理費及違約責任等條款。租賃協議的租期視租戶類型而定，通常為三至六年。租期屆滿後，租戶通常享有在同等條件下優先續約的權利。如果租戶未能履行相關義務，需賠償我們的損失，否則我們有權解除合同。

我們通常於初期向租戶收取固定租金，餘下租期的租金通常按一定比例逐年增加費率。此外，就部分客戶而言，我們亦可能按其總營業額的一定比例收取租金。租戶須每月向我們報告其總收入。

在與現有租戶續約或與合適的租戶訂立新租賃協議方面，我們預計不會出現任何重大困難。截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何可能會導致任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議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的任何情況。

### 營銷及推廣

為使已開業及將開業的購物廣場保持高租用率，我們從四個方面進行重點營銷推廣，包括但不限於舉辦特色主題活動吸引目標客戶及其顧客、打造精品主題美陳以及搭建會員服務體系等，從而打造獨有的商業模式，以提升我們的商業及多用途物業的吸引力。

## 商業物業增值

我們根據項目定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶需求等因素挑選租戶，並通過商業物業租賃及停車場、廣告等多元化組合增加經常性收入。

同時，為確保商業物業持續、穩定經營，我們建立了租戶資源庫，並不斷進行更新和完善。對於優質的租戶，特別是國際／國內知名連鎖品牌，我們通過與其建立戰略合作的形式將其引入到我們的商業物業。

我們相信，我們的投資戰略將帶來穩定的經常性收入並顯著提高我們投資物業的價值。

## 物業管理

我們依賴胡一平先生間接控制的公司盛全物業為我們的物業項目提供交付前物業管理服務以及為我們物業項目的樣板間、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務。該物業管理公司提供的服務包括安保、物業維護及其他配套服務。請參閱本招股章程「關連交易」一節。該物業管理公司於2008年取得國家物業服務企業一級資質，致力於為所有業主提供全面周到的專業物業管理服務。

## 主要供應商和客戶

### 供應商

我們的主要供應商為施工承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們對五大供應商的採購額分別為人民幣596.3百萬元、人民幣673.8百萬元、人民幣759.5百萬元及人民幣579.8百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的44.6%、42.4%、49.3%和31.1%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年9月30日止九個月，對單個最大供應商的採購額分別為人民幣141.3百萬元、人民幣208.5百萬元、人民幣214.8百萬元及人民幣144.1百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的10.6%、13.1%、14.0%及7.7%。於往績記錄期間，我們與我們的五大供應商平均約有三至五年的業務關係。我們主要通過電匯或支票向五大供應商付款。我們的主要供應商通常會授予我們15天的信貸期。

我們的五大供應商之一杭州二建分別擁有合肥德恒置業有限公司及浙江德信東杭置業有限公司28%及10%的股份。我們的另一供應商浙江格雅裝飾91.43%的股份由胡一平先生（我們的執行董事及控股股東）之兄弟胡月根先生持有。就董事所深知，除以上披露者外，其他五大供應商均為獨立第三方，且於往績記錄期間，概無我們的董事、其各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本百分之五或以上的股東於我們的五大供應商中持有任何權益。

## 客戶

我們的客戶主要包括我們開發的住宅或商業物業的個人或企業購買者。我們客戶群亦包括我們建築服務的客戶、酒店主顧以及租戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，我們與五大客戶的交易金額分別為人民幣517.5百萬元、人民幣352.8百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣61.8百萬元，相當於我們各期間總收入的約9.1%、5.1%、1.1%及1.1%。於往績記錄期間，我們並無任何主要客戶。

我們的五大客戶包括(i)我們執行董事及控股股東胡一平先生的配偶魏佩芬，(ii)杭州二建，亦為我們的五大供應商之一，及(iii)由朱紅女士為普通合夥人的中國合夥企業德清凱富投資合夥企業(有限合夥)。於往績記錄期間，杭州二建向愛琴海岸一期、愛琴海岸二期、上府及上饒君宸提供建築服務。我們選擇杭州二建的原因是其提供建築服務方面具有豐富的經驗以及良好的業績記錄。另一方面，為優化資產配置、通過投資房地產並從中獲取租金收入保持及增加資產價值，杭州二建通過收購北海公園的11個零售店，已成為我們的企業購買者之一。本公司於2015年自該等銷售中確認收入人民幣23.3百萬元、成本人民幣14.8百萬元、毛利潤人民幣8.5百萬元及毛利率36.5%。就董事所深知，除上文披露者外，所有其他五大客戶均為獨立第三方，且於往績記錄期間，概無我們的董事、其緊密聯繫人或擁有我們已發行股本百分之五或以上的股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

## 競爭

我們是一家根植於中國浙江省的領先綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。根據行業報告，於2017年，按浙江省全部11個地級市的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五。

我們認為，我們經營所在地區及中國整體的住宅及商業物業市場競爭激烈且分散。我們現有及潛在競爭對手包括全國、地區及當地的主要房地產開發商。我們與其他房地產開發商就多種因素展開競爭，包括但不限於物業及服務質量、地理位置、價格、財務資源、品牌認可度以及獲得適當土地儲備的能力。

儘管競爭激烈，我們認為，憑藉我們在房地產開發、創意設計、物業運營、審慎的項目規劃和高品質的物業產品和服務方面的豐富經驗及聲譽，我們已經表現出應對市場變化和競爭的彈性。此外，鑑於我們的品牌認可度、成熟的物業發展能力、以客戶為中心的產品供應及強大的執行能力，我們相信我們可以繼續迅速應對中國房地產市場的挑戰。我們盡力進一步鞏固我們在杭州的市場地位，同時我們選擇性地進駐長三角地區的其他城市以及全國其他主要城市。

## 獎項及嘉許

歷年以來及於往績記錄期間，我們獲得多個獎項和榮譽，這體現了社會公眾對我們的房地產項目、品牌及整體聲譽的認可。下表載列我們已獲得的主要獎項及榮譽：

### 我們所獲獎項：

獲得公司	獎項／嘉許	頒發機構	年份
德信地產.....	中國房地產百強企業－百強之星	中國房地產TOP10研究組	2018年
德信地產.....	浙江房地產品牌10強	致敬住房制度改革二十週年活動組委員會	2018年
德信地產.....	2016浙江百佳年度最受歡迎企業	2016浙江百佳年度最受歡迎企業推選活動組委會	2016年
德信地產.....	2015年度中國房地產品牌企業	錢江晚報社	2015年
德信地產.....	浙江省住宅產業十大領軍企業	全國房地產商會聯盟、中國主流報刊影視媒體房地產宣傳聯盟及浙江日報社	2013年以及2014年
德信地產.....	浙江省住宅產業十大領軍企業	全國房地產商會聯盟、中國主流報刊影視媒體房地產宣傳聯盟及浙江日報社	2012年
德信地產.....	2012年中國房地產企業杭州房企銷售10強	克而瑞信息集團、中國房地產測評中心	2012年

## 業 務

獲得公司	獎項／嘉許	頒發機構	年份
德信地產.....	2010年度浙江省最佳僱主企業	浙江浙商研究會、浙江人才開發協會及其他機構	2010年
德信控股.....	2011年浙江十大優秀代建開發商	浙江日報社	2011年
德信控股.....	浙江省十大住宅產業領軍企業	全國房地產商會聯盟、中國主流報刊影視媒體房地產宣傳聯盟及浙江日報社	2010年
浙江德信置業有限公司.....	2009中國房地產最具成長力企業100強	中國房地產投資與開發協會、中國房地產建築技術促進會及其他機構	2009年

### 知識產權

我們非常注重品牌開發，並非常重視發展品牌形象並且極為關注保護我們的知識產權。我們以在中國註冊的商標「G+」及由德信控股許可予我們的商標「DoThink」開展業務。詳情請參閱「關連交易」一節。此外，董事確認，截至最後實際可行日期，我們一直在使用並在中國和香港兩地申請註冊「德信地產」商標。我們認為「DoThink」和「德信地產」在長三角地區具有相對較好的聲譽及較高的知名度。同時，我們還在香港申請註冊「DoThink 德信地產」商標。此外，我們已註冊並持有域名dexingroup.com。有關我們知識產權的進一步詳情載於本招股章程附錄六「法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－2.我們重大的知識產權」一節。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，誠如董事確認，我們並不知悉我們侵犯第三方擁有的任何知識產權，或任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

## 業 務

### 僱員

截至2018年9月30日，我們擁有1,376名全職僱員，均駐於中國。下表載列截至2018年9月30日按職能劃分的全職僱員詳情：

工作性質	僱員數目	佔僱員總數 百分比 (%)
高級管理類.....	85	6.18%
行政與人力資源.....	102	7.41%
銷售與營銷.....	480	34.88%
工程及成本管理.....	408	29.65%
審計與金融.....	38	2.76%
營運.....	23	1.67%
財務.....	118	8.58%
客服.....	36	2.62%
設計.....	86	6.25%
合計.....	<u>1,376</u>	<u>100%</u>

下表載列我們截至2018年9月30日按地域劃分的全職僱員明細：

地區	僱員數目	佔僱員總數 百分比 (%)
杭州.....	435	31.61%
溫州.....	160	11.63%
寧波.....	79	5.74%
浙北.....	305	22.17%
浙中.....	10	0.73%
蘇北.....	225	16.35%
武漢.....	162	11.77%
合計.....	<u>1,376</u>	<u>100%</u>

我們通過多種渠道，包括校園招聘會、網絡渠道、獵頭夥伴、內部推薦以及在互聯網上刊登廣告等方式積極招聘熟練的僱員。我們優先招聘忠於工作並重視我們的企業文化以及具有相關工作經驗的僱員。我們根據僱員的職位及專業知識為其提供持續及系統性的培訓，以提升其對房地產行業及相關領域的專業知識。

一般而言，我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、績效工資及年終分紅。我們亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。我們的僱員並無透過工會或集體談判協議磋商僱傭條款。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們的僱員薪水及福利支出分別為人民幣96.8百萬元、人民幣107.2百萬元、人民幣246.9百萬元及人民幣202.2百萬元，分別佔我們收入的1.7%、1.5%、3.8%及3.5%。我們制定了項目跟投計劃，以充分提高僱員的積極性。

根據我們中國法律顧問的確認，除「一 牌照、許可證及資質證書 一 不合規事件 一 未能作出足額社會保險及住房公積金供款」所披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守適用的中國勞動及安全法規，我們並無任何對我們業務經營造成不利影響的重大勞資糾紛，且並無發生任何事故或遭受任何投訴而對我們的營運造成重大不利影響。

### 保險

我們根據適用的中國法律法規的規定和業務經營的需要為我們的僱員購買保險（包括社會保險）。根據適用的中國法律法規，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，我們現時並無就此購買額外保險。

於往績記錄期間，董事確認我們為經營購買的保險充足，而其涵蓋範圍符合行業慣例。然而，依然存在對我們業務經營過程中可能產生的任何虧損、損害或負債未購買保險或未能充分投保的風險。請參閱本招股章程「風險因素 一 與我們業務有關的風險 一 我們現有的投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險」。

### 租賃物業

截至最後實際可行日期，我們於15個城市租賃70項物業，主要作為辦公場所。我們的租賃期限通常為9個月至15年，我們預計於該等租賃屆滿時重續。董事確認所有業主均為獨立第三方。

截至最後實際可行日期，我們未能在中國以租戶身份對47項租賃協議進行登記。我們尋求與租賃物業的業主合作，以登記該等已簽立的租賃協議。登記租賃協議需要向有關機關提交業主的若干文件，包括其身份證明文件及物業產權證，因此，完成登記必須獲業主配合，而我們無法掌控。我們的中國法律顧問告知，缺少登記不會影響該等租賃協議的有效性及其可強制執行性。然而，有關政府機關或會要求我們在一定時間內整改該等未登記租賃協議，如我們未能整改，即就每份未登記租賃協議處以最高人民幣10,000元的罰款。請參閱本招股章程「風險因素 一 與我們業務有關的風險 一 倘我們未能遵守任何適用法律、法規或規定，我們或會被處以罰款或處罰」。

截至最後實際可行日期，董事確認我們尚未因我們的任何租賃協議未予以登記而收到任何整改命令或被處以任何罰款。董事認為，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們的財務報表未就此作出撥備。

為確保持續遵守中國有關登記我們作為租戶所簽立租賃協議的法律法規，我們將繼續尋求租賃物業業主的配合，以向中國有關政府機關登記已簽立的租賃協議，並在未來採取多種風險控制措施以降低該等監管風險。我們改進了針對潛在業主的標準租賃條款。我們亦建立包含辦公場所租賃登記狀態等詳細資料的租賃物業數據庫，以確保及時登記我們的租賃物業。我們認為，我們已在內部實施充足有效的措施。然而，由於我們無法掌控業主，因此我們無法確保業主是否將及將何時登記相關租賃。

我們會向有關租賃物業業主及租戶發出提示，要求彼等完成備案及登記程序，然而，由於我們無權控制業主及租戶，我們不能預計完成備案及登記程序所需時間。我們已採用評估未來租約的程序，當中包括記錄需符合規定的列表，例如於我們訂立任何重大租賃協議前，業主及租戶須遞交登記租約所需的文件。我們的總部及項目公司將備存一份有關租賃物業詳細資料的清單，包括租約的登記狀況。我們的總部還對所有租賃協議進行季度檢查，倘未及時登記租賃協議，還會分派指定人員檢查新簽立的租賃協議的登記狀況，並與有關訂約方跟進。

## 信息技術

我們認為信息技術系統的有效運作是我們業務經營的保障工具。我們的信息技術團隊負責信息系統的規劃、選型、實施、優化及日常使用運維，以配合我們的業務擴展及滿足我們的業務需要。集中信息技術系統由我們的總部控制及運作。

信息技術系統受到網絡攻擊的風險越來越大。為降低該等風險，我們購買了防火牆，並對系統數據進行備份。此外，我們定期對機房進行巡檢，並對服務器進行必要的升級，以防止潛在攻擊。我們的信息安全團隊會不定期安排安全演練，以確保我們的信息技術系統長期持續運作順暢。截至最後實際可行日期，董事確認我們並無遇到信息技術系統受到任何干擾而對我們的業務經營造成重大影響的情況。

## 建設、銷售及運營管理系統

為促進發展，我們根據不同業務需求，目前對不同職能線均已分別設置相應的信息系統，例如營銷管理的銷售系統、運營管理的合約系統、財務管理的財務系統及客戶服務系統。我們已委聘軟件開發公司開發經營分析系統以進行集中監控及控制，將不同監管系統數據整合，建立公司統一主數據。通過對主數據的實時分析，我們能夠收集有關物業銷售、材料採購、成本及建設狀態的實時數據，讓管理層能夠及時追蹤及審核業績。董事認為經營分析系統給我們提供了決策依據，並使我們提高了營運效率及我們在中國不同地區開發多個項目的能力。



## 自動化辦公系統

自動化辦公系統可整合多個辦公功能，並搭建知識共享平台，滿足我們日常運作和管理需求，實現無紙化辦公管理。此系統可整合信息資源與業務系統數據協同共享，監控整個審批過程以確保能夠及時完成任務。自動化辦公系統會自動將已完成的工作流程信息傳輸至相關管理人員以供審核及批准。董事認為該系統可縮短處理時間、降低人工成本、提高效率及生產力以及促進部門間的協同。

## 環境事宜

我們的中國法律顧問告知，我們須遵守中國若干環境法律及法規，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》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。有關該等環境法律及法規的詳情載於本招股章程「監管概覽－環境保護」一節。我們所有房地產開發項目均須根據中國法律進行環境影響評估。我們必須提交相關環境影響評估報告連同其他所需的文件以供環境保護主管部門評估及審批。相關政府部門發出的批文將列明在施工項目就空氣污染、噪音排放及污水及廢物排放等方面須遵守的標準，相關環保措施須納入特定項目的設計、施工及營運中。每個項目完工後，相關政府部門亦會檢查工地，確保在物業交付予客戶前已遵守所有適用的環境標準。

我們已採取下列措施以確保我們符合適用的環境法律及法規，包括(i)嚴格選聘合資格建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)在項目完工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)採用環保設備及設計。我們亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們就環境保護產生的合規成本分別為人民幣40,000元、人民幣61,000元、人民幣434,000元及人民幣1,733,240元。我們於2017年及截至2018年9月30日止九個月的環保合規成本增加的原因主要是我們項目數量的增多，產生較高的環境影響評估費用。假設適用的環境法律法規在將來不會產生重大變動，我們預期未來發生的年度合規成本將基本相同。

我們的物業自投入運營以來及直至最後實際可行日期，董事確認並未收到任何與違反任何環境法律或法規有關的重大罰款或處罰。

## 健康及安全事宜

我們須就安全及工作相關事宜受多項中國法律法規規限。我們已就職業健康及安全相關事宜訂立一套指引，並已制定出全面管理制度以實施我們有關此方面的政策及程序。此外，我們就職業健康及安全相關主題為我們的僱員提供定期培訓，以加強僱員的意識及知識。

根據適用的中國法律法規，我們聘用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。我們一般要求我們聘用的建築公司根據適用的法律法規為面臨工傷風險的工人購買意外保險，採納有效職業安全監控措施以及提供定期體檢及培訓。

我們致力於為僱員提供安全及衛生的工作環境。為確保建築質量及安全，我們已經訂立了一套標準及規格，並要求我們工人及第三方建築公司所僱用的工人在建築過程中遵循該標準及規格。我們在各個方面密切監督各項目，以確保建築過程符合相關法律法規。我們還委聘獨立第三方監理公司監督我們建築工地在整個施工過程中的安全。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們聘用的建築公司於建設項目時遭遇二起導致建築工人重大傷亡的事故。該等建築公司對該等事故負全責。該等事故並未對我們的經營造成任何重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除「業務－牌照、許可證及資質證書－不合規事件」所披露的不合規事件外，我們並未因違反中國勞動、健康和 safety 相關法律法規而遭受罰款或處罰。

## 牌照、許可證及資質證書

### 牌照及許可證

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已獲取我們經營所需的所有重大牌照和許可證。

### 資質證書

下表列載截至最後實際可行日期有關我們房地產開發資質證書的詳情：

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
慈溪合翔置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	三級	2018年3月14日	於2019年3月13日前有效
慈溪市梁建置業有限責任公司.....	房地產開發企業資質證書	三級(暫定)	2018年11月6日	於2019年11月5日前有效

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
德清縣安居建設有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2017年11月17日	於2020年12月15日前有效
德清德藍置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2018年6月20日	於2021年6月19日前有效
德清德寧置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年8月2日	於2020年8月1日前有效
德清德宇置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年11月21日	於2019年12月6日前有效
德清錦鴻置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年4月8日	於2019年4月7日前有效
德清凱銀置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	三級	2016年11月2日	於2019年11月1日前有效
德清縣康居建設有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2017年11月17日	於2020年12月9日前有效
德清名城置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2017年12月29日	於2020年12月29日前有效
德信地產(岱山)有限公司.....	房地產開發企業資質證書	三級(暫定)	2019年1月17日	於2020年1月前有效
德信地產集團有限公司.....	房地產開發企業資質證書	一級	2017年7月21日	於2020年2月10日前有效
德信地產(麗水)有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年3月13日	於2019年3月12日前有效
德信地產(寧波)有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	三級(暫定)	2018年5月14日	於2019年5月10日前有效
德信地產(舟山)有限公司.....	房地產開發企業資質證書	三級(暫定)	2018年5月15日	於2019年3月前有效
杭州德冠投資有限公司.....	房地產開發企業資質證書	三級	2017年8月8日	於2020年5月20日前有效

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
杭州德信蜀山置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定 (僅限於開發蕭 政儲出(2018)4號地 塊項目)	2018年6月7日	於2019年6月7日前有效
湖州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	四級	2018年11月23日	於2021年11月22日前有效
湖州德越置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	四級	2019年1月10日	於2022年1月9日前有效
衢州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	四級	2018年10月8日	於2021年10月7日前有效
衢州站前東路碧桂園房地產 開發有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	四級	2018年10月8日	於2021年10月7日前有效
瑞安市德信置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年7月10日	於2019年7月9日前有效
上饒市合輻置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年6月8日	於2019年6月7日前有效
台州德新園置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年11月30日	於2019年11月29日前有效
台州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	2018年9月7日	於2019年9月7日前有效
溫州德信濱海置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年11月15日	於2020年12月5日前有效
溫州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	三級	2016年6月15日	於2019年5月21日前有效
溫州德信廣景置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年5月29日	於2019年5月16日前有效
溫州德信凱城置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年7月25日	於2019年7月18日前有效
溫州德信明成置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年12月29日	於2020年1月5日前有效

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
溫州德信甌潤置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年4月27日	於2020年4月18日前有效
溫州德信生態園置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	二級	2017年9月12日	於2020年9月12日前有效
溫州德信時代置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年4月27日	於2020年4月19日前有效
仙居縣德信旅遊開發有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	三級(暫定)	2018年6月20日	於2019年6月19日前有效
徐州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	二級	2018年4月13日	於2021年4月12日前有效
徐州德遠置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	二級(暫定)	2018年11月14日	於2019年11月13日前有效
長興德信置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	四級	2017年7月24日	於2019年3月13日前有效
浙江德晨置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定(僅限於開發蕭政儲出(2017)19號地塊項目)	2018年3月16日	於2019年3月16日前有效
浙江德廣置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年4月23日	於2020年3月30日前有效
浙江德鴻置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年7月4日	於2019年7月3日前有效
浙江德環置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年8月6日	於2019年8月5日前有效
樂清信輝置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年8月20日	於2020年8月20日前有效
德清莫干山東麓建設有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年9月3日	於2019年9月2日前有效

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
舟山德通置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	三級 (暫定)	2019年1月17日	於2020年1月前有效
衢州德信東跡置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	暫定	2018年9月4日	於2019年9月3日前有效
徐州德翼置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	二級 (暫定)	2018年9月11日	於2019年9月10日前有效
溫州德信東宸置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年9月26日	於2019年9月11日前有效
寧波湧韜置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	三級 (暫定)	2018年10月11日	於2019年10月31日前有效
杭州德信錦玉置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定 (僅限於開發蕭 政儲出(2018)19號 地塊項目)	2018年10月30日	於2019年10月30日前有效
德清錦瀾置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年11月15日	於2019年11月14日前有效

我們會於牌照、許可證和資質證書到期前向相關政府部門申請續簽。根據我們的中國法律顧問的建議，倘已根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規向有關部門提交申請文書，則續簽相關牌照、許可證和資質證書不存在重大法律障礙。倘我們未能在牌照、許可證和資質證書到期之前獲得續簽，則我們的開發計劃可能會延遲，並可能對我們的業務運營產生不利影響。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 如果我們在進行房地產開發及管理業務時未能取得必要的政府批文，或在此方面出現重大延誤，我們的業務或會受到不利影響」。

### 法律訴訟及合規

作為中國房地產開發商，我們可能於一般業務過程中涉及仲裁、訴訟或行政法律程序或爭議。於往績記錄期間，我們並無涉及任何與承包商、買家、商業合作夥伴或其他人士對我們的業務、經營業績及財務狀況而言屬重大的法律或其他爭議。董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何已經或可能預期對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的實際或面臨的仲裁、訴訟或行政法律程序。

## 不合規事件

於往績記錄期間，我們經歷不重大的不合規事件。該等事件的概要和我們確保持續合規的內部控制措施載列如下。董事認為該等不合規事件並未且將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

### *在獲得必要許可證及／或完成相關程序之前開始施工*

於往績記錄期間，我們在獲得建設的各個階段必要的許可證（包括建築工程施工許可證或建設工程規劃許可證）及／或完成相關審查程序前開始或進行若干項目的建設工程。所有該等許可證及／或程序已在後期完成並獲得。過去，該等事件包括：

- *在獲得建築工程施工許可證之前開始施工*

於往績記錄期間，我們七家項目公司在獲得有關建築工程施工許可證及／或完成相關審查程序前開始若干項目的建設。所有該等許可證已在後期獲得。該等事件的總罰款約為人民幣2,800,000元，截至2018年9月30日已全部結清。

- *在獲得建設工程規劃許可證之前開始施工*

於往績記錄期間，我們五家項目公司在獲得有關建設工程規劃許可證前開始若干項目的建設。所有該等許可證已在後期獲得。該等事件的總罰款約為人民幣2,147,000元，截至2018年8月30日已全部結清。

發生該等不合規事件主要是因為(i)有關建築承包商未經我們批准即開始建築工程，以加快施工進程；(ii)我們的項目經理與相關政府機構之間溝通有誤；(iii)不同地方政府機構在實施或解釋相關中國法律法規方面存在不一致，導致在實踐中確認某些建設階段的標準不一致，因此，完成相關行政程序（如申請建築工程施工許可證）的時間要求不一致，以及我們未能充分培訓當地僱員，以了解不一致之處，該等僱員依賴其過去在其他城市的經驗而未重新確認當地政策；及(iv)我們未能在項目公司層面對僱員進行充分培訓，以執行內部控制政策及監督施工進程。我們已收到相關地方監管部門發出的確認函，確認該等不合規事件並不重大。經我們的中國法律顧問確認，由於該等公司已完全結清罰款，且考慮到相關監管部門發出的確認函，故彼等認為，該等公司因該等不合規事件而面臨進一步行政處罰的風險甚微。董事認為該等不合規事件不會對我們造成重大運營或財務影響。

#### 確保持續合規的內部控制措施

我們已制定內部程序，以確保我們的附屬公司在將來對任何建築工程施工之前獲得所有必要的許可證、執照和監管批准。我們還尋求在項目公司層面與員工及與相關建築承包商進行更密切的合作和更頻繁的溝通，通過召開每月進度會議，以確保彼等對建築工程施工前獲得所有必要的許可證、執照和批准；我們還組織對相關部門負責人員進行項目現行規章制度與施工管理以及我們的政策與程序的季度培訓。

#### 未能作出足額社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未能按照相關中國法律法規的規定為其部分僱員作出足額社會保險及住房公積金供款。我們預計，於往績記錄期間，有關部門要求償還的社會保險及住房公積金供款的總計未償付金額約為人民幣3,550,000元。發生該等不合規事件主要是因為(i)我們各部門之間溝通有誤；及(ii)地方部門在實施或解釋相關中國法律法規方面存在不一致，且該等公司的行政管理人員對相關中國法律法規缺乏了解。

根據相關中國法律法規，我們可能被責令支付拖欠的社會保險及住房公積金供款，並承擔按照0.05%及以上的日差率釐定的社會保險供款拖欠付款的逾期罰款。截至最後實際可行日期，我們未從相關部門收到該等要求且全部該等公司（除衢州德信置業有限公司（「衢州德信」）並未就住房公積金從相關部門獲得書面確認之外）已從相關部門獲得書面確認，確認我們並無未償付的社會保險及住房公積金供款及／或並無因未能作出足額社會保險及住房公積金供款而被處以罰款記錄。

我們的中國法律顧問認為(i)相關部門為發出確認的主管部門；及(ii)基於該等確認，相關公司將受到行政處罰或被相關部門要求支付任何罰款的風險甚微。就衢州德信相關的不合規事件，根據其實際情況，我們的中國法律顧問認為該公司將受到行政處罰或被相關部門要求支付任何罰款的風險甚微。董事認為該不合規事件不會對我們造成重大運營或財務影響。因此，我們並未對社會保險及住房公積金供款計提撥備。

#### 確保持續合規的內部控制措施

我們已就管理僱員的社會保險及住房公積金實施政策。我們亦指定附屬公司層面的有經驗的人力資源人員，處理與社會保險及住房公積金供款有關的事宜，包括所有文件的備檔、支付供款以及於我們的內部指引更新相關政府政策及法規。



### 未足額納稅

於往績記錄期間，我們十家項目公司(i)未能繳納企業所得稅約人民幣378,210元，(ii)未能代扣代繳個人所得稅約人民幣270,000元，(iii)未能支付房產稅約人民幣91,000元，(iv)延遲提交納稅申報表及(v)收到國家稅務總局認為是偽造的發票。該13項事件的總罰款約為人民幣380,000元。截至2018年11月1日，該等未足額納稅及相關總罰款已全部結清。

發生該等不合規事件主要是因為該等項目公司的相關財務部門人員誤解了相關法律法規有關計算稅基的規定，導致漏報若干應課稅項目以及要求扣除若干不符合減稅條件的成本及開支。全部該等公司(除溫州德信金田、溫州德信明成、浙江潤楠投資管理有限公司(「浙江潤楠」)及德清嘉毓投資管理合夥企業)(有限合夥)(「德清嘉毓」)之外)已從相關地方監管部門獲得書面確認函，確認該等不合規事件並不重大。經我們的中國法律顧問確認，由於該等公司已完全結清罰款，且考慮到監管部門發出的確認函，故彼等認為，該等公司因該等不合規事件而面臨進一步行政處罰的風險甚微。就溫州德信金田、溫州德信明成、浙江潤楠及德清嘉毓而言，由於該等公司已悉數結清罰款並糾正了該等問題，我們的中國法律顧問認為，該等公司因該等不合規事件而進一步受到行政處罰的風險甚微。董事認為該等不合規事件不會對我們造成重大運營或財務影響。

### 確保持續合規的內部控制措施

我們改進了相關的內部控制政策並加強了內部程序，以監督納稅申報表的編製及繳付稅項。該等納稅申報表須經區域公司或集團財務經理審核。我們亦加強對負責人員的培訓計劃，以使他們熟悉相關稅法及法規的最新發展。

此外，截至最後實際可行日期，我們作為租戶未能登記47份租賃。請參閱「租賃物業」一節。截至最後實際可行日期，我們作為房東訂立了74份租約，但其中25份租賃未能登記。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能會因租賃未予以登記而被處以罰款」一節。

概無董事捲入以上不合規事件。我們已收到相關當地監管機構發出的確認函，確認大多數該等不合規事件並不重大或我們已就往績記錄期間發生的不合規事件作出整改。我們已確認該等公司已全數繳納罰款並作出充分整改。鑑於我們作出的確認及有關機構發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，該等公司面臨由發佈該確認的該等有關政府機構進一步處以行政處罰的風險很小。董事認為，此類不合規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們的財務報表中沒有為該等不合規行為作出撥備。

據我們的中國法律顧問告知，董事確認，截至最後實際可行日期，除上述披露事件外，我們已在所有重大方面遵守相關中國法律。

#### 採取其他內部控制措施確保持續合規

為持續提升我們的企業管治及內部控制以及防止不合規事件將來再次發生，我們已採取以下措施：

- (i) 我們已制訂具體的內部控制措施，涵蓋物業開發的不同階段，以確保遵守人民防空法律法規。尤其是，在取得所需牌照前，我們不得使用物業項目中未來將建成的人民防空設施。此外，須建立適當的存檔制度，以記錄所有批准及牌照。各項目管理中心須按合理的間隔時間進行持續的合規評估，並須確保物業項目的設計、施工及質量符合相關法律法規規定的保護及質量標準。各物業管理公司須在牌照到期前至少一個月申請續期，如牌照已到期，則禁止繼續使用人民防空設施；
- (ii) 我們已制訂具體的內部控制措施，涵蓋與定價、廣告設計、銷售和營銷相關的詳細程序，並要求相關部門遵守該等程序。我們要求我們的營銷中心密切關注廣告法律法規監管要求的任何變化。我們已為相關部門組織並計劃繼續組織有關遵守中國廣告法律法規和我們銷售與營銷政策的培訓；
- (iii) 我們已不時向高級管理層及法律部員工提供並計劃繼續提供有關我們業務適用的法律及法規規定的培訓；
- (iv) 我們已委聘中國法律顧問就遵守中國法律法規提供法律意見及向高級管理層及法律部員工提供培訓；
- (v) 我們已委聘智富融資有限公司作為我們的合規顧問，為董事及管理層提供《上市規則》事宜的意見，年期由上市日期開始，至派發本公司有關上市日期後第一個完整財政年度財務業績的年報日期止；
- (vi) 董事會已成立審計委員會，以監察內部控制情況，包括（其中包括）審核本集團內部控制的政策及慣例並向董事會提供建議、審核及監察本集團有關遵守董事會可能指定、載於本集團任何憲章文件或《上市規則》以及其他適用法律、法規、規則及守則施加的規定、指引及法規的政策及慣例，以及確保有合適的監察系統以確保符合相關內部控制系統、程序及政策，以及監察本集團保持符合內部風險管理標準的計劃是否有所實施；及

- (vii) 我們已委聘獨立的外部顧問公司作為我們獨立內部控制顧問，以根據事先協定的範圍及方式，審核我們有關若干實體若干方面的財務報告的內部控制情況，並已執行獨立內部控制顧問的建議。

### 內部控制和風險管理

#### 內部控制

我們的管理層負責制定及實施內部控制制度，作為有關制度的最高決策層，管理層就內部控制系統的目標及策略作出決策，建立主要風險防範及控制機制。審計部門對高級管理人員進行監督，並就內部控制系統的升級向管理層提出建議。我們從外部聘請獨立的控制顧問（「內部控制顧問」）對我們的內部控制系統進行評估。我們根據內部控制顧問的建議對我們內部控制系統的缺陷與不足採取補正措施。

#### 風險管理

我們的業務運營受到多種風險因素的影響，我們認識到，風險管理對於我們的成功至關重要。關於對我們所面臨的各種風險及不確定性的討論，請參閱本招股章程「風險因素」章節。為應對該等挑戰，實時監督我們在上市之後的風險管理政策和公司治理措施，保證實現公司高效、合規運營的目標，我們已於2018年7月31日編製了風險管理制度。我們建立了包括識別、分析、回應、監控、彙報為主要步驟的風險管理流程，以系統整理、減輕及監控風險。我們的相關風險管理措施主要包括：

- 董事會負責並擁有一般權利管理及開發本集團業務，對風險管理及內部控制系統負責，負責評估及釐定風險性質及程度，監督管理層對於風險管理及內部監控系統的設計、實施和監控，並作出涉及重大風險的重大業務決定；
- 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。我們採用集中批准以審核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核，以確保一致性及準確性。我們的成本管理部門集中訂立主要採購及建造合約，以及監控與該等合約有關的風險，而審計風控部及法律事務部亦確保監管及合約的合規性。我們的IT系統協助上述管理過程；
- 本公司的高級管理層負責定期審議公司風險管理相關的政策及制度，定期向審計委員會報告風險管理情況；

- 我們將定期對管理層及僱員進行內部評估及培訓，以保證其在相關法律法規及政策層面擁有充分的知識；
- 我們通過向董事及高級管理層提供關於相關上市規則及上市公司董事義務的培訓，以識別潛在的不合規事宜，確保其遵守所有相關適用的法律法規；
- 我們的相關部門，包括財務部門、運營部門、法務部門、行政部門、人力資源部門等將負責制定並實施所屬業務的風險應對方案，並負責執行和實施我們的風險管理政策及措施。

### 董事和獨家保薦人的意見

經考慮導致不合規事件的事實情況及在以下基礎上：(i)我們已全額支付相關罰金（在適用情況下）；(ii)我們已獲得相關政府部門確認及／或與相關部門協商，相關不合規事件不重大；(iii)我們的中國法律顧問認為，我們受到相關政府機構就有關不合規事件作出進一步行政處罰的風險很小；及(iv)我們已聘請內部控制顧問對我們的補救內部控制進行審查，並已採納整改措施以解決此類事件，並加強內部控制措施以確保持續合規，董事在審查上述內部控制措施後，認為(i)以上措施足夠，將有效確保適當的內部控制系統，以防止未來類似不遵守中國法律法規的事件；及(ii)上述不合規事件不會對董事符合《上市規則》第3.08條和3.09條的資格以及本公司是否適合上市造成不利影響。基於上述原因，獨家保薦人同意董事的觀點。

### 委託安排

於最後實際可行日期，本集團持有若干附屬公司的股份，而該等附屬公司則根據各項委託安排持有其項目公司。

#### (i)僱員共同投資計劃及(ii)受若干既有融資契約規限的共同開發協議項下的委託安排

作為為吸引僱員而制定的具競爭力薪酬制度的一部分，本集團已制定僱員共同投資計劃供僱員參與。根據該等計劃，僱員可投資我們的附屬公司或我們作為合營企業或聯營公司持有的項目公司。參與此類委託安排的僱員不包括董事及高級管理層，且除與本集團的僱傭關係外，有關僱員均為獨立第三方。

於往績記錄期間，本集團亦與其他國內房地產公司（「國內合夥人」）共同開發一些項目。本公司通常與該等國內合夥人建立合營企業或聯營公司，或將其於現有附屬公司的部分股份轉讓予國內合夥人以作共同開發。該類委託安排涉及的國內合夥人均為獨立第三方。其與本集團的關係僅限於與本集團進行聯合開發合作，且過去或現在其與本公司、其附屬公司、股東、董事及高級管理層或其任何聯繫人並無任何其他關係。

上述將本公司於附屬公司或項目公司的股權轉讓予僱員或國內合夥人（視情況而定）須遵守本公司若干既有融資安排。為就其項目開發進行融資，本集團與信託公司或資產管理公司（「融資實體」）等多個融資方訂立融資協議。該等融資實體可能要求本公司將其於其附屬公司的股權作為抵押品質押予融資實體。倘本公司已將其於附屬公司的權益質押予融資實體，於質押解除前，無法與主管工商行政管理局完成相關的登記程序，且須在融資實體及相關僱員或國內合夥人（視情況而定）同意的情況下根據委託安排為僱員或國內合夥人持有股權。在某些其他情況下，倘融資安排已作出，則本公司亦可能會要求國內合夥人根據委託安排因同樣原因而持有我們的權益。於最後實際可行日期，上述委託安排均已終止。

#### 於授予項目公司土地使用權證前制定的委託安排

本公司通常同意國內合夥人，在獲授土地使用權證前不變更項目公司的持股。就此而言，本集團將根據委託安排為國內合夥人持有項目公司的股份，直至獲授予土地使用權證。於最後實際可行日期，上述委託安排均已終止。

#### 與本集團已與之建立關係的融資實體制定的委託安排

本集團已與之建立關係的若干融資實體已訂立股份轉讓協議及／或股份質押協議，作為向本集團提供融資的條件，並已訂立股份回購協議以令本集團於融資屆滿後購回股份。由於雙方協定轉讓僅用於融資目的且不必完成註冊程序，故上述協議在未向主管工商行政管理局完成相同的相關註冊程序的情況下簽立。就此而言，融資實體與本集團將訂立委託協議，使本集團可代表融資實體持有項目公司的股權。

有關詳情，請參閱「財務資料－負債－信託融資及資產管理融資安排」一節之附註。

### 委託安排的會計處理

由於相關僱員和國內合夥人根據委託持股協議享有相關附屬公司的少數股東法定權利，本集團於會計師報告中將相關僱員及國內合夥人的投資列為非控股權益。董事認為，會計處理符合本集團的會計政策，而該會計政策與適用的會計準則一致。

### 董事及其中國法律顧問的意見

董事認為上述委託安排對本集團的股權架構及營運而言並非重大。部分委託協議即將終止。董事承諾於上市前終止所有委託安排（惟與本集團已與之建立關係的融資實體建立的委託安排除外）。誠如中國法律顧問所告知，上述所有委託安排均屬合法有效且並不違反任何相關中國法律。

閣下應將以下討論及分析與本招股章程附錄一所載會計師報告所載我們截至2015年、2016年、2017年12月31日及截至該等日期止年度以及截至2018年9月30日及截至該日期止九個月的經審核綜合財務資料連同其附註，以及截至2017年9月30日及截至該日期止九個月的未經審核綜合財務資料（「綜合財務資料」）一併閱讀。綜合財務資料已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）刊發的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，而香港財務報告準則在重大方面可能不同於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析及本招股章程所載的其他部分載有若干前瞻性陳述，該等陳述反映我們目前對涉及風險及不確定因素的未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃以我們基於經驗及對歷史事件的認知、現行環境及預期未來發展以及我們認為在有關情況下合適的其他因素作出的假設及分析為基準。閣下評估我們的業務時，務請仔細考慮本招股章程「風險因素」一節提供的資料。

就本節而言，除非文義另有所指，否則對2015年、2016年及2017年的提述乃指截至有關年度12月31日止的財政年度。除非文義另有所指，否則本節所述財務資料乃按綜合基準陳述。

## 概覽

我們是一家根植於中國浙江省的領先綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。憑藉23年的經驗，我們已成為浙江省領先的綜合型房地產開發商，並進軍長三角地區及主要樞紐城市，同時也樹立了開發物業杭派精工的鮮明品牌形象。根據行業報告，2017年，按浙江省11個地級市的已售物業總建築面積計算，我們排名第五。至2018年，我們亦連續五年獲得由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，在2015年、2016年、2017年和2018年的排名分別從第75位上升至第74位至第72位以及至第63位。

截至2018年11月30日，就權益比例而言，我們的土地儲備總計為6,933,919平方米。截至2018年11月30日，我們已有33個可銷售或可租賃竣工項目，61個在建項目及13個持作未來開發項目。作為一家根植於浙江省的房地產企業，我們於往績記錄期間錄得穩定增長。

我們的業務活動戰略性地集中於長三角地區，該區域為中國經濟最發達及最具活力的地區之一，具有高度的開放性、創新激勵機制以及持續的人口增長。我們的業務運營包括四個主要收入來源：(i)物業銷售；(ii)建築及項目管理服務；(iii)酒店營運及(iv)租賃業務。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9月30日止九個月，銷售物業貢獻的收入佔我們總收入的大部分，金額分別為人民幣5,241.1百萬元、人民幣6,722.5百萬元、人民幣6,501.4百萬元、人民幣3,037.6百萬元及人民幣5,683.7百萬元，分別相當於我們同期總收入的約92.0%、96.3%、99.2%、98.7%及99.3%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的淨利潤分別為人民幣64.7百萬元、人民幣513.4百萬元及人民幣839.4百萬元，複合年增長率約為260.3%。截至2017年及2018年9月30日止九個月，我們的淨利潤分別為人民幣233.9百萬元及人民幣981.3百萬元，增長率約為319.5%。

### 呈列基準

根據「我們的歷史及重組－重組」所披露的重組，本公司於2018年8月17日成為本集團現時旗下公司的控股公司。緊接重組前及緊隨重組後，上市業務主要由德信地產及其附屬公司開展，由胡先生最終控制。根據重組，上市業務已轉讓予本公司，由本公司持有。重組前，本公司概無涉及任何其他業務，且不符合業務的定義。重組僅為上市業務的重組，不涉及管理層變動，且上市業務的最終擁有人保持不變。因此，本集團的財務資料乃使用所有呈列期間上市業務的賬面值呈列。

本集團於往績記錄期間的綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司從最早呈報日期或附屬公司首次受控股股東共同控制之日（以較短期間為準）起的業績及現金流量。本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的綜合財務狀況表已擬備以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無作出任何調整以反映公允價值，或確認任何因重組而產生的新資產或負債。

重組前由控股股東以外各方於附屬公司持有的股權及其變動於應用合併會計原則時呈列為股本中的非控股權益。損益及每項其他全面收入項目歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內的交易及結餘已於合併時悉數抵銷。



## 影響我們經營業績和財務狀況的重大因素

我們的業務、經營業績、財務狀況及前景受下文所載因素等多項因素的影響，其中許多因素非我們所能控制。下列因素應與本招股章程「風險因素」一節一併閱讀。

### 中國的宏觀經濟和中國房地產行業的監管措施

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入均來自與中國商業和住宅物業市場有關的經營。中國商業和住宅物業市場狀況會受到中國與房地產開發有關的政府政策和法規的顯著影響。

中國政府不時根據宏觀經濟狀況調整對房地產市場的監管以實現政策目標，如防止房地產市場過熱或在經濟蕭條期間和其後刺激房地產市場。

近年來，中國政府為應對全國房價不斷上漲，實施了一系列措施控制房地產市價。多個行政機關已推行政策及措施抑制物業購置投機。該等措施規定（其中包括）提高買家的最低首付金額、購買物業的新限制及提高按揭融資的銀行貸款利率等。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規定、限制買家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。

我們的業務和經營業績可能會受到中國政府有關房地產開發的政策和法規的影響，該等政策和法規包括(i)提高所有權轉讓和物業所有權稅收，(ii)提高住宅按揭首付比例，(iii)收緊融資和按揭貸款信貸及(iv)對多套房產及投資外省住宅物業進行限制。

### 收購適合未來開發的土地的能力

我們的持續增長將主要取決於我們以可取得合理回報的價格獲得優質土地的能力。近年來，我們已將業務擴大到其他地區。根據我們現時的開發計劃，我們的土地儲備足夠未來三至五年開發之用。由於中國經濟持續增長以及商業及住宅物業需求保持相對強勁，我們預期全國及在我們經營所在的城市，開發商間對適合物業開發的土地儲備的競爭將加劇。此外，採用公開投標、拍賣及掛牌出售的方式出讓國有土地使用權亦可能加劇開發土地的競爭及增加土地收購成本。

### 資本渠道和融資成本

銀行及其他借款是我們房地產開發資金的重要來源。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們尚未償還的即期和非即期銀行及其他借款分別為人民幣4,563.2百萬元、人民幣8,122.6百萬元、人民幣10,135.7百萬元及人民幣10,699.3百萬元。由於中國商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行基準利率掛鉤，有關基準利率上調，將增加我們的融資成本。有關進一步資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的融資成本受利率變動的影響」。此外，貸款需求增加可能會抬高利率，導致我們的利率成本增加，尤其是新增貸款利率。

### 我們物業的產品組合

我們的絕大部分收入來自銷售住宅和商業物業。多年來，我們已開發並向市場推出多種產品，包括大型住宅物業以及融高端住宅公寓、零售物業和其他物業於一體的多用途綜合樓。我們的經營業績和經營活動產生的現金流量在不同期間可能會視乎已售和已交付物業的類型及該等物業的平均售價而有所不同。此外，我們的經營業績和經營活動產生的現金流量亦會由於我們出售物業時的當時市況而有所不同。我們的投資物業產生的現金流量視當地租金水平及所開發的物業類型而定，而當地租金水平取決於當地的供求狀況。

### 房地產開發的時間

我們在任何特定期間承建的物業項目數目主要受土地收購及建設需要龐大資金以及土地供應的限制。此外，物業項目開發可能持續多月或甚至多年，方可開始預售或竣工及交付。物業項目僅在竣工、出售和交付給客戶時，方能確認大部分收入。此外，由於市場需求波動，我們於特定期間內確認的收入可能亦取決於特定項目預售、竣工及交付時的市況。而且，施工、監管批准及其他程序的延誤可能對我們項目的進度造成不利影響。鑑於上述限制、時間差異和不確定因素，我們的經營業績過去曾出現波動，且有可能於未來繼續波動。為減少有關波動，我們策略性地安排項目，以於任何特定期間均有處於不同開發階段的項目。

### 土地和建築成本

我們的經營業績受土地和建築成本的影響。土地和建築成本仍是銷售成本中的重中之重。多年來，中國的土地出讓金一直穩步攀升。隨著中國經濟持續發展以及拆遷和安置費用繼續上漲，普遍預期土地出讓金將繼續上漲。根據我們的標準建築合約，我們負責鋼材等主要建築材料，並承擔合同訂立後材料成本的任何上漲部分。此外，建築材料成本價格持續上漲，將促使承包商更改新合同的報價，因而增加我們的銷售成本和整體項目成本。倘我們出售物業的價格水平不足以彌補所有增加的成本，我們將不能實現目標利潤率，且我們的盈利能力將會受到不利影響。

## 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

我們的房地產開發須就相關土地及土地增建物的增值金額繳納土地增值稅。於中國從事房地產開發的國內外投資者均須繳納土地增值稅，並須按30%至60%的累進稅率對土地價值增值部分徵收。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9月30日止九個月，我們在綜合收益表確認的土地增值稅費用分別為人民幣9.9百萬元、人民幣23.0百萬元、人民幣59.1百萬元、人民幣32.2百萬元及人民幣292.7百萬元。於確認收入時作出土地增值稅撥備。截至最後實際可行日期，我們已根據相關地方稅務機關所詮釋及執行的中國相關土地增值稅法律法規，就土地增值稅預繳全數稅項及／或作出全數撥備。然而，我們無法向閣下保證，相關稅務機關將認同我們計算土地增值稅負債撥備的基準，亦不能保證該撥備將足以彌補稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅負債。如相關稅務機關計算我們應繳的土地增值稅負債遠高於我們的撥備，我們的財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

## 重大會計政策、估計及判斷

我們認為下列會計政策對我們的綜合財務資料最為重要。重大會計政策詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註2。該等會計政策通常基於因須就本質上不確定事宜之影響作出估計而需要管理層作出主觀或複雜判斷。若干會計估計因其對綜合財務資料之重要性而特別敏感。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項我們相信於該等情況屬合理之其他因素，有關結果構成就難以在其他來源確定的事項作出判斷的基準。有關存在重大風險導致對資產及負債的賬面值作重大調整的未來的主要假設以及其他主要不確定來源於本招股章程附錄一會計師報告附註4進一步詳細論述。我們持續審核估計和相關假設。

## 收入確認

收入包括在日常業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公允價值，並經扣除退貨、回扣及折扣以及撇除本集團內部銷售後入賬。收入於(i)收入金額能即時計量；(ii)未來經濟利益很可能流入實體；及(iii)本集團下述各項活動均符合特定標準時予以確認：

### (i) 銷售物業及建築服務

收入於資產之控制權轉移至買方時予以確認。視乎合同條款及適用於合同的法律規定，資產之控制權可能在某一時段內或於某一時點轉移。倘本集團的履約滿足下列條件，資產之控制權在某一時段內轉移：

- 買方在本集團履約的同時收到且消耗本集團履約帶來的所有利益；或

- 買方在本集團履約創建和增強一項資產之時即已控制該項資產；或
- 本集團履約並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團有權就當日為止已完成的履約部分收取款項。

倘資產之控制權在某一時段內轉移，則收入乃參考已完成履約責任之進度在合同期間予以確認。否則，收入於買方獲得資產之控制權的時點予以確認。

完成履約責任的進度按本集團為完成履約責任而作出的努力或投入，參考每份合同截至報告期末已產生的合約成本在總估計成本中的佔比計量。

對於在某一時點轉移物業之控制權的物業開發及銷售合約，收入於買方實際佔有已竣工物業或獲得已竣工物業的合法業權且本集團現時有權獲得付款並很可能收回代價時予以確認。

在釐定交易價格時，若融資成份重大，則本集團將調整合同承諾代價。

對於建築服務，本集團履約創建或增強一項於資產被創造或增強時由客戶所控制的資產或在建工程，因此本集團完成履約責任並參考特定交易根據各份合同截至報告期末已產生的實際成本在總估計成本中的佔比而評估的完成情況在某一時段內確認收入。

### **(ii) 酒店運營**

酒店經營所得收入於提供相關服務的會計期間予以確認。

### **(iii) 租金收入**

經營租賃項下的物業租賃所得租金收入於租期採用直線法確認。

當本集團在履約過程中所產生的資產對本集團具有不可替代用途，且本集團對累計至當日已完成的履約行為存在可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業所得收入在某一時段內確認；否則，該收入於買方獲得已竣工物業的控制權的時點確認。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此物業單元對本集團具有不可替代用途。然而，本集團是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合約條款及適用該合同的適用法律的詮釋。有關釐定需要重大判斷。

本集團參考報告日期已完成履約責任的進度在某一時段內確認物業開發收入。該履約進度參考合同中每項物業單位截至報告期末已產生的合約成本在總估計成本中的佔比，按本集團為完成履約責任而作出的努力或投入計量。本集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定總估計成本的完成度和報告日期已完成履約責任的進度的準確性時需要作出重大判斷及估計。倘未來期間成本估計發生變動，可能對確認本集團的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依賴過去的經驗以及承包商及測量師（如適用）的工作。

### 投資物業

投資物業為並非由本集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業亦包括在建或開發以供未來用作投資物業的物業。當已符合投資物業的其餘定義時，以經營租賃持有的土地則作為投資物業入賬。於此等情況下，有關經營租賃則當作融資租賃入賬。投資物業初始按成本計量，包括相關交易成本及借款成本（如適用）。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市價釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整（如必要）。倘未能取得有關資料，本集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於損益內呈列。

### 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

物業的開發成本主要包括土地使用權成本、建築成本、就合資格資產資本化的借款成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至持作出售的竣工物業。

除非完成有關物業開發項目的建築期預期將長於一般營運週期，否則開發中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。一般營運週期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與將用於履行未來履約責任的現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本。如果預計能夠收回，則履行合約的成本將計入開發中物業。該金額按系統基準攤銷，與資產相關的合約的收入確認模式一致。

### 持作出售的竣工物業

於報告期末已竣工但仍未出售的物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

成本包括未售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

### 借款及借款成本

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。

倘很有可能提取部分或全部融資，則就設立貸款融資支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時為止。倘並無跡象表明將很有可能提取部分或全部融資，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約內訂明的責任解除、取消或到期時，借款自資產負債表內移除。已經解除或轉移至其他方的金融負債的賬面值與所付代價（包括所轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益內確認為其他收入或融資成本。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

收購、建造或生產一項需較長時間方可用於其擬定用途或出售的合資格資產（例如開發中物業、在建資產及在建投資物業）直接應佔的一般及專門借款成本會添加到該等資產的成本，直至該等資產可大致用作擬定用途或出售。

等待將特定借款用於撥付合資格資產時將其臨時投資所產生的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本均於產生期間在損益中確認。

## 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅率的應付稅項，經臨時差異及未使用稅項虧損所導致的遞延稅項資產及負債的變動調整。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據本集團實體營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

### (b) 遞延所得稅

#### 內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其在財務資料的賬面值之間的暫時差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅來自於交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則有關遞延所得稅不作記賬。遞延所得稅乃以於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時應用。

僅於未來可能出現應課稅利潤抵銷可用暫時差額時確認遞延所得稅資產。

#### 外部基準差額

對於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟本集團控制暫時差額撥回時間且暫時差額在可預見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司相關暫時差額的撥回。僅當有協議令本集團能夠控制暫時差額在可預見將來的撥回時，方不會就因合營企業或聯營公司的未分派利潤而產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

僅當暫時差額很可能於未來撥回並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額時，方會就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生的可扣減暫時差額確認遞延所得稅資產。

**(c) 抵銷**

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**土地增值稅**

本集團在中國須繳納土地增值稅。本集團尚未與中國當地稅務機構落實其土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，釐定土地增值金額及相關土地增值稅金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層對稅務條例的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄，且該等差額將影響與當地稅務機構落實稅項的年度的稅項及稅項撥備。

**附屬公司、合營企業及聯營公司的分類**

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司的依據為釐定本集團對被投資對象是否擁有控制權、聯合控制權或重大影響力，此涉及透過分析本集團在被投資對象主要決策機構（如董事會會議及股東大會）中的代表權等各種因素以及其他事實及情況作出判斷。

附屬公司乃綜合入賬，即指其各資產、負債及交易均逐項納入本集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合資產負債表中按權益入賬列作投資。

因此，因確認或終止確認投資導致的不適當的分類，可能對綜合財務報表產生重大且廣泛的影響。

**投資物業公允價值**

投資物業（包括已竣工投資物業及建設中投資物業）按其公允價值列賬。投資物業公允價值乃參考獨立物業估值師採用物業估值方法對該等物業進行的估值釐定，而有關估值涉及對現行市況的若干假設。該等假設的有利或不利變動可能導致合營企業投資物業公允價值發生變動，從而導致財務資料中分佔合營企業業績發生變動。

有關我們會計政策及判斷的更多詳情，請參閱本招股章程「附錄一—會計師報告」。



### 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

我們的歷史綜合財務資料乃根據相關財務報表編製，且其中已採納並自往績記錄期初及整個往績記錄期間始終應用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（「香港財務報告準則第15號」）。鑒於往績記錄期間乃為2015年1月1日至2018年9月30日，而香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號於2018年9月30日之前強制生效，故於編製財務報表時我們已採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，以代替香港會計準則第18號「收益」（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」），因此我們根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製的各期歷史綜合財務資料具有可比性。

然而，我們已盡力根據香港會計準則第18號及香港會計準則第39號所載準則進行內部評估，並於下文載列倘採用香港會計準則第18號及香港會計準則第39號對我們的財務狀況及表現產生的若干估計主要影響：

- **採用新減值模式。**香港財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備，而香港會計準則第39號則要求根據已產生模式確認有關減值撥備。經我們評估，採納該兩種不同模式不會導致壞賬撥備有重大差異，且與採納香港會計準則第39號相比，採納香港財務報告準則第9號不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。
- **收益確認。**在建物業預售所得收益於資產控制權轉移至買方時予以確認。香港財務報告準則第15號規定收入依據在建物業的控制權轉移而於某一時段內或於某一時點確認，視乎我們預售合約條款及該等合約的監管法律而定。當我們履約行為並不會為我們創造有替代用途之資產且我們對迄今已完成之履約行為而獲得付款擁有可強制執行權利時，在建物業的控制權於某一時段內轉移。倘物業的控制權於某一時段內轉移，則收益參考達成履約責任之進度在合約期內予以確認。然而，倘採納香港會計準則第18號，則預售物業所得收益將於已竣工物業的風險及回報轉移至買方時於某一時點予以確認。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2017年及2018年9月30日止九個月，我們根據香港財務報告準則第15號於某一時段內確認的物業銷售所得收益分別為人民幣16.1百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣435.6百萬元、人民幣285.0百萬元及人民幣250.0百萬元，分別佔我們銷售物業所得總收益的0.3%、0.1%、6.7%、9.4%及4.4%。我們認為，與採納香港會計準則第18號相比，採納香港財務報告準則第15號將不會對我們的財務狀況及表現產生重大影響。

### 經營業績

下表載列所示期間我們綜合經營業績概要。我們經營業績的波動反映了房地產行業的週期性、物業開發項目時間和收入確認時間、政府法規對房地產市場的不可預測影響以及其他非我們所能控制的因素。我們的經營業績過去曾有波動且極可能在未來繼續波動。因此，我們於不同期間的經營業績或不能直接比較，而我們的歷史業績亦未必能作為我們未來經營業績的可靠指標。

## 財務資料

### 綜合收益表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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) (未經審核)	2018年 (人民幣千元)
收入 .....	5,695,479	6,979,701	6,553,989	3,077,771	5,725,293
銷售成本 .....	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,487,330)	(3,867,896)
<b>毛利 .....</b>	<b>592,062</b>	<b>908,311</b>	<b>1,532,681</b>	<b>590,441</b>	<b>1,857,397</b>
其他收入 .....	24,088	69,504	62,540	35,837	17,887
其他收益淨額 .....	8,520	6,907	20,834	14,989	51,046
銷售及營銷開支 .....	(117,892)	(124,059)	(200,734)	(110,566)	(171,719)
行政開支 .....	(110,378)	(126,571)	(262,202)	(125,104)	(277,003)
投資物業公允價值(虧損)/收益 .....	(2,310)	346,444	226,107	128,187	171,466
<b>經營利潤 .....</b>	<b>394,090</b>	<b>1,080,536</b>	<b>1,379,226</b>	<b>533,784</b>	<b>1,649,074</b>
融資成本淨額 .....	(257,859)	(217,034)	(321,449)	(262,431)	(242,091)
分估合營企業及聯營公司業績 .....	(20,876)	(65,110)	160,284	119,352	199,277
所得稅前溢利 .....	115,355	798,392	1,218,061	390,705	1,606,260
所得稅開支 .....	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(156,820)	(624,955)
<b>年內/期內利潤及 全面收入總額 .....</b>	<b>64,659</b>	<b>513,411</b>	<b>839,369</b>	<b>233,885</b>	<b>981,305</b>
以下各方應佔利潤：					
本公司擁有人 .....	30,950	330,809	737,543	270,658	787,928
非控股權益 .....	33,709	182,602	101,826	(36,773)	193,377
<b>年內/期內利潤 .....</b>	<b>64,659</b>	<b>513,411</b>	<b>839,369</b>	<b>233,885</b>	<b>981,305</b>

### 若干收益表項目

#### 收入

我們的收入主要來自物業銷售，其次來自物業建築及項目管理服務、酒店運營及租金收入。下表載列所示期間我們按來源及收益總額中的佔比劃分的收入。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	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) (未經審核)		(人民幣千元)	
收入										
物業銷售所得收入 ..	5,241,083	92.0%	6,722,492	96.3%	6,501,385	99.2%	3,037,641	98.7%	5,683,666	99.3%
建築及項目管理服務 所得收入 .....	435,419	7.6%	232,782	3.4%	29,657	0.5%	22,801	0.7%	12,612	0.2%
酒店收入 .....	14,937	0.3%	15,909	0.2%	16,128	0.2%	12,210	0.4%	10,471	0.2%
租金收入 .....	4,040	0.1%	8,518	0.1%	6,819	0.1%	5,119	0.2%	18,544	0.3%
<b>總計 .....</b>	<b>5,695,479</b>	<b>100%</b>	<b>6,979,701</b>	<b>100%</b>	<b>6,553,989</b>	<b>100%</b>	<b>3,077,771</b>	<b>100%</b>	<b>5,725,293</b>	<b>100%</b>

## 財務資料

### 物業銷售

物業銷售所得收入構成我們總收入的絕大部分。我們在任何特定期間的經營業績取決於我們在此期間交付的物業的建築面積及售價以及對該等物業的市場需求。房地產市場的狀況會在不同時期發生變化，並受到中國整體以及我們經營所在城市和地區的經濟、政治及監管發展影響。於往績記錄期間，我們已確認的建築面積在不同期間視乎項目規模及其開發階段而發生波動。確認的已售物業的平均售價亦於不同期間視乎我們開發及銷售物業開發項目所在城市及地區的物業售價而發生波動。

下表載列我們於所示期間及所示城市已確認的物業銷售所得總收入、已確認的總建築面積、已確認的每平方米的平均售價：

	截至12月31日止年度									截至9月30日止九個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
已確認收入 (人民幣千元)	已確認建築面積 (平方米)	已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	已確認收入 (人民幣千元)	已確認建築面積 (平方米)	已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	已確認收入 (人民幣千元)	已確認建築面積 (平方米)	已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	已確認收入 (人民幣千元)	已確認建築面積 (平方米)	已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	已確認收入 (人民幣千元)	已確認建築面積 (平方米)	已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
(未經審核)															
城市															
杭州	3,542,193	228,753	15,485	3,500,245	202,880	17,253	2,623,855	105,293	24,920	40,693	861	47,262	453,313	14,103	32,143
溫州	-	-	-	2,827,710	164,372	17,203	3,033,492	168,478	18,005	2,773,738	158,983	17,447	5,037,322	279,091	18,049
湖州	1,014,240	121,205	8,368	313,156	36,991	8,466	187,492	14,111	13,287	164,546	11,965	13,752	94,544	4,184	22,597
徐州	597,282	136,950	4,361	65,423	13,929	4,697	642,746	131,677	4,881	48,931	9,246	5,292	90,367	10,118	8,931
合肥	3,812	-	-	1,977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉興	83,556	12,408	6,734	13,981	1,271	11,000	13,800	214	64,486	9,733	214	45,481	8,120	356	22,809
總計	<u>5,241,083</u>	<u>499,316</u>	<u>10,497</u>	<u>6,722,492</u>	<u>419,443</u>	<u>16,027</u>	<u>6,501,385</u>	<u>419,773</u>	<u>15,488</u>	<u>3,037,641</u>	<u>181,269</u>	<u>16,758</u>	<u>5,683,666</u>	<u>307,852</u>	<u>18,462</u>

附註：上表已確認收入包括自住宅、商業空間、停車場及儲藏室所得收入，而已確認建築面積則不包括停車場及儲藏室的建築面積。

按照行業慣例，我們通常在物業仍處於開發階段但根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合約。一般而言，在我們開始預售開發中物業至交付有關物業之間存在時差。一般而言，倘(i)當有關物業已竣工並已將有關物業的擁有權交付予客戶時，則確認物業預售所得收入；或(ii)對於於某一時段內確認的物業，我們將參考物業施工及開發進度確認部分預售收入。自客戶收取的預售物業所得款項於相關銷售收入予以確認前列作流動負債項下的「合約負債」。由於物業銷售收入僅於交付物業後或參考開發項目的進度予以確認，故有關交付的時間可能不僅影響我們物業銷售收入的金額及增速，亦可能導致我們的合約負債於不同期間發生波動。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間按物業類別劃分的物業銷售收入。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
物業銷售收入				(未經審核)	
住宅 .....	4,804,363	6,109,801	5,508,950	2,697,250	5,149,582
停車場 .....	202,979	265,894	492,734	160,775	337,268
商業 .....	233,741	346,797	499,701	179,616	196,816
總計 .....	<b>5,241,083</b>	<b>6,722,492</b>	<b>6,501,385</b>	<b>3,037,641</b>	<b>5,683,666</b>

下表載列我們確認的平均售價的敏感度分析，說明假設所有其他變量保持不變的情況下，倘我們的已確認平均售價上漲或下跌5%，所示期間內其對除稅前利潤的影響。

(未經審核)	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
稅前利潤增加／(減少)					
倘已確認平均售價上漲5% .....	262,054.2	336,124.6	325,069.3	151,882.1	284,183.3
佔稅前利潤百分比 .....	227.2%	42.1%	26.7%	38.9%	17.7%
倘已確認平均售價下跌5% .....	(262,054.2)	(336,124.6)	(325,069.3)	(151,882.1)	(284,183.3)
佔稅前利潤百分比 .....	(227.2%)	(42.1%)	(26.7%)	(38.9%)	(17.7%)

### 建築及項目管理服務

我們的建築及項目管理服務收入來自我們若干附屬公司向相關物業的第三方擁有人提供的物業建築及項目管理服務。就建築及項目管理服務而言，本集團的履約創造或增進了一項由我們客戶控制的資產或在建工程。隨著資產被創造或增進，本集團完成履約責任並通過參考特定交易的完成情況於某一時段內確認收入，而交易的完成情況乃根據我們截至各報告期末所產生的實際成本佔各建築合約總估計成本的百分比進行評估。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間由施工附屬公司進行之建築及項目管理服務所產生的收入：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	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)	
							(未經審核)			
<b>建築及項目管理服務</b>										
<b>所得收入</b>										
德清縣安居										
建設有限公司.....	204,409	46.9%	142,530	61.2%	-	-	-	-	-	-
德清縣康居										
建設有限公司.....	231,010	53.1%	87,868	37.8%	-	-	-	-	-	-
瑞安市德信置業										
有限公司.....	-	-	2,384	1.0%	29,657	100%	22,801	100%	12,612	100%
<b>總計 .....</b>	<b>435,419</b>	<b>100%</b>	<b>232,782</b>	<b>100%</b>	<b>29,657</b>	<b>100%</b>	<b>22,801</b>	<b>100%</b>	<b>12,612</b>	<b>100%</b>

### 酒店收入

我們的酒店收入主要指德清德藍君亭酒店產生的酒店客房收入、餐飲費及會議場地費用。該收入於提供相關服務期間確認。

### 租金收入

我們亦自出租商業物業、辦公室及我們住宅物業附帶的若干其他零售空間獲得租金收入。我們持有這些商業物業以獲得資本增值，並將其出租以產生租金收入或進行經營以產生收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們獲得的租金收入分別為人民幣4.0百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣18.5百萬元，相當於我們各期間收入的0.1%、0.1%、0.1%及0.3%。

### 銷售成本

銷售成本主要包括我們就物業開發及銷售活動、建築及項目管理服務、酒店營運及租賃業務直接產生的成本。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9月30日止九個月，我們的銷售成本分別為人民幣5,103.4百萬元、人民幣6,071.4百萬元、人民幣5,021.3百萬元、人民幣2,487.3百萬元及人民幣3,867.9百萬元，相當於我們各期間收入的約89.6%、87.0%、76.6%、80.8%及67.6%。

## 財務資料

下表載列所示期間的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	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)	(未經審核)	(人民幣千元)		
<b>銷售成本</b>										
已售物業成本										
– 土地使用權成本	2,226,230	43.6%	3,152,596	51.9%	2,686,057	53.5%	1,358,601	54.6%	2,192,036	56.7%
– 建築成本	1,656,477	32.5%	1,834,547	30.2%	1,667,805	33.2%	766,754	30.9%	1,296,336	33.5%
– 資本化利息	479,254	9.4%	521,646	8.6%	374,952	7.5%	206,722	8.3%	279,954	7.3%
– 稅費及附加費	315,956	6.2%	354,263	5.9%	285,117	5.7%	149,682	6.0%	93,970	2.4%
<b>小計</b>	<b>4,677,917</b>	<b>91.7%</b>	<b>5,863,052</b>	<b>96.6%</b>	<b>5,013,931</b>	<b>99.9%</b>	<b>2,481,759</b>	<b>99.8%</b>	<b>3,862,296</b>	<b>99.9%</b>
建築及項目管理服務										
– 成本	417,735	8.2%	200,974	3.3%	229	0.0%	135	0.0%	97	0.0%
– 酒店經營成本	7,543	0.1%	7,074	0.1%	7,058	0.1%	5,369	0.2%	5,395	0.1%
– 租賃業務成本	222	0.0%	290	0.0%	90	0.0%	67	0.0%	108	0.0%
<b>合計</b>	<b>5,103,417</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,071,390</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,021,308</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,487,330</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,867,896</b>	<b>100.0%</b>

### 已售物業成本

已售物業成本主要包括我們就物業開發及銷售活動直接產生的成本。已售物業成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化利息以及稅費及附加費。

- **土地使用權成本。**該等成本指有關購買佔用、使用及開發土地權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置費用以及其他土地相關稅項。這些成本受相關物業的位置、市況、項目容積率、指定用途、我們的收購方法及中國法規變動等多項因素之影響。
- **建築成本。**該等成本指設計及建設物業項目的成本，主要包括支付予承包商（包括負責土木工程、建設、景觀美化、設備安裝和內部裝飾的承包商）的費用以及基礎設施建築成本和設計成本。我們的建築成本受建築材料成本、興建物業的位置和類別以及輔助設施投資等諸多因素影響。
- **資本化利息。**我們將借款成本的一部分進行資本化，惟以這些成本直接歸屬於開發某一特定項目為限。不直接歸屬於開發某一項目的成本於我們的綜合收益表中支銷並列作融資成本，因此，我們可撥充資本的借款成本金額在不同期間波動將對我們的融資成本產生影響。
- **稅費及附加費。**我們的中國經營附屬公司須繳納增值稅、營業稅和附加費以及土地使用權稅（倘於往績記錄期間該等稅項適用於該等經營附屬公司）。

## 財務資料

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9月30日止九個月，我們的已售物業成本分別為人民幣4,677.9百萬元、人民幣5,863.1百萬元、人民幣5,013.9百萬元、人民幣2,481.8百萬元及人民幣3,862.3百萬元，相當於我們各期間物業銷售收入的約89.3%、87.2%、77.1%、81.7%及68.0%。

下表載列所示期間我們已售物業成本相關的若干數據。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
已確認的總建築面積(平方米).....	499,316	419,443	419,773	181,269	307,852
已售每平方米平均成本(人民幣元).....	9,368.7	13,978.2	11,944.4	13,691.0	12,546.0
平均成本佔平均售價百分比.....	89.3%	87.2%	77.1%	81.7%	68.0%
已售每平方米平均土地使用權成本 (人民幣元).....	4,458.6	7,516.1	6,398.8	7,494.9	7,120.4
平均土地使用權成本佔平均售價 百分比.....	42.5%	46.9%	41.3%	44.7%	38.6%

### 土地使用權成本

下表載列我們土地使用權成本的敏感度分析，說明於所示期間假設其他所有變量保持不變，倘我們的土地使用權成本上升或下降5%對我們所得稅前利潤的影響。

(未經審核)	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
所得稅前利潤增加/(減少)					
倘每平方米土地使用權成本下降5% ....	111,311.5	157,629.8	134,302.8	67,930.1	109,601.8
佔所得稅前利潤百分比 .....	96.5%	19.7%	11.0%	17.4%	6.8%
倘每平方米土地使用權成本上升5% ....	(111,311.5)	(157,629.8)	(134,302.8)	(67,930.1)	(109,601.8)
佔所得稅前利潤百分比 .....	(96.5%)	(19.7%)	(11.0%)	(17.4%)	(6.8%)

由於土地使用權成本因地點而異，根據我們在特定期間內交付及確認的總建築面積的地理構成，我們的土地使用權總成本及每平方米平均土地使用權成本各個期間有所不同。由於我們日後完成及交付的物業將與過往期間不同，因此上述敏感度分析僅供參考，不應過分依賴。

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9月30日止九個月，我們每平方米平均土地使用權成本分別為人民幣4,458.6元、人民幣7,516.1元、人民幣6,398.8元、人民幣7,494.9元及人民幣7,120.4元。每平方米的平平均土地使用權成本按照土地使用權總成本除以各期間已確認總建築面積計算。

## 財務資料

### 建築成本

下表載列我們建築成本的敏感度分析，說明於所示期間假設其他所有變量保持不變，倘我們的建築成本上升或下降5%對我們所得稅前利潤的影響。

(未經審核)	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
所得稅前利潤增加／(減少)					
倘每平方米建築成本下降5% .....	82,823.9	91,727.4	83,390.3	38,337.7	64,816.8
佔所得稅前利潤百分比 .....	71.8%	11.5%	6.8%	9.8%	4.0%
倘每平方米建築成本上升5% .....	(82,823.9)	(91,727.4)	(83,390.3)	(38,337.7)	(64,816.8)
佔所得稅前利潤百分比 .....	(71.8%)	(11.5%)	(6.8%)	(9.8%)	(4.0%)

### 毛利和毛利率

毛利指收入減銷售成本。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9月30日止九個月，我們的毛利分別為人民幣592.1百萬元、人民幣908.3百萬元、人民幣1,532.7百萬元、人民幣590.4百萬元及人民幣1,857.4百萬元。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9月30日止九個月，我們的毛利率分別為10.4%、13.0%、23.4%、19.2%及32.4%。

我們的銀行借款和其他融資安排產生了大量利息開支。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9月30日止九個月，我們計入銷售成本的資本化利息分別約為人民幣479.3百萬元、人民幣521.6百萬元、人民幣375.0百萬元、人民幣206.7百萬元及人民幣280.0百萬元。我們大部分的利息開支資本化為開發中物業而非於產生時在收益表中列作開支。這些資本化利息開支將於銷售相關物業後在我們的綜合收益表中列作開支，作為銷售成本的一部分。因此，這些資本化利息開支可能會於未來期間確認有關物業銷售額時對我們的毛利率產生不利影響。

下表載列我們於所示期間按收入來源劃分的毛利。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
毛利					
物業銷售 .....	563,166	859,440	1,487,454	555,882	1,821,370
建築及項目管理服務 .....	17,684	31,808	29,428	22,666	12,515
酒店 .....	7,394	8,835	9,070	6,841	5,076
租金 .....	3,818	8,228	6,729	5,052	18,436
總計 .....	<b>592,062</b>	<b>908,311</b>	<b>1,532,681</b>	<b>590,441</b>	<b>1,857,397</b>



## 財務資料

下表載列我們於所示期間按收入來源劃分的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
				(未經審核)	
<b>毛利率</b>					
物業銷售 .....	10.7	12.8	22.9	18.3	32.0
建築及項目管理服務 .....	4.1	13.7	99.2	99.4	99.2
酒店 .....	49.5	55.5	56.2	56.0	48.5
租金 .....	94.5	96.6	98.7	98.7	99.4
<b>總計 .....</b>	<b>10.4</b>	<b>13.0</b>	<b>23.4</b>	<b>19.2</b>	<b>32.4</b>

### 物業銷售

下表載列我們於所示期間按物業類別劃分的物業銷售的毛利。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
				(未經審核)	
<b>毛利</b>					
住宅 .....	464,363	771,120	1,204,552	464,844	1,653,906
停車場 .....	9,158	8,383	76,816	23,181	58,207
商業 .....	89,645	79,937	206,086	67,857	109,257
<b>總計 .....</b>	<b>563,166</b>	<b>859,440</b>	<b>1,487,454</b>	<b>555,882</b>	<b>1,821,370</b>

下表載列我們於所示期間按物業類別劃分的物業銷售的毛利率。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
				(未經審核)	
<b>毛利率</b>					
住宅 .....	9.7	12.6	21.9	17.2	32.1
停車場 .....	4.5	3.2	15.6	14.4	17.3
商業 .....	38.4	23.1	41.2	37.8	55.5
<b>總計 .....</b>	<b>10.7</b>	<b>12.8</b>	<b>22.9</b>	<b>18.3</b>	<b>32.0</b>

毛利及毛利率發生變動乃主要由於物業銷售的毛利及毛利率發生變動。2015年毛利率整體較低，主要由於該等項目的土地一般於2010年至2011年購得，且有關項目於2011年至2014年預售，當時，(i)2011年土地收購成本相對較高，而我們的預售遭遇房地產調控收緊，以及(ii)四個項目位於受調控收緊影響較大的浙江省及江蘇省縣級城

## 財務資料

鎮。自2013年至2014年，我們通過將投資重點轉移至浙江省重點城市（如杭州及溫州）調整土地收購戰略，並自2016年以來實現了毛利率的增長。

### 其他收入及其他收益淨額

其他收入主要包括我們向本集團合營企業及聯營公司提供物業開發項目相關管理及諮詢服務所產生的收入。我們提供的管理及諮詢服務主要包括項目採購、成本管理、產品開發、人力資源管理、計劃運營管理、財務管理及其他服務。我們的客戶主要為本集團的合營企業及聯營公司，如浙江德信東城置業有限公司、杭州濱潤房地產開發有限公司、浙江金澳置業有限公司及浙江鴻寧置業有限公司。相關收入根據我們向客戶提供的服務類型及雙方相互協議，並通常參照相關物業開發項目合約銷售總額的一定比例釐定。

我們的其他收益淨額主要包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的已變現及未變現收益以及出售附屬公司的收益。

下表載列我們於所示期間的其他收入及其他收益淨額。

### 其他收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
管理及諮詢服務收入 .....	20,881	66,618	60,328	34,781	15,387
其他 .....	3,207	2,886	2,212	1,056	2,500
合計 .....	<b>24,088</b>	<b>69,504</b>	<b>62,540</b>	<b>35,837</b>	<b>17,887</b>

### 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產所得收益 .....	2,076	5,506	20,520	13,800	6,328
出售附屬公司所得收益 .....	6,159 <sup>(1)</sup>	-	-	-	30,018 <sup>(2)</sup>
匯兌收益 .....	-	-	-	-	10,488
其他 .....	285	1,401	314	1,189	4,212
合計 .....	<b>8,520</b>	<b>6,907</b>	<b>20,834</b>	<b>14,989</b>	<b>51,046</b>

## 財務資料

附註：

- (1) 我們於2015年4月出售於浙江銀信置業有限公司（「浙江銀信」）51%的股權並確認截至2015年12月31日止年度的相關收益人民幣6,159,000元。浙江銀信的主營業務為開發位於浙江省德清縣的商業及住宅物業項目。該項出售的代價乃由本集團與獨立第三方買家德清縣新銀河工貿有限公司根據浙江銀信於出售時所擁有的土地使用權的價值共同協商決定。我們出售浙江銀信乃主要由於進行該出售時，浙江銀信的業務重點為開發商業物業，這與我們當時的戰略重點開發住宅物業不一致。
- (2) 我們於2018年5月出售我們於海鹽縣新福房地產開發有限公司（「海鹽新福」）75%的股權並確認截至2018年9月30日止九個月的相關收益人民幣30,018,000元。海鹽新福的主營業務包括開發位於浙江省海鹽縣的住宅及商業物業。該項出售的代價乃由本集團與獨立第三方買家浙江錦珏投資管理有限公司（「浙江錦珏」）根據標的物業開發項目的價值共同協商決定。我們出售海鹽新福乃主要由於進行該出售時，海鹽新福的業務重點為參與開發商業物業，這與本集團當時的戰略重點開發住宅物業不一致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括營銷和廣告開支（包括宣傳開支、展會、交易會相關開支及銷售佣金）、僱員福利開支、物業管理費和與銷售及營銷活動有關的辦公及差旅等行政性開支。

下表載列所示期間我們的銷售及營銷開支：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	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)	
							(未經審核)			
<b>銷售及營銷開支</b>										
營銷和廣告開支.....	62,993	53.5%	75,151	60.6%	111,598	55.6%	61,110	55.3%	85,576	49.8%
僱員福利開支.....	28,597	24.3%	27,786	22.4%	64,764	32.3%	30,694	27.8%	57,972	33.7%
物業管理費.....	16,786	14.2%	8,282	6.7%	12,172	6.0%	8,812	8.0%	9,378	5.5%
辦公及差旅開支.....	2,489	2.1%	1,798	1.4%	3,248	1.6%	1,788	1.6%	3,756	2.2%
辦公租賃付款.....	1,185	1.0%	3,618	2.9%	6,235	3.1%	6,005	5.4%	2,740	1.6%
酒店運營雜項開支..	1,317	1.1%	1,368	1.1%	1,329	0.7%	939	0.8%	1,171	0.7%
其他開支.....	4,525	3.8%	6,056	4.9%	1,388	0.7%	1,218	1.1%	11,126	6.5%
	<u>117,892</u>	<u>100.0%</u>	<u>124,059</u>	<u>100.0%</u>	<u>200,734</u>	<u>100.0%</u>	<u>110,566</u>	<u>100.0%</u>	<u>171,719</u>	<u>100.0%</u>

## 財務資料

### 行政開支

行政開支主要包括管理員工開支、折舊、差旅開支、租金付款、招待開支和其他辦公開支。

下表載列所示期間我們的行政開支：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	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) (未經審核)		(人民幣千元)		
<b>行政開支</b>										
僱員薪酬福利開支 ..	44,531	40.3%	56,130	44.4%	131,783	50.3%	51,835	41.4%	99,280	35.8%
諮詢費 .....	16,843	15.3%	15,089	11.9%	34,034	13.0%	9,494	7.6%	46,590	16.8%
稅項 .....	9,977	9.0%	11,527	9.1%	27,403	10.5%	14,210	11.4%	30,920	11.2%
上市開支 .....	-	0.0%	-	0.0%	595	0.2%	-	0%	22,759	8.2%
招待開支 .....	4,704	4.3%	6,767	5.3%	12,884	4.9%	7,678	6.1%	15,635	5.7%
辦公及差旅開支 .....	10,767	9.8%	13,256	10.5%	20,121	7.7%	13,022	10.4%	17,054	6.2%
辦公租賃付款 .....	9,269	8.4%	8,209	6.5%	9,275	3.5%	6,935	5.5%	9,923	3.6%
貿易及其他應收款項										
減值撥備 .....	1,185	1.1%	626	0.5%	5,862	2.2%	5,571	4.5%	3,927	1.4%
折舊 .....	4,641	4.2%	5,111	4.0%	4,983	1.9%	3,216	2.6%	3,296	1.2%
物業管理費 .....	2,756	2.5%	3,781	3.0%	3,861	1.5%	2,859	2.3%	2,520	0.9%
無形資產攤銷 .....	674	0.6%	752	0.6%	934	0.4%	415	0.3%	663	0.2%
核數師薪酬 .....	705	0.6%	791	0.6%	779	0.3%	549	0.5%	607	0.2%
— 審計服務 .....	617	0.5%	737	0.6%	741	0.3%	514	0.5%	563	0.2%
— 非審計服務 .....	88	0.1%	54	0.0%	38	0.0%	35	0.0%	44	0.0%
酒店運營雜項開支 ..	1,186	1.1%	1,069	0.9%	1,640	0.6%	1,534	1.2%	1,683	0.6%
其他開支 <sup>(1)</sup> .....	3,140	2.8%	3,463	2.7%	8,048	3.0%	7,786	6.2%	22,146	8%
	<u>110,378</u>	<u>100.0%</u>	<u>126,571</u>	<u>100.0%</u>	<u>262,202</u>	<u>100.0%</u>	<u>125,104</u>	<u>100.0%</u>	<u>277,003</u>	<u>100.0%</u>

附註：

(1) 其他開支主要包括(i)維護費，(ii)人力資源服務費，(iii)滯納金及罰款，及(iv)其他管理費。

### 投資物業公允價值(虧損)/收益

我們開發並持有若干商業物業(例如商業中心、辦公樓、購物廣場、酒店式公寓及停車場)，以賺取租金收入或取得資本增值或兩者兼得。我們的投資物業於每個相關的報告日期由獨立物業估值師進行評估。我們投資物業的升值或貶值部分會於綜合收益表中確認為公允價值收益或虧損。投資物業的公允價值變動金額視乎當時的物業市場而定，並且只要我們持有有關的投資物業，有關升值即為不會產生任何現金流入的非現金收益。截至2015年12月31日止年度的投資物業公允價值虧損為人民幣2.3百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月，投資物業公允價值收益分別為人民幣346.4百萬元、人民幣226.1百萬元、人民幣128.2百萬元及人民幣171.5百萬元。

## 財務資料

### 融資成本（收入）淨額

我們的融資成本（收入）淨額主要指銀行貸款和信託及其他融資安排的利息開支減資本化利息和融資收入後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以有關借款直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。因此，我們的融資成本在不同期間會視乎相關報告期內資本化的利息成本金額而有所不同。

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9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
<b>融資成本</b>					
－ 銀行及其他借款 .....	564,642	678,729	912,652	662,088	767,036
－ 減：資本化利息 .....	(286,703)	(412,455)	(484,721)	(338,061)	(452,127)
	<u>277,939</u>	<u>266,274</u>	<u>427,931</u>	<u>324,027</u>	<u>314,909</u>
<b>融資收入</b>					
利息收入					
－ 銀行存款 .....	(8,823)	(14,026)	(18,346)	(13,027)	(21,176)
－ 其他應收款項 .....	(859)	(3,433)	(47,407)	(18,298)	(13,568)
－ 應收關聯方款項 .....	(10,398)	(31,781)	(40,729)	(30,271)	(38,074)
	<u>(20,080)</u>	<u>(49,240)</u>	<u>(106,482)</u>	<u>(61,596)</u>	<u>(72,818)</u>
<b>融資成本淨額 .....</b>	<b><u>257,859</u></b>	<b><u>217,034</u></b>	<b><u>321,449</u></b>	<b><u>262,431</u></b>	<b><u>242,091</u></b>

### 應佔合營企業及聯營公司業績

近年來，我們開始通過設立合營企業及聯營公司與第三方物業開發商合作開發物業開發項目。相關合營企業及聯營公司是為開發特定物業開發項目而設立的项目公司。我們的合營企業是我們擁有共同控制權的實體。我們的聯營公司是我們擁有重大影響力但並無控制權或共同控制權的實體。在我們合營企業及聯營公司的各物業開發項目竣工並開始產生回報之前，我們一般預期會產生應佔合營企業及聯營公司虧損。我們應佔的相關收益或虧損乃於我們的綜合收益表入賬為「應佔合營企業及聯營公司業績」。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們應佔合營企業及聯營公司的虧損分別為人民幣20.9百萬元及人民幣65.1百萬元。截至2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月，我們應佔合營企業及聯營公司的利潤分別為人民幣160.3百萬元、人民幣119.4百萬元及人民幣199.3百萬元。

### 所得稅開支

我們於特定期間的所得稅開支包括中國企業所得稅、土地增值稅和遞延所得稅撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年9月30日止九個月，我們的實際企業所得稅率<sup>(1)</sup>分別為29.9%、30.3%、30.2%、45.9%及23.6%。

## 財務資料

下表載列所示期間我們的所得稅開支：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
<b>即期所得稅：</b>					
－ 中國企業所得稅.....	97,522	205,964	262,084	139,100	570,625
－ 土地增值稅.....	9,907	21,514	29,555	12,277	292,236
	107,429	227,478	291,639	151,377	862,861
<b>遞延所得稅：</b>					
－ 中國企業所得稅.....	(56,733)	56,027	57,544	(14,520)	(238,353)
－ 土地增值稅.....	-	1,476	29,509	19,963	447
	(56,733)	57,503	87,053	5,443	(237,906)
<b>年內／期內繳納總所得稅.....</b>	<b>50,696</b>	<b>284,981</b>	<b>378,692</b>	<b>156,820</b>	<b>624,955</b>

附註：

(1) 我們的實際企業所得稅率按以下公式計算：

$$\text{實際企業所得稅率} = \frac{\text{即期所得稅及遞延所得稅科目下的中國企業所得稅}}{\text{除所得稅前利潤} - \text{應佔合營企業及聯營公司業績}} \times 100\%$$

### 土地增值稅

根據中國法律法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須繳納各項目所在地地方當局釐定的土地增值稅。按土地增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，有關土地增值指銷售物業所得款項減有關土地使用權的租金及所有物業開發開支等可扣減開支，並於綜合收益表入賬列作「所得稅開支」。

我們當前的土地增值稅由截至2017年9月30日止九個月的人民幣12.3百萬元大幅增加至2018年同期的人民幣292.2百萬元，主要由於(i)我們截至2018年9月30日止九個月已確認收入之項目的土地增值率相對較高；及(ii)若干截至2017年9月30日止九個月已確認收入之項目的土地增值率低於20%，根據中國適用法律及法規獲豁免繳納增值稅。

管理層就經營業績的討論與分析

截至2018年9月30日止九個月與截至2017年9月30日止九個月的比較

收入

我們的收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣3,077.8百萬元增加86.0%至2018年同期的人民幣5,725.3百萬元，主要由於我們銷售物業所得收入增加所致。

下表載列我們各收入來源產生的收入概要：

	截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業所得收入 . . . . .	3,037,641	98.7%	5,683,666	99.3%
建築及項目管理服務所得收入 . . . . .	22,801	0.7%	12,612	0.2%
酒店收入 . . . . .	12,210	0.4%	10,471	0.2%
租金收入 . . . . .	5,119	0.2%	18,544	0.3%
合計 . . . . .	<u>3,077,771</u>	<u>100%</u>	<u>5,725,293</u>	<u>100%</u>

銷售物業所得收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣3,037.6百萬元增加87.1%至2018年同期的人民幣5,683.7百萬元，主要由於已確認的總建築面積由截至2017年9月30日止九個月的181,269平方米增加69.8%至2018年同期的307,852平方米，且已確認平均售價從截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣16,758元增加10.2%至2018年同期的每平方米人民幣18,462元，主要由於我們杭州東宸、溫州上府、溫州海派嘉園、溫州大悅灣、溫州悅城及溫州鹿城大院的銷售價格提高。

建築及項目管理服務所得收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣22.8百萬元減少44.7%至2018年同期的人民幣12.6百萬元，主要由於建築及項目管理服務量減少。

我們的酒店收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣12.2百萬元減少13.9%至2018年同期的人民幣10.5百萬元，主要由於團體客戶、網上平台及折扣協議價客戶的訂單量增加，導致平均房價下降。

我們的租金收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣5.1百萬元增加262.7%至2018年同期的人民幣18.5百萬元，該增加主要歸因於杭州AI產業園等已出租總建築面積增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年9月30日止九個月的人民幣2,487.3百萬元增加55.5%至2018年同期的人民幣3,867.9百萬元，主要由於(i)我們的已售物業及建築合約成本從截至2017年9月30日止九個月的人民幣2,481.8百萬元增加55.6%至2018年同期的人民幣3,862.3百萬元，該增加與已確認的總建築面積增加69.8%有關；及(ii)我們的員工成本同期增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2017年9月30日止九個月的人民幣590.4百萬元增加214.6%至2018年同期的人民幣1,857.4百萬元。就收入來源而言，我們的毛利率由截至2017年9月30日止九個月的19.2%大幅增至2018年同期的32.4%，而就物業類別而言，則由截至2017年9月30日止九個月的18.3%大幅增至2018年同期的32.0%。相關增加乃主要由於已確認平均售價從截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣16,758元增至2018年同期的每平方米人民幣18,462元，以及平均土地使用權成本由截至2017年9月30日止九個月的每平方米人民幣7,494.9元減至2018年同期的每平方米人民幣7,120.4元。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2017年9月30日止九個月的人民幣35.8百萬元減少50.0%至2018年同期的人民幣17.9百萬元，乃主要由於我們合營企業及聯營公司的項目竣工及交付導致管理及諮詢服務收入減少。

### 其他收益淨額

我們的其他淨收益由截至2017年9月30日止九個月的人民幣15.0百萬元大幅增加240.0%至2018年同期的人民幣51.0百萬元，乃由於我們出售附屬公司的股權且確認收益人民幣30.0百萬元以及與創智於重組期間所作投資相關的匯兌收益人民幣10.5百萬元所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2017年9月30日止九個月的人民幣110.6百萬元增加55.2%至2018年同期的人民幣171.7百萬元，主要由於人工成本以及廣告及業務發展開支增加，這與銷售人員以及我們預售物業數量的增加一致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2017年9月30日止九個月的人民幣125.1百萬元大幅增加121.4%至2018年同期的人民幣277.0百萬元，主要由於(i)開發項目增加使得已付諮詢費增加，(ii)項目公司數量及相關員工薪酬福利費用增加，及(iii)產生與全球發售有關的開支及專業費用。



### 投資物業公允價值收益

我們投資物業公允價值收益由截至2017年9月30日止九個月的人民幣128.2百萬元大幅增加33.8%至2018年同期的人民幣171.5百萬元，主要由於(i)投資物業組合中新增杭州ONE及杭州天空之翼一期，截至2018年9月30日止九個月為投資物業公允價值收益貢獻人民幣124.3百萬元，及(ii)部分投資物業增值。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由截至2017年9月30日止九個月的人民幣262.4百萬元減少7.7%至2018年同期的人民幣242.1百萬元，乃主要由於(i)我們的資本化利息增加及(ii)截至2018年9月30日止九個月我們的銀行存款利息收入較2017年同期有所增加。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

我們應佔合營企業及聯營公司業績由截至2017年9月30日止九個月的人民幣119.4百萬元增加66.9%至2018年同期的人民幣199.3百萬元，主要由於截至2018年9月30日止九個月已交付的共同開發項目建築面積相對較多。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年9月30日止九個月的人民幣156.8百萬元大幅增加298.6%至2018年同期的人民幣625.0百萬元，主要由於(i)我們的即期中國企業所得稅大幅增加，(ii)我們的即期中國土地增值稅大幅增加，部分由(iii)遞延所得稅減少所抵銷。

### 期內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的期內利潤及全面收益總額由截至2017年9月30日止九個月的人民幣233.9百萬元增加319.5%至2018年同期的人民幣981.3百萬元。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入由2016年的人民幣6,979.7百萬元減少6.1%至2017年的人民幣6,554.0百萬元，乃主要由於(i)我們銷售物業所得收入減少及(ii)我們建築及項目管理服務所得收入減少所致。

## 財務資料

下表載列我們各收入來源產生的收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業所得收入 .....	6,722,492	96.3%	6,501,385	99.2%
建築及項目管理服務所得收入 .....	232,782	3.4%	29,657	0.5%
酒店收入 .....	15,909	0.2%	16,128	0.2%
租金收入 .....	8,518	0.1%	6,819	0.1%
合計 .....	<u>6,979,701</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,553,989</u>	<u>100.0%</u>

銷售物業所得收入由2016年的人民幣6,722.5百萬元減少3.3%至2017年的人民幣6,501.4百萬元，主要由於2017年交付項目的平均售價低於2016年，同時兩個年度確認的建築面積基本持平。平均售價由2016年的每平方米人民幣16,027元減少3.4%至2017年的每平方米人民幣15,488元，此乃由於(i)我們2017年於徐州交付的總建築面積大幅增加，而於杭州交付的總建築面積則減少及(ii)我們2016年及2017年於徐州交付的建築面積平均售價遠低於杭州的平均售價。

建築及項目管理服務所得收入由2016年的人民幣232.8百萬元大幅減少87.2%至2017年的人民幣29.7百萬元，主要是由於建築及項目管理服務量大幅減少，因為我們當時的三個建築及項目管理服務項目之中的兩個已於2016年竣工並確認收入。

我們的酒店收入保持相對穩定，由2016年的人民幣15.9百萬元增加1.3%至2017年的人民幣16.1百萬元。

我們的租金收入由2016年的人民幣8.5百萬元減少20.0%至2017年的人民幣6.8百萬元，主要由於部分出租物業於2017年被出售。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣6,071.4百萬元減少17.3%至2017年的人民幣5,021.3百萬元，主要由於2017年交付項目的平均土地成本及平均建築成本相對較低，同時交付建築面積基本持平。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2016年的人民幣908.3百萬元增加68.7%至2017年的人民幣1,532.7百萬元。我們的毛利率由2016年的13.0%增加至2017年的23.4%。與2016年相比，於2017年，我們的毛利率大幅增加主要是由於2017年交付的項目平均土地成本下降的影響，而有關增加略微被2017年我們平均售價的下降及建築及項目管理服務所得收入和租金收入減少所抵銷。因此，與2016年相比，於2017年，我們的毛利大幅增加，而已交付建築面積基本保持穩定。

### 其他收入

我們的其他收入由2016年的人民幣69.5百萬元減少10.1%至2017年的人民幣62.5百萬元，主要是由於我們的管理及諮詢服務收入減少。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2016年的人民幣6.9百萬元大幅增加201.5%至2017年的人民幣20.8百萬元，乃主要由於我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益由2016年的人民幣5.5百萬元大幅增加272.7%至2017年的人民幣20.5百萬元，主要得益於我們購買及持有的商業銀行資產管理產品的已變現收益。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2016年的人民幣124.1百萬元增加61.7%至2017年的人民幣200.7百萬元，主要由於人工成本及廣告及業務發展開支增加，這與銷售人員以及我們預售物業數量的增長一致。

### 行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣126.6百萬元大幅增加107.1%至2017年的人民幣262.2百萬元，主要由於(i)項目公司數量及相關員工薪酬福利費用增加，及(ii)已付諮詢費增加。

### 投資物業公允價值收益／(虧損)

投資物業公允價值收益由2016年的人民幣346.4百萬元減少34.7%至2017年的人民幣226.1百萬元，主要原因是2016年AI產業園公允價值增加導致2016年我們投資物業公允價值的增加超過2017年我們投資物業公允價值的增加。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2016年的人民幣217.0百萬元增加48.1%至2017年的人民幣321.4百萬元，主要是由於與2016年相比，於2017年，(i)我們的銀行及其他借款增加，部分被(ii)我們的資本化利息增加以及我們的銀行存款、其他應收款項及應收關聯方款項利息收入增加所抵銷。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

於2016年我們應佔合營企業及聯營公司虧損為人民幣65.1百萬元，於2017年，我們應佔合營企業及聯營公司的收益為人民幣160.3百萬元，乃主要由於我們共同開發的項目錢江府、泊林春天及西宸於2017年交付。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣285.0百萬元大幅增加32.9%至2017年的人民幣378.7百萬元，乃主要由於(i)中國企業所得稅增加，(ii)我們的中國土地增值稅大幅增加，及(iii)遞延所得稅開支增加。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的年內利潤及全面收益總額由2016年的人民幣513.4百萬元大幅增加63.5%至2017年的人民幣839.4百萬元。

## 財務資料

### 截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入由2015年的人民幣5,695.5百萬元增加22.5%至2016年的人民幣6,979.7百萬元，乃主要由於我們銷售物業所得收入增加所致。

下表載列我們各收入來源產生的收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業所得收入	5,241,083	92.0%	6,722,492	96.3%
建築及項目管理服務所得收入	435,419	7.6%	232,782	3.4%
酒店收入	14,937	0.3%	15,909	0.2%
租金收入	4,040	0.1%	8,518	0.1%
合計	<u>5,695,479</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,979,701</u>	<u>100.0%</u>

銷售物業所得收入由2015年的人民幣5,241.1百萬元增加28.3%至2016年的人民幣6,722.5百萬元，主要由於2016年平均售價大幅增加，部分被交付建築面積的減少所抵銷。平均售價由2015年的每平方米人民幣10,497元增加52.7%至2016年的每平方米人民幣16,027元，主要由於(i)2017年於湖州及徐州（平均售價相對較低）交付的總建築面積大幅減少，而(ii)於溫州（平均售價相對較高）交付的建築面積大幅增加。

建築及項目管理服務所得收入由2015年的人民幣435.4百萬元大幅減少46.5%至2016年的人民幣232.8百萬元，主要由於建築及項目管理服務量大幅減少，此乃由於2016年上半年我們三項建築及項目管理服務項目完成其中兩項所致。

我們的酒店收入由2015年的人民幣14.9百萬元增加6.7%至2016年的人民幣15.9百萬元，乃主要由於酒店入住率上升。

我們的租金收入由2015年的人民幣4.0百萬元大幅增加112.5%至2016年的人民幣8.5百萬元，主要由於(i)九龍城A地塊商業項目竣工及開始出租；及(ii)我們可租賃及已租賃物業建築面積的增加。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由2015年的人民幣5,103.4百萬元增加19.0%至2016年的人民幣6,071.4百萬元，主要由於2016年較2015年，平均土地成本大幅增加，部分被交付建築面積的小幅減少所抵銷。

#### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2015年的人民幣592.1百萬元增加53.4%至2016年的人民幣908.3百萬元。我們的毛利率由2015年的10.4%增加至2016年的13.0%，此乃主要由於(i)2016年已交付項目的平均售價增加；及(ii)2016年租金收入增加，部分被2016年較2015年平均土地成本上漲所抵銷。

### 其他收入

我們的其他收入由2015年的人民幣24.1百萬元大幅增加188.4%至2016年的人民幣69.5百萬元，主要是由於我們的管理及諮詢服務收入大幅增加。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2015年的人民幣8.5百萬元減少18.8%至2016年的人民幣6.9百萬元，乃主要由於(i)我們於2015年出售附屬公司的收益人民幣6.2百萬元，部分被(ii)我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益由2015年的人民幣2.1百萬元增加至2016年的人民幣5.5百萬元所抵銷。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2015年的人民幣117.9百萬元增加5.3%至2016年的人民幣124.1百萬元，主要由於人工成本及廣告及業務發展開支增加，這與銷售人員及我們預售出物業數量的增長一致。

### 行政開支

我們的行政開支由2015年的人民幣110.4百萬元增加14.7%至2016年的人民幣126.6百萬元，主要由於(i)項目公司數量及相關管理費用增加及(ii)員工人數增加。

### 投資物業公允價值收益／(虧損)

於2015年，我們的投資物業公允價值虧損人民幣2.3百萬元。2016年，我們的投資物業公允價值收益人民幣346.4百萬元。2015年至2016年投資物業公允價值淨收益增加乃主要由於(i)我們投資物業組合中新增一個物業（杭州AI產業園），其於2016年貢獻公允價值收益人民幣338.3百萬元；及(ii)三個現有投資物業的公允價值隨著其臨近可資比較物業的租金收益上漲而增加。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2015年的人民幣257.9百萬元減少15.9%至2016年的人民幣217.0百萬元，主要是由於與2015年相比，於2016年，(i)我們的資本化利息增加，部分被(ii)銀行存款及其他借款增加以及我們銀行存款、其他應收款項及應收關聯方款項的利息收入增加所抵銷。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

我們應佔合營企業及聯營公司的虧損由2015年的人民幣20.9百萬元增加211.5%至2016年的人民幣65.1百萬元，主要由於(i)我們合營企業及聯營公司開發的若干項目計劃於2016年後交付，因此，我們對該類項目的投資於交付前記錄為損失及(ii)我們共同開發的項目數量增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2015年的人民幣50.7百萬元大幅增加462.1%至2016年的人民幣285.0百萬元，乃主要由於(i)中國企業所得稅增加，(ii)我們的中國土地增值稅大幅增加，及(iii)遞延所得稅增加。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的年內利潤及全面收益總額由2015年的人民幣64.7百萬元大幅增加693.5%至2016年的人民幣513.4百萬元。

### 綜合資產負債表的若干項目

#### 在建物業

在建物業擬於竣工後持作出售。在建物業按成本（包括土地成本、建築成本、資本化利息及於開發期間直接歸屬於該等物業的其他成本）及可變現淨值的較低者列賬。竣工後，物業轉至持作出售的竣工物業。我們的在建物業由截至2015年12月31日的人民幣9,393.4百萬元增加至截至2016年12月31日的人民幣10,239.0百萬元，再增加至截至2017年12月31日的人民幣17,044.2百萬元，並進一步增加至截至2018年9月30日的人民幣24,803.5百萬元，主要是由於往績記錄期間我們的物業開發活動持續擴大。截至2018年11月30日，在建物業為人民幣25,790.8百萬元。截至2018年11月30日，約人民幣345.3百萬元（相當於截至2018年9月30日的在建物業的1.4%）隨後轉至持作出售的物業。

#### 持作出售的竣工物業

持作出售的竣工物業指於各財政期末仍未售出的竣工物業，並按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售的竣工物業的成本按竣工物業未售出部分產生的相關成本分攤釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用銷售開支或由管理層根據現行市況預計的預期售價而釐定。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年9月30日，我們擁有持作出售的竣工物業分別為人民幣840.7百萬元、人民幣571.5百萬元、人民幣638.3百萬元及人民幣316.8百萬元。截至2018年11月30日，持作出售的竣工物業為人民幣431.1百萬元。截至2018年11月30日，約人民幣47.4百萬元（相當於截至2018年9月30日持作出售的竣工物業的15.0%）隨後已出售。

#### 貿易及其他應收款項及預付款項

貿易及其他應收款項及預付款項主要包括應收我們物業買方及若干附屬公司的非控股股東的未償還款項、應收其他第三方的貿易應收款項、收購土地使用權及物業開發項目的按金、第三方貸款、預付稅及購置土地使用權的預付款。

## 財務資料

下表載列截至所示日期的貿易及其他應收款項及預付款項。

	截至12月31日			截至9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				
－ 第三方	29,210	311,862	222,249	174,519
－ 關聯方	36,444	65,384	82,694	28,787
減：減值撥備	(1,355)	(1,611)	(1,851)	(1,463)
	64,299	375,635	303,092	201,843
應收票據	-	1,960	1,179	-
其他應收款項	769,149	1,505,168	2,331,065	4,606,329
預付款項	704,887	403,491	1,579,059	2,164,454
貿易及其他應收款項以及預付款項	1,538,335	2,286,254	4,214,395	6,972,626
減：預付款項的非即期部分	(36,750)	-	(169,668)	-
貿易及其他應收款項以及預付款項的 即期部分	<b>1,501,585</b>	<b>2,286,254</b>	<b>4,044,727</b>	<b>6,972,626</b>

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要指應收我們建築服務客戶的未收到的服務費、應收若干關聯方的管理及諮詢費、以及來自我們物業的少數買家及其他第三方的貿易應收款項。一般而言，不會向我們物業的買家授出信貸期。

我們的貿易應收款項由截至2015年12月31日的人民幣64.3百萬元大幅增加至截至2016年12月31日的人民幣375.6百萬元，乃主要因為(i)應收合營企業及聯營公司管理及諮詢費及(ii)我們未收到的建築服務費增加。截至2017年12月31日，我們的貿易應收款項減少至人民幣303.1百萬元，乃主要因為我們未收到的建築服務費減少，部分被應收合營企業及聯營公司管理及諮詢費的增加所抵銷。截至2018年9月30日，我們的貿易應收款項進一步減少至人民幣201.8百萬元，乃主要因為(i)應收合營企業及聯營公司管理及諮詢費及(ii)我們未收到的建築服務費均減少。截至2018年12月31日，我們已收到人民幣10.1百萬元，佔截至2018年9月30日貿易應收款項未收訖結餘的5.0%。

下表載列於各報告期末我們貿易應收款項按發票日期的賬齡分析。

	截至12月31日			截至9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)
90天內	44,319	356,750	67,183	8,371
超過90天但於365天內	15,467	6,470	84	5,465
超過365天	5,868	14,026	237,676	189,470
合計	<b>65,654</b>	<b>377,246</b>	<b>304,943</b>	<b>203,306</b>

## 財務資料

截至2017年12月31日及2018年9月30日，我們到期日超過相關發票日期365天的貿易應收款項分別為人民幣237.7百萬元及人民幣189.5百萬元，主要由未收到的建築服務費組成，大致與我們和客戶就兩個已竣工項目（三合及秋北安置小區）訂立的建築服務協議的合約付款條款一致。三合及秋北安置小區相關協議項下的合約付款條款規定了基於施工階段進度的進度付款時間表。根據合約條款，有關客戶須就秋北安置小區項目及三合安置小區項目於相關物業竣工交付三年後，支付合約總價中剩餘的15%。根據相關合約條款，秋北安置小區項目及三合安置小區項目的相關付款分別於2019年1月26日及2019年6月17日到期。由於相關客戶（即浙江德清縣國有資產監督管理委員會之附屬公司）對我們的歷史支付記錄良好，且大部分合約總價已結清，董事認為概無跡象表明此兩個項目的貿易應收款項存在重大減值風險。截至2018年12月31日，秋北及三合安置小區項目的合同總金額的約85%已結清。

### 其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的其他應收款項。

	截至12月31日			截至9月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
<b>其他應收款項</b>				
— 應收非控股權益款項 .....	493,657	832,717	1,578,376	3,047,073
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金 ...	82,000	289,250	256,410	554,898
— 物業開發及建築項目按金 .....	134,388	97,590	138,581	457,906
— 出售一間附屬公司的應收款項 .....	—	—	—	183,300
— 第三方現金墊款 .....	40,370	219,096	271,212	216,647
— 出售按公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產的應收款項 .....	—	—	—	84,110
— 借款按金 .....	11,000	26,783	20,895	42,956
— 應收利息 .....	3,312	30,980	46,017	6,491
— 其他 .....	18,317	19,245	35,414	33,103
減：減值撥備 .....	(13,895)	(10,493)	(15,840)	(20,155)
<b>合計 .....</b>	<b>769,149</b>	<b>1,505,168</b>	<b>2,331,065</b>	<b>4,606,329</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的其他應收款項分別為人民幣769.1百萬元、人民幣1,505.2百萬元、人民幣2,331.1百萬元及人民幣4,606.3百萬元。

我們應收非控股權益的款項主要為我們的非全資附屬公司不時於我們物業開發項目的最終結算及分派前向其非控股股東提供的現金墊款。我們的應收非控股權益款項由截至2015年12月31日的人民幣493.7百萬元增加至截至2016年12月31日的人民幣



## 財務資料

832.7百萬元，再增加至截至2017年12月31日的人民幣1,578.4百萬元，並進一步增至截至2018年9月30日的人民幣3,047.1百萬元，乃主要由於我們物業開發項目數量的增加。

應收非控股權益款項主要與相關項目公司向非控股股東墊付的資金有關。於有關項目公司存續期內，於盈餘資金可用時，根據本集團、非控股股東及相關項目公司之間訂立的相關共同開發協議，資金可暫時按比例墊付予該等非控股股東及本集團，以不時增加營運資金。我們及項目公司的有關非控股股東，須於項目公司存在資本需求時向項目公司償還該等墊付資金，或於項目公司派發股息時進行結清。我們定期估計我們的現金流量狀況，並根據適用法律法規在確保充足的運營資金的前提下，向我們的非控股股東墊付盈餘資金。此外，我們建立財務管理制度以規範使用我們的預售所得款項。我們預售所得款項的用途亦受相關地方機關及監管銀行根據適用的法律法規及相關託管協議的監督。我們的董事確認，我們針對項目公司預售所得款項的使用，尤其在相關項目竣工前，符合適用法律法規的要求。

於往績記錄期間，應收非控股權益款項的增加主要是由於我們的物業開發項目數目及規模的增加，此導致向非控股權益所作之資金的定期及臨時墊付增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日的應收非控股權益款項人民幣186.0百萬元、人民幣378.5百萬元及人民幣384.2百萬元已分別於2016年、2017年及截至2018年9月30日止九個月結清。

應收非控股股東的款項自截至2017年12月31日的人民幣1,578.4百萬元增至截至2018年9月30日的人民幣3,047.1百萬元乃主要由於(i)我們向我們的非控股股東支付的墊付資金增加，部分被可向其分派的利潤所抵銷，及(ii)非控股股東作出的其他借款增加。自截至2016年12月31日的人民幣832.7百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣1,578.4百萬元乃主要由於我們向我們的非控股股東支付的墊付資金增加，部分被可向其分派的利潤所抵銷。自截至2015年12月31日的人民幣493.7百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣832.7百萬元乃主要由於我們向我們的非控股股東支付的墊付資金增加，部分被可向其分派的利潤所抵銷。

下表載列截至所示日期應收非控股權益款項之賬齡分析。

	截至12月31日			截至9月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
90天內 .....	162,855	264,698	542,504	697,512
超過90天但於365天內 .....	161,174	396,344	656,659	1,621,281
超過365天 .....	169,628	171,675	379,213	728,280
總計 .....	<b>493,657</b>	<b>832,717</b>	<b>1,578,376</b>	<b>3,047,073</b>

## 財務資料

應收非控股權益款項並無固定還款期限，且本集團預計，當相關項目公司公佈末期股息以及收回之前通過定期及臨時資金墊付向非控股股東及我們分配之資金超出相關股息分派的部分時，該等金額將予結清。下表載列本集團預計截至2018年9月30日的應收非控股權益相關款項將根據項目公司的相關物業開發及完成階段情況予以結算的情況：

預期後續結算時間	預期結算金額 (人民幣千元)
已於2018年12月31日前結算 .....	237,569
於2019年期間 .....	2,809,504
總計 .....	<b>3,047,073</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們收購土地使用權及物業開發項目的按金分別為人民幣82.0百萬元、人民幣289.3百萬元、人民幣256.4百萬元及人民幣554.9百萬元。截至2018年9月30日止九個月，我們收購土地使用權及物業開發項目的按金主要與在杭州的若干宗土地的公開招標、拍賣及掛牌出售所支付的按金有關。一般而言，倘我們的建議收購或投標失敗，則向相關交易方提交的按金將全額退還予我們。倘我們的建議收購或投標成功或獲接納，則該等按金將成為我們的預付土地成本及項目土地成本。截至2018年9月30日，收購土地使用權及物業開發項目的按金為人民幣554.9百萬元，截至2018年12月31日，該按金於中標後已轉換為預付土地成本。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的物業開發及建築項目按金分別為人民幣134.4百萬元、人民幣97.6百萬元、人民幣138.6百萬元及人民幣457.9百萬元。截至2018年9月30日止九個月，我們的物業開發及建築項目按金主要與就我們的建設項目及建築服務支付的保證金有關。截至2018年9月30日，我們的物業開發及建築項目按金為人民幣457.9百萬元，主要包括：項目履約擔保合計人民幣94.0百萬元、建築工程擔保人民幣106.1百萬元、物業維修基金人民幣53.6百萬元以及項目竣工擔保人民幣166.3百萬元。項目履約擔保根據項目情況退還或轉換為工程款項，截至2018年12月31日，其中人民幣40.0百萬元已被我們收回；建築項目按金及項目竣工按金將根據施工進度收回；當物業交付予客戶時，物業維修基金將予收回。截至2018年12月31日，我們於往績記錄期間後已收回物業開發及建築項目按金人民幣64.1百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的借款保證金分別為人民幣11.0百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣43.0百萬元。由截至2017年12月31日的人民幣20.9百萬元增加至截至2018年9月30日的人民幣43.0百萬元主要反映了我們與信託公司之間訂立的融資安排增加，而我們通常需要就該等信託公司的借款支付保證金。

我們與第三方之間的現金墊款主要為向業務交易方（包括建築服務提供商、合作項目公司的股東及彼等聯營公司）提供並用作其營運資金的借款以及向我們僱員作出的現金墊款。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們與第三方的現金墊款分別為人民幣40.4百萬元、人民幣219.1百萬元、人民幣271.2百萬元和人民幣216.6百萬元。向僱員提供的墊款不計利息。向其他第三方提供的貸款中的一部分計息，利率介乎4.35%至17.5%之間（按年計算），而另一部分不計息。

截至2018年9月30日，與第三方之間的現金墊款包括向僱員提供的墊款人民幣1.2百萬元及向其他第三方提供的貸款人民幣215.4百萬元，還款期限為一年內。借款人主要包括浙江廣佑投資管理有限公司（「浙江廣佑」），其借款本金金額為人民幣109.3百萬元；及渭南金田置業有限公司（「渭南金田」），其借款本金金額為人民幣18.8百萬元；以及一位獨立第三方承包商，其借款本金金額為人民幣64.0百萬元。截至2018年9月30日，浙江廣佑及渭南金田的控股股東為凱銀投資管理有限公司（「凱銀投資」）。截至2018年11月30日，凱銀投資不再為浙江廣佑的控股股東。浙江廣佑及渭南金田的主營業務分別為房地產投資及房地產開發。截至最後實際可行日期，浙江廣佑與渭南金田已還清其貸款。

我們的中國法律顧問認為，在一般情況下，中國人民銀行根據貸款通則按該等向第三方作出之現金墊款的利息收入的一至五倍處以罰款的可能性很小且有關貸款符合產權法及《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》，因此即使本公司未完全遵守貸款通則，也不會產生任何重大不利法律後果。我們截至2018年9月30日與第三方之間的現金墊款中的人民幣128.4百萬元（包括分別向浙江廣佑和渭南金田作出的人民幣109.3百萬元和人民幣18.8百萬元現金墊款）已結清。我們預計與第三方之間的現金墊款將於上市後以有限的規模繼續作出（主要包括向供應商提供的現金墊款以及為滿足共同開發項目的資金需求而向合營企業及聯營公司的股東提供的現金墊款），且我們已經制定了風險管理措施以監控和管理此類現金墊款。

截至2018年9月30日，出售一間附屬公司的應收款項人民幣183.3百萬元包括(i)我們出售於海鹽新福75%股權的未結清出售代價人民幣30.0百萬元（亦見本節「其它收益淨額」）及(ii)我們將應收海鹽新福的貸款轉讓予浙江錦珏所產生的應收款項人民幣153.3百萬元。我們以代價人民幣90.0百萬元將海鹽新福（「已出售附屬公司」）出售予浙江錦珏。同時，我們將應收已出售附屬公司的貸款人民幣153.3百萬元轉讓予浙江錦珏。截至最後實際可行日期，我們已根據相關協議收到未結清出售代價人民幣30.0百萬元及應收款項人民幣153.3百萬元。

截至2018年9月30日，出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的應收款項金額為人民幣84.1百萬元，截至2018年11月30日，相關款項已被我們收回。

## 財務資料

### 預付款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項。

	截至12月31日			截至9月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
預付款項				
收購土地使用權的預付款項.....	251,100	–	951,847	1,148,474
預付增值稅、營業稅及其他稅項.....	365,210	360,315	581,049	928,780
物業開發項目合作預付款項.....	50,000	–	–	4,250
其他.....	38,577	43,176	46,163	82,950
合計.....	<b>704,887</b>	<b>403,491</b>	<b>1,579,059</b>	<b>2,164,454</b>

我們收購土地使用權的預付款項由截至2015年12月31日的人民幣251.1百萬元減至截至2016年12月31日的零，乃主要由於2016年我們就該土地使用權獲得新項目的土地使用證並開始開發後，將截至2015年12月31日的餘額重新分類為在建物業。截至2017年12月31日，我們收購土地使用權的預付款項增至人民幣951.8百萬元，並進一步增至截至2018年9月30日的人民幣1,148.5百萬元，原因為我們於2017年及截至2018年9月30日止九個月取得若干土地使用權。

我們的預付增值稅、營業稅及其他稅項由截至2015年12月31日的人民幣365.2百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣360.3百萬元，乃主要由於截至同一資產負債表日期合同負債的減少。截至2017年12月31日，我們的預付增值稅、營業稅及其他稅項增加至人民幣581.0百萬元，並進一步增至截至2018年9月30日的人民幣928.8百萬元，乃由於截至同一資產負債表日期合同負債的增加。

截至2015年12月31日，物業開發項目合作預付款項達人民幣50.0百萬元，是我們支付給溫州銘際控股有限公司的意向金，該款項已於2016年11月全額退回。截至2018年9月30日的物業開發項目合作預付款項為人民幣4.3百萬元，是我們支付給一家獨立第三方的意向金。截至2018年12月31日，我們並未收到相關獨立第三方的還款，餘下人民幣4.3百萬元將於往績記錄期間結束後一年內結清。

### 應收關聯方款項

我們應收關聯方款項由截至2015年12月31日的人民幣998.1百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣4,435.8百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣5,992.1百萬元，此乃主要是由於相同年度我們聯合開發的項目持續增加。我們應收關聯方款項由截至2017年12月31日的人民幣5,992.1百萬元減至截至2018年9月30日的人民幣3,984.3百萬元，主要是由於應收控股股東控制的實體的款項減少所致。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的應收關聯方款項。

	截至12月31日			截至9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)
(i) 合營企業 .....	-	113,052	510,999	648,224
- 貿易 .....	-	-	-	-
- 非貿易 .....	-	113,052	510,999	648,224
(ii) 聯營公司 .....	287,834	1,170,156	2,272,542	2,096,340
- 貿易 .....	-	-	15,000	11,011
- 非貿易 .....	287,834	1,170,156	2,257,542	2,085,329
(iii) 胡先生控制的實體 .....	710,300	3,152,619	3,208,567	1,239,762
- 貿易 .....	1,108	108	155	126
- 非貿易 .....	709,192	3,152,511	3,208,412	1,239,636
	<u>998,134</u>	<u>4,435,827</u>	<u>5,992,108</u>	<u>3,984,326</u>

我們預計將於往績記錄期間結束後一年內收回應收聯營公司的貿易款項，及於上市前收回應收胡先生控制實體的非貿易款項。應收合營企業及聯營公司的非貿易款項主要包括我們就項目開發借予彼等之貸款，該等貸款將於我們聯合開發的項目竣工時償還。

下表載列往績記錄期間後及直至2018年12月31日我們自關聯方收回的款項。

	往績記錄期間後 及直至2018年 12月31日 (人民幣千元)
(i) 合營企業 .....	431,870
- 貿易 .....	-
- 非貿易 .....	431,870
(ii) 聯營公司 .....	522,526
- 貿易 .....	-
- 非貿易 .....	522,526
(iii) 胡先生控制的實體 .....	858,741
- 貿易 .....	108
- 非貿易 .....	858,633
	<u>1,813,137</u>

### 現金及現金等價物及受限制現金

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣1,224.5百萬元、人民幣1,389.0百萬元、人民幣3,950.9百萬元及人民幣4,987.2百萬元。現金及現金等價物於往績記錄期間的持續增加主要是由於物業銷售所得款項增加。

我們須將一定比例的預售所得款項存入指定的監管賬戶，該等所得款項僅可用於相關項目的建設。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的受限制現金分別為人民幣10.6百萬元、人民幣33.6百萬元、人民幣164.4百萬元及人民幣15.0百萬元。受限制現金於2015年12月31日至2017年12月31日期間的持續增加主要是由於往績記錄期間預售所得款項增加。受限制現金於2017年12月31日至2018年9月30日期間的減少主要是由於我們的保證金因我們結算若干貸款而得以釋放。

### 投資物業

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們投資物業的公允價值分別為人民幣241.2百萬元、人民幣774.0百萬元、人民幣1,254.6百萬元及人民幣1,672.1百萬元。我們投資物業的公允價值於往績記錄期間資產負債表日期持續增加主要是由於(i)AI產業園、杭州ONE、天空之翼一期及神仙居文化主題樂園等投資物業組合的持續擴充；及(ii)我們的若干投資物業隨著周邊同類物業租金收益上漲而增值。

### 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要為我們自金融機構購入的理財產品。於往績記錄期間，在有限的情況下，我們購買低風險投資作現金管理用途，有關投資主要包括銀行或其他金融機構發行的理財產品類金融工具。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣427.7百萬元、人民幣292.6百萬元、人民幣344.5百萬元及人民幣507.1百萬元，就用於計量公允價值的估值技術輸入數據而言，該等金融資產均列入第三層級金融資產。有關公允價值計量的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3.3。

我們已實施內部政策，以確保第三層級金融資產公允價值計量的合理性。董事在批准金融資產投資前會審閱我們財務部編製的金融資產可行性研究及投資意向書，並考慮投資規模、風險情況及回報率。待進行投資後，我們的財務部會密切關注有關投資的表現並於各報告期間對第三層級金融資產的公允價值進行至少一次評估，供董事審閱及批准。董事將在考慮重大不可觀察輸入數據及適當估值技術的情況下，審閱第三層級金融資產的公允價值計量，並確定第三層級金融資產的公允價值計量是否遵守適用的香港財務報告準則。

申報會計師對往績記錄期間本集團歷史財務資料的意見載於本招股章程附錄一。

經考慮本招股章程附錄一所載申報會計師就本集團整體歷史財務資料出具的無保留意見，並與申報會計師就本公司於往績記錄期間對分類為第三層級之金融資產的公允價值計量所進行的估值工作進行討論後，董事信納為編製本招股章程附錄一所述會計師報告而就歷史財務資料中分類為第三層級之金融資產的公允價值計量所進行的估值工作，且獨家保薦人亦贊同董事的觀點。

採用權益法入賬的投資

我們於我們的合營企業及聯營公司的股權於綜合資產負債表中列賬為採用權益法入賬的投資。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年9月30日，我們採用權益法入賬的投資分別為人民幣376.9百萬元、人民幣474.7百萬元、人民幣970.2百萬元及人民幣1,430.6百萬元。有關我們的合營企業及聯營公司的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告的附註19。

貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括向第三方建築承包商、供應商及其他對手方支付的貿易應付款項、我們附屬公司若干非控股股東向附屬公司墊款而產生應付該等股東的款項、我們應付的利息及交易對手方的各類按金。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年9月30日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣1,451.4百萬元、人民幣2,117.6百萬元、人民幣4,293.8百萬元及人民幣5,540.0百萬元。

下表載列截至所示日期的貿易及其他應付款項。

	截至12月31日			截至9月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
貿易應付款項	1,039,025	891,828	883,039	1,277,028
其他應付款項：				
應付非控股權益款項	160,319	319,156	2,332,758	3,328,171
代表建築商收取的建設費用	–	596,145	457,569	303,331
自承包商及供應商收取的按金	42,103	40,509	117,191	178,657
應付利息	76,633	72,951	155,423	160,712
其他應付稅項	47,721	51,052	111,180	112,090
銷售物業已收按金	4,933	8,555	52,438	36,864
應付薪酬	7,078	13,571	98,774	9,839
其他	73,615	123,867	85,410	133,353
合計	<u>1,451,427</u>	<u>2,117,634</u>	<u>4,293,782</u>	<u>5,540,045</u>

貿易應付款項

我們的貿易應付款項由截至2015年12月31日的人民幣1,039.0百萬元減少至截至2016年12月31日的人民幣891.8百萬元，乃主要由於我們物業開發項目的時間和付款安排。截至2017年12月31日，我們的貿易應付款項進一步小幅減少至人民幣883.0百萬元。我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣883.0百萬元增至截至2018年9月30日的人民幣1,277.0百萬元，該等情況與我們的物業開發活動的擴張有關。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認我們並無拖欠貿易應付款項。截至2018年12月31日，我們已結清人民幣105.9百萬元，佔截至2018年9月30日的貿易應付款項未結清結餘的8.3%。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的賬齡分析。

	截至12月31日			截至9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)
90日內 .....	606,451	462,869	577,445	1,072,278
超過90日但於365日內 .....	131,176	147,447	108,079	91,258
365日以上 .....	301,398	281,512	197,515	113,492
	<b>1,039,025</b>	<b>891,828</b>	<b>883,039</b>	<b>1,277,028</b>

### 其他應付款項

我們應付非控股權益的款項主要指來自本集團若干附屬公司的若干非控股股東於日常業務過程中的現金墊款，為無抵押及須按要求償還。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們應付非控股權益的款項分別為人民幣160.3百萬元、人民幣319.2百萬元、人民幣2,332.8百萬元及人民幣3,328.2百萬元。我們應付非控股權益的款項由截至2016年12月31日的人民幣319.2百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣2,332.8百萬元，乃主要由於為我們多個項目如杭州的天空之翼一期、九溪雲莊及市中心府以及溫州的君宸及御宸府的開發成本籌集資金所致。我們應付非控股權益的款項由截至2017年12月31日的人民幣2,332.8百萬元增至截至2018年9月30日的人民幣3,328.2百萬元，乃主要由於為杭政儲出(2018)34號地塊、天空之翼二期、衢州東宸、衢州君宸及雲堇台的開發成本籌集更多資金所致。

我們自承包商及供應商收取的按金主要包括自其收取的質量保證金。通常，我們在項目建設竣工後兩個月內結清合約總價的95%，並在我們項目竣工後1至5年保留合約價格的剩餘5%作為質量保證金。自承包商及供應商收取的按金由截至2016年12月31日的人民幣40.5百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣117.2百萬元，並於截至2018年9月30日進一步增至人民幣178.7百萬元，此與我們竣工項目的增加一致。

### 合約負債

在與客戶訂立合約後，我們有權獲得來自客戶支付的合約價款，並承擔將貨物或服務轉移至客戶的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘合約的剩餘合約價款超過已履約責任，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘我們剩餘履約責任的計量超出了我們剩餘權利的計量，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

我們會根據物業銷售合約中的結算時間表向客戶收取付款。通常，我們於根據該等物業銷售合約履約之前收到付款，該等合約於我們的綜合資產負債表中產生合約負債。我們的合約負債由截至2016年12月31日的人民幣7,825.5百萬元大幅增至截至



## 財務資料

2017年12月31日的人民幣15,322.3百萬元，並進一步增至截至2018年9月30日的人民幣19,567.4百萬元，主要由於物業開發項目數目增加及我們預售物業規模的相應增加，有關增加部分被與建築服務相關的合約負債減少所抵銷。

下表載列截至所示日期我們按分部劃分的合約負債明細。

	截至12月31日			截至9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)
銷售物業相關的合約負債.....	8,273,539	7,742,034	15,270,289	19,567,429
建築服務相關的合約負債.....	-	83,494	52,058	-
	<u>8,273,539</u>	<u>7,825,528</u>	<u>15,322,347</u>	<u>19,567,429</u>

### 應付關聯方款項

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們應付關聯方款項分別為人民幣301.1百萬元、人民幣1,244.5百萬元、人民幣2,908.5百萬元及人民幣3,635.4百萬元。於往績記錄期間的各資產負債表日，應付關聯方款項持續增加乃主要由於截至該等資產負債表日應付予我們合營企業和聯營公司的款項持續增加，這與我們通過合營企業和聯營公司增加業務一致。截至2018年9月30日，我們應付合營企業及聯營公司以外關聯方的非貿易款項人民幣105.3百萬元將於上市前結清。

### 於往績記錄期間開始時的累計虧損

截至2015年1月1日（即往績記錄期間開始時），本集團錄得累計虧損人民幣218.6百萬元，此主要是由於(i)於往績記錄期間之前，有關我們上城（位於湖州）、北海公園（位於杭州）及泊林公館（位於湖州）項目的歷史項目虧損；及(ii)本集團的合營企業及聯營公司的絕大多數項目均處在開發階段，由於開發成本及各類開支產生於2015年1月1日之前，而有關成本及開支於截至相同日期的財務報表中計為虧損，因此本集團於往績記錄期間之前相關早年確認虧損。根據本集團的管理賬目，截至2015年1月1日，上述三個項目的歷史虧損為人民幣297.4百萬元。在人民幣297.4百萬元的虧損中，人民幣167.1百萬元乃由於上城預售虧損，人民幣46.3百萬元乃由於北海公園預售虧損及人民幣84.0百萬元乃由於泊林公館預售虧損。該等歷史虧損主要由於(i)土地成本較高而銷售價格相對較低及(ii)所產生的高額融資成本、管理開支及營銷開支。

針對該等累計虧損，我們建立了完善的風險管理體系和項目運營管理體系，以應對房地產週期調控及管理政策風險。在投資擴張方面，我們建立了投資審批和決策制度。對於所有擬投資項目，我們的相關人員須制定符合本公司風險控制規定的可行性

## 財務資料

研究報告，並在任何投資前的研究階段做詳細報告。本集團的戰略投資中心對任何項目進行研究、評估及驗證，並最終將合資格的項目上報投資決策委員會，以嚴格控制風險，保證投資項目效益。在質量方面，我們秉持「杭派精工」的高要求，不斷提高我們物業的質量競爭力和客戶滿意度水平，並加強智能社區的建設。在運營效率方面，我們制定了一系列業務流程標準化規定，建立了流暢的管理模式，簡化了繁瑣的步驟，縮短了決策過程，以提高運營效率。在團隊建設方面，我們通過系統的培訓項目和有競爭力的薪酬體系來吸引和激勵人才。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們經營所在行業屬資本密集型行業，且物業開發需要大量資本投資用於土地收購及建設。迄今為止，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、收取租金收入、投資物業所得收入）及銀行貸款以及自其他金融機構借款撥付我們的經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

#### 流動資產淨值狀況

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的流動資產淨值分別約為人民幣1,154.5百萬元、人民幣3,494.5百萬元、人民幣5,216.0百萬元及人民幣6,347.2百萬元。

下表載列截至所示資產負債表日期，我們的流動資產及流動負債明細：

	截至12月31日			截至9月30日	截至12月31日
	2015年	2016年	2017年	2018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)
					(未經審核)
<b>流動資產</b>					
開發中物業.....	9,393,438	10,238,975	17,044,187	24,803,467	27,684,622
持作出售的竣工物業.....	840,708	571,492	638,293	316,784	345,610
貿易及其他應收款項以及預付款項.....	1,501,585	2,286,254	4,044,727	6,972,626	5,838,316
應收關聯方款項.....	998,134	4,356,827	5,943,108	3,943,326	2,737,822
合約資產.....	265,962	5,571	15,810	16,146	14,552
預付所得稅.....	212,501	272,119	446,896	585,494	538,328
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融資產.....	425,900	285,432	160,481	144,988	132,400
受限制現金.....	10,643	33,618	164,363	14,971	1,295
現金及現金等價物.....	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,987,221	7,486,911
<b>總流動資產.....</b>	<b>14,873,383</b>	<b>19,439,306</b>	<b>32,408,719</b>	<b>41,785,023</b>	<b>44,779,856</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至9月30日	截至12月31日
	2015年	2016年	2017年	2018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) (未經審核)
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 .....	1,451,427	2,117,634	4,293,782	5,540,045	5,173,525
應付關聯方款項 .....	301,072	1,244,479	2,908,471	3,635,437	3,268,072
合約負債 .....	8,273,539	7,825,528	15,322,347	19,567,429	20,921,303
即期所得稅負債 .....	96,638	238,909	415,066	888,588	969,383
借款 .....	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,806,369	7,707,182
<b>總流動負債 .....</b>	<b>13,718,923</b>	<b>15,944,788</b>	<b>27,192,739</b>	<b>35,437,868</b>	<b>38,039,465</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>1,154,460</b>	<b>3,494,518</b>	<b>5,215,980</b>	<b>6,347,155</b>	<b>6,740,391</b>

我們的流動資產淨值從截至2015年12月31日的人民幣1,154.5百萬元大幅增至截至2016年12月31日的人民幣3,494.5百萬元，此主要是由於(i)開發中物業隨著物業開發活動的擴展而增加；(ii)應收關聯方款項因我們的合營企業及聯營公司開發的項目增加而大幅增加；(iii)貿易及其他應收款項及預付款項主要因應收非控股權益款項增加而增加，而該等增加部分被以下各項所抵銷(i)主要因應付聯營公司款項增加而導致應付關聯方款項大幅增加；(ii)貿易及其他應付款項增加；及(iii)隨著我們的業務擴展，計息銀行貸款及其他借款增加。

我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的人民幣3,494.5百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣5,216.0百萬元，此主要是由於(i)開發中物業隨著物業開發活動的擴展而增加；(ii)貿易及其他應收款項及預付款項主要因有關收購土地使用權的預付款項增加而增加；(iii)應收關聯方款項因我們的合營企業及聯營公司開發的項目增加而增加，而該等增加部分被以下各項所抵銷(i)合約負債因合約銷售額增加而大幅增加；(ii)貿易及其他應付款項增加；(iii)隨著業務擴張，計息銀行貸款及其他借款增加；及(iv)應付關聯方款項主要因附屬公司非控股股東墊款增加而增加，而有關墊款增加乃歸因於業務合作夥伴對聯合開發的項目注資增加。

我們的流動資產淨值從截至2017年12月31日的人民幣5,216.0百萬元增至截至2018年9月30日的人民幣6,347.2百萬元，此主要是由於(i)開發中物業隨著物業開發活動的擴展而增加；(ii)貿易及其他應收款項及預付款項主要因有關收購土地使用權的預付款項增加及應收非控股權益款項增加而增加；(iii)現金及現金等價物增加，而該等增加部分被以下各項所抵銷(i)合約負債因合約銷售額增加而增加；(ii)貿易及其他應付款項增加；及(iii)隨著業務擴張，計息銀行貸款及其他借款增加。

我們的流動資產淨值由截至2018年9月30日的人民幣6,347.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6,740.4百萬元，主要由於開發中物業增加所致。

## 財務資料

### 現金流量分析

下表載列我們於所示年度／期間的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
<b>節選現金流量表數據</b>					
經營活動所得／(所用) 現金淨額 . . . . .	2,798,888	(121,345)	256,430	482,166	(3,539,134)
投資活動(所用)／所得現金淨額 . . . . .	(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(1,776,641)	1,249,543
融資活動(所用)／所得現金淨額 . . . . .	(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,151,456	3,325,958
現金及現金等價物增加淨額 . . . . .	313,094	164,506	2,561,836	1,856,981	1,036,367
年／期初現金及現金等價物 . . . . .	911,418	1,224,512	1,389,018	1,389,018	3,950,854
年／期末現金及現金等價物 . . . . .	1,224,512	1,389,018	3,950,854	3,245,999	4,987,221

下表載列所示期間營運資金變動前的經營現金流量：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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)
營運資金變動前的經營現金流量 . . . . .	399,760	739,721	1,144,637	400,362	1,450,111

### 經營活動所得(所用) 現金淨額

我們經營活動所得現金主要來自於銷售物業(包括預售開發中物業及銷售已竣工物業)收取的所得款項,以及建築服務所產生的收入及物業租賃及酒店經營所得收入。我們經營活動所用現金主要為我們就物業開發活動(包括收購土地使用權及建設工程)所支付的款項。

我們經營活動所得現金流量淨額反映我們於各報告期除所得稅前利潤(經以下各項調整:(i)融資成本、投資物業公允價值收益或虧損以及應佔合營企業及聯營公司業績等與經營活動無關的收益表項目;及(ii)開發中物業及持作出售的竣工物業、合約負債及合約資產、預付款項、貿易及其他應收款項與應付款項的增加或減少等營運資金變動影響)。

截至2018年9月30日止九個月,經營活動所用現金淨額為人民幣3,539.1百萬元,此乃由經營活動所用現金人民幣2,342.7百萬元經以下各項調整而得出:(i)支付所得稅人民幣527.9百萬元,(ii)支付利息人民幣772.3百萬元及(iii)所收利息人民幣103.8百萬元。我們錄得經營活動所用現金淨額主要是由於經營活動的現金流出超過現金流入。經營活動所用現金淨額乃由於物業開發活動增加。截至2016年12月31日及截至2018年9月30日止九個月,我們分別為8幅地塊及16幅地塊支付土地出讓金人民幣35億元及人民幣80億元,並分別根據開發進程結算17個及43個開發中項目的建設費用。這又由所

得稅前利潤人民幣1,606.3百萬元經以下項目調整而得出：(i)由於我們增加物業開發活動，開發中物業及持作出售的竣工物業為人民幣7,318.1百萬元，(ii)由於收購土地使用權以及物業開發及建築項目按金增加，貿易及其他應收款項為人民幣439.2百萬元，及(iii)由於收購土地使用權及物業開發項目合作的預付款項增加，預付款項為人民幣425.7百萬元，惟部分被(i)與我們新物業開發項目預售有關的合約負債人民幣4,342.0百萬元及(ii)貿易及其他應付款項人民幣48.6百萬元所抵銷。我們預期2019年的經營活動將產生正現金流量淨額。我們可能於2019年上半年預售若干新項目，具體時間取決於我們預售許可證申請的進度，這或會促進我們的現金流入。此外，為獲得充足的營運資金，我們將繼續通過加強營銷工作及進一步加強物業銷售及預售的客戶款項回收工作來促進我們有關物業銷售及預售的現金流入。我們亦打算通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承包商在建設協議中提供的付款條款，從而優化建設費用的付款安排以配合我們的收款及物業銷售計劃。此外，於總部，各部門將基於外部融資機會及物業銷售所得款項相關現金流入制定我們的開發及建設安排、物業銷售及土地收購計劃以協調控制現金流出。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣256.4百萬元，此乃由經營所得現金人民幣1,285.4百萬元經以下各項調整而得出：(i)支付所得稅人民幣290.3百萬元，(ii)支付利息人民幣830.2百萬元及(iii)所收利息人民幣91.4百萬元。經營活動產生的現金淨額主要由除所得稅前利潤人民幣1,218.1百萬元經以下項目調整而得出：(i)與我們增加新物業項目預售有關的合約負債增加人民幣7,496.8百萬元及(ii)利息開支人民幣427.9百萬元及(iii)貿易及其他應收款項減少人民幣188.9百萬元，惟部分被(i)由於我們增加物業開發活動，開發中物業及持作出售的竣工物業增加人民幣6,474.3百萬元，(ii)由於收購土地使用權的預付款項增加而增加預付款項人民幣1,187.3百萬元及(iii)投資物業的公允價值收益人民幣226.1百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣121.3百萬元，此乃由經營活動所得現金人民幣684.3百萬元經以下各項調整而得出：(i)支付所得稅人民幣144.8百萬元，(ii)支付利息人民幣682.4百萬元及(iii)所收利息人民幣21.6百萬元。我們錄得經營活動所用現金淨額主要是由於經營活動的現金流出超過現金流入。經營活動所用現金淨額是由於我們的物業開發活動增加，其又由除所得稅前利潤人民幣798.4百萬元經以下項目調整而得出：(i)合約負債減少人民幣448.0百萬元，(ii)與應收非控股權益款項增加有關的貿易及其他應收款項增加人民幣442.4百萬元，(iii)投資物業的公允價值收益人民幣346.4百萬元及(iv)開發中物業及持作出售的竣工物業增加人民幣301.6百萬元，惟部分被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣620.2百萬元（主要由於自承包商代表施工廠商應付的款項）及(ii)利息開支人民幣266.3百萬元，(iii)合約資產減少人民幣260.4百萬元及(iv)預付款項減少人民幣256.0百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣2,798.9百萬元，此乃由經營所得現金人民幣3,435.0百萬元經以下各項調整而得出：(i)支付所得稅人民幣135.6百萬元，(ii)支付利息人民幣517.5百萬元及(iii)所收利息人民幣16.9百萬元。經營活動所得現金淨額主要由除所得稅前利潤人民幣115.4百萬元經以下項目調整而得出：(i)開發中物業及持作出售的竣工物業減少人民幣1,531.2百萬元，(ii)合約負債增加人民幣1,176.8百萬元，(iii)貿易及其他應收款項減少人民幣816.8百萬元及(iv)預付款項減少人民幣411.1百萬元，惟部分被(i)貿易及其他應付款項減少人民幣634.6百萬元及(ii)與我們向第三方提供建築服務有關的合約資產增加人民幣266.0百萬元所抵銷。

#### 投資活動(所用)／所得現金淨額

我們投資活動所用現金淨額主要與我們向合營企業及聯營公司及其他關聯方墊款、購買投資物業、金融資產、物業、廠房及設備以及無形資產的付款涉及的現金流出有關。我們的投資活動所得現金淨額主要與合營企業及聯營公司墊款、可供出售金融資產的出售、從合營企業收取的股息及所收取的利息涉及的現金流入有關。

截至2018年9月30日止九個月，投資活動所得現金淨額為人民幣1,249.5百萬元，主要包括(i)償還其他關聯方墊款人民幣1,968.9百萬元，(ii)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣1,453.2百萬元及(iii)償還第三方貸款人民幣265.0百萬元，惟部分被(i)向合營企業及聯營公司墊款人民幣1,189.0百萬元，(ii)於合營企業投資人民幣218.1百萬元，(iii)購買投資物業付款人民幣203.4百萬元及(iv)於聯營公司投資人民幣304.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣2,313.5百萬元，主要包括(i)向合營企業及聯營公司墊款人民幣2,257.0百萬元，(ii)向其他關聯方墊款人民幣552.3百萬元，(iii)購買投資物業付款人民幣343.9百萬元及(iv)於合營企業投資人民幣312.7百萬元，惟部分被(i)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣745.2百萬元，(ii)出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣414.9百萬元及(iii)償還其他關聯方墊款人民幣350.4百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣3,831.5百萬元，主要包括(i)向其他關聯方墊款人民幣2,647.8百萬元，(ii)向合營企業及聯營公司墊款人民幣1,269.2百萬元及(iii)購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣290.7百萬元，惟部分被(i)出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣431.4百萬元，(ii)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣287.8百萬元及(iii)償還其他關聯方墊款人民幣204.6百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣1,558.9百萬元，主要包括(i)向其他關聯方墊款人民幣913.1百萬元，(ii)購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣425.9百萬元，(iii)於聯營公司投資人民幣156.8百萬元。

### 融資活動(所用)／所得現金淨額

融資活動所得現金主要與計息銀行貸款及其他借款所得款項、非控股股東注資、附屬公司非控股股東墊款、合營企業及聯營公司墊款及其他關聯方墊款有關。融資活動所用現金主要與償還計息銀行貸款及其他借款和償還合營企業及聯營公司以及其他關聯方墊款有關。

截至2018年9月30日止九個月，融資活動所得現金淨額為人民幣3,326.0百萬元，主要包括(i)借款所得款項人民幣8,519.9百萬元，(ii)非控股股東墊款人民幣3,392.7百萬元及(iii)非控股權益注資人民幣2,897.7百萬元，惟部分被(i)償還借款人民幣7,956.2百萬元及(ii)償還非控股股東墊款人民幣3,866.0百萬元及(iii)向當時股東分派及支付股息人民幣471.6百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣4,618.9百萬元，主要包括(i)借款所得款項人民幣9,393.7百萬元，(ii)非控股股東墊款人民幣2,487.7百萬元及(iii)合營企業及聯營公司墊款人民幣1,786.7百萬元，惟部分被(i)償還借款人民幣7,380.6百萬元及(ii)償還非控股股東墊款人民幣1,219.8百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣4,117.4百萬元，主要包括(i)借款所得款項人民幣8,825.1百萬元，(ii)合營企業及聯營公司墊款人民幣1,099.5百萬元，及(iii)非控股股東墊款人民幣346.1百萬元，惟部分被(i)償還借款人民幣5,265.7百萬元，(ii)償還非控股股東墊款人民幣526.3百萬元及(iii)向非控股股東股權益分派人民幣297.1百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣926.9百萬元，主要包括(i)償還借款人民幣4,459.3百萬元，(ii)償還非控股股東墊款人民幣824.7百萬元及(iii)償還其他關聯方墊款人民幣335.1百萬元，惟部分被(i)借款所得款項人民幣4,585.8百萬元，(ii)其他關聯方墊款人民幣113.1百萬元及(iii)非控股股東墊款人民幣95.1百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們以往並將持續通過預售及銷售物業所得款項、建築服務收入、租金收入、酒店收入，銀行及其他金融機構借款以及股東注資撥付營運資金。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的流動及非流動銀行借款金額分別為人民幣752.0百萬元、人民幣1,864.4百萬元、人民幣2,296.2百萬元及人民幣2,890.5百萬元。截至同日，我們的流動及非流動其他借款金額分別為人民幣3,811.2百萬元、人民幣6,258.2百萬元、人民幣7,839.5百萬元及人民幣7,808.8百萬元。當本集團獲得各開發中的項目以及持作未來開發的項目的預售許可證時，我們預期將從該等項目的預售中獲得現金。我們一般會在收購相關地塊後六至九個月內開始我們物業的預售活動。我們亦預期在日常業務過程中不時從商業銀行及信託公司或資產管理公司獲得項目開發的貸款及融資。

## 財務資料

經考慮我們的業務前景及本集團可用的財務資源（包括我們經營估計所得現金、目前可動用的銀行融資、我們可獲得的其他財務資源以及估計全球發售所得款項淨額），我們的董事經審慎周詳的查詢後信納，我們可動用的營運資金足夠應付目前所需（至少本招股章程日期起計未來12個月所需）。

經董事確認，我們計劃主要通過預售及銷售物業的所得款項、新的銀行借款或再融資及發行債券履行該等還款責任。董事預計，我們將從預售及銷售目前在建物業中獲得大量現金流入。截至2018年12月31日，我們的銀行融資總額為人民幣3,782.0百萬元，未動用銀行融資為人民幣2,338.0百萬元。董事認為，我們未動用銀行融資及內部資源足夠償還到期債務，以履行我們的資本承擔（包括我們現有及未來的開發項目）。

### 資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要為購買物業、廠房及設備所產生的開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們分別產生資本開支人民幣14.3百萬元、人民幣13.7百萬元、人民幣15.1百萬元和人民幣27.3百萬元。董事估計，截至2019年及2020年12月31日止年度的資本開支將分別約為人民幣424.0百萬元及人民幣107.0百萬元。該估計值為我們根據現有業務計劃預期於相關期間產生的資本開支總額。

我們可能不時調整我們的業務計劃，因此資本開支總額的估計值亦會發生變化。

### 資本承擔

下表載列截至所示日期我們的已訂約但未撥備的物業開發開支承擔。

	截至12月31日			截至9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)
— 物業開發活動	1,198,131	1,315,863	1,999,451	3,771,633
— 物業、廠房及設備	—	—	—	31,402
— 向合營企業及聯營公司投資	—	32,671	132,602	85,040
— 投資物業	315,363	187,090	162,155	385,665
合計	<b>1,513,494</b>	<b>1,535,624</b>	<b>2,294,208</b>	<b>4,273,740</b>



## 財務資料

### 經營租賃承擔

下表載列截至所示日期本集團應付不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額。

	截至12月31日			截至9月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
— 一年以內 .....	8,552	9,938	7,374	8,744
— 一年至五年內 .....	31,864	29,963	25,119	22,489
— 超過五年 .....	10,567	2,530	—	—
合計 .....	<b>50,983</b>	<b>42,431</b>	<b>32,493</b>	<b>31,233</b>

### 負債

下表載列截至所示日期我們銀行貸款及其他借款的明細。

	截至12月31日			截至9月30日	截至12月31日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)
<b>即期</b>					
<b>銀行貸款</b>					
— 有抵押 .....	602,000	1,413,390	332,002	1,305,900	1,417,650
— 無抵押 .....	—	—	118,715	—	—
<b>信託融資</b>					
— 有抵押 .....	1,844,570	1,233,000	1,033,000	1,515,600	2,603,300
— 無抵押 .....	30,000	27,000	—	—	—
<b>資產管理融資</b>					
— 有抵押 .....	—	570,918	300,000	955,000	190,000
— 無抵押 .....	—	—	34,000	—	—
<b>來自非控股股東的墊款</b>					
— 有抵押 .....	—	—	146,000	88,000	68,000
— 無抵押 .....	305,170	54,000	250,800	803,256	1,414,234
<b>來自獨立第三方的借款</b>					
— 有抵押 .....	231,414	555,000	40,000	120,000	115,592
— 無抵押 .....	405,000	515,430	1,510,207	1,018,613	1,138,901
<b>來自合營企業及聯營公司的墊款</b>					
— 無抵押 .....	—	149,000	378,000	—	759,505
<b>來自關聯方的墊款</b>					
— 無抵押 .....	178,093	500	110,349	—	—
即期部分小計 .....	<b>3,596,247</b>	<b>4,518,238</b>	<b>4,253,073</b>	<b>5,806,369</b>	<b>7,707,182</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至9月30日	截至12月31日
	2015年	2016年	2017年	2018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) (未經審核)
<b>非即期</b>					
銀行貸款					
— 有抵押	150,000	451,000	1,845,500	1,584,600	2,364,350
信託融資					
— 有抵押	389,000	948,000	1,137,500	1,596,900	1,912,000
— 無抵押	27,000	49,000	69,000	1,015,000	-
資產管理融資					
— 有抵押	-	739,792	1,745,542	-	-
— 無抵押	-	-	33,999	-	-
來自獨立第三方的借款					
— 有抵押	-	40,000	330,000	-	147,508
— 無抵押	401,000	1,376,611	721,060	696,450	-
非即期部分小計	<b>967,000</b>	<b>3,604,403</b>	<b>5,882,601</b>	<b>4,892,950</b>	<b>4,423,858</b>
總計	<b>4,563,247</b>	<b>8,122,641</b>	<b>10,135,674</b>	<b>10,699,319</b>	<b>12,131,040</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的未償還即期及非即期銀行及其他借款總額分別為人民幣4,563.2百萬元、人民幣8,122.6百萬元、人民幣10,135.7百萬元及人民幣10,699.3百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們借款總額的加權平均實際利率（即期內產生的實際借款成本除以期內未償還加權平均借款）分別為11.00%、9.86%、8.33%和8.34%。於往績記錄期間，我們借款總額的加權平均實際利率下降乃主要由於2016年及2017年中國人民銀行基準利率下降。

下表載列截至所示日期我們借款總額的加權平均實際利率明細：

	截至12月31日			截至9月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
銀行借款	6.30%	5.59%	6.08%	6.02%
其他借款	12.32%	10.87%	9.18%	9.08%
借款總額	<b>11.00%</b>	<b>9.86%</b>	<b>8.33%</b>	<b>8.34%</b>

截至2018年9月30日，我們的若干銀行貸款及其他借款以我們的資產組合（包括持作出售的物業、開發中物業、土地使用權及若干附屬公司的股權）作抵押。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們分別有人民幣1,200.0百萬元、人民幣3,388.0百萬元、人民幣3,306.5百萬元及人民幣3,597.3百萬元的借款由我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人作出抵押或擔保。我們控股股東及其聯繫人的全部該等抵押及擔保已於最後實際可行日期解除。我們已從金融機構取得足夠信貸融資以取代由控股股東及其聯繫人擔保的借款（倘需要）。請參閱「流動資金及資本資源－營運資金」。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的合營企業及聯營公司並無抵押或擔保我們的任何借款。

下表載列截至所示日期我們計息借款的還款期限的賬齡分析。

	截至12月31日			截至9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)
一年內償還.....	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,806,369
第二年償還.....	967,000	2,486,612	4,537,101	2,676,050
二至五年內償還.....	-	1,117,791	1,196,500	2,079,900
五年以上償還.....	-	-	149,000	137,000
合計.....	<b>4,563,247</b>	<b>8,122,641</b>	<b>10,135,674</b>	<b>10,699,319</b>

董事確認，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期所進行的股息宣派及／或分派概未違反任何相關貸款或借貸協議之條款。董事預計有關契諾及限制不會嚴重限制我們進行當前及日後業務計劃實施所需之其他債務或股權融資的能力。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無(i)在獲取信貸融資時經歷任何困難；(ii)經歷任何銀行收回銀行融資或收到任何提前償還的要求；或(iii)拖欠付款或違反其金融契約。

截至2018年12月31日，即就本債務報表而言的最後實際可行日期，我們的銀行融資總額為人民幣3,782.0百萬元，其中未動用的銀行融資為人民幣2,338.0百萬元。除「一負債」所披露者外，我們並無未償還按揭、抵押、債權證、貸款資金、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似負債、融資租賃或承兌匯票或承兌信用下的租購承諾、責任。自2018年12月31日及直至最後實際可行日期，我們在負債狀況方面並無經歷任何重大變動。董事確認，除本招股章程財務資料章節所披露我們擬進行的全球發售及我們的潛在融資計劃外，我們目前在日常業務過程以外並無任何具體及重大的外部融資計劃。

### 信託融資及資產管理融資安排

與中國其他房地產開發商相似，在日常業務過程中，我們會與信託公司及資產管理公司（或合夥企業）訂立融資安排，以為我們的物業開發項目提供資金。相較於銀行借款，該等融資安排通常在可獲得性、審批安排及還款規定等方面具有更大的靈活性，因此為我們部分項目提供了可選擇的高效資金來源，尤其在銀行信貸收緊的環境下。

截至2018年9月30日及2018年12月31日，信託及資產管理融資安排的本金餘額總額佔我們截至同日借款總額的約47.5%及38.8%。有關信託及其他融資安排所適用的相關法律法規，請參閱「監管概覽－房地產融資」。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期與信託公司及資產管理公司（合夥企業）之間尚未結清的融資安排：

金融機構	實際 年利率	生效日期/ 首次提款日期	到期日期/ 融資期限	抵押品/轉讓 <sup>(1)</sup>	截至 2018年 9月30日 的賬面值 (人民幣千元)	截至 2018年 12月31日 的賬面值 (人民幣千元) (未經審核)	融資安排的一 般類別
<b>信託融資</b>							
1	7.8%	2017年 6月19日	2027年 6月7日	a. 以一項總建築面積為26,067.71平方 米的商業物業按揭；  b. 以德清德藍置業有限公司100%的股 權作抵押；  c. 由德信地產擔保。	180,000	175,000	I類
2	10.3%	2018年 4月28日	2019年 4月28日	a. 以一幅總建築面積為52,528平方 米地塊的土地使用權按揭；  b. 以德清錦鴻置業有限公司100%的股 權作抵押；  c. 由一名第三方擔保。	400,000	400,000	I類
3	12.55%	2018年 6月29日	自首次提款 日期起計12 個月(A類) 自首次提款日期 起計24個月 (B類)	a. 以一幅總建築面積為16,701.70平方 米地塊的土地使用權按揭；  b. 由德信地產擔保。	223,900	238,600	I類
4	11.5%	2018年 6月5日	2019年 6月4日	a. 以總建築面積為101,149.43平方 米地塊的土地使用權按揭；  b. 以徐州德遠置業有限公司64%的股 權作抵押；  c. 由德信地產擔保。	154,400	154,400	I類
5	10.9%	2018年 6月5日	自首次提款 日期起計 18個月	a. 以一幅總建築面積為74,357平方 米地塊的土地使用權按揭；  b. 以浙江德農置業有限公司100%的股 權作抵押；  c. 由德信地產擔保。	900,000	900,000	I類
6	7.3%	2017年 12月8日	2020年 11月15日	a. 以一幅總建築面積為86,729.00平方 米地塊的土地使用權按揭；  b. 由德信地產擔保；  c. 由第三方擔保。	1,015,000	1,015,000	I類
7	9.5%	2017年 5月19日	2019年 5月19日	a. 以德信地產(舟山)有限公司100%的股 權作抵押 <sup>(2)</sup> ；  b. 由德信地產擔保。	430,000	430,000	II類

## 財務資料

金融機構	實際 年利率	生效日期/ 首次提款日期	到期日期/ 融資期限	抵押品/轉讓 <sup>(1)</sup>	截至	截至	融資安排的 一般類別
					2018年 9月30日 的賬面值 (人民幣千元)	2018年 12月31日 的賬面值 (人民幣千元) (未經審核)	
8 中誠信託有限 責任公司	9.0%	2017年 12月20日	2019年 12月19日	a. 以一幅總建築面積為29,848平方米地塊 的土地使用權按揭；  b. 以湖州德信置業有限公司(「湖州德 信」)51%的股權作抵押；  c. 轉讓湖州德信49%的股權；  d. 由德信地產擔保。	250,000	170,000	II類
9 中誠信託有限 責任公司	9.0%	2018年 3月29日	自首次提款 日期起計 18個月	a. 以兩幅總建築面積分別為18,446平方米 及13,186平方米地塊的土地使用權按 揭；  b. 以湖州德越置業有限公司(「湖州德 越」)51%的股權作抵押；  c. 轉讓湖州德越49%的股權；  d. 由德信地產擔保。	190,000	190,000	II類
10 杭州工商信託股份 有限公司	9.5%	2017年 7月27日	自首次提款 日期起計 24個月	a. 以溫州德信時代置業有限公司 100%的股權作抵押 <sup>(2)</sup> ；  b. 由德信地產擔保。	232,300	232,300	II類
11. 萬向信託股份 有限公司	11.6%	2018年 9月29日	2020年9月29日	a. 由德信地產擔保；  b. 以台州德信置業有限公司100%的股權 作抵押；  c. 以一幅總建築面積為92,318平方米地塊 的土地使用權按揭。	10,000	110,000	I類
12. 杭州工商信託股份 有限公司	11.3%	2018年 9月29日	自首次提款日期 起計18個月	a. 由德信地產擔保；  b. 以衢州德信東跡置業有限公司100%的 股權作抵押；  c. 以兩幅總建築面積為71,178平方米地塊 的土地使用權按揭。	141,900	500,000	II類
<b>資產管理融資</b>							
13 中國華融資產管理 股份有限公司 浙江省分公司	9.5%	2017年 12月14日	2018年 12月14日， 延期至2019年 12月14日	a. 以一幅總建築面積為26,871平方米地塊 的土地使用權按揭；  b. 以一幅總建築面積為46,458平方米地塊 的土地使用權按揭；  c. 由德信地產擔保；  d. 30%由第三方擔保；  e. 以德信地產(岱山)有限公司(「岱山德 信」)100%的股權作抵押；  f. 以舟山德通置業有限公司100%的股權 作抵押。	115,000	115,000	I類

## 財務資料

金融機構	實際 年利率	生效日期/ 首次提款日期	到期日期/ 融資期限	抵押品/轉讓 <sup>(1)</sup>	截至 2018年 9月30日 的賬面值	截至 2018年 12月31日 的賬面值	融資安排的 一般類別
					(人民幣千元)	(人民幣千元) (未經審核)	
14 中國華融資產管理 股份有限公司 浙江省分公司	9.5%	2017年 12月14日	2018年 12月14日， 延期至2019年 12月14日	a. 以一幅總建築面積為26,871平方米地塊 的土地使用權按揭； b. 以一幅總建築面積為46,458平方米地塊 的土地使用權按揭； c. 由德信地產擔保； d. 30%由第三方擔保； e. 以德信地產(岱山)有限公司100%的股 權作抵押； f. 以舟山德通置業有限公司(「舟山德 通」)100%的股權作抵押 <sup>(4)</sup> 。	90,000	75,000	I類
15 杭州經源投資管理 合夥企業 (有限合夥)	10%	2017年 11月28日	18個月	a. 以浙江錦森投資管理有限公司(「浙江 錦森」)95%的股權作抵押； b. 轉讓浙江錦森5%的股權； c. 以浙江德鴻置業有限公司100%的股 權作抵押； d. 由德信地產擔保。	750,000	0	II類

### 附註：

- (1) 本表所載的若干融資安排最初由控股股東及其緊密聯繫人擔保。董事已確認所有該等擔保已悉數解除。本欄所列抵押涉及相關借款項目公司的股權，其中一項抵押涉及相關項目公司直接股東的股權。
- (2) 杭州工商信託股份有限公司與寧波德厚投資管理有限公司於2017年5月10日訂立委託持股協議，據該協議，杭州工商信託股份有限公司委託寧波德厚投資管理有限公司持有其於項目公司中49%的股權。我們的中國法律顧問確認該委託持股協議符合中國法律法規。
- (3) 杭州工商信託股份有限公司與浙江嘉運投資管理有限公司於2017年7月21日訂立委託持股協議，據該協議，杭州工商信託股份有限公司委託浙江嘉運投資管理有限公司持有其於項目公司中49%的股權。我們的中國法律顧問確認該委託持股協議符合中國法律法規。
- (4) 截至2018年9月30日，我們自中國華融資產管理股份有限公司浙江省分公司所得的借款結餘為人民幣205.0百萬元，該貸款於日常業務過程中自岱山德信及舟山德通借入。我們將根據項目開發及銷售進度償還該筆借款。

我們合作的該等信託公司、資產管理公司(合夥企業)及其融資平台均為中國合格的知名機構，且對我們而言均為獨立第三方。

我們的信託及資產管理融資安排類型

我們的信託及資產管理融資安排可大致分為兩類：

- I類安排與銀行貸款類似，並不涉及轉讓有關項目公司的股本權益；
- II類安排涉及向貸款金融機構轉讓有關項目公司的股本權益，貸款金融機構有權委任相關項目公司的董事會董事及經理。由於本集團有義務按預定價格贖回於有關項目公司的股本權益，且有關資金具有固定的利率並有固定的償還期限，故本集團並未終止確認其於標的集團公司中的股本權益，但在綜合財務報表中將有關資金安排視為借款。

下表載列我們截至所示日期按類型劃分的信託及資產管理融資借款的賬面值總額：

	截至2018年9月30日		截至2018年12月31日	
	數量	人民幣(千元)	數量	人民幣(千元) (未經審核)
<b>信託融資</b>				
I類.....	7	2,883,300	7	2,993,000
II類.....	5	1,244,200	5	1,522,300
信託融資小計.....	12	4,127,500	12	4,515,300
<b>資產管理融資</b>				
I類.....	2	205,000	2	190,000
II類.....	1	750,000	0	0
資產管理融資小計.....	3	955,000	2	190,000
信託及資產管理融資借款總額....	15	5,082,500	14	4,705,300

我們的信託及資產管理融資安排通常以一類或多類抵押品作抵押，包括以項目的土地使用權按揭、質押項目公司全部或部分股份，抵押若干已竣工物業、保證金並可能由項目公司股東（包括控股股東及其緊密聯繫人）擔保。融資安排到期及足額還款後，相應的股權質押、按揭、擔保、現金限制或其他留置權將獲解除，且（視情況而定）轉讓予金融機構的項目公司股本權益將由相關實體以根據相關協議計算的代價購回。我們認為，我們的信託及資產管理融資安排符合中國法律規定及中國的行業慣例。

### **I類安排的主要條款**

根據I類安排，出借人可以項目土地使用權的留置權、項目公司的股權質押或我們或控股股東或其聯繫人所提供的擔保等形式擁有擔保權益。然而，項目公司的股本權益不會轉讓予出借人。

出借人無權參與項目公司的股東大會及董事會會議，亦無任何形式的否決權。一般而言，我們無須就我們日常過程中的經營活動事先徵得出借人的同意。

由於I類安排與銀行貸款類似，故出借人僅可行使債權人的權利，且對項目公司的業務運營的控制權（如有）極小。根據I類安排設立的擔保權益將於償還該等融資的本金及所拖欠的任何其他款項後解除。我們認為，I類安排不會影響我們對項目公司的控制權。

### **II類安排的主要條款**

II類安排的主要條款概要載列如下。

#### **股權轉讓及股東大會**

根據II類安排，我們於項目公司的部分股本權益須轉讓及發行予出借人，或由出借人認購。於信託計劃或資產管理計劃期限內，出借人為項目公司的股東。

項目公司的股東大會通常有權（其中包括）：(i)制定經營決策及投資方案；(ii)投票選舉及更換職工代表以外的董事及監事，並釐定董事及監事的薪酬；(iii)審批董事會報告；(iv)審批監事報告；(v)審批年度財務預算及報告；(vi)審批利潤分配及彌補虧損方案；(vii)對增加或減少註冊資本作出決議；(viii)對發行公司債券作出決議；(ix)對公司合併、分立、解散、清算及變更公司形式作出決議；(x)修改組織章程細則；(xi)對向項目公司股東、實際控股方及其他關聯方借款提供擔保作出決議；(xii)就項目公司對其他企業的投資或就向除上述(xi)以外的人士提供擔保作出決議；及(xiii)對聘用或解聘外部核數師作出決議。

#### **董事會代表**

根據II類安排，出借人通常有權委任項目公司三個董事會席位中的一名董事，而我們則有權委任項目公司的兩名董事（包括主席）。通過至少兩名董事投票，董事會有權（其中包括）：(i)召開股東大會並向股東大會匯報；(ii)執行股東大會通過的決議；(iii)制定經營決策及投資方案；(iv)制定年度財務預算及報告方案；(v)制定利潤分配及



彌補虧損方案；(vi)制定增加或減少註冊資本及發行公司債券的方案；(vii)制定公司合併、分立、解散、清算及變更公司形式的方案；(viii)釐定內部管理組織架構；(ix)釐定經理、副經理及財務主管的委任及薪酬；(x)制定管理政策及措施（包括會計、資本及公司印章）；(xi)選舉及更換董事會主席；(xii)對投資及超過特定限額的重大非流動資產投資作出決議；(xiii)對向第三方的擔保或重大承諾作出決議；(xiv)對向第三方提供融資或財務資助作出決議；(xv)對外部融資或貸款申請作出決議；及(xvi)審批組織章程細則所載的其他事項。

### 若干保留事項的特別投票規定

根據上表所列六項II類安排中的四項，相關出借人已收購我們項目公司或其直接控股公司49%的股權。該四項II類安排中有兩項包含委託持股安排，根據該等安排，我們的相關附屬公司獲委託代表出借人持有該等出借人於各項目公司的49%股權。

作為持有我們若干項目公司49%股權的股東，於若干情況下，相關出借人有權於我們項目公司股東大會上享有合約投票權，可否決若干項全部附表決權股份的三分之二投票贊成的重大決議。例如，根據我們II類安排之一的合作協議，項目公司的以下主要事項須在其股東大會上獲得三分之二的投票以通過有關該等保留事項的決議：(i)外部融資及擔保活動，(ii)利潤分配，(iii)增加或減少註冊股本，(iv)合併、分拆、解散或清算及(v)修訂項目公司組織章程細則。

另一II類安排的合作協議載列需有關項目公司的所有三名董事在董事會會議上一致投票贊成的若干保留關鍵事項。該等事項包括但不限於上文「一 董事會代表」一段當中第(iii)至(xvi)項事項。

### 日常經營管理

根據II類安排，我們保留開展項目公司日常經營管理的權利。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，II類安排項下的出借人概無積極參與或干涉項目公司的日常經營。

### 還款

II類安排的期限為一至三年左右。我們有義務悉數償還II類安排項下的借款，以向相關出借人購回項目公司的股本權益，並解除土地使用權或股本權益的其他產權負擔。

倘我們未能按時履行還款義務，我們將面臨相關協議訂明的滯納金處罰或針對擔保權益的執法行動，這可能影響我們對項目公司的擁有權。

我們預計，我們將通過動用內部資源履行我們於信託及資產管理融資安排項下的還款義務。於往績記錄期間，我們並無於任何重大方面嚴重違反我們於信託及資產管理融資安排項下的任何還款或其他義務。

#### 利息付款

II類安排的利率通常為固定或可於融資期限內通過補充協議調整。我們通常須於設立優先信託單位後數日內作出首次利息付款，並按季度作出餘下的利息付款。

#### 擔保

在II類安排的若干情況下，我們或控股股東或其聯繫人已向出借人提供擔保、股權質押或固定資產留置權。

#### 融資契約

II類安排包含若干慣常肯定及／或否定契約。我們須定期向相關出借人提供中期財務報表。此外，我們受該等安排下的限制性契約規限。舉例而言，未經相關出借人事先書面同意，我們不得向任何第三方出讓我們的權利和義務。未經相關出借人事先書面同意，我們不得進行任何合併、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。

#### I類安排與II類安排之間的選擇

截至2018年9月30日，I類融資結餘為人民幣3,088.3百萬元，而II類融資結餘為人民幣1,994.2百萬元。我們對於兩類融資之間的選擇乃主要基於以下因素，即市場環境、融資額度及融資成本。於融資成本及融資額度方面，II類融資相較於I類融資來說對我們更加有益：

- (i) 融資成本：一般來說，II類安排的平均融資成本低於I類安排；及
- (ii) 融資額度：一般來說，就既定項目而言，II類安排項下的可用資金高於I類安排項下的可用資金。

我們認為兩類融資在風險方面並無重大差異，因為本集團將於II類安排項下之融資安排到期後自相關金融機構購回標的項目公司的股份。於整個信託及資產管理融資期間，本集團亦將保持對該等標的項目公司的控制權。於往績記錄期間，我們的II類安排出借人均未行使或據我們所知悉，概無II類安排出借人已尋求行使對標的項目公司的控制權。

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資產管理融資協議並無違反中國適用法律及行政法規的任何強制性規定，且本集團根據或就信託及其他融資安排所訂立的所有協議（包括但不限於委託持股協議）均屬有效，並對各訂約方具有約束力。

財務擔保及或然負債

下表載列截至所示日期我們的財務擔保總額。

	截至12月31日			截至9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)
就若干買家的按揭融資提供的擔保 .....	3,567,418	3,130,999	5,453,485	8,937,831
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保 .....	714,600	1,932,900	1,392,900	894,000
就胡先生所控制實體的借款提供的擔保 .....	314,500	418,100	574,738	-
就第三方借款提供的擔保 .....	89,440	145,410	74,500	533,710
合計 .....	<b>4,685,958</b>	<b>5,627,409</b>	<b>7,495,623</b>	<b>10,365,541</b>

我們已為我們物業單元的若干買家安排銀行按揭融資，並向有關銀行提供擔保以確保該等買家的還款責任。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們向有關銀行就買方按揭安排提供的最高擔保金額分別為人民幣3,567.4百萬元、人民幣3,131.0百萬元、人民幣5,453.5百萬元和人民幣8,937.8百萬元。該等擔保包括將於以下兩個日期中較早者到期時終止的擔保：(i)房屋所有權轉讓予我們的買家，以及以銀行為受益人的相關建築物所有權證書進行登記的日期，或(ii)倘買家提前付清購買價，則為按揭銀行與買家結清按揭貸款的日期。於往績記錄期間，該等擔保的持續增加乃主要由於同期我們物業的銷售持續增長所致。

根據該等擔保的條款，倘我們的任何物業買方違反其對銀行的還款義務，則我們有責任償還違約買方欠銀行的未償還按揭貸款本金以及應計利息和罰款，且我們有權接管相關物業單元的合法業權和擁有權。我們的擔保期自相關銀行向我們的買方授予按揭貸款之日起計。董事認為，我們的買方支付違約的可能性較低，因此按公允價值計量的財務擔保並不重大。

我們就銀行及其他機構向我們的關聯方及若干獨立第三方授出的借款向彼等提供擔保。截至2018年9月30日，我們為關聯方借款提供的擔保金額為人民幣894.0百萬元。本集團若干持作出售的竣工物業、開發中物業、土地使用權、若干附屬公司的股

權、銀行存款及應收物業買家的款項已抵押作為該等關聯方自銀行及其他機構獲得借款的擔保。我們擬於上市前免除及解除對關聯方（合營企業及聯營公司除外）的所有擔保及抵押。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們為關聯方借款提供的擔保中，我們為由胡先生所控制實體的借款提供的擔保金額分別為人民幣314.5百萬元、人民幣418.1百萬元、人民幣574.7百萬元及零。胡先生控制的相關實體包括影院管理公司和青年公寓租賃公司，該等公司在其正常的業務過程中，需要從金融機構獲得借款以開發業務。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們為合營企業及聯營公司的借款提供擔保，金額分別為人民幣714.6百萬元、人民幣1,932.9百萬元、人民幣1,392.9百萬元及人民幣894.0百萬元。有關借款主要來自銀行，用於向該等合營企業及聯營公司的房地產開發項目提供融資，就此，合營企業及聯營公司的土地使用權已抵押予銀行，且我們亦在此抵押之外提供擔保。由於相關合營企業及聯營公司抵押的相關土地使用權的公允價值通常高於借款金額，故我們與該等擔保有關係的信貸風險敞口可控。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及截至2018年9月30日，我們對獨立第三方的借款提供的擔保金額分別為人民幣89.4百萬元、人民幣145.4百萬元、人民幣74.5百萬元及人民幣533.7百萬元。該等第三方主要包括我們的供應商及建築服務提供商以及一間我們持有少數權益的房地產公司。我們就第三方借款提供擔保主要乃基於我們的長期合作關係，或為響應金融機構的要求。除擔保外，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們亦分別自借款人（與我們有8年以上合作關係的供應商及建築服務提供商或具有良好信用的該房地產公司（我們持有其5%的股份）控股股東）取得反擔保人民幣153.7百萬元、人民幣153.7百萬元、人民幣74.5百萬元及人民幣552.9百萬元，以盡可能減小我們的信貸風險敞口。

#### 法律或然事項

於日常業務過程中，我們可能涉及訴訟和其他法律程序。雖然目前無法確定該等或然事項、訴訟或其他法律程序的結果，但我們認為任何由此產生的負債，無論單獨或共同，將概不會對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

截至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們概無其他重大或然負債。

#### 資產負債表外的承擔及安排

除上述或然負債外，我們並未訂立任何資產負債表外安排或承諾，以擔保任何第三方或關聯方的付款責任。我們並無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或從事向我們提供租賃或對沖或研發服務的任何非合併實體中擁有任何可變權益。

## 財務風險

我們於日常業務過程中面臨各種財務風險（主要包括利率風險、信貸風險和流動資金風險）。本集團的主要業務以人民幣進行。董事認為，本集團的業務不會使其面臨任何重大外匯風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

### 利率風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率計息的借款使本集團面臨現金流量利率風險，該風險部分由按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率計息的借款使本集團面臨公允價值利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團目前並未使用任何利率掉期安排，但於需要時考慮對沖利率風險。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日，本集團以浮動利率計息的銀行及其他借款分別約為人民幣320百萬元、人民幣1,364百萬元、人民幣1,467.9百萬元及人民幣3,412.4百萬元。倘浮息借款的利率上升或下降50個基點且所有其他變量保持不變，則截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月的利息開支將分別增加／減少人民幣1.6百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣12.8百萬元。

上述敏感度分析乃假設利率已於截至所示日期發生變動，並已應用於所有浮動利率銀行及其他借款，而未經考慮利息資本化的影響。

### 信貸風險

信貸風險乃由於交易對手無法或不願意履行其合約責任而產生的損失風險。我們並無信貸風險集中。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無錄得任何重大壞賬虧損。

我們的現金交易僅限於信貸質量良好的機構。本集團面臨的金融資產相關的最大信貸風險敞口為綜合資產負債表中列示的現金及現金等價物（手頭現金除外）、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面金額。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日，本集團的絕大部分銀行存款均存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等金融機構信貸質量良好且無重大信貸風險。

就銷售物業產生的貿易應收款項而言，除非客戶能表明良好的信貸記錄，否則我們透過在交付物業前全額收取現金或妥善安排買家按揭貸款融資程序來管理信貸風險。我們根據與客戶協定的付款時間表密切監控客戶的進度付款。我們實施了相關政策，以確保向具有適當經濟實力及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，我們考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估彼等的信貸質量。我們的管理團隊亦定期審查該等應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期的金額（如有）。我們的董事認為對手方違約風險較低。

我們通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來應對我們的信貸風險。計算預期信貸虧損率時，我們考慮各類應收賬款的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於往績記錄期間，本集團金融資產的虧損撥備並不重大。

### 流動資金風險

我們旨在：(i)維持充足的現金及現金等價物，(ii)通過預售及銷售物業的所得款項獲得可用資金，(iii)擁有足夠的可動用融資（包括短期及長期借款），及(iv)自股東獲得額外資金（倘需要）。由於我們相關業務的動態特性，我們透過維持足夠的現金及現金等價物以及通過可動用的融資資源以保持資金的靈活性。有關本集團於各資產負債表日按相關到期組別劃分的金融負債，請參閱本招股章程「附錄一會計師報告附註3」。

我們持續檢討我們的流動資金狀況，包括審查預期現金流入及流出，預售／銷售業績，借款到期日及規劃物業開發項目的進度，以監控我們於短期及長期的流動資金需求。我們已就流動資金管理需求制定適當的流動資金風險管理框架，以確保我們維持足夠的儲備及自金融機構獲得充足的承諾資金，以應付短期及長期的流動資金需求。

### 貨幣風險

本集團的主要業務活動以人民幣進行。我們認為，本集團的活動不會使其面臨任何重大外匯風險。

### 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，我們產生的上市開支約為人民幣30.9百萬元，其中人民幣0.6百萬元已於截至2017年12月31日止年度的我們的行政開支中扣除，人民幣22.8百萬元已於截至2018年9月30日止九個月的我們的行政開支中扣除，人民幣7.5百萬元已資本化並將於上市後計入權益。

目前我們預計於往績記錄期間後將進一步產生人民幣68.7百萬元的開支，其中人民幣18.7百萬元將於我們的收益表中扣除，而人民幣50.0百萬元將計入權益。我們的上市開支總額預期將為人民幣99.6百萬元。

我們的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。

## 股息

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。目前，我們並無任何股息計劃，亦無就可見未來設定任何預先釐定的派息率，然而，我們日後可能會重新評估股息政策，而將分派予股東的股息金額（如有）將取決於我們的盈利、財務狀況、營運需求、資金需求及董事或視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。有關宣派及支付股息的決定須經股東大會批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議。

我們若干附屬公司須遵守若干未終止貸款協議對股息派付的限制。誠如董事所確認，我們的附屬公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期宣派及／或派付的股息並無違反貸款協議所載的任何限制。

股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。若溢利用於股息分派，則該部分溢利將不可用於重新投資於我們的營運。無法保證我們能按董事會計劃所載數額宣派或分派股息，甚至完全無法宣派或分派。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或其附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議附有任何限制性契約，則該等附屬公司的股息分派或會受到限制。

### 截至2018年12月31日止年度的利潤估計

董事估計，根據本招股章程附錄三所載基準且不考慮不可預見情況，截至2018年12月31日止年度，本公司擁有人應佔之估計利潤如下：

截至2018年12月31日止年度本公司擁有人  
應佔之估計利潤<sup>(1)</sup> ..... 不低於  
人民幣1,400百萬元

截至2018年12月31日止年度未經審核  
備考估計每股盈利<sup>(2)</sup> ..... 不低於  
人民幣0.54元

#### 附註：

(1) 利潤估計的編製基準載於本招股章程附錄三A部分。董事以本集團截至2018年9月30日止九個月的經審核綜合業績及本集團截至2018年12月31日止三個月管理賬目的未經審核綜合業績為基準編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔之估計利潤。該估計的編製乃基於在所有重大方面與我們當前所採納者一致的會計政策，該等會計政策概述於本招股章程附錄一所載會計師報告內。

(2) 未經審核備考估計每股盈利乃按截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計綜合利潤除以截至2018年12月31日止年度的假定已發行股份加權平均數2,569,205,000股股份（假設於2018年1月1日已發行全球發售項下合共532,000,000股股份及資本化發行項下100,000,000股股份）計算。計算估計每股盈利時，並無計及根據行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發或發行的任何股份或本公司根據「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

## 財務資料

### 主要財務比率

	截至12月31日止年度及截至12月31日			截至9月30日 止九個月及 截至9月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
毛利率(%) <sup>(1)</sup>	10.4	13.0	23.4	32.4
淨利率(%) <sup>(2)</sup>	1.1	7.4	12.8	17.1
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	5.4	33.4	38.4	23.7
流動比率(倍數) <sup>(4)</sup>	1.08	1.22	1.19	1.18
淨資本負債比率(%) <sup>(5)</sup>	278.7	435.2	275.7	103.1
利息覆蓋率(倍數) <sup>(6)</sup>	0.66	1.50	1.69	2.41

#### 附註：

- (1) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年9月30日止九個月的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們同期之收入再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年9月30日止九個月的淨利率乃按我們各期間的純利除以我們同期之收入再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年9月30日止九個月的股本回報率乃按各期間純利(年化)除以截至各期間末我們的總股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年9月30日的流動比率乃按我們截至各日期的流動資產總值除以我們截至各日期的流動負債總額計算。
- (5) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年9月30日的淨資本負債比率乃按我們截至各日期之負債總額(於我們的綜合資產負債表扣除受限制現金以及現金及現金等價物後)除以截至各日期之權益總額計算。負債總額乃按我們截至各日期的貸款及借款總額計算。
- (6) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年9月30日止九個月的利息覆蓋率乃按我們所得稅前利潤，加融資成本淨額(不包括資本化利息)，除以我們截至各期間的計息借款的利息(包括資本化利息)計算。

### 毛利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們的毛利率分別為10.4%、13.0%、23.4%及32.4%。詳細討論請參閱本節「管理層就經營業績的討論與分析」。

### 淨利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們的淨利率分別為1.1%、7.4%、12.8%及17.1%。往績記錄期間淨利率的持續增長乃主要由於同期我們經營利潤及毛利率的穩定增長。尤其是，我們的淨利率由2015年的1.1%增長至2016年的7.4%，主要是由於新增投資物業杭州AI產業園於2016年向我們的淨利潤貢獻公允價值收益人民幣338.3百萬元。



### 股本回報率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們的股本回報率分別為5.4%、33.4%、38.4%及23.7%。2015年至2016年股本回報率的大幅增加乃主要由於我們2016年純利的大幅增加部分被權益總額的增加所抵銷。2016年至2017年股本回報率的增加乃主要由於我們2017年純利的大幅增加部分被權益總額的較少增加所抵銷。2017年至截至2018年9月30日止九個月（年化）股本回報率的下降乃主要由於我們權益總額的大幅增加部分被截至2018年9月30日止九個月純利（年化）的較少增加所抵銷。

### 流動比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的流動比率分別為1.08、1.22、1.19及1.18。自2016年12月31日至往績記錄期末，我們的流動比率保持相對穩定，主要原因是同期我們總流動資產及總流動負債均穩定增長。

### 淨資本負債比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的淨資本負債比率分別為278.7%、435.2%、275.7%及103.1%。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們的淨資本負債比率維持在較高水平，乃由於本集團的業務（主要由外部借款提供資金）於相關期間迅速增長。我們的淨資本負債比率自截至2015年12月31日的278.7%增長至截至2016年12月31日的435.2%，主要是由於(i)2016年我們土地收購的增加及(ii)截至2016年年末，大多數項目處於投資階段，同時供該等物業開發的外部借款增加。隨後自2016年12月31日至2018年9月30日此財務比率的下降主要是由於利潤的積累，從而使資本結構獲得優化。

### 利息覆蓋率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，我們的利息覆蓋率分別為0.66、1.50、1.69及2.41。於往績記錄期間，我們的利息覆蓋率保持穩步上升，乃主要由於我們所得稅前利潤增加而我們的利息開支於同期維持相對穩定。

### 根據《上市規則》須予披露事項

除本招股章程另行披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉我們存在任何須根據《上市規則》第13.13條至13.19條予以披露的情況。

### 期後事項

董事確認，於2018年9月30日（即編製最近期經審核綜合財務報表日期）後至最後實際可行日期，本集團並無發生任何重大期後事項。

## 關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方進行交易，詳情載於附錄一會計師報告附註36。

我們於往績記錄期間的重大關聯方交易主要包括與以下各項相關的交易(i)自胡先生控制的實體收取的物業管理服務、自胡先生控制的實體收取的建築及裝飾服務、自胡先生控制的實體購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、自胡先生控制的實體收取的融資及管理服務、應收及應付胡先生控制的實體之款項及來自胡先生控制的實體之借款；(ii)向我們的合營企業提供的管理及諮詢服務、應收及應付我們的合營企業之款項；(iii)向我們的聯營公司提供的管理及諮詢服務、應收及應付我們的聯營公司之款項；(iv)向胡先生的親屬銷售物業；(v)與關聯方的擔保；及(vi)來自關聯方的借款。

非貿易應收／(應付)關聯方款項(合營企業及聯營公司除外)主要為向／(由)該等關聯方提供且無抵押並須由關聯方／(我們)按要求償還的現金墊款。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們分別錄得應收控股股東胡先生控股實體的款項結餘人民幣710.3百萬元、人民幣3,152.6百萬元、人民幣3,208.6百萬元及人民幣1,239.8百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，應付我們控股股東胡先生控股實體的款項結餘分別為人民幣200.3百萬元、人民幣44.3百萬元、人民幣76.7百萬元及人民幣115.4百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們分別錄得來自關聯方的借款結餘人民幣178.1百萬元、人民幣149.5百萬元、人民幣488.3百萬元及零。借款期限為1個月至12個月。上述關聯方交易價格乃根據相關訂約各方協定的條款釐定。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，我們分別錄得應收合營企業及聯營公司的款項結餘人民幣287.8百萬元、人民幣1,283.2百萬元、人民幣2,783.5百萬元及人民幣2,744.6百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，應付合營企業及聯營公司的款項結餘分別為人民幣100.7百萬元、人民幣1,200.2百萬元，人民幣2,831.7百萬元及人民幣3,520.1百萬元。

董事認為，所有關聯方交易均乃按公允基準及根據公平合理條款進行。

向關聯方現金墊款涉及可能不符合《貸款通則》(中國人民銀行於1996年公佈的法例)的借款。根據《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，且禁止並非金融機構的公司間貸款。中國人民銀行或會對出借方處以墊付貸款活動所得收入(即所收取的利息)一至五倍的罰款。然而，根據於2015年6月23日頒佈及於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」)，倘公司間為生產或經營融資而發放貸款，則該公司間貸款屬合法。中國法院亦支持公司有

## 財務資料

關貸款利息的主張，惟年利率不得超過24%。根據於2015年8月25日頒發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，規定應適用於實施規定前已訂立的根據之前司法詮釋屬無效但根據規定屬有效的貸款。

截至最後實際可行日期，我們並無收到有關貸款的任何申索或處罰通知。據中國法律顧問告知，一般情況下，中國人民銀行就集團內融資安排根據規定對公司處以有關貸款的利息收入一至五倍的罰款的可能性較低。

此外，董事進一步確認，控股股東及其各自聯繫人提供的貸款或擔保均已於最後實際可行日期前悉數償還或解除。請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立」。

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

下文載列根據《上市規則》第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，旨在說明全球發售對於2018年9月30日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2018年9月30日進行。

本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必真實反映本集團於2018年9月30日或全球發售後任何未來日期的綜合有形資產淨值。

	於2018年 9月30日		於2018年 9月30日		
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	股份發售 估計所得 款項淨額	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股股份					
2.32港元計算 . . . .	1,844,959	986,714	2,831,673	1.08	1.26
按發售價每股股份					
3.25港元計算 . . . .	1,844,959	1,394,953	3,239,912	1.23	1.44

## 財務資料

### 附註：

- (1) 於2018年9月30日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，此乃根據於2018年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣1,846.2百萬元計算得出，並就無形資產約人民幣1.2百萬元作出調整。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃基於532,000,000股發售股份及每股股份2.32港元及每股股份3.25港元（指示性發售價範圍的最低價及最高價）之指示性發售價，經扣除包銷費及其他相關開支（扣除於往績記錄期間已於綜合收益表確認的約人民幣23,354,000元）。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值乃於上段所述調整後及以2,632,000,000股已發行股份為基礎（假設全球發售已於2018年9月30日完成，但並無計及根據行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份）得出。
- (4) 就未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示之結餘以人民幣0.85512元兌換1.00港元的匯率換算為港元（如本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料」所載）。概無作出聲明表示人民幣金額已按、可能已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無對每股未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2018年9月30日之後所訂立之貿易業績或其他交易。

### 董事確認並無重大不利變動

董事已確認，其已對本公司進行充分盡職調查，以確保直至本招股章程日期，自2018年9月30日以來我們財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2018年9月30日以來並無發生事件導致「會計師報告」（其全文載於本招股章程附錄一）所示資料受到重大影響。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯已對我們於2018年11月30日的物業權益進行估值，且認為我們截至該日的物業權益總值約為人民幣31,359.4百萬元。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄四。

附錄一「會計師報告」所載我們物業截至2018年9月30日的賬面淨值與附錄四「物業估值」所載物業估值報告所列我們物業截至2018年11月30日市值的對賬載列如下：

	人民幣千元
本集團下列資產截至2018年9月30日的賬面淨值.....	26,792,301
— 投資物業 .....	1,672,050
— 開發中物業.....	24,803,467
— 持作出售已竣工物業 .....	316,784
增加 .....	1,775,988
減：出售持作出售已竣工物業.....	(601,749)
本集團物業截至2018年11月30日的賬面淨值 .....	27,966,540
除稅前估值盈餘 .....	3,338,930
附錄四物業估值報告所載本集團物業 截至2018年11月30日的估值.....	<u>31,305,470</u>

### 概覽

緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的任何股份），德欣及德源將合共持有1,974,000,000股股份，佔本公司經擴大已發行股本的75%。德欣為一家投資控股公司，分別由胡一平先生（我們的創始人、執行董事及胡詩豪先生之父）及胡詩豪先生（我們的非執行董事及胡一平先生之子）分別直接持有92%及8%的股權，該公司將直接持有1,764,000,000股股份，約佔本公司經擴大已發行股本的67%。德源為一家由胡一平先生全資擁有的投資控股公司，該公司將直接持有210,000,000股股份，約佔本公司經擴大已發行股本的8%。

因此，胡一平先生、胡詩豪先生、德源及德欣將於上市後被視為一組控股股東。

### 業務區分

#### 本集團的業務

本集團主要從事住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。我們亦開發並擁有酒店及出租我們開發的若干商業物業。有關我們業務及運營的進一步資料，請參閱「業務」。

#### 最終控股股東的其他業務

除我們的業務外，胡一平先生及胡詩豪先生（均為我們的控股股東及本公司董事）通過德信控股從事(i)物業管理；(ii)娛樂、文化及體育活動；及(iii)醫療保健行業，與本集團並無競爭關係。

尤其是德信控股通過其非全資擁有附屬公司盛全物業服務股份有限公司（「**盛全物業服務**」）從事物業管理業務，而盛全物業服務是一家根據中國法律註冊成立且於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，證券代碼為834070。盛全物業服務提供的物業管理服務包括(i)業主委員會依法成立前，物業項目所需的交付前物業管理服務；(ii)物業的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務；以及(iii)向住宅物業、商業物業、辦公室及政府機關單位提供的物業管理服務。於往績記錄期間，盛全物業服務一直向我們的物業項目提供若干物業管理服務，且將於上市後繼續提供該服務。有關盛全物業服務與本集團之間持續關連交易的詳情，載於「關連交易」。由於本集團的策略為專注於物業開發且我們並未從事物業管理業務，而是聘請盛全物業服務及其他第三方服務供應商提供物業管理服務，盛全物業服務的物業管理業務獨立且不同於本集團業務。因此，董事認為本集團與盛全物業服務之間將不會存在競爭關係。

德信控股亦擁有以下所載列的我們認為不會與我們的業務形成競爭的若干物業相關業務。

### (a) 酒店管理業務

德信控股持有多家中國附屬公司（統稱「凱利酒店管理公司」），主要從事由獨立第三方開發及持有的位於杭州的酒店的管理及運營。凱利酒店管理公司自有關獨立第三方業主租賃物業，簽訂長期租約，裝修並翻新，然後以酒店形式管理及運營。凱利酒店管理公司並未持有該等租賃物業的任何物業權益。

本集團於2013年開發位於湖州德清的德清德藍君亭酒店。我們一直聘請獨立第三方浙江君亭酒店管理股份有限公司（前稱浙江世貿君亭酒店管理有限公司）（「浙江君亭」）向德清德藍君亭酒店提供管理及運營服務。浙江君亭將委任一名總經理到德清德藍君亭酒店，與我們的員工一起領導德清德藍君亭酒店的管理與運營。我們擁有德清德藍君亭酒店的產權。此外，本集團分別在溫州及杭州擁有兩處開發中的酒店，且我們擬聘請第三方向酒店提供管理及運營服務或將酒店租賃予第三方以進行管理及運營。我們保留這兩處酒店的產權。

由於我們的核心業務為物業開發且我們聘請第三方或將物業租賃予第三方作為酒店進行管理及運營，凱利酒店管理公司的業務明確界定為主要從事酒店管理及運營且不涉及物業開發。因此，董事認為，本集團與凱利酒店管理公司之間將不會存在競爭關係。

### (b) 物業租賃業務

德信控股擁有多家中國附屬公司（統稱「隨寓物業租賃公司」），主要從事由多個業主（均為獨立第三方）開發及持有的位於杭州及上海的住宅物業的租賃服務。隨寓物業租賃公司自有關業主處租賃住宅物業，簽訂長期租約，裝修並翻新住宅物業，並將其轉租予短期租客。隨寓物業租賃公司並未持有已租賃住宅物業的產權，但根據與業主的租約，其有權於租賃期限內使用有關物業。

雖然我們的策略為專注於物業開發銷售，但我們有時會將我們所開發的部分商業中心、辦公樓及產業園予以出租。該等物業主要位於杭州、德清、徐州及台州。對於該等位於杭州的部分物業，我們須持有該等物業且根據有關批地文件我們被限制銷售該等物業。對於位於德清、徐州及台州的物業，我們計劃持有該等物業供長期投資之用。

由於我們的核心業務為物業開發且我們的租賃業務僅涉及少量商業中心、辦公樓及產業園等，隨寓物業租賃公司的業務明確界定為主要從事營運長租公寓業務且不涉及物業開發。因此，董事認為，本集團與隨寓物業租賃公司之間將不會存在競爭。

### (c) 美國物業開發業務

德信控股分別擁有主要從事美國房地產開發的Dothink Investments LLC、DMG Investments LLC及Westcreek Tower LP（統稱「美國集團」）的若干股權。誠如德信控股所確認者，美國集團（即於美國註冊成立的全部公司）將僅在美國開展物業開發業務，且無意於中國或其他地方從事物業開發業務。

美國集團的管理獨立於本集團的管理且並無重疊。美國集團的董事及高級管理層均非本公司董事或高級管理層。

本集團的策略為專注於中國物業開發，我們並無且目前無意在美國有任何業務。我們的董事認為，本集團項目與美國集團項目之間明確的地區劃分在我們的業務與美國集團業務的業務分隔中屬必要且有效。由於市場、客戶及供應商不同，美國集團的項目亦被認為位於我們關注的地理區域之外，因此被排除在本集團之外。

鑑於(i)本集團業務與美國集團業務之間存在明確的地理區域劃分；及(ii)美國集團的管理團隊與我們的管理團隊並無重疊，我們的董事認為，美國集團與我們之間將不會存在競爭。

### 控股股東的意圖

儘管本集團與德信控股之間的業務劃分清晰，但我們的控股股東已以本公司為受益人而訂立不競爭契據，使其將不會，且將盡最大努力促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會從事、投資、參與或從事與我們業務競爭的任何業務，以確保未來不會存在競爭。詳情請參閱本節「不競爭承諾」分節。

### 獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事信納，我們於全球發售後能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人開展業務。

### 管理獨立性

從管理的角度看，我們能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人而開展業務。我們的管理及營運決策由董事會集體作出決定。董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。更多詳情請參閱「董事及高級管理層」。截至最後實際可行日期，在董事會成員中，僅我們的執行董事兼董事會主席胡一平先生及我們的非執行董事胡詩豪先生均亦為我們的最終控股股東。

## 與控股股東的關係

胡一平先生為德欣及德源的股東兼董事。胡詩豪先生是德欣的股東。德欣及德源各自為一間投資控股公司，截至最後實際可行日期尚未開始投資控股以外的實際業務營運。此外，除下文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或高級管理團隊人員於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擔任任何職位。下文載列胡一平先生目前於本公司及我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人所擔任的職位概要。

姓名	本集團		我們的控股股東及 彼等各自的緊密聯繫人	
	職務	職責	職務	職責
胡一平先生.....	執行董事兼董事會主席	負責本集團的整體發展及投資策略及主要業務決策	德信控股董事會主席  杭州東野體育文化集團有限公司、杭州隨寓網絡科技有限公司（「杭州隨寓」）及杭州森奧體育發展有限公司董事會主席；德信文化發展有限公司執行董事；杭州旅德科技有限公司（「杭州旅德」） <sup>（附註1）</sup> 執行董事兼總經理以及盛全物業服務股份有限公司（「盛全物業服務」）、浙江德信影院管理有限公司、杭州悉爾科技有限公司及杭州佰布家居有限公司董事	負責整體策略及主要業務決策  負責主要業務決策

<sup>附註1</sup>：經胡一平先生確認，其擔任董事的杭州旅德並無業務營運或其他商業活動。



---

## 與控股股東的關係

---

我們認為我們的董事及高級管理層成員能夠獨立履行其於本集團的職責，且我們能獨立於我們的控股股東管理我們的業務。我們認為，胡一平先生在控股股東及其各自的緊密聯繫人中的職責不會對胡一平先生以其技能、謹慎及努力履行本公司之職責的能力造成重大影響，原因如下：

- (i) 胡一平先生並未積極參與控股股東及其各自的緊密聯繫人的日常管理，因此無需為此分配大量時間及資源，除不時參加彼等的董事會會議外；
- (ii) 胡一平先生亦承諾將其大部分時間及精力投入本集團的管理；
- (iii) 儘管胡一平先生為盛全物業服務及本公司的執行董事，但在履行其執行董事職責時，其一直並將繼續分別得到盛全物業服務及本集團單獨及獨立的高級管理團隊的支持；
- (iv) 高級管理團隊將協助管理本集團而獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展本集團業務。我們的獨立高級管理團隊在本集團所從事的行業中均擁有深厚經驗，因而將能夠作出符合本集團最佳利益的業務決策。我們具備履行一切必要的行政職能所需的能力及人員，包括財務、會計、人力資源、業務管理、研究、質量控制及獨立設計；
- (v) 我們的三名獨立非執行董事佔董事會成員的七分之三，且彼等概無與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人有任何關係。彼等於不同領域擁有豐富經驗，並已根據《上市規則》的規定獲委任，以在董事會的決策過程中作出獨立判斷，確保董事會的決議僅於適當考慮獨立及公正的意見後方可作出；
- (vi) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，當中要求（其中包括）其須以為本公司利益的方式行事，不得讓董事責任與個人利益之間存在任何衝突。倘本集團將訂立的任何合約或安排或董事或其任何聯繫人擁有重大權益的任何其他提議產生潛在利益衝突，則有利害關係的董事須就相關合約或安排或提議的任何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；及
- (vii) 本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的關連交易均應符合《上市規則》的規定，包括報告、公告和獨立股東批准的規定(如適用)。

除本節上文所披露者外，本集團與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人並無董事及高級管理層成員的重疊。

---

## 與控股股東的關係

---

基於上文所述，我們的董事信納董事會全體成員能夠與高級管理團隊攜手獨立履行本集團的管理職責。

### 經營獨立性

我們能獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人全權作出所有經營決策並獨立經營自身業務。

### 知識產權及營運所需牌照

除本招股章程「關連交易—獲全面豁免的持續關連交易—商標許可協議」一節所披露者外，我們並無依賴我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所擁有的商標，且我們持有經營我們現有業務所需的所有相關牌照及資格並享有其帶來的利益。

### 客戶渠道

我們主要通過我們的銷售及營銷中心進行我們自身的銷售及營銷。本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 營運設施

我們的業務營運所需的所有物業及設施均由我們擁有或從獨立第三方租賃且獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

我們自行僱用員工負責營運及管理人力資源、現金及會計、發票及賬單。截至最後實際可行日期，我們的大部分全職僱員乃獨立招聘所得並主要通過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司及內部推薦進行招聘。

### 與控股股東的關連交易

盛全物業服務（一間由胡一平先生間接控制的公司）與本集團之間的持續關連交易僅涉及為我們的物業項目提供交付前物業管理服務以及為我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務。有關持續關連交易的詳情載於本招股章程「關連交易」一節。倘盛全物業服務不再為本集團提供該等服務或我們不再聘請盛全物業服務作為服務供應商，預期在市場上將會存在即時可得的其他可資比較服務供應商為本集團提供該等服務。此外，我們已就委聘物業管理服務提供商採用並建立一套招標程序及甄選程序，以確保我們關連人士所提供的服務價格和條款公平合理且不遜於獨立第三方所提供者。詳情請參閱本招股章程「關連交易—上市後的招標程序及甄選程序」一節。因此，上市後上述持續關連交易的存在將不會對我們獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人營運產生任何負面影響。

---

## 與控股股東的關係

---

除本招股章程「關連交易」一節所載的持續關連交易外，我們的董事預計，在全球發售完成後，本集團和我們的控股股東或彼等各自緊密聯繫人之間將不會有任何其他交易。此外，我們的控股股東及董事或彼等各自緊密聯繫人均不曾作為向我們的運營提供任何重要服務或材料的主要供應商或客戶。因此，上市後上述持續關連交易的存在將不會對我們獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人營運產生影響。

基於上文所述，董事信納我們於往績記錄期間一直獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人經營業務，並將繼續獨立經營。

### 財務獨立

我們本身設有獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的財務部門，由財務人員組成，負責履行本公司的財務控制、會計、報告、集團信貸及內部控制等職能。我們獨立作出財務決策，且控股股東或彼等各自緊密聯繫人不會干涉我們資金的運用。我們亦已建立獨立審計制度、標準財會制度和完整的財務管理制度。此外，我們已且能夠從獨立第三方取得融資而無須依賴控股股東或彼等各自緊密聯繫人提供任何擔保或抵押。

於往績記錄期間，我們的控股股東及其緊密聯繫人已質押或擔保我們的若干借款，且我們已抵押或擔保我們控股股東及其緊密聯繫人的若干借款，所有借款均於最後實際可行日期獲釋。進一步詳情請參閱「財務資料－負債」。於往績記錄期間，我們有若干筆借款來自控股股東控制的實體，截至最後實際可行日期，所有該等款項均已償還。進一步詳情請參閱「財務資料－關聯方交易」。

截至2018年9月30日，應付及應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易應付款項分別為人民幣105.3百萬元及人民幣1,239.6百萬元。應付或應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的所有非貿易應付款項將於上市前以經營所得資金全面解除或悉數結清。更多詳情請參閱「財務資料－關聯方交易」。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無應付或應收控股股東或彼等各自緊密聯繫人尚未悉數結清的其他貸款、墊款或非貿易結餘，亦無未全面解除或清償控股股東或彼等各自緊密聯繫人就本集團的融資提供的任何質押及擔保。

基於上文所述，董事信納我們在財務上能夠持續獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

### 《上市規則》第8.10條

除本節所披露者外，我們的控股股東及董事（獨立非執行董事除外）確認彼等並無在與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭，或須根據《上市規則》第8.10條作出披露的業務中擁有任何權益。

#### 不競爭承諾

#### 不競爭契據

為確保我們與控股股東的其他業務活動及／或權益不構成競爭，我們的各控股股東（統稱為「契諾承諾人」且各自為一名「契諾承諾人」）已於2019年2月1日訂立以本公司為受益人的不競爭承諾契據（「不競爭契據」），據此，各契諾承諾人已（其中包括）不可撤銷及無條件地共同及個別向我們（為我們本身及為我們附屬公司的利益）承諾，契諾承諾人將不會並將促使彼等各自緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接或以負責人或代理身份為彼等本身利益或聯同或代表任何人士、商號、公司或實體在中國進行、從事、投資、參與、試圖參與任何與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或構成競爭的業務或投資活動（「受限制業務」），或於當中持有任何權利或擁有任何財務利益或以其他方式參與或於當中擁有權益（經濟或其他）（不論個別或與其他人士共同及不論直接或間接或代表任何其他人士或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動）。

上述限制並無禁止任何契諾承諾人及其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）：

- (i) 通過其不時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任何股份或其他證券；
- (ii) 通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、合夥企業或其他實體（統稱為「競爭實體」）的單位或股份的任何投資或權益，惟契諾承諾人及／或彼等各自緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）所持有的股份總數不得超過該等競爭實體相應類別股份已發行股份的10%，且前提是(i)該等投資或權益並未授出，且任何契諾承諾人及／或其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）亦未以其他方式持有任何權利以控制該競爭實體的董事會或管理層的組成，或直接或間接參與該競爭實體；以及(ii)概無契諾承諾人及彼等各自緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）為該競爭實體的控股股東；或
- (iii) 在本集團拒絕新業務機會或並無收到本集團發出我們決定把握或拒絕新業務機會的書面通知（我們須視為已拒絕下文所載的新業務機會）的情況下，參與任何新業務機會（定義見下文）。

### 新業務機會承諾

我們的各契諾承諾人亦已向我們（為我們本身及為我們各附屬公司的利益不時作為受託人）承諾以下事項：

- (i) 倘契諾承諾人或其任何緊密聯繫人發現與任何受限制業務有關的任何新的投資或商業機會（「**新業務機會**」，且各為一個「**新業務機會**」）或能夠利用該機會，則契諾承諾人應且應促使其緊密聯繫人以下列方式及時向本公司推介該新業務機會；
- (ii) 於發現目標公司（如相關）、新業務機會的性質、投資或收購成本以及本公司藉以考慮是否把握該新業務機會合理所需的全部其他詳情的30個營業日內，通過向本公司發出有關該新業務機會的書面通知（「**要約通知**」）向本公司推介新業務機會；
- (iii) 於收到要約通知後，本公司須尋求董事會或董事會委員會（均僅包括獨立非執行董事）的批准，且該董事會或董事會委員會於新業務機會中並無權益（「**獨立董事會**」），以決定把握或拒絕該新業務機會（任何於新業務機會中擁有實際或潛在權益的董事須放棄參加（除非獨立董事會特別要求其參會）及投票，且不能計入任何為審議該新業務機會而召開的大會的法定人數）；
- (iv) 獨立董事會須考慮把握所提供的新業務機會的財務影響，該新業務機會的性質是否符合本集團的戰略、發展計劃及我們業務的一般市場狀況。倘適用，獨立董事會可指派獨立財務顧問及法律顧問就有關新業務機會協助決策過程；
- (v) 獨立董事會須於收到上述推介書面通知後30個營業日內，代表本公司書面通知相關契諾承諾人就把握或拒絕新業務機會作出的決定；
- (vi) 倘相關契諾承諾人收到獨立董事會拒絕該新業務機會的通知，其有權但無義務把握新業務機會；或倘獨立董事會未能於上述所提及30個營業日內作出回復，在該等情況下，本公司將被視為已拒絕該新業務機會；以及
- (vii) 倘由相關契諾承諾人把握的新業務機會的性質、條款或條件發生重大變動，則其須向本公司推介經修訂的新業務機會，且須向我們提供全部可用資料的詳情，以便我們考慮是否把握經修訂的新業務機會。

---

## 與控股股東的關係

---

考慮是否把握任何新業務機會時，獨立董事將會根據多項因素（包括但不限於預計盈利能力、投資價值以及許可證及批准要求）作出決定。契諾承諾人（為其本身及代表其各自的緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外））亦已確認，本公司可能須根據有關法律、法規、規則及監管機構的要求不時披露新業務機會的資料，包括但不限於在本公司致公眾的公告或年報內披露我們把握或拒絕新業務機會的決定，並已同意在遵守任何有關規定的情況下作出所需披露。

### **購股權及優先購買權**

作為不競爭契據的一部分，各契諾承諾人已向我們授出購股權，以隨時根據行使條件（定義見下文），一次或多次收購契諾承諾人或彼等各自的任何聯繫人（本集團任何成員公司除外，但包括美國集團）持有的全部或部分美國物業開發項目的任何權益（「**購股權**」）。購股權的行使價須於行使時由本公司與契諾承諾人磋商及公平協議。我們將確保該等收購的價格及條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本集團及股東的整體利益。倘契諾承諾人與本公司認為此做法在商業上屬明智之舉，將委任國際認可的獨立估值師釐定行使價。

作為不競爭契據的一部分，各契諾承諾人已向我們授出優先購買權，於任何契諾承諾人或彼等各自的任何聯繫人（本集團任何成員公司除外，但包括美國集團）有意向任何第三方出售其於美國所擁有的全部或部分物業開發項目的任何權益時（「**銷售機會**」），各契諾承諾人將會並將促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）向我們提供銷售機會，而我們對於有關銷售機會有優先購買權（「**優先購買權**」），惟須受行使條件（定義見下文）所規限。倘本公司行使優先購買權，本公司將會行使購股權，以收購美國的全部或部分物業開發項目的相關權益。

該購股權授予我們權利以於任何時間收購由契諾承諾人或彼等各自的任何聯繫人（本集團任何成員公司除外，但包括美國集團）於美國所持有的全部或部分物業開發項目，惟我們須認為本集團收購全部或部分有關項目在商業上屬明智及恰當之舉。然而，優先購買權則授予我們權利於契諾承諾人或彼等各自的任何聯繫人（本集團任何成員公司除外，但包括美國集團）擬向任何第三方出售於美國所持有的全部或部分物業開發項目時，收購全部或部分項目。購股權及優先購買權均覆蓋美國集團於美國所持有的物業開發項目，不論其為已竣工項目、開發中項目或持作未來開發項目。

行使購股權或優先購買權的決定須待本公司獨立非執行董事及獨立股東（如需要）批准收購事項，方可作實。此外，本公司亦應委任一名獨立財務顧問審閱美國物業開發項目的收購條款，並向本公司獨立董事會委員會及獨立股東提供意見函件（如需要）（統稱「**行使條件**」）。

---

## 與控股股東的關係

---

截至最後實際可行日期，我們並無任何計劃或方案通過行使購股權、優先購買權或以其他方式從美國集團收購其於美國的任何物業開發項目，不論其為已竣工項目、開發中項目或持作未來開發項目。

根據《上市規則》第14A章，行使購股權或優先購買權將構成本公司的關連交易，須遵守《上市規則》的適用規定。倘本公司決定行使購股權或優先購買權，本公司將會根據《上市規則》的相關規定刊發載列該行使詳情的公告。倘本公司決定不行使優先購買權，本公司亦將刊發載列不行使該權利原因的公告，而契諾承諾人或彼等各自的任何聯繫人（本集團任何成員公司除外，但包括美國集團）可向第三方著手出售有關權益，惟價格不得低於向本公司所提供的價格。

### 其他承諾

為推行良好的企業管治及提高透明度，根據不競爭契據，各契諾承諾人進一步共同及個別向我們（為我們本身及為我們各附屬公司的利益不時作為受託人）承諾以下事項：

- (i) 其將並將促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）必要時及最少每年提供所有必要資料，以供獨立非執行董事審閱，惟須遵守任何相關法律、規則及法規或任何合約責任，協助獨立非執行董事執行不競爭契據；
- (ii) 在不影響上文第(i)段的一般性前提下，其將向我們提供有關其遵守不競爭契據條款的年度聲明書，以供載入我們的年報；
- (iii) 各契諾承諾人已知悉本公司將在年報內或以公告方式披露我們的獨立非執行董事就不競爭契據所述事宜的決定及該等決定的理據（如適用）及彼等各自一致同意作出該等披露；
- (iv) 倘契諾承諾人與我們就契諾承諾人的任何活動或建議活動會否構成受限制業務出現任何爭執，則該事宜須由獨立非執行董事（其多數成員的決定為最終決定，具有約束力）釐定；及
- (v) 各契諾承諾人須在審議及批准不競爭契據所述的任何事宜（已經或可能會造成實際或潛在的利益衝突）的任何股東會議上免去及放棄投票，且不會計入法定人數。

---

## 與控股股東的關係

---

根據不競爭契據，不競爭契據應自上市日期起生效並須於以下情況發生時（以較早者為準）自動終止：(i)契諾承諾人及／或彼等各自的緊密聯繫人不再直接或間接持有本公司已發行股本合共至少30%，或不再控制行使有關股權的表決權；或(ii)我們的股份不再於聯交所上市（股份暫停買賣除外）。

### 企業管治

董事相信，本公司已制定足夠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。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (i) 獨立非執行董事必要時及至少每年檢討控股股東對不競爭契據所載承諾的遵守情況。控股股東將提供本集團所要求對獨立非執行董事進行有關檢討屬必要的一切資料。本集團將於其年報內或以公告方式披露其達致的決定，該等決定有關(i)為尋求美國的物業開發項目而行使購股權或優先購買權；及(ii)尋求或拒絕任何新業務機會以及獨立非執行董事所聽取的其他事宜；
- (ii) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守及執行不競爭契據的情況；
- (iii) 控股股東將於我們的年報內作出有關遵守不競爭契據的年度聲明，這符合根據《上市規則》在年報的企業管治報告中作出披露的原則；
- (iv) 擁有重大利益的董事應全面披露與我們的利益衝突或潛在衝突的事宜，且不應出席該董事或其任何聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該等董事會會議；及
- (v) 我們已委任三名獨立非執行董事，我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成重大干預，且彼等能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。



### 概覽

我們已在日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。股份於聯交所上市後，根據本節披露的交易將構成《上市規則》第14A章項下的持續關連交易。

### 關連人士

我們已與以下將於上市後成為我們關連人士的各方訂立若干交易：

#### 1. 德信控股

德信控股由我們的執行董事兼控股股東胡一平先生及我們的非執行董事兼控股股東胡詩豪先生分別擁有91.61%及8.39%的股權。因此，德信控股為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司上市後的關連人士。

#### 2. 德清泛創投資管理有限公司（「德清泛創」）

德清泛創為一家於2017年3月1日根據中國法律成立的有限公司，其主要從事投資管理及諮詢服務。德清泛創由泛創投資有限公司（「泛創投資」）全資擁有。泛創投資由德信控股全資擁有。因此，德清泛創為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司上市後的關連人士。

#### 3. 盛全物業服務股份有限公司（「盛全物業服務」）

盛全物業服務為一家根據中國法律成立的公司，且在全國中小企業股份轉讓系統上市，證券代碼為834070，其主要從事物業管理業務。盛全物業服務由盛全控股有限公司（「盛全控股」）擁有74.8%的股權。盛全控股由德信控股全資擁有。因此，盛全物業服務為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司上市後的關連人士。

#### 4. 浙江格雅裝飾有限公司（「浙江格雅裝飾」）

浙江格雅裝飾為一家於2007年11月16日根據中國法律成立的有限公司，其主要從事為中國物業提供裝修及相關服務。浙江格雅裝飾由我們的執行董事兼控股股東胡一平先生之兄弟胡月根先生擁有91.43%的股權。因此，浙江格雅裝飾為胡一平先生的聯繫人，且為本公司上市後的關連人士。

## 獲全面豁免的持續關連交易

我們於下文載列本公司持續關連交易的概要，且相關交易將構成本公司獲豁免遵守《上市規則》第14A章的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。

### 商標許可協議

本公司（為其本身及代表其附屬公司）與德信控股就在中國註冊的若干商標訂立日期為2019年2月1日的商標許可協議（「商標許可協議」）。根據商標許可協議，德信控股同意不可撤銷地以零代價按獨家及不可轉讓基準向本集團授出若干中國商標，以供我們就經營業務而使用，期限自商標許可協議日期起為期10年，並可自首次屆滿日期起每三年通過雙方相互協議續約三年，惟須遵守《上市規則》及相關法律法規。有關我們許可商標的詳情，請參閱「附錄六一法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－2.我們重大的知識產權」及「業務－知識產權」。多年來，我們一直就所開展的業務使用許可商標。因此，為維持我們市場形象的一致性，我們將在上市後繼續使用許可商標。董事認為(i)鑑於我們的業務在很大程度上建立於品牌知名度上，故許可商標對我們的業務而言至關重要，以及較長的許可期限可為我們的業務提供更大的穩定性及持續性；及(ii)此類許可協議為期十年乃屬常規商業慣例。獨家保薦人贊同董事的意見。

由於德信控股乃按免特許權使用費基準授權本集團於中國使用該等商標，故就商標許可協議下的交易根據《上市規則》第14A章計算的適用百分比率（利潤率除外）預計將低於0.1%（按年計）。因此，商標許可協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 物業租賃協議

於2017年4月24日，我們的全資附屬公司德清德藍置業有限公司（「德清德藍」）與德清泛創訂立物業租賃協議（於2018年5月30日變更及修改）（「物業租賃協議」）。根據物業租賃協議，德清德藍同意將其擁有的總建築面積為989平方米的地處德清縣武康街道北湖東街957號德藍廣場6幢寫字樓14層的物業（「辦公物業」）及7號、8號、9號、42號、43號及44號停車位（統稱「德清德藍物業」）出租予德清泛創，租期自2017年8月1日至2019年7月30日，年租金第一年為人民幣520,000元及第二年為人民幣540,000元。辦公物業乃由德清泛創用作辦公場所。

---

## 關連交易

---

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2018年9月30日止九個月，德清泛創就德清德藍物業應付我們的租金總額分別為零、零、人民幣156,000元及人民幣393,333元。截至2019年12月31日止兩個年度各年，根據物業租賃協議，德清泛創應付我們的年租金分別為人民幣589,000元及人民幣315,000元，且有關款項乃由各方通過公平磋商並參考德清德藍物業所處位置類似物業的現行市場費率釐定。我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已審閱物業租賃協議，並對德清的租賃市場進行市場研究。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已確認，本集團當前根據物業租賃協議從德清泛創收取的年租金乃按現行市場水平計算，而物業租賃協議的其他商業條款乃按現行市況下的一般商業條款訂立，被視為公平合理，亦未優厚於我們向獨立第三方提出的條款。董事確認，物業租賃協議項下的交易乃於我們業務一般過程中按一般商業條款或按未優厚於向獨立第三方提供的條款進行，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

由於就物業租賃協議項下的交易根據《上市規則》第14A章計算的各適用百分比率（利潤率除外）預計將低於0.1%（按年計），因此，物業租賃協議項下擬進行的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守《上市規則》第14A章項下年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 不獲豁免持續關連交易

我們於下文載列本集團於《上市規則》項下須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易概要。

#### 1. 向本集團提供物業管理服務

我們並不從事提供物業管理服務，因此，我們物業項目的物業管理服務一直由盛全物業服務（於上市後為我們的關連人士之一）等第三方服務提供商提供，詳情載列如下。

訂約方： (a) 盛全物業服務（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務提供商）；  
及

(b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）

於往績記錄期間，盛全物業服務由我們通過招標的方式委聘。截至最後實際可行日期，盛全物業服務為我們大部分物業項目提供物業管理服務。

---

## 關連交易

---

我們與盛全物業服務（為其本身及代表其附屬公司）於2019年2月1日訂立框架協議，以規管我們與盛全物業服務進行的有關以下各項的交易：(i)提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護；及(ii)於物業項目預售期間及在向買方交付該等物業前向我們物業的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務，包括但不限於向上述場所提供清潔、園藝、門房、維持公共秩序及安保服務（「**框架物業管理服務協議**」）。框架物業管理服務協議將於上市日期起直至2021年12月31日（包括當日）生效，且可在訂約雙方同意的情況下續期，惟須符合《上市規則》第14A章及所有其他適用法律法規的規定。

### **(a) 框架物業管理服務協議的主要條款**

#### *(i) 我們物業項目的交付前物業管理服務*

- (1) 倘盛全物業服務於經過根據相關交付前物業管理法律法規進行的招標程序後被選中，盛全物業服務將根據招標文件及盛全物業服務與本集團成員公司不時訂立的最終管理協議向本集團提供管理及相關服務；
- (2) 本集團應付的管理費用須以盛全物業服務根據相關招標提交的報價為基準且定價不得高於相關政府部門設定的指導費率；及
- (3) 盛全物業服務與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議須僅載有在所有重大方面與框架物業管理服務協議所載的具法律約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

#### *(ii) 我們物業項目樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務*

- (1) 倘盛全物業服務於相關招標程序後被選中，盛全物業服務將根據招標文件及盛全物業服務與本集團成員公司不時訂立的最終管理服務協議向本集團提供管理及相關服務；
- (2) 我們將力求招攬至少兩名獨立第三方參與招標程序；

- (3) 本集團應付的管理費用須以盛全物業服務根據相關招標提交的報價為基準，而相關招標將遵守下文「上市後的招標程序及甄選程序」分節所載的甄選程序；及
- (4) 盛全物業服務與本集團成員公司將予訂立的最終管理服務協議須僅載有在所有重大方面與框架物業管理服務協議所載的具法律約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

### **(b) 交易的理由及裨益**

#### *(i) 我們物業項目的交付前物業管理服務*

在將新開發的物業交付予未來業主之前，物業開發商通常尋求通過訂立交付前物業管理服務協議的方式委聘物業管理公司。目的主要是確保可在業主委員會依法成立及直接與物業管理公司簽訂合同前獲得物業管理服務。該等物業管理服務通常包括安保、清潔、園藝、公共區域和共用設施的維修和維護。

考慮到資質、報價及服務質量等多項因素，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們根據相關交付前物業管理法律法規通過招標的方式聘請盛全物業服務為我們大部分物業項目提供交付前物業管理服務。除本集團外，盛全物業服務亦向其他第三方客戶提供交付前物業管理服務。

基於盛全物業服務與本集團已建立長期合作關係，盛全物業服務在向本集團提供可靠、高效及令人滿意的交付前物業管理服務方面擁有良好往績。與其他獨立第三方服務提供商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並對我們物業項目的狀況以及我們對所需服務的要求的了解更為透徹。

儘管上文所述，但鑑於市場上交付前物業管理服務提供商的數量，預計如果盛全物業服務不再向我們提供有關管理服務，亦可隨時在市場上獲得其他可資比較的交付前物業管理服務提供商向本集團提供交付前物業管理服務。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘盛全物業服務不再向本集團提供交付前物業管理服務，對我們獨立於控股股東進行經營而言，將不會造成任何負面影響。更多詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－經營獨立性」。

*(ii) 我們物業項目樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務*

由於物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的人流量，房地產開發商一般委聘物業管理公司提供清潔、安保、保養及前台接待服務等始終如一的管理服務。我們不提供相關管理服務，因此在物業項目預售期間及在向買家交付物業前亦一直由盛全物業服務向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務。

考慮到資質、報價及服務質量等多項因素，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們一直委聘盛全物業服務為物業項目預售期間及向買家交付物業前作為我們於浙江省的物業項目的絕大部分樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務提供商。上市後我們將繼續採用招標程序委聘管理服務提供商，有關詳情載於下文「上市後的招標程序及甄選程序」分節。除本集團外，盛全物業服務亦向其他第三方客戶提供物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理及相關服務。

儘管上文所述，但鑑於曾參與我們過往項目的其他獨立管理服務提供商的數目，預計如果盛全物業服務不再向我們提供有關管理服務，亦可隨時在市場上獲得其他可資比較的管理服務提供商向本集團提供管理及相關服務。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘盛全物業服務不再向本集團提供管理及相關服務，對我們獨立於控股股東進行經營而言，將不會造成任何負面影響。更多詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－經營獨立性」。

**(c) 框架物業管理服務協議項下的定價條款**

*(i) 我們物業項目的交付前物業管理服務*

本集團應付的交付前物業管理服務費須以盛全物業服務根據相關招標程序提交的報價為基準。投標審查應評估(i)潛在競標者的資質；(ii)競標者在物業管理服務行業的相關經驗；(iii)競標者的報價，且有關報價不得高於有關政府部門設定的指導費率；(iv)將予提供的物業管理服務的質量；(v)提交的服務提案如何滿足我們對相關物業項目的特定需求；及(vi)服務提案是否與我們的企業文化一致。評標標準與該等標準的相關比重均在招標前預先釐定。中標者及其提供的服務費率將在相關政府部門的網站公佈。

## 關連交易

交付前物業管理服務的期限於物業項目的相關業主委員會成立時終止，原因是業主委員會負責選聘物業管理服務提供商並代表所有業主與其簽署相關物業管理服務協議。

### (ii) 我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務

本集團就我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務應付的管理費乃以盛全物業服務根據招標提供的報價為基準，並計及相關物業項目的性質、樓齡及基礎設施情況、地理位置及周邊狀況以及將提供的服務範圍等多項因素。我們亦須參考其他獨立及可資比較管理服務提供商在其日常業務過程中按一般商業條款向本集團的報價釐定費用。向我們提供的報價將須遵守下文「上市後的招標程序及甄選程序」分節所載的招標程序；

我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理及相關服務期限通常會於設施不再使用及物業交付予日後的業主時終止。

### (d) 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間我們就盛全物業服務於物業項目預售期間及在向買方交付物業前向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域(i)提供交付前物業管理服務及(ii)提供管理及相關服務而支付予盛全物業服務的物業管理服務費總額：

	歷史交易金額（人民幣千元）			
	截至12月31日止年度			截至2018年 9月30日 止九個月
	2015年	2016年	2017年	
(i)交付前物業管理服務 .....	7,661	7,940	3,677	6,478
(ii)向我們物業項目的樣板房、 銷售展示中心及公共區域 提供管理及相關服務 .....	19,549	10,280	20,535	12,045
總計 .....	<u>27,210</u>	<u>18,220</u>	<u>24,212</u>	<u>18,523</u>

就交付前物業管理服務而言，於2016年及2017年竣工的物業項目數量保持穩定，其中一個於2015年年底竣工的物業項目的交付前物業管理服務已於2016年提供。同時，一個於2017年年底竣工的物業項目的交付前物業管理服務已於2018年提供。因此，2017年需要交付前物業管理服務的物業項目數量低於2016年，令

## 關連交易

我們於2017年支付的交付前物業管理服務費減少及我們於2018年前三個季度支付的交付前物業管理服務費增加。由於2018年第四季度接近完工的物業項目數量大幅增加，這將令我們物業項目的交付前物業管理服務的需求相應較高，故我們就2018年全年支付的未經審核的估計管理費總額約為人民幣12,612,000元。

由於部分物業項目已於2018年中期開始預售以及我們於2018年第四季度開始預售的物業項目數量不斷增加，這將令我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理及相關服務的需求相應較高，故我們就2018年全年支付的未經審核的估計管理費總額約為人民幣17,972,000元。

### (e) 年度上限

下表載列截至2021年12月31日止三個年度各年我們就盛全物業服務於物業項目預售期間及在向買方交付物業前向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域(i)提供交付前物業管理服務及(ii)提供管理及相關服務而支付予盛全物業服務的估計最高管理服務費總額：

	截至12月31日止年度的年度上限		
	2019年	2020年	2021年
		(人民幣千元)	
(i)交付前物業管理服務 .....	18,200	23,650	35,500
(ii)向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及 公共區域提供管理及相關服務 .....	27,000	27,350	30,400
總計 .....	<u>45,200</u>	<u>51,000</u>	<u>65,900</u>

有關提供交付前物業管理服務的上述年度上限乃參考多項因素釐定，有關因素包括(i)物業項目的計劃交付時間表，據此，我們預計將於2019年、2020年及2021年交付的物業項目數目分別約為8個、11個及18個，且我們或會聘請盛全物業進行該等物業項目的交付前物業管理，2018年我們已聘請盛全物業作為8個物業項目的交付前物業管理服務提供商；(ii)根據開發進度，我們預期將於2019年至2021年期間完成開發的開發中總建築面積及持作未來開發的規劃建築面積將於2018年至2019年、2019年至2020年及2020年至2021年分別增加約49%、約21%及約50%的估計；(iii)物業項目的地理位置；及(iv)未來三年物業管理服務費的合理增加（考慮到（其中包括）中國勞工成本不斷增加）。



上述有關向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務的年度上限乃參考多項因素釐定，有關因素包括(i)根據開發進度，我們預期將於2019年至2021年開始預售的現有物業項目及預計新物業項目數目；(ii)相關樣板房及銷售展示中心的總建築面積；(iii)物業項目的地理位置；(iv)物業項目預售期的預計時長；(v)對相關樣板房及銷售展示中心的人力資源分配；及(vi)預計將於未來三年穩定增長的中國勞工成本及材料成本。例如，根據2018年我們聘請盛全物業向其樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務的19個物業項目以及視乎開發計劃及相關許可證（如建築工程施工許可證、預售許可證等）頒發的情況，我們估計將於2019年、2020年及2021年開始預售的現有及預計新物業項目數目分別約為28個（其中3個將為預計新物業項目）、28個（其中10個將為預計新物業項目）及29個（其中14個將為預計新物業項目）。此外，我們估計2019年我們於浙江省需管理及相關服務的物業項目相關樣板房及銷售展示中心的總建築面積較2018年將增加約46%，2020年及2021年將保持微小增量。

**(f) 《上市規則》的涵義**

由於框架物業管理服務協議項下物業管理服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率（利潤率除外）按年計超過0.1%但均低於5%，因此框架物業管理服務協議項下的物業管理服務以及截至2021年12月31日止三個年度各年的建議年度上限須遵守《上市規則》第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

**2. 向本集團提供裝飾服務**

我們並不從事提供裝飾服務，因而聘用浙江格雅裝飾等第三方服務提供商（於上市後為我們的關連人士之一）向我們提供該等服務。

訂約方： (a) 浙江格雅裝飾（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務提供商）；  
及

(b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）

我們於2019年2月1日與浙江格雅裝飾訂立框架裝飾服務協議（「**框架裝飾服務協議**」），以規管我們與浙江格雅裝飾就向我們物業提供裝飾及相關服務開展的交易，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。框架裝飾服務協議將自上市日期起生效，直至2021年12月31日（包括該日）為止，訂約各方協定後可續期，惟須遵守《上市規則》第14A章及所有其他適用法律法規的規定。

**(a) 框架裝飾服務協議的主要條款**

- (1) 浙江格雅裝飾應根據其與本集團成員公司不時訂立的最終裝飾服務協議向本集團提供裝飾及相關服務；
- (2) 我們將力求招攬至少兩名獨立第三方參與甄選程序；
- (3) 本集團應付的裝飾費須按浙江格雅裝飾根據甄選程序提交的報價釐定；  
及
- (4) 浙江格雅裝飾與本集團成員公司將予訂立的最終裝飾服務協議須僅包含在所有重大方面與框架裝飾服務協議所載的具法律約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

**(b) 進行交易的理由及裨益**

我們並不從事提供相關裝飾服務的業務，因此我們物業的裝飾及相關服務乃由浙江格雅裝飾等第三方服務提供商提供。

經考慮資質、報價、資格、經驗及服務質量等多項因素後，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們一直聘用浙江格雅裝飾作為我們若干物業的裝飾服務提供商。我們將在上市後繼續採用甄選程序聘用裝飾服務提供商，有關更多詳情載於下文「上市後的招標程序及甄選程序」分節。除本集團外，浙江格雅裝飾亦向其他第三方客戶提供裝飾及相關服務。

儘管上文所述，但鑑於參與我們過往項目的其他獨立裝飾服務提供商數目，預期即使浙江格雅裝飾不再為我們提供有關裝飾服務，亦可隨時從市場上獲得其他可資比較裝飾服務提供商向本集團提供裝飾及相關服務。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘浙江格雅裝飾不再向本集團提供裝飾及相關服務，對獨立於我們控股股東進行經營而言，將不會造成任何負面影響。

**(c) 框架裝飾服務協議項下的定價條款**

本集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅裝飾提交的報價，並考慮到相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務範圍等諸多因素後得出。我們亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中按一般商業條款向本集團的報價釐定費用。向我們提交的報價將須遵循下文「上市後的招標程序及甄選程序」分節所載的甄選程序。

## 關連交易

### (d) 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間我們就浙江格雅裝飾向我們物業提供裝飾及相關服務產生的裝飾服務費總額：

歷史交易金額 (人民幣千元)			
截至12月31日止年度			截至2018年
2015年	2016年	2017年	9月30日止九個月
61,656	68,500	31,116	86,796

有關浙江格雅裝飾於2017年提供裝飾及相關服務的開支較2016年的有關開支大幅減少，此乃由於浙江格雅在2017年完成我們杭州和湖州物業項目的裝飾工程的數目有所減少。

有關浙江格雅裝飾於2018年提供裝飾及相關服務的開支增加，此乃由於浙江格雅在2018年完成的我們杭州、溫州和湖州物業項目的裝飾工程的數目有所增加。尤其是，我們就2018年全年支付的未經審核裝飾服務費總額約為人民幣110百萬元。

### (e) 年度上限

下表載列截至2021年12月31日止三個年度各年我們就浙江格雅裝飾向我們物業提供裝飾及相關服務而支付予浙江格雅裝飾的估計最高裝飾服務費總額：

截至12月31日止年度的年度上限		
2019年	2020年	2021年
(人民幣千元)		
130,000	160,000	200,000

我們物業的裝飾及相關服務的期限通常會於裝飾工程竣工及交付予本集團時終止。

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計裝飾費總額：(i)我們已聘請浙江格雅裝飾作為提供有關裝飾服務的裝飾服務提供商的現有物業項目，(ii)截至2021年12月31日止三個年度我們可能聘請浙江格雅裝飾提供有關裝飾服務的預計新物業項目，(iii)需裝飾及相關服務的相關物業總建築面積及(iv)我們物業所需裝飾服務類型，尤其是裝飾服務是否屬精裝。例如，根據2018年我們聘請浙江格雅裝飾提供相關裝飾服務的20個物業項目，我們估計於2019年、

2020年及2021年需裝飾及相關服務的現有及預計新物業項目數目將分別約為27個（其中3個將為預計新物業項目）、31個（其中7個將為預計新物業項目）及35個（其中14個將為預計新物業項目）。此外，我們估計2019年我們需裝飾及相關服務的物業總建築面積較2018年將增加約18%，2020年較2019年將增加約21%及2021年較2020年將增加約19%。年度上限乃參考我們物業項目於未來三年銷售的預期增長使得我們物業對裝飾服務的需求預計增加，並假設中國勞工成本及材料成本將於未來三年穩定增加而釐定。由於我們預期將竣工用於銷售的物業項目數目將穩定增加，這將帶動我們物業對裝飾服務的需求，我們預期截至2021年12月31日止三個年度的年度上限較往績記錄期間內的歷史交易金額將穩定增加。

**(f) 《上市規則》涵義**

由於框架裝飾服務協議項下裝飾及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率（利潤率除外）按年計超過0.1%但均低於5%，因此，框架裝飾服務協議項下的裝飾及相關服務以及截至2021年12月31日止三個年度各年的建議年度上限須遵守《上市規則》第14A.76(2)條項下申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

**上市後的招標程序及甄選程序**

我們採用了具有以下特徵的獨立機制來規管及監控我們針對潛在投標方的招標程序及甄選機制：

- 根據實際情況（如交易金額及交易規模），我們將在主管部門指定的報章及信息網絡上刊發招標公告以邀請非特定的潛在投標方或向潛在投標方發出招標邀請，或我們的項目公司將根據我們的需求及運營部門提出的有關標準自至少三個潛在供應商獲得服務供應建議書，該等供應商中至少有兩名須為獨立第三方；
- 內部招標評審委員會（其包括本集團區域公司的總經理及有關項目的項目經理）將負責審閱招標文件的條款及條件；及
- 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面（如將予提供服務的報價、潛在投標方的資質證明、將予提供服務的質量及人力資源的分配）對各潛在投標方給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用潛在投標方的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

內部招標評審委員會將僅在認為潛在投標方在我們物業項目所在的相關市場具有競爭優勢時，方會批准潛在投標方的申請。

---

## 關連交易

---

我們相信內部招標評審委員會成員擁有詳盡考慮所有要約及正確評估潛在服務供應商的知識及技能，以確保盛全物業服務及浙江格雅裝飾所提供服務的定價及條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方所提供者，以及與盛全物業服務及浙江格雅裝飾的所有交易均按一般商業條款根據框架物業管理服務協議或框架裝飾服務協議（視情況而定）於日常業務過程中進行，並屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

### 董事的意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，上文所述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

對於討論上述持續關連交易決議案的董事會會議，有利益衝突的董事不得參加亦不得投票表決。

### 獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益，及建議年度上限（倘適用）屬公平合理且符合股東的整體利益。

### 就不獲豁免持續關連交易申請豁免

根據《上市規則》，由於上文「一不獲豁免持續關連交易」所述交易的一項或多項相關年度百分比率預期超過0.1%但低於5%，因此根據《上市規則》第14A章該等交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守《上市規則》第14A.49條及第14A.35條所載年度申報及公告規定以及《上市規則》第14A.55條至第14A.59條與第14A.71(6)條所載年度審核規定。

按上文所述，我們預期該等不獲豁免持續關連交易將繼續進行並預計會延續一段時間，故董事認為嚴格遵守《上市規則》的公告規定不切實際且過於繁重，亦使我們承擔不必要的行政成本。因此，根據《上市規則》第14A.105條，我們已申請且已獲聯交所豁免我們就上文「一不獲豁免持續關連交易」所述交易嚴格遵守《上市規則》第14A.35條有關持續關連交易的公告規定。

---

## 關連交易

---

然而，我們仍須就該等不獲豁免持續關連交易始終遵守《上市規則》第14A.34條、第14A.49條、第14A.51條至第14A.59條及第14A.71條相關條文，且倘該等不獲豁免持續關連交易有任何變動，我們將立即告知聯交所。

倘日後《上市規則》有任何修訂，對本節所述持續關連交易實施較本招股章程日期之條文更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保遵守有關新規定。

## 股本

### 法定及已發行股本

下文說明緊接全球發售前及緊隨全球發售後本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定已發行股本：

#### 法定股本

股份	面值	總面值
5,000,000,000股	0.0005美元	2,500,000美元

已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足：

股份	說明	面值	總面值
2,000,000,000股	截至最後實際可行日期已發行的股份	0.0005美元	1,000,000美元
100,000,000股	根據資本化發行將予發行的股份	0.0005美元	50,000美元
532,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	0.0005美元	266,000美元
<u>2,632,000,000股</u>	總計	<u>0.0005美元</u>	<u>1,316,000美元</u>

#### 假設

上表假設全球發售成為無條件且股份乃根據全球發售發行。上表並無計及因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

#### 地位

股份為本公司股本中的普通股，將在所有方面與已發行或將予發行的所有股份享有同等權益，特別是將完全符合資格並以同等權益享有本招股章程日期之後宣派、作出或支付的所有股息或其他分派（惟根據資本化發行的權益除外）。

## 須舉行股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，各普通股與其他股份享有同等地位。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及劃分為面值較高的股份；(iii)將股份拆細為多個類別的股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲承購的股份。此外，本公司可透過股東特別決議案削減或贖回股本。更多詳情請參閱本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－2.1股份－(c)更改股本」。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的股份持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。更多詳情請參閱附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－2.組織章程細則－2.1股份－(b)更改現有股份或類別股份的權利」。

## 發行及購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權以發行及購回股份。

有關該等一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄六－法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於2019年1月11日通過的決議案」一節。

## 購股權計劃

我們已有條件地採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款概述於本招股章程「附錄六－法定及一般資料－D.購股權計劃」一節。



## 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後且並無計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份，以下人士將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3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱／姓名	權益性質 <small>(附註1)</small>	截至最後 實際可行 日期持有的 股份數目	截至最後 實際可行 日期佔本公司 已發行股本 總額的概約 股權百分比	緊隨股份 拆細及資本化 發行及全球 發售完成後 佔本公司已 發行股本總額 的概約股權 百分比 <small>(附註2)</small>	
				緊隨股份 拆細及資本化 發行及全球 發售完成後 持有的股 份數目 <small>(附註2)</small>	百分比 <small>(附註2)</small>
德欣 .....	實益擁有人	1,680,000,000	84%	1,764,000,000	67%
德源 .....	實益擁有人	200,000,000	10%	210,000,000	8%
胡一平先生 <small>(附註3)</small> .....	受控法團權益	1,880,000,000	94%	1,974,000,000	75%

附註：

1. 所述權益均為好倉。
2. 有關計算乃基於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後已發行股份總數為2,632,000,000股（假設超額配股權未獲行使及不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）。
3. 德源的全部已發行股本由胡一平先生持有，因此根據《證券及期貨條例》，胡一平先生被視為於德源所持有的所有股份中擁有權益。由於胡一平先生擁有德欣92%的權益，故根據《證券及期貨條例》，胡一平先生亦被視為於德欣所持有的所有股份中擁有權益。

除上文及本招股章程附錄六「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料」一節所披露者外，緊隨股份拆細及資本化發行以及全球發售完成後，並假設超額配股權未獲行使，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，董事並不知悉任何人士將於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或任何我們附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

我們並不知悉於任何其後日期可能導致本公司控制權發生任何變動的任何安排。

## 董事及高級管理層

### 董事會

下表載列有關董事及高級管理層成員的資料。

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的時間	職務和責任	與其他董事或高級管理層的關係
胡一平先生 ...	52歲	執行董事兼董事長	2018年1月16日	1995年9月	負責本集團的整體發展及投資策略以及主要業務決策	胡詩豪先生的父親
費忠敏先生 ...	49歲	執行董事兼總裁	2018年1月16日	1997年8月	負責本集團的業務運營、日常管理及日常業務決策	無
馮霞女士 .....	42歲	執行董事兼副總裁	2018年1月16日	2011年4月	負責本集團財務及行政事務的管理	無
胡詩豪先生 ...	24歲	非執行董事	2018年8月14日	2018年8月	就本集團的財務事務提供意見	胡一平先生之子
王永權博士 ...	67歲	獨立非執行董事	2019年1月11日	2019年1月	就本集團的運營及管理提供獨立意見	無
丁建剛先生 ...	55歲	獨立非執行董事	2019年1月11日	2019年1月	就本集團的運營及管理提供獨立意見	無
Chen Hengliu 先生 .....	64歲	獨立非執行董事	2019年1月11日	2019年1月	就本集團的運營及管理提供獨立意見	無

### 高級管理層

姓名	年齡	職位	獲委任為高級管理層的日期	加入本集團的時間	職務和責任	與董事或高級管理層的關係
費忠敏先生 ...	49歲	執行董事兼總裁	2018年8月14日	1997年8月	負責本集團的業務運營、日常管理及日常業務決策	無
馮霞女士 .....	42歲	執行董事兼副總裁	2018年8月14日	2011年4月	負責本集團財務及行政事務的管理	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	獲委任為高級管理層 的日期	加入本集團的 時間	職務和責任	與董事或 高級管理層 的關係
方靜女士 . . . . .	44歲	常務副總裁	2018年8月14日	2006年12月	負責本集團的市場推廣及營銷、客戶服務以及業務管理	無
張策先生 . . . . .	48歲	副總裁	2018年8月14日	2010年4月	負責本集團的日常設計管理並負責我們的產品中心	無
施斌斌先生 . . . . .	41歲	副總裁	2018年8月14日	2001年10月	負責本集團的投資及市場研究與分析	無
顧立強先生 . . . . .	44歲	副總裁	2018年8月14日	2017年2月	負責本集團的運營、工程及成本控制	無

### 董事

董事會由7名董事組成，其中3名為執行董事，1名為非執行董事以及3名為獨立非執行董事。董事會負責並擁有一般權力管理和開展業務。

### 執行董事

胡一平先生，52歲，為本集團創辦人，自2018年1月16日起擔任我們的董事。其於2018年8月14日調任為執行董事兼董事會主席。其亦於2018年2月7日及2018年3月22日分別獲委任為德益及德信香港的董事。胡一平先生為非執行董事及控股股東之一胡詩豪先生的父親。其亦為我們的控股股東之一。胡一平先生主要負責本集團的整體發展及投資策略以及主要業務決策。其在中國房地產行業擁有約23年的經驗。其於1995年9月1日成立德信地產，並自此一直擔任董事兼董事會主席。此外，胡一平先生主要於本公司下列附屬公司擔任董事職位：

附屬公司名稱	職位	時間段
德清德藍置業有限公司 . . . . .	董事兼董事長	2009年7月25日至今
德信投資 . . . . .	董事、董事長兼總經理	2018年1月31日至今
杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 . . . . .	董事	2012年12月23日至今
合肥德恒置業有限公司 . . . . .	董事兼董事長	2005年6月13日至今
溫州德信置業 . . . . .	董事	2013年3月29日至今

## 董事及高級管理層

附屬公司名稱	職位	時間段
溫州德信金田 .....	董事	2015年9月20日至今
溫州德信明成 .....	董事	2013年12月9日至今
溫州德信梧田 .....	董事	2013年7月2日至今
浙江德廣置業有限公司 .....	董事	2016年9月10日至今
浙江德潤 .....	董事兼董事長	2009年7月30日至今
浙江德信東杭 .....	董事兼董事長	2017年12月28日至今
浙江德信匯運置業有限公司 .....	董事兼董事長	2010年6月17日至今
浙江德信商用投資管理有限公司 .....	董事兼董事長	2017年4月13日至今

自2015年6月以來，胡一平先生一直為盛全物業服務股份有限公司（一家根據中國法律註冊成立的公司，且該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市（證券代碼：834070），從事物業管理業務）（「盛全物業服務」）的董事，並自2015年6月至2016年1月曾擔任盛全物業服務的董事長，負責主要業務決策。此外，胡一平先生亦於若干受其控制的公司擔任董事及高級管理人員職位。有關該等董事及高級管理人員職位的詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－管理獨立性」一節。

在1995年德信地產成立之前，於1987年1月至1995年8月，胡一平先生曾擔任德清縣建築勘察設計所勘察設計室技術員、助理工程師和工程師，該所為負責城鄉發展和建設規劃的政府機關，胡一平先生主要負責設計工作。

胡一平先生是浙江省房地產協會副會長。其亦為杭州市湖州商會會長。胡一平先生於1987年1月畢業於中國浙江的浙江省建築工業學校，獲得工民建專業中專學歷，並於1995年6月畢業於中國浙江的浙江育才職工大學，獲得建築學大專學歷。其亦於2013年自中國天津的天津大學獲得財務管理（在線課程）本科學歷。其亦於2018年9月自中國廈門的廈門大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位（EMBA）。其亦於2007年12月獲得浙江省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格。其亦於1996年9月獲得湖州市人事局頒發的工程師資格。

## 董事及高級管理層

費忠敏先生，49歲，自2018年1月16日起一直為我們的董事。其於2018年8月14日調任為執行董事，並獲委任為我們的總裁。其負責本集團的業務運營、日常管理及日常業務決策。其在中國房地產行業擁有超過22年的經驗。其於1997年8月加入本集團，擔任德信地產項目經理。此後，其曾在德信地產及本公司其他附屬公司擔任多個職位，包括副總裁、常務副總裁、總裁及董事，在此期間，其職責包括參與制定本集團的策略及日常管理。具體而言，費先生主要於本公司下列附屬公司擔任董事或高級管理職位：

附屬公司名稱	職位	時間段
德清德藍置業有限公司	董事	2015年11月30日至今
德信投資	董事	2018年1月31日至今
德信地產	董事	2010年1月15日至今
德信地產(麗水)有限公司	董事	2016年12月12日至今
合肥德恒置業有限公司	董事	2007年11月1日至今
溫州德信置業	董事	2013年3月27日至今
溫州德信廣景	董事	2017年4月10日至今
溫州德信金田	董事	2015年9月20日至今
溫州德信梧田	董事	2013年7月2日至今
徐州德信	執行董事兼總經理	2013年12月5日至今
浙江德廣置業有限公司	董事兼董事長	2016年9月10日至今
浙江德潤	總經理	2017年12月18日至今
浙江德信東杭	董事兼總經理	2018年3月15日至今
浙江德信匯運置業有限公司	總經理	2017年12月28日至今
浙江金茗	董事	2016年7月1日至今

自2016年6月至2018年8月，其擔任盛全物業服務（該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市（證券代碼：834070），從事物業管理業務）的董事，並自2017年10月至2018年8月擔任盛全物業服務的董事長，且主要負責主要業務決策。

費先生於1995年1月畢業於中國浙江的浙江育才職工大學，獲得建築學大專學歷。其亦於2013年6月自中國上海的上海交通大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。其亦於2006年11月獲得紹興市人事局頒發的工程師資格。

## 董事及高級管理層

馮霞女士，42歲，自2018年1月16日起一直為我們的董事。其於2018年8月14日調任為執行董事，並獲委任為我們的副總裁。其主要負責本集團財務及行政事務的管理。自2013年12月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責財務及行政事務的管理。其在中國房地產行業擁有超過12年的經驗。此外，馮女士主要於本公司下列附屬公司擔任董事職位：

附屬公司名稱	職位	時間段
慈溪市梁建置業有限責任公司.....	董事	2017年8月28日至今
慈溪合翔置業有限公司.....	董事	2018年3月20日至今
德清德寧置業有限公司.....	董事	2018年6月29日至今
德清德宇置業有限公司.....	董事	2018年4月30日至今
德清凱銀.....	董事	2018年3月27日至今
德信投資.....	董事	2018年1月31日至今
德信地產（寧波）有限公司.....	董事	2018年1月8日至今
湖州德越置業有限公司.....	董事	2018年4月24日至今
寧波合迪投資管理有限公司.....	董事	2018年3月20日至今
寧波合端投資管理有限公司.....	董事	2018年5月3日至今
寧波合環投資管理有限公司.....	董事	2018年1月8日至今
寧波合寬投資管理有限公司.....	董事	2018年3月27日至今
寧波世平投資管理有限公司.....	董事	2018年3月13日至今
寧波御安置業有限公司.....	董事	2017年8月22日至今
衢州德信置業有限公司.....	董事	2018年3月27日至今
衢州凱西投資有限公司.....	董事	2018年3月19日至今

## 董事及高級管理層

附屬公司名稱	職位	時間段
衢州站前東路碧桂園房地產開發有限公司 ...	董事	2018年3月27日至今
衢州盛銀投資有限公司 .....	董事	2018年3月19日至今
溫州德信東宸置業有限公司.....	董事	2018年7月12日至今
溫州德信明成.....	董事	2017年12月21日至今
溫州凱熠投資管理有限公司.....	董事	2018年7月19日至今
徐州德翼置業有限公司 .....	董事	2018年6月25日至今
樂清信輝置業有限公司 .....	董事	2018年6月5日至今
浙江德晨置業有限公司 .....	董事	2017年12月28日至今
浙江德潤.....	董事	2017年12月18日至今
浙江德信東杭.....	董事	2017年12月28日至今
浙江德信匯運置業有限公司.....	董事	2017年12月28日至今
浙江德信中順.....	董事	2018年3月20日至今
浙江宏燊投資管理有限公司.....	董事	2018年3月27日至今
浙江錦銳投資管理有限公司.....	董事	2018年6月27日至今
浙江祺特投資管理有限公司.....	董事	2017年10月17日至今
浙江潤慶投資管理有限公司.....	董事	2017年12月26日至今
浙江翌嘉投資管理有限公司.....	董事	2018年3月27日至今
舟山合隆置業有限公司 .....	董事	2018年4月26日至今

---

## 董事及高級管理層

---

馮女士於1999年6月畢業於中國河北的石家莊鐵道學院，獲得供熱通風與空調工程學士學位。其亦於2006年3月自中國浙江的浙江大學獲得會計學碩士學位。其亦於2009年10月獲得杭州市人事局頒發的中級會計師資格。

馮女士於2011年4月加入德信地產，且自2013年12月起一直擔任德信地產副總裁一職。在加入德信地產之前，於2009年5月至2011年4月，其為浙江綠西房地產集團有限公司（為綠城房地產集團有限公司的合營企業，綠城房地產集團有限公司於聯交所上市，股份代號為3900，從事物業開發及銷售）的項目公司的財務經理，主要負責青山湖玫瑰園項目財務管理。於2006年4月至2009年4月，其曾擔任浙江浙大網新集團有限公司（從事房地產開發）財務經理，主要負責項目財務控制和財務管理。

### 非執行董事

胡詩豪先生，24歲，於2018年8月14日獲委任為非執行董事。其亦於2018年3月22日獲委任為德信香港的董事。其為我們的執行董事及控股股東之一胡一平先生的兒子。其亦為我們的控股股東之一。胡詩豪先生主要負責就本集團的財務事務提供建議。

自2014年5月以來，胡詩豪先生一直為DMG Investments LLC（從事美國住宅物業開發）的兼職房地產分析師，主要負責分析美國各種可供投資的房地產項目、協助房地產項目的融資計劃以及進行日常項目管理。自2017年8月以來，其一直為Panacea Lab（從事電動牙刷的研發及生產的公司）的首席財務官，主要負責日常資本管理、預算及發展規劃。

於加入本集團前，胡詩豪先生於2015年至2017年每年約三個月的暑假期間分別在兩家公司（即中信建投證券股份有限公司及Spring Mountain Capital, LP，該等公司主要從事投資及財務相關業務）擔任實習生，主要負責分析投資和基金模式，並協助各公司籌集資金。

胡詩豪先生於2018年5月畢業於美國馬薩諸塞州波士頓學院，獲得金融學士學位。其目前在美國紐約州紐約市哥倫比亞大學攻讀物業開發碩士學位，且預計將於2019年5月畢業。



## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

王永權博士，67歲，自2019年1月11日起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。其擁有25年的會計經驗。自2018年1月起，王博士擔任香港冠泓會計師行有限公司（一家香港私人專業審計公司）的首席顧問，負責行政、營運、審計及企業稅務事宜。此外，其目前在以下上市公司擔任董事職位：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任期	職責
亞太資源有限公司	自然資源投資和商品業務	聯交所 (股份代號：1104)	獨立非執行董事， 2004年7月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
陽光能源控股有限公司	太陽能單晶硅棒及硅片的製造商	聯交所 (股份代號：757)	獨立非執行董事， 2008年1月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
招商局置地有限公司	物業開發和管理	聯交所 (股份代號：978)	獨立非執行董事， 2012年6月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
中國宏泰產業市鎮發展有限公司	提供大型產業市鎮的規劃、開發和運營服務	聯交所 (股份代號：6166)	獨立非執行董事， 2014年8月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
中國萬桐園(控股)有限公司	出售墓地和提供其他殯葬相關服務及墓園維護服務	聯交所 (股份代號：8199)	獨立非執行董事， 2017年9月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
首都金融控股有限公司	短期融資服務	聯交所 (股份代號：8239)	獨立非執行董事， 2018年1月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
中國醫療網絡有限公司	投資、管理及營運醫療及醫院業務、養老業務、買賣醫療設備及相關用品、物業投資及開發、證券買賣及投資、提供金融服務以及策略投資	聯交所 (股份代號：383)	獨立非執行董事， 2018年12月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見

---

## 董事及高級管理層

---

儘管王博士擔任六家於聯交所上市的公司之獨立非執行董事，但王博士確認其將投入足夠的時間擔任我們的獨立非執行董事，依據如下：

- 王博士既非上述公司的專職人員亦不參與該等公司的日常運營或管理，因此，其對該等公司並無執行及管理職責；
- 王博士主要須出席上述上市公司的相關董事會會議、委員會會議及股東大會。自其獲委任日期起，於各最近財政期間王博士一直保持於該等上市公司的董事會會議、委員會會議及股東大會的高出席率；
- 王博士擔任冠泓會計師行有限公司的首席顧問乃屬兼職性質，且其不參與冠泓會計師行有限公司的日常管理；
- 憑藉其背景及經驗，王博士充分知悉獨立非執行董事的職責及預計投入時間。就向多家公司投入及管理其時間而言，其並無困難，且其堅信，憑藉其擔任多個職務的經驗，其有能力履行其對本公司的職責；
- 其任職董事的上述上市公司均無質疑或投訴其對該等上市公司投入的時間；及
- 王博士於本集團的職務屬非執行性質，且其將不參與本集團業務的日常管理。因此，就擔任獨立非執行董事而言，其無須專職參與。

基於上述原因，董事並無理由相信王博士目前擔任多個職位將導致其並無充裕時間擔任我們的獨立非執行董事或無法妥善地履行作為本公司董事的受信責任。獨家保薦人贊同董事的意見。

於2005年10月至2014年1月，王博士擔任卓昇財務策劃有限公司（一家香港私人專業諮詢公司）的董事總經理，負責行政與營運事項。於2014年1月至2017年12月，其擔任冠達會計師事務所有限公司（一家香港私人專業審計公司）的首席顧問，負責行政、營運、審計及企業稅務事宜。

王博士於1990年5月從位於中國深圳的深圳大學與位於美利堅合眾國密蘇里州的克萊頓大學舉行的聯合課程獲得商業學士學位。其亦分別於2005年12月和2007年12月自英國諾丁漢的諾丁漢特倫特大學獲得工商管理（在線課程）學士學位和工商管理（在線課程）碩士學位。其亦於2010年12月自菲律賓共和國的布拉卡國立大學獲得工商管理哲學博士學位。

王博士曾獲選為或獲接納為且目前仍為許多機構的成員，包括自1999年1月獲選為香港稅務學會資深會員；自2000年8月獲選為愛爾蘭註冊會計師協會資深會員；自2002

年2月獲選為香港特許秘書公會資深會員；自2002年5月獲選為英國皇家特許仲裁員協會會員；自2002年9月獲選為英國特許秘書及行政人員公會資深會員；自2005年9月獲選為國際會計師公會資深會員；及自2012年11月獲選為香港證券及投資學會會員。

**丁建剛先生**，55歲，自2019年1月11日起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。其在中國房地產行業擁有超過5年研究經驗。其於1983年6月畢業於中國西安的西安冶金建築學院，獲得工民建專業學士學位。自2014年5月起，丁先生一直擔任浙報傳媒地產研究院（從事提供房地產行業的市場分析）院長，負責房地產政策及房地產市場的研究。

在加入本集團之前，於2013年3月至2014年5月，丁先生擔任透明市場研究院（從事提供房地產行業的市場分析）院長，並負責房地產政策及房地產市場的研究。2008年9月至2013年3月，其為從事在線新聞發佈的浙江在線新聞網站有限公司的經濟部副主任及旗下住在杭州網站的副總編輯，負責研究金融物業及就其發表評論。於1989年4月至2008年9月，其擔任浙江廣播電視集團（從事報紙、雜誌和視頻的出版及銷售）的記者和製片人，負責製作房地產節目。於1985年11月至1989年4月，其擔任浙江省建築工業學校的老師及建築結構教研組組長，負責教授建築結構課程及管理教研組。

**Chen Hengliu先生**，64歲，自2019年1月11日起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。其在中國房地產行業擁有12年經驗。自2006年11月起，Chen先生一直擔任融創中國控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號為1918，從事房地產開發）的副總裁及東南地區分公司的主席，並負責該集團的人力資源以及東南地區分公司的發展戰略。

在加入本集團之前，於1994年至1997年，Chen先生擔任中科實業集團（控股）有限公司（從事技術產品的採購和銷售）美國附屬公司的總經理，負責企業發展和人力資源。於1988年至1990年，其擔任聯想控股股份有限公司（前稱中國科學院計算技術研究所科技發展公司，於聯交所上市，股份代號為3396，從事電腦產品研發及製造）的總經理助理及發展部經理，負責企業發展及人力資源。於1985年至1987年，其擔任中國科學院自然科學史研究所近現代科學史研究室（從事科學史研究）的助理研究員，負責近現代科技發展史研究。

Chen先生於1982年7月畢業於中國北京的北京師範大學，獲得理學學士學位。其亦於1985年5月自中國北京的中國科學院研究生院獲得理學碩士學位。

### 高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理。每位高級管理人員的履歷載列如下。

**費忠敏先生**，49歲，為執行董事兼總裁。有關其履歷的詳情，請參閱本節「一 董事會 — 執行董事」。

**馮霞女士**，42歲，為執行董事兼副總裁。有關其履歷的詳情，請參閱本節「一 董事會 — 執行董事」。

**方靜女士**，44歲，於2018年8月14日獲委任為常務副總裁。其主要負責本集團的市場推廣及營銷、客戶服務以及業務管理。於2012年2月至2014年7月，其曾擔任德信地產副總裁。自2014年7月起，其一直擔任德信地產的常務副總裁，主要負責市場推廣及營銷以及客戶服務管理。此外，於2006年2月至2012年2月，方女士曾擔任德信地產的營銷總監、項目總經理及杭州地區總經理，主要負責銷售、客戶服務、項目管理及區域公司營運管理。於2016年4月至2018年5月，其曾為德信地產（衢州）有限公司的董事，主要負責主要業務決策。其在中國房地產行業擁有18年的經驗。

於2006年2月加入本集團之前，自1999年10月至2002年12月，方女士擔任杭州我愛我家房地產經紀有限公司（從事商品房買賣代理服務）的運營經理，並負責物業租賃及銷售管理。自2002年12月至2006年2月，其擔任杭州盛世偉業房地產代理有限公司（從事商品房買賣代理服務）銷售管理部門負責人，負責銷售管理。

方女士於1996年6月畢業於中國浙江的浙江大學，獲得無機非金屬材料工程學士學位。其亦於2015年12月自中國浙江的浙江大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位（EMBA）。

**張策先生**，48歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的日常設計管理並負責我們的產品中心。自2012年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責產品設計和研發。其在中國房地產行業擁有超過20年的經驗。

在2010年4月加入本集團前，於2007年10月至2009年9月，張先生擔任連雲港香溢集團有限公司（前稱連雲港香溢房地產開發有限公司，從事房地產開發及物業租賃）的總工程師，負責物業設計和工程管理。於2005年5月至2009年12月，其擔任中毅集團有限公司（前稱浙江中毅投資有限公司，從事實業投資）的副總經理，負責設計工作管理。於1992年7月至2005年3月，其擔任連雲港市建築設計研究院有限責任公司（主要從事設計圖紙）的所長，負責建築設計和部門管理。

## 董事及高級管理層

張先生於1992年7月畢業於中國武漢的武漢城市建設學院（現稱華中科技大學），獲得建築專業工學學士學位。其亦於2016年8月自中國上海的中歐國際工商學院獲得工商管理碩士學位。其亦於2004年11月獲得江蘇省人事廳頒發的高級建築師資格，並於2009年3月獲得全國註冊建築師管理委員會頒發的國家一級註冊建築師資格。

施斌斌先生，41歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的投資及市場研究與分析。自2017年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責市場研究和戰略投資。其在中國房地產行業擁有超過16年的經驗。此外，施先生主要於本公司下列附屬公司擔任董事或高級管理職位：

附屬公司名稱	職位	時間段
慈溪合翔置業有限公司 .....	董事	2018年3月20日至今
德清德寧置業有限公司 .....	董事	2018年6月29日至今
德清凱銀.....	董事	2018年3月27日至今
德信地產（寧波）有限公司.....	董事	2018年12月26日至今
德信地產（舟山）有限公司.....	董事	2017年5月10日至今
杭州凱筱投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2018年3月19日至今
杭州凱茗投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2017年12月22日至今
杭州凱譽投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2018年3月19日至今
杭州凱淵投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2017年12月22日至今
湖州德越置業有限公司 .....	董事	2018年4月24日至今
湖州德信置業有限公司 .....	董事	2018年3月12日至今
寧波合迪投資管理有限公司.....	董事	2018年3月20日至今
台州德新園置業有限公司.....	董事	2018年3月27日至今

## 董事及高級管理層

附屬公司名稱	職位	時間段
溫州德信東宸置業有限公司.....	董事	2018年7月12日至今
溫州凱翔投資管理有限公司.....	董事	2018年3月26日至今
溫州凱熠投資管理有限公司.....	董事	2018年7月19日至今
樂清信輝置業有限公司.....	董事	2018年6月5日至今
浙江德晨置業有限公司.....	董事	2017年12月28日至今
浙江德信中順.....	董事	2018年3月20日至今
浙江宏燊投資管理有限公司.....	董事	2017年12月19日至今
浙江錦佰投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2017年9月11日至今
浙江錦銳投資管理有限公司.....	董事	2018年6月27日至今
浙江錦玉投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2017年9月11日至今
浙江祺特投資管理有限公司.....	董事	2017年10月17日至今
浙江潤慶投資管理有限公司.....	董事兼董事長	2017年12月26日至今
浙江翌嘉投資管理有限公司.....	董事	2018年3月27日至今

施先生於2001年10月加入本集團，並於2001年10月至2007年12月擔任德信地產工程副總經理。其於2013年7月至2017年2月亦擔任本公司若干附屬公司的總經理，包括溫州德信置業、溫州德信梧田、溫州德信廣景、溫州德信生態園、溫州德信明成、溫州德信金田及溫州德信凱城。隨後於2008年1月至2010年12月，其擔任廣德三獅和德置業有限公司工程副經理，該公司為本公司的合營企業，由德信地產、上海禾臣投資有限公司（獨立第三方）及杭州二建分別持有40%、35%及25%的股權，從事物業開發及銷售。於2011年1月至2013年3月，其擔任長興德信置業有限公司的副總經理。隨後於2013年4月至2016年12月，其擔任溫州德信置業及德信地產溫台區域公司總經理。

---

## 董事及高級管理層

---

於2001年加入本集團之前，自1997年7月至2001年2月，其擔任浙江越興建設工程有限公司（前稱浙江省長興縣第三建築工程公司，從事工業與民用建築工程）的施工人員，負責項目施工管理。

施先生於1997年7月畢業於中國浙江的浙江省建築工業學校，獲得工業與民用建築中專學歷。其亦於2011年7月自中國重慶的重慶大學獲得土木工程（在線課程）本科學歷。其亦於2005年12月獲得紹興市人事局頒發的工程師資格。

**顧立強先生**，44歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的運營、工程及成本控制。自2017年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責運營、工程及成本控制。其在中國房地產行業擁有超過20年的經驗。

在2017年2月加入本集團前，於2013年2月至2017年2月，顧先生擔任徐州萬科房地產有限公司（萬科企業股份有限公司的一間附屬公司，為中國住宅物業開發商，在深圳證券交易所（證券代碼：000002）和聯交所（股份代號：2202）上市（「萬科」），從事物業開發）副總經理，其負責工程、成本、採購、報建及相關事務。於2014年10月至2017年1月期間，其曾經亦於多家其他中國房地產開發公司工作，包括(i)於徐州萬科城置業有限公司及徐州萬宸置業有限公司擔任董事，及(ii)於徐州鼎郡置業有限公司、徐州鼎尚置業有限公司及徐州鼎旭置業有限公司擔任董事、董事長及總經理，在此期間，其在董事會的領導下，主要負責出席董事會會議、指導並開展公司日常生產經營及管理。於2010年5月至2013年2月，顧先生擔任浙江萬科南都房地產有限公司（萬科的一間附屬公司，該公司從事物業開發）的項目總經理及工程部負責人，負責整體項目管理及項目公司的工程管理。於2007年6月至2010年5月，其擔任中海地產（杭州）有限公司（從事物業建設）的項目經理，負責整體項目管理。於2006年7月至2007年6月，其擔任深圳中海建築有限公司（從事物業建設）工程部助理經理，負責工程質量體系建設、標準化體系建設及在建項目進度、質量和安全管理。於1996年7月至2004年7月，其於中鐵二十二局六公司（從事提供建築材料）擔任多個職位，包括技術員、技術負責人、項目副經理和項目經理，負責項目的工程管理。

顧先生於2004年7月畢業於北京的北京交通大學，獲得土木工程（在線課程）本科學歷。其亦於2006年7月自中國哈爾濱的哈爾濱工業大學獲得流體機械及工程碩士學位。其亦於2008年12月獲得中國建築工程總公司頒發的土木工程師資格。

### 公司秘書

周慶齡女士，44歲，於2018年5月18日獲委任為本公司的公司秘書。其自2013年6月起擔任Vistra Corporate Services (HK) Limited企業服務部負責人，帶領專業人員團隊提供全方位的公司秘書服務。周女士在企業服務行業擁有超過16年的經驗。在加入Vistra Corporate Services (HK) Limited之前，其擔任一家國際企業服務提供商的企業秘書副主管。

周女士現時亦為於聯交所上市的若干公司之公司秘書或聯席公司秘書。周女士於2007年11月取得香港大學法學碩士學位，主修公司及金融法。自2013年5月起，其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資深會員。

### 董事及高級管理層的權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期前三年，概無董事及高級管理層成員於上市公司擔任任何其他董事職位。有關董事的進一步資料（包括其服務合約、委任函及薪酬的詳情以及董事於股份中的權益（定義見《證券及期貨條例》第XV部）詳情），請參閱附錄六「法定及一般資料」。

除上文所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關委任董事及高級管理層成員的任何其他重大事宜須提請股東垂註，亦無有關董事的資料須根據《上市規則》第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

### 合規顧問

我們已根據《上市規則》第3A.19條委任智富融資有限公司為合規顧問。根據《上市規則》第3A.23條，合規顧問將就下列情況向我們提供意見：

- 於刊發監管機構或適用法律所規定的任何公告、通函或財務報告之前；
- 根據《上市規則》第14章及第14A章擬進行可能屬須予公佈或關連交易（包括股份發行及股份回購）的交易；
- 我們擬與本招股章程所詳述者不同的方式動用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就價格及成交量的異常變動或《上市規則》第13.10條項下的其他事項而向我們作出查詢。

委任期限由上市日期開始及於我們派發有關自上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績的年報當日止。



### 董事會委員會

我們已成立以下董事會委員會：審計委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會按照董事會訂立的職權範圍運作。

### 審計委員會

我們已根據《上市規則》第3.21條及《上市規則》附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）第C.3段及第D.3段成立審計委員會（自上市日期起生效），並制訂其書面職權範圍。審計委員會由兩名獨立非執行董事王永權博士及丁建剛先生以及一名非執行董事胡詩豪先生組成。審計委員會主席為王永權博士，其擁有《上市規則》第3.10(2)條及第3.21條規定的適當專業資格。審計委員會的主要職責為在以下方面協助董事會：就本集團財務報告流程、內部控制及風險管理制度的有效性提供獨立意見；監察審計流程以及履行董事會指派的其他職責。

### 薪酬委員會

我們已根據《上市規則》第3.25條及企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會（自上市日期起生效），並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事丁建剛先生及Chen Hengliu先生以及一名執行董事費忠敏先生組成。薪酬委員會主席為丁建剛先生。薪酬委員會的主要職責包括但不限於下列各項：(i)就董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構以及建立有關制訂薪酬政策的正式透明程序向董事會提供推薦建議；(ii)釐定全體董事及高級管理層的具體薪酬待遇；及(iii)參照董事會不時議決的公司目標及宗旨檢討及批准根據業績表現釐定的薪酬。

### 提名委員會

我們已根據企業管治守則第A.5段成立提名委員會（自上市日期起生效），並制訂其書面職權範圍。提名委員會由兩名獨立非執行董事丁建剛先生及Chen Hengliu先生以及一名執行董事胡一平先生（其為董事長且亦為提名委員會主席）組成。提名委員會的主要職責包括但不限於檢討董事會的架構、人數及組成，評估獨立非執行董事的獨立性以及就董事委任事宜向董事會提供推薦建議。

### 獲聯交所授予的豁免

#### 管理層留駐

我們已向聯交所申請且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條有關管理層人員留駐香港的規定。有關該豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》及豁免嚴格遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》—有關管理層人員留駐香港的豁免」。

#### 董事及管理層的酬金

董事以袍金、薪金、花紅、其他津貼及實物福利的形式獲得酬金，包括本公司以其名義向退休金計劃的供款。我們按各董事的職責、資格、職位及資歷釐定董事的薪金。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年9月30日止九個月，向董事支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、津貼及其他實物福利，例如退休金計劃供款）分別約為人民幣270,000元、人民幣277,000元、人民幣1,485,000元及人民幣1,566,000元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年9月30日止九個月，本集團向五名最高薪酬人士（包括僱員及董事）支付的薪酬總額分別約為人民幣1,348,290元、人民幣2,870,000元、人民幣6,518,212元及人民幣6,622,756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任何薪酬，作為吸引彼等加入本公司或加入本公司後的獎勵。於往績記錄期間，亦無已付或應付董事、前任董事或五名最高薪酬人士的任何款項，作為彼等離任本集團任何成員公司董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的補償。此外，於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何報酬。

根據截至本招股章程日期仍具效力的現行安排，本公司截至2018年12月31日止財政年度應付董事的薪酬（包括實物福利但不包括酌情花紅）總額估計約為人民幣5,050,000元。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合，且上市後，將聽取來自薪酬委員會的推薦意見，薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事所付出的時間及職責以及本集團的業績。

除本招股章程所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無向董事作出或應付任何其他款項。

有關董事於往績記錄期間薪酬的其他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8。

### 基石配售

本公司已與一名投資者（「**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若干數目的發售股份（「**基石配售**」）。

就本公司所知，基石投資者及其最終實益擁有人均獨立於本公司、其關連人士及其各自的聯繫人，且並非本公司的現有股東或緊密聯繫人。

向基石投資者分配的發售股份實際數目詳情將於本公司於2019年2月25日或前後刊發的分配結果公告中披露。

基石配售屬國際發售的一部分。基石投資者將認購的發售股份將於所有方面與已發行繳足發售股份享有同等地位，並將計入本公司的公眾持股量。基石投資者不會認購全球發售的任何發售股份（根據基石投資協議進行者除外）。緊隨全球發售完成後，基石投資者不會於本公司擁有任何董事會席位，亦不會成為主要股東（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」一節所述香港公開發售超額認購導致的發售股份在國際發售與香港公開發售之間重新分配而予以調整。

## 基石投資者

本公司已與以下基石投資者就基石配售訂立基石投資協議：

基石投資者	投資金額	指示性 發售價 <sup>(1)</sup>	將認購的 股份數目	佔國際	佔國際	佔發售	佔發售	佔緊隨	佔緊隨
				發售股份的 概約百分比 (假設並無 行使超額 配股權)	發售股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 獲悉數行使)	股份的 概約百分比 (假設並無 行使超額 配股權)	股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 獲悉數行使)	全球發售 完成後 已發行 股份的 概約百分比 (假設並無 行使超 額配股權)	全球發售 完成後 已發行 股份的 概約百分比 (假設超額 配股權 獲悉數行使)
中建投信託股份 有限公司 <sup>(2)</sup> ...	51,000,000港元	最低價：	21,982,000股	4.59%	3.94%	4.13%	3.59%	0.84%	0.81%
		中間價：		3.82%	3.27%	3.44%	2.99%	0.69%	0.67%
		最高價：		3.28%	2.81%	2.95%	2.56%	0.60%	0.58%

附註：

- (1) 分別為本招股章程所載建議發售價範圍的最低價、中間價及最高價。
- (2) 根據協議，中建投信託股份有限公司同意並承諾將通過合格境內機構投資者（「QDII」）認購發售股份，並將促使QDII妥善、及時履行並遵守中建投信託股份有限公司於協議下或因或就協議所產生的所有義務、承諾、聲明、保證、賠償和責任。

以下有關我們基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供：

### 中建投信託股份有限公司

中建投信託股份有限公司（「中建投信託」）為一家於1979年在中國成立的有限責任公司，由中國建銀投資有限責任公司（「中建投」）及中建投的附屬公司建投控股有限責任公司分別持有90.5%及9.5%的權益。中建投信託為一家經中國銀保監會批准的專業信託融資提供商，主要從事信託融資和財富管理服務業務。

### 先決條件

基石投資者的認購義務須待（其中包括）以下先決條件達成後方可作實：(i)香港包銷協議和國際包銷協議已訂立並根據其各自的原條款或隨後經訂約方協定的豁免或更改成為無條件且並未終止；及(ii)聯交所上市委員會已批准股份上市及買賣，且有關批准或許可未被撤銷。

### 有關基石投資者投資的限制

基石投資者已同意，在未獲本公司、獨家保薦人及獨家全球協調人事先書面同意的情況下，其不會於上市日期（含該日）起六(6)個月期間的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持有任何相關發售股份之任何公司或實體中的任何權益，惟若干少數情況除外，例如轉讓予該基石投資者的全資附屬公司，但前提是（其中包括）該全資附屬公司承諾且基石投資者承諾促使該附屬公司遵守基石投資者所受的相關限制，(b)允許其在最終實益擁有人層面進行控制權變更（定義見收購守則），或(c)訂立任何可直接或間接帶來與任何前述交易相同經濟後果的交易。

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略」一節。

董事認為上市將有助於實施我們的業務戰略，以實現持續增長及業務的進一步擴張。為運用我們在浙江省的領先市場地位並將我們的業務擴張至長三角地區及中國主要城市，我們擬(i)以有競爭力的成本增加優質土地儲備並把握城市輪動及客戶需求結構化差異的機會；(ii)持續提升產品的品質競爭力和客戶滿意度水平，加強智能社區建設；及(iii)通過「一體兩翼」發展目標進一步拓展商業物業開發業務，豐富我們的產品組合並成為具有綜合實力的運營商。董事認為，全球發售所得款項淨額將為我們帶來實現我們業務戰略所需的額外財務資源。此外，董事認為上市對本公司及全體股東而言實屬重要及有益，理由如下：

- (a) 通過上市本公司將建成可持續的有效籌資平台，而我們可藉此直接進入國際資本市場進行股權及／或債權融資，為我們現有業務經營及未來業務擴張籌集資金，這對於我們通過降低資產負債比率擴張業務，提升經營及財務表現而言，均為至關重要；
- (b) 上市將給我們帶來更加靈活的融資渠道，相比之下，我們從商業銀行、信託公司、資產管理公司及／或其他金融機構獲得貸款則會面臨慣常要求及／或限制；及
- (c) 上市將給我們帶來籌集項目開發資金的額外融資平台，即便同行因中國房地產行業現有已及未來將出臺的政策或措施（見「風險因素」及「監管概覽」等節）而越來越難以從商業銀行、信託公司、資產管理公司獲得項目開發貸款，我們的項目融資亦將不會受到有關政策或措施的嚴重影響。

### 所得款項用途

下表載列經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及預計開支後，我們將收取的全球發售估計所得款項淨額：

	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2.79港元（即本招股章程 所述發售價範圍的中位數）	約1,367.8百萬港元	約1,582.7百萬港元
假設發售價為每股發售股份3.25港元（即本招股章程 所述發售價範圍的高位數）	約1,604.0百萬港元	約1,854.2百萬港元
假設發售價為每股發售股份2.32港元（即本招股章程 所述發售價範圍的低位數）	約1,126.6百萬港元	約1,305.2百萬港元

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途（假設發售價為每股股份2.79港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數，經扣除有關全球發售的包銷費用及佣金以及其他預計開支後，及超額配股權未獲行使）：

- 約60%或820.7百萬港元，將用作我們若干現有物業項目（即天空之翼一期、九溪雲莊、麗園、市心府及時代廣場）的開發成本。截至2018年9月30日，我們估計時代廣場及其他四個物業項目的竣工日期將分別為2019年年底及2020年左右。目前預計該等所得款項淨額將於2019年年底前全部用於所述的五個物業項目，惟須視乎有關項目的進度而定。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務－有關我們項目的資料概要－我們的物業項目」；
- 約30%或410.3百萬港元，將用作我們潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用於在我們目前經營和計劃擴展我們業務的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。於最後實際可行日期，董事確認，我們並未確定任何特定的可作收購的項目或土地；及
- 約10%或136.8百萬港元，將用作一般公司及營運資金用途。

倘與本招股章程所述的指示性發售價範圍的中位數相比，發售價固定在較高或較低水平，則上述所得款項淨額的分配將按比例調整。

倘我們的所得款項淨額不足以為以上用途撥資，則我們擬透過多種途徑（包括營運所得現金、銀行貸款及其他借款）撥付餘額。

倘全球發售所得款項淨額未有立即用於上述用途，且在相關法律法規許可的情況下，我們擬將其存放於香港或中國持牌銀行或金融機構作活期存款。倘上述建議所得款項用途發生任何變動，我們將發佈適當公告。

## 香港包銷商

建銀國際金融有限公司

交銀國際證券有限公司

中國光大證券（香港）有限公司

東方證券（香港）有限公司

中泰國際證券有限公司

昊天國際證券有限公司

第一上海證券有限公司

絲路國際資本有限公司

聯合證券有限公司

太平基業證券有限公司

## 包銷

本招股章程僅為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。國際發售預期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（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53,200,000股香港發售股份及國際發售初步提呈發售的478,800,000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將予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（代表包銷商）與本公司協定發售價）達成（或視情況而定獲豁免）後，香港包銷商已同意根據本招股章程、相



關申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售現時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署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

倘出現下列任何情況，香港包銷商於香港包銷協議項下認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可由獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）及獨家保薦人於上市日期上午八時正之前任何時間以口頭或書面通知予以終止：

(1) 下列情況將發展、發生、存在或生效：

- (a) 於香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、歐盟任何成員國、日本、新加坡或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法權區（統稱「**相關司法權區**」）發生或影響相關司法權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、爆發傳染性疾病、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) 於任何相關司法權區發生或影響任何相關司法權區的當地、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、信貸或市場狀況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統（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）的任何變化或任何涉及潛在變化的事態發展（無論是否持續），或可能導致任何變化或涉及潛在變化的事態發展的任何事件或情況；或
- (c) 在聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、美國證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所買賣證券遭全面停止、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政府當局實施）、倫敦、中國、開曼群島、歐盟（或其任何成員國）、日本、新加坡或任何其他相關司法權區的商業銀行活動全面停止，或上述任何地區或司法權區的商業銀行活動、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) 於各情況下，任何相關司法權區頒佈的或影響相關司法權區的任何新法律，或任何相關司法權區現有法律或任何法院或其他主管機構對現有法律的詮釋或應用的任何變化或涉及潛在變化的事態發展，或將導致或可能導致變化或涉及潛在變化的事態發展的任何事件或情況；或
- (f) 由或為任何相關司法權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) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險出現任何變化或涉及潛在變化的事態發展或事件或成為事實；或
- (h) 於任何相關司法權區頒佈任何新法律，或出現涉及潛在變化或影響稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的任何變化或事態發展（包括但不限於港元、美元或人民幣兌外幣的價值之制度變動或任何其他貨幣變動，美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值），或實施任何外匯管制；或
- (i) 本集團任何成員公司、董事或控股股東面臨或遭受的任何訴訟、申索或法律訴訟或任何第三方的任何其他訴訟；或
- (j) 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任何政府、政治、監管機構對其任何董事開始採取此類行動或任何政府、政治監管機構宣佈其打算採取任何此類行動；或
- (k) 本公司主席、首席財務官（如有）或行政總裁或董事離職；或
- (l) 任何相關司法權區的監管機關或政治團體或組織對本集團任何成員公司、控股股東或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展開調查或採取其他行動；或
- (m) 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《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》、《上市規則》或其他適用法律；或
- (n) 本公司或控股股東因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份（包括購股權股份）；或
- (o) 本招股章程（或有關擬提呈發售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；或

- (p) 除經獨家保薦人批准外，本公司根據《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（或有關擬提呈發售及出售股份所用的任何其他文件）的任何補充或修訂；或
- (q) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於到期前償還或支付任何債務或本集團任何成員公司須承擔的債務；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，

而獨家保薦人及獨家全球協調人全權認為上述情況個別或整體：(i)已經或將會或有可能對本集團的整體資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績等財務或其他方面的狀況或情況或表現造成重大不利影響（無論直接或間接）；或(ii)已經或將會或有可能對全球發售的成功或香港公開發售的申請認購水平或國際發售的認購踴躍程度造成重大不利影響；或(iii)已經或將會或有可能導致進行或將進行或按預期進行的全球發售或為全球發售進行市場推廣變成不明智、不適當或不可行；或(iv)已經或將會或有可能導致香港包銷協議的任何部分（包括包銷）不能根據其條款履行，或妨礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款；或

(2) 獨家保薦人及獨家全球協調人獲悉：

- (a) 本招股章程、申請表格、聆訊後資料集及／或由本公司或代表本公司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）所載任何陳述為或於刊發時於任何重大方面屬於或成為失實、不正確、不準確或存在誤導成分，或本招股章程、申請表格、聆訊後資料集及／或由本公司或代表本公司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）所載任何預測、估計、意見、意向或預期並非屬公平可信，亦非基於合理假設作出；或

- (b) 倘已發生或已發現任何事項或事件，而倘該等事項或事件於緊接本招股章程日期之前已發生或已發現，則構成本招股章程或申請表格及／或由本公司或代表本公司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）的重大遺漏；或
- (c) 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任何補償方（定義見香港包銷協議）須承擔任何責任的事件、行為或遺漏；或
- (e) 涉及或影響本集團任何成員公司資產、負債、物業、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、物業、經營業績等財務或其他方面的狀況或情況或表現的任何重大不利變動或涉及潛在不利變動的任何事態發展；或
- (f) 保證人（定義見香港包銷協議）所作任何保證出現違約情況，或任何事件或情況導致任何保證在任何方面成為失實或不正確或不準確或產生誤導；或
- (g) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕或並無批准根據全球發售將予發行的股份（包括根據行使超額配股權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），或如已授出批准，惟該批准其後被撤回、有所保留（惟受慣常條件限制者除外）或擱置；或
- (h) 本公司撤回香港招股章程（及／或就全球發售而發出或使用的任何其他文件）或全球發售；或
- (i) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－E.其他資料－7.專家資格」一節所載的稱為專家的任何申報會計師，或本公司任何法律顧問或任何其他專家（獨家保薦人除外）各自就刊發本招股章程以載入其報告、函件及／或法律意見（視情況而定）及其各自出現之方式及內容提述其名稱撤回同意；或
- (j) 任何人士（獨家保薦人除外）已撤回或可能撤回有關於任何發售文件載列其名稱或發行任何發售文件的同意；或
- (k) 在累計投標程序中大部分訂單被撤回、終止或取消；或

- (1) 於簽署有關基石投資協議後，任何基石投資者作出的投資承擔遭撤回、終止或取消，或任何基石投資者無法承擔其於基石投資協議項下的責任，從而可能對全球發售產生重大不利影響。

**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，自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或安排（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，彼等不會並將促使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於本招股章程顯示其或彼等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，或以其他方式就任何股份增設任何購股權、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，其不再為本公司的控股股東（定義見《上市規則》）及／或一組控股股東（定義見《上市規則》），視情況而定。

根據《上市規則》第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所承諾，自於本招股章程披露其持股量當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

- (i) 倘其按照《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，其將立即以書面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) 倘其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，其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》的規定以公佈方式披露該等事項。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### (A) 本公司的承諾

除根據全球發售（包括根據超額配股權獲行使）、資本化發行、購股權計劃或另行根據《上市規則》提呈發售及出售發售股份外，於香港包銷協議日期起至自上市日期起計六個月當日（包括該日）止期間（「首六個月期間」），本公司特此分別向獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、香港包銷商及獨家保薦人承諾，除非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）事先書面同意並符合《上市規則》規定，否則本公司不會且促使本集團各其他成員公司不會：

- (1) 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（不論直接或間接或有條件或無條件）本公司的任何股份或其他股本證券或上述當中的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或其他股本證券或任何前述者的任何權益的證券），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
- (2) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司的任何股份或其他證券（如適用）或上述當中的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或其他股本證券或任何前述者的任何權益的證券）擁有權的任何經濟後果；或
- (3) 訂立與上文第(1)或(2)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或
- (4) 要約或同意或公佈有意進行上文第(1)、(2)或(3)項所述的任何交易，

而不論上文第(1)、(2)或(3)項所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券（如適用）、現金或其他方式（不論有關股份或其他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。倘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」)，本公司訂立上文第(1)、(2)或(3)項所指明的任何交易，或要約或同意或公佈有意進行任何有關交易，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。各控股股東已分別向獨家全球協調人、香港包銷商、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及獨家保薦人承諾促使本公司遵從上述承諾。

*(B) 控股股東的承諾*

各控股股東謹此向本公司、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、香港包銷商及獨家保薦人分別承諾，除根據《上市規則》第10.07條附註2向獲認可機構作出的任何質押或押記及德欣根據借股協議借出股份以及除根據資本化發行、全球發售（包括根據超額配股權獲行使）及借股協議外，除非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）事先書面同意並符合《上市規則》的規定，否則：

- (1) 其不會於首六個月期間任何時間(i)直接或間接（包括以變更任何信託的受益人的組成或類別的方式）、有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於本公司任何股份或其他證券或（如適用）德欣的股份或其他證券或於其中的任何權益（包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或任何該等其他證券或（如適用）德欣的股份或其他證券或於任何前述者中的任何權益），或就發行存託憑證而向託管商存託本公司任何股份或其他證券；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分本公司任何股份或其他證券或當中的任何各項權益（包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或任何該等其他證券（如適用），任何前述者的任何權益）的擁有權的任何經濟後果，或(iii)訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易，或(iv)要約或同意或公佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易，於各情況下均無論上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易是以交付本公司股份或其他證券或以現金或其他方式結算（無論發行本公司該等股份或其他證券或股份或其他證券會否於首六個月期間完成）；

- (2) 倘緊隨根據有關交易作出任何出售、轉讓或處置或行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的「控股股東」(該詞定義見《上市規則》)，則其不會於第二個六個月期間訂立上文(1)(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易，亦不會要約或同意或公佈或公開披露有意進行任何該等交易；及
- (3) 第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文第(1)(i)、(ii) 或 (iii)項所載任何交易或要約或同意或公佈或公開披露有意進行任何有關交易，其將採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券市場的混亂或出現造市情況。

### **彌償保證**

我們已同意就獨家保薦人、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可能遭受的若干損失(包括其因履行其於香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議所引起的損失)作出彌償保證。

### **香港包銷商於本公司的權益**

除彼等各自於香港包銷協議項下的責任外，概無香港包銷商持有本公司任何股權，亦無任何權利或購股權以自行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就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，個別而非共同地同意購買或促使買家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。有意投資者須注意，如未訂立國際包銷協議，則全球發售不會進行。



### **超額配股權**

我們預期向獨家全球協調人（代表國際包銷商）授出超額配股權，可由獨家全球協調人全權酌情決定全部或部分行使，並可於遞交香港公開發售申請截止日期後第30個曆日期滿或之前隨時及不時行使，以要求本公司按發售價配發及發行最多合共79,800,000股股份（佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%），以（其中包括）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（代表香港包銷商）將收取相當於所有香港發售股份（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2.5%作為包銷佣金。此外，我們可全權酌情向一名或多名香港包銷商支付酌情獎勵金，總額最高為每股香港股份的發售價的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）。

假設超額配股權並未獲行使，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116.4百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.79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，根據《上市規則》第8.08條，於全球發售完成後，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」）及彼等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）。

銀團成員及彼等的聯屬人士乃於全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、資金管理、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家及賣家代理人行事、以當事人身份與該等買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及未上市證券交易（包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券），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對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。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彼等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。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關證券），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人）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。

所有上述活動均可能於「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（穩定價格經辦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《證券及期貨條例》的市場失當行為條文等所有適用法律法規，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操控證券市場的規定。

### 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。全球發售（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）包括：

- (a) 下文「－香港公開發售」一段所述供香港公眾認購53,200,000股股份的香港公開發售（可按下文所述予以重新分配）；及
- (b) 下文「－國際發售」一段所述依據美國證券法S規例以離岸交易方式於美國境外（包括向香港境內的專業及機構投資者）提呈發售478,800,000股股份的國際發售（可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

如下文「－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79,800,000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。

全球發售的發售股份將佔緊隨全球發售完成後我們經擴大股本的約20.21%（未計及超額配股權獲行使）。倘超額配股權獲悉數行使，則有關發售股份將佔緊隨全球發售完成及「超額配股權」一段所載超額配股權獲行使後我們經擴大股本的約22.56%。

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將予提呈發售的發售股份數目，或會按下文本節「－香港公開發售－重新分配」一段所述予以重新分配。

### 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53,200,000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，並假設超額配股權未獲行使）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。

香港公開發售的完成須待下文「— 全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

### 分配

香港公開發售的香港發售股份僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數量向投資者作出分配。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。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數（經計及任何重新分配）將平分為兩組：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購總額達5百萬港元（不包括應繳的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下香港發售股份的申請人；以及
- 乙組：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購總額達5百萬港元（不包括應繳的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以上香港發售股份的申請人。

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）的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港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。僅就本分節而言，香港發售股份的「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）香港發售股份。重複申請或疑屬重複的申請及任何申請超過26,600,000股香港發售股份（即香港公開發售項下初步可供認購的53,200,000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按以下基準由獨家全球協調人酌情重新分配：

- (a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購：
  - (i) 倘香港發售股份認購不足，獨家全球協調人有權按照其認為合適的比例將所有或任何認購不足的香港發售股份重新分配至國際發售；

## 全球發售的架構

- (ii) 倘香港公開發售項下有效申請認購的發售股份數目少於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍，則從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目最多為53,200,000股發售股份，以致香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至106,400,000股發售股份，約佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的20%；
  - (iii) 倘香港公開發售項下有效申請認購的發售股份數目為香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的(1)15倍或以上但少於50倍，(2)50倍或以上但少於100倍，(3)100倍或以上，則根據香港《上市規則》第18項應用指引第4.2段的回補規定，發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港發售股份總數將增加至159,600,000股發售股份（就情況(1)而言）、212,800,000股發售股份（就情況(2)而言）及266,000,000股發售股份（就情況(3)而言），分別約佔全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的30%、40%及50%；
- (b) 倘國際發售股份認購不足：
- (i) 倘香港發售股份亦認購不足，則全球發售將不會進行，惟包銷商根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自適用的比例認購或促使認購人認購全球發售項下提呈發售但未獲認購的發售股份則除外；及
  - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的程度），則從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目最多為53,200,000股發售股份，以致香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至106,400,000股發售股份，約佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的20%；

倘於上文(a)(ii)段或(b)(ii)段所述情況下由國際發售重新分配至香港公開發售，則根據聯交所發佈的香港交易所指引信HKEX-GL91-18，最終發售價應定為發售價範圍的低位數（即每股發售股份2.32港元）。

在將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將按同等比例在甲組和乙組之間進行分配且分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

### 申請

香港公開發售的每位申請人亦須於其提交的申請中承諾及確認，其本人及其為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納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）或其已獲或將獲配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

根據香港公開發售提出申請的申請人須於申請時支付每股股份最高價格3.25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。若按下文本節「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股股份最高價格3.25港元，則多繳的款項（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將退回予獲接納申請人，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

我們將根據國際發售初步提呈發售478,800,000股發售股份以供認購，佔全球發售項下發售股份的90%，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。

### 分配

國際發售將包括依據美國證券法S規例以離岸交易方式向美國境外機構及專業投資者以及其他投資者（包括向香港境內的專業及機構投資者）私募配售發售股份。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。根據國際發售的國際發售股份分配將根據下文「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（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，並確保彼等再無根據香港公開發售申請任何香港發售股份。

### 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」所述的回補安排、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

我們預期向獨家全球協調人（代表國際包銷商）授出超額配股權，可由獨家全球協調人全權酌情全部或部分行使，可於遞交香港公開發售申請截止日期起計30個歷日期間屆滿之日或之前的任何時間不時行使，藉此要求本公司按發售價配發及發行最多合共79,800,000股股份（佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%），以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨資本化發行、全球發售完成及超額配股權獲行使（未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的任何股份）後本公司已發行股本的22.56%。倘超額配股權獲行使，我們將發佈公告。

### 穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競投或購買新發行的證券，以阻止或在可能的情況下避免證券市價跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區禁止進行旨在壓低市價的活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士（作為穩定價格經辦人）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，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士均無義務進行任何該等穩定價格行動。該等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日內結束。穩定價格經辦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)超額分配以防止或盡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盡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)純粹為防止或盡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。

具體而言，有意申請發售股份的人士及投資者尤應留意：

- 穩定價格經辦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；
- 穩定價格經辦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；
- 穩定價格經辦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可能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日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）行使全部或部分超額配股權，使用穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士於二級市場購買的未超過發售價的股份，或通過以下詳述的借股協議或該等方式的組合，以補足該等超額分配。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可能配發及發行的股份數目，即79,800,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的15%。



### 借股協議

為方便結算有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議自德欣借入股份。借股協議預期將於定價日或前後由穩定價格經辦人與德欣訂立。

借股協議將不會受到《上市規則》第10.07(1)(a)條限制的規限，惟須遵守《上市規則》第10.07(3)條所載的以下規定：

- 本招股章程詳述了該等借股安排，其將僅可由穩定價格經辦人僅就於行使國際發售的超額配股權前為任何淡倉補倉之目的而進行；
- 根據借股協議，自德欣借入的最高股份數目將限於因行使超額配股權而可能發行的最高股份數目；
- 就此借入的相同數目股份必須於以下最早日期後第3個營業日或之前向德欣或其代理人歸還：(i)超額配股權可予行使的截止日期；(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)雙方可能以書面協議的較早時間；
- 借股協議項下的借股安排將於遵照所有適用法例、上市規則及監管規定進行；及
- 穩定價格經辦人或其授權代理不會就有關該借股安排向德欣作出任何付款。

### 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踴躍程度。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（代表包銷商）於定價日通過協議方式釐定。定價日預期為2019年2月19日（星期二）或前後，但無論如何不會遲於2019年2月21日（星期四）。

除另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份3.25港元，並預期不會低於每股發售股份2.32港元，詳情見下文。有關公佈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。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。

---

## 全球發售的架構

---

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佈可能於截止遞交香港公開發售申請當日方可作出。

獨家全球協調人（代表其他包銷商）可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意投資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，我們將在決定作出有關調減後於切實可行的情況下盡快且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《香港經濟日報》（以中文）及本公司網站([www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關調減通知。發出有關通知後，經修訂的發售價範圍將為最終決定，而發售價一經本公司與獨家全球協調人（代表其他包銷商）協定後將定於相關經修訂發售價範圍內。有關通知亦將包括營運資金報表及目前本招股章程所載的全球發售統計數據的確認或修訂（如適用），以及因上述調減而可能有所變動的任何其他財務資料。於有關發售股份數目及／或指示性發售價範圍調減後，我們亦會於切實可行的情況下盡快刊發補充招股章程為投資者更新有關調減連同有關變動的所有財務及其他資料更新，以及（如適用）延長香港公開發售公開接納期間，及通知已申請發售股份的潛在投資者根據補充招股章程所載程序確認彼等申請。倘申請人已接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請一概視作撤回。

倘無刊登任何有關通知及補充招股章程，則發售股份數目將不會調低及／或發售價倘經本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）協定，則無論如何不得定為本招股章程所述發售價範圍以外。

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、國際發售的認購踴躍程度、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，預期將於2019年2月25日（星期一）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）及本公司網站([www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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全數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人（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保持為無條件，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（代表包銷商）在**2019年2月21日（星期四）**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）、《香港經濟日報》（以中文）以及在本公司網站([www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發及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.發送／領取股票及退回股款」一段所載的條款不計利息退還。在此期間，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彼等條款終止）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

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及根據資本化發行、全球發售及因行使超額配股權和根據購股權計劃可能授出的購股權而將予發行的股份的上市及買賣。

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，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

### 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記存、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》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，以便使股份獲納入中央結算系統。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2019年2月26日（星期二）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2019年2月26日（星期二）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2019。

## 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認購國際發售股份。

閣下可通過以下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](http://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。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

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

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權的高級職員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上閣下的公司印鑑。

倘申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家全球協調人可在其認為合適的任何條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除非《上市規則》容許，否則下列人士不得申請認購香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 本公司的核心關連人士（定義見《上市規則》）或緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見《上市規則》）；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### 申請途徑

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](http://www.eipo.com.hk) 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身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，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於2019年2月14日（星期四）上午九時正至2019年2月19日（星期二）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商的以下地址：

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

交銀國際證券有限公司 ..... 香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈15樓

中國光大證券（香港）有限公司 ..... 香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期24樓

## 如何申請香港發售股份

東方證券(香港)有限公司.....	香港 皇后大道中100號 28樓及29樓
中泰國際證券有限公司.....	香港中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓
昊天國際證券有限公司.....	香港灣仔 告士打道80號10樓
第一上海證券有限公司.....	香港 德輔道中71號 永安集團大廈19樓及2505-10室
絲路國際資本有限公司.....	香港中環 金融街8號 國際金融中心二期29樓2901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) 下列收款銀行的任何指定分行：

### 中國銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
香港島.....	干諾道中分行	香港干諾道中13-14號
	柴灣分行	香港柴灣道341-343號宏德居B座
	北角英皇中心分行	香港北角英皇道193-209號
九龍.....	太子分行	九龍彌敦道774號
	尖沙咀分行	九龍尖沙咀加拿芬道24-28號
新界.....	元朗分行	新界元朗青山公路102-108號

閣下可於2019年2月14日(星期四)上午九時正至2019年2月19日(星期二)中午十二時正的正常辦公時間內,在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座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

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）代理人有限公司－德信中國控股公開發售」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱內：

- 2019年2月14日（星期四）**－ 上午九時正至下午五時正
- 2019年2月15日（星期五）**－ 上午九時正至下午五時正
- 2019年2月16日（星期六）**－ 上午九時正至下午一時正
- 2019年2月18日（星期一）**－ 上午九時正至下午五時正
- 2019年2月19日（星期二）**－ 上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記的時間將為申請截止日期2019年2月19日（星期二）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。

### 4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人（或其代理或代名人），為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代表閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內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、副牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、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及日後均毋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接納或表示有意認購 (亦不會申請或接納或表示有意認購) 國際發售的任何國際發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記處、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／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、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、副牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級職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及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (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 閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾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)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予 閣下的任何較少數目的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的姓名／名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下自行承擔，除非 閣下已符合本招股章程「14.發送／領取股票及退回股款－親身領取」一節所述的條件而親身領取股票及／或退款支票；
- (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之利益所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

- (xviii) (倘本申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**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**而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**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) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

## 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」一節所載條件的個人可透過**白表eIPO**服務提出申請，方法是使用指定網站**www.eipo.com.hk**申請以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權**白表eIPO**服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 遞交**白表eIPO**服務申請的時間

閣下可於2019年2月14日(星期四)上午九時正至2019年2月19日(星期二)上午十一時三十分，透過**www.eipo.com.hk**(每日24小時，申請截止當日除外)向**白表eIPO**服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付有關申請股款的截止時間將為2019年2月19日(星期二)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，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過**白表eIPO**服務發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**白表eIPO**發出超過一次**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請將概不獲受理。

### 《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**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](http://www.eipo.com.hk)遞交的「德信中国控股有限公司」白表eIPO申請捐出港幣兩元，以支持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彼等與香港結算簽訂的參與者協議、《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，以及安排於申請時支付股款及支付退款。

如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>（使用香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥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**  
香港中環康樂廣場8號  
交易廣場一座及二座1樓客戶服務中心

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，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**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時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的申請的詳細資料轉交本公司、獨家全球協調人及香港股份過戶登記處。

### 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，並由香港結算代理人代為簽署**白色申請表格**：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色申請表格**或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記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；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份；
  - (倘為閣下的利益而發出**電子認購指示**) 聲明僅發出一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
  - (倘閣下為他人的代理) 聲明閣下僅發出一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而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，可能會被檢控；
  - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
  - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
  - 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
  - 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、彼等各自的董事、高級職員、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及日後均毋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；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、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下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可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申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤回，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約而生效，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《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，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 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）所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合《公司（清盤及雜項條文）條例》及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄。

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**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（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、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／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身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的經紀或託管商發出申請最少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必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將概不予考慮，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

**2019年2月14日（星期四）** — 上午九時正至下午八時三十分  
**2019年2月15日（星期五）** — 上午八時正至下午八時三十分  
**2019年2月18日（星期一）** — 上午八時正至下午八時三十分  
**2019年2月19日（星期二）** — 上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事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而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2019年2月14日（星期四）上午九時正至2019年2月19日（星期二）中午十二時正（每日24小時，截止申請當日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2019年2月19日（星期二）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。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否屬重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

### 《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**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、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**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。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。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、副牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**白表eIPO**服務提出申請者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可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若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**時遇到困難，請：(i)遞交**白色或黃色**申請表格；或(ii)於2019年2月19日（星期二）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

## 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。倘閣下為代名人，必須於申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

倘為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或通過白表eIPO服務提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分），閣下的所有申請將不獲受理。倘申請由一家未上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；且
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益提出。

「未上市公司」指其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；
- 控制該公司一半以上的表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不計及無權參與超逾指定金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，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)另行指定的數目。



倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

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」。

### 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2019年2月19日（星期二）上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

在香港生效，則不會開始辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告訊號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘並未於2019年2月19日（星期二）開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，本公司將就有關情況刊發公告。

### 11. 公佈結果

本公司預期將於2019年2月25日（星期一）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及在本公司網站[www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納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2019年2月25日（星期一）上午八時正前刊載於本公司網站[www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；
- 於2019年2月25日（星期一）上午八時正至2019年3月3日（星期日）午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)（或者：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「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2019年2月25日（星期一）至2019年2月28日（星期四）期間上午九時正至下午十時正致電查詢熱線+852 2862 8669查詢；
- 於2019年2月25日（星期一）及2019年2月27日（星期三）在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件且並無以其他形式被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞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**，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此項同意將作為一項與本公司訂立的附屬合約生效。

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），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

#### (ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

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，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

**(iii) 倘香港發售股份的配發無效：**

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 截止辦理申請登記日期後三個星期的較長期間內。

**(iv) 倘：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致其或彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售50.0%的香港發售股份。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照「全球發售的架構－香港公開發售」所述者達成，又或任何申請被撤回，申請股款或其中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回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回任何申請股款，本公司將於2019年2月25日（星期一）或之前向 閣下作出。

#### 14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以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則如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，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（倘為黃色申請表格，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份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，惟不計利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票（如有）上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

根據下文所述發送／領取股票及退款的安排，任何退款支票及股票預期將於2019年2月25日（星期一）或之前寄發。本公司保留在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款的權利。

只有在2019年2月26日（星期二）上午八時正全球發售已成為無條件以及「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，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，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2019年2月25日（星期一）或我們在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶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室領取有關退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人且合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人且合資格親身領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將於2019年2月25日（星期一）或之前立刻以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2019年2月25日（星期一）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### **(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，請按上述相同指示行事。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2019年2月25日（星期一）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年2月25日（星期一）或在特別情況下由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，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過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）提出申請

關於記存於閣下的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）股份戶口的香港發售股份，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

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」所述方式由本公司公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年2月25日（星期一）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知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

### (iii) 倘閣下透過白表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而申請全部或部分獲接納，閣下可於2019年2月25日（星期一）或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶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室領取股票。

倘閣下未於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2019年2月25日（星期一）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### (iv) 倘閣下透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

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年2月25日（星期一）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，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的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。
- 本公司預期將於2019年2月25日（星期一）以上文「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（如為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年2月25日（星期一）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知會香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款（如有）金額。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2019年2月25日（星期一）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款（如有）金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入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，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款（如有）金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款（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退款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息），將於2019年2月25日（星期一）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，則我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者（定義見《上市規則》）之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

以下第I-4至I-95頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。



羅兵咸永道

## 致德信中国控股有限公司列位董事及建銀國際金融有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就德信中国控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料（載於第I-4至I-95頁）作出報告，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年9月30日的綜合資產負債表、於2018年9月30日的公司資產負債表以及截至該等日期止各期間（「往績記錄期間」）的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-95頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，經擬備以供收錄於貴公司於2019年2月14日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的招股章程（「招股章程」）內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「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》執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。



我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2018年9月30日的財務狀況和 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年9月30日止九個月的綜合收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券《上市規則》(「《上市規則》」)及《公司(清盤及雜項條文)條例》下事項出具的報告

**調整**

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

**股息**

德信中国控股有限公司並無就往績記錄期間支付任何股息。

**貴公司並無法定財務報表**

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2019年2月14日

## I. 財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表（歷史財務資料據此編製）已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣呈列，除另有說明者外，所有數值均約整至最接近的千位（人民幣千元）。

## (a) 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	6	5,695,479	6,979,701	6,553,989	3,077,771	5,725,293
銷售成本	7	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,487,330)	(3,867,896)
毛利		592,062	908,311	1,532,681	590,441	1,857,397
其他收入	9	24,088	69,504	62,540	35,837	17,887
其他收益淨額	10	8,520	6,907	20,834	14,989	51,046
銷售及營銷開支	7	(117,892)	(124,059)	(200,734)	(110,566)	(171,719)
行政開支	7	(110,378)	(126,571)	(262,202)	(125,104)	(277,003)
投資物業公允價值(虧損)/收益	16	(2,310)	346,444	226,107	128,187	171,466
經營利潤		394,090	1,080,536	1,379,226	533,784	1,649,074
融資收入	11	20,080	49,240	106,482	61,596	72,818
融資成本	11	(277,939)	(266,274)	(427,931)	(324,027)	(314,909)
融資成本淨額		(257,859)	(217,034)	(321,449)	(262,431)	(242,091)
分佔合營企業及聯營公司業績	19	(20,876)	(65,110)	160,284	119,352	199,277
所得稅前利潤		115,355	798,392	1,218,061	390,705	1,606,260
所得稅開支	12	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(156,820)	(624,955)
年內/期內利潤		64,659	513,411	839,369	233,885	981,305
以下各方應佔利潤：						
貴公司擁有人		30,950	330,809	737,543	270,658	787,928
非控股權益		33,709	182,602	101,826	(36,773)	193,377
		64,659	513,411	839,369	233,885	981,305
貴公司擁有人應佔每股盈利 (每股以人民幣列示)						
— 基本及攤薄	29	0.02	0.18	0.39	0.14	0.41

附註：由於截至本報告日期並未進行建議資本化發行，故每股盈利並無計及根據日期為2019年1月11日的股東決議案進行的建議資本化發行。

## (b) 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內利潤 .....	64,659	513,411	839,369	233,885	981,305
其他全面收益 .....	-	-	-	-	-
年內／期內全面收益總額 .....	<u>64,659</u>	<u>513,411</u>	<u>839,369</u>	<u>233,885</u>	<u>981,305</u>
以下各方應佔：					
貴公司擁有人 .....	30,950	330,809	737,543	270,658	787,928
非控股權益 .....	33,709	182,602	101,826	(36,773)	193,377
	<u>64,659</u>	<u>513,411</u>	<u>839,369</u>	<u>233,885</u>	<u>981,305</u>

## (c) 綜合資產負債表

	附註	於12月31日			於9月30日
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	113,292	110,350	106,343	126,649
土地使用權	15	4,032	29,045	28,199	116,346
投資物業	16	241,210	774,000	1,254,600	1,672,050
無形資產		1,131	842	1,090	1,221
使用權益法列賬的投資	19	376,872	474,665	970,214	1,430,568
應收關聯方款項	36	–	79,000	49,000	41,000
預付款項	23	36,750	–	169,668	–
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融資產	21	1,831	7,132	184,056	362,161
遞延所得稅資產	17	234,161	264,337	245,332	506,622
		<u>1,009,279</u>	<u>1,739,371</u>	<u>3,008,502</u>	<u>4,256,617</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	22	9,393,438	10,238,975	17,044,187	24,803,467
持作出售的竣工物業	22	840,708	571,492	638,293	316,784
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	1,501,585	2,286,254	4,044,727	6,972,626
應收關聯方款項	36	998,134	4,356,827	5,943,108	3,943,326
合約資產	6	265,962	5,571	15,810	16,146
預付所得稅		212,501	272,119	446,896	585,494
按公允價值計量且其變動計入					
損益的金融資產	21	425,900	285,432	160,481	144,988
受限制現金	24	10,643	33,618	164,363	14,971
現金及現金等價物	25	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,987,221
		<u>14,873,383</u>	<u>19,439,306</u>	<u>32,408,719</u>	<u>41,785,023</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>15,882,662</u></u>	<u><u>21,178,677</u></u>	<u><u>35,417,221</u></u>	<u><u>46,041,640</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔資本及儲備</b>					
股本	26	–	–	–	6,848
儲備	27、28	838,790	1,084,436	1,514,799	1,839,332
		838,790	1,084,436	1,514,799	1,846,180
非控股權益		355,544	454,966	668,950	3,677,100
<b>權益總額</b>		<u>1,194,334</u>	<u>1,539,402</u>	<u>2,183,749</u>	<u>5,523,280</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	30	967,000	3,604,403	5,882,601	4,892,950
遞延所得稅負債	17	2,405	90,084	158,132	187,542
		<u>969,405</u>	<u>3,694,487</u>	<u>6,040,733</u>	<u>5,080,492</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	31	1,451,427	2,117,634	4,293,782	5,540,045
應付關聯方款項	36	301,072	1,244,479	2,908,471	3,635,437
合約負債	6	8,273,539	7,825,528	15,322,347	19,567,429
即期所得稅負債		96,638	238,909	415,066	888,588
借款	30	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,806,369
		<u>13,718,923</u>	<u>15,944,788</u>	<u>27,192,739</u>	<u>35,437,868</u>
<b>負債總額</b>		<u>14,688,328</u>	<u>19,639,275</u>	<u>33,233,472</u>	<u>40,518,360</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>15,882,662</u></u>	<u><u>21,178,677</u></u>	<u><u>35,417,221</u></u>	<u><u>46,041,640</u></u>

## (d) 貴公司資產負債表

		於9月30日
	附註	2018年
		人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資.....	37	1,729,458
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物.....		377
應收一名股東款項.....		322
預付款項.....	23	7,331
		8,030
<b>資產總值</b> .....		<b>1,737,488</b>
<b>權益</b>		
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>		
股本.....	26	6,848
儲備.....	27	1,700,549
<b>權益總額</b> .....		<b>1,707,397</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項.....	31	15,888
應付附屬公司款項.....		14,203
		30,091
<b>負債總額</b> .....		<b>30,091</b>
<b>權益及負債總額</b> .....		<b>1,737,488</b>

## (e) 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留收益	總計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2015年1月1日的結餘	-	992,520	33,897	(218,577)	807,840	357,025	1,164,865
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	30,950	30,950	33,709	64,659
—其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	30,950	30,950	33,709	64,659
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易							
非控股權益注資	-	-	-	-	-	41,600	41,600
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(24,850)	(24,850)
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(51,940)	(51,940)
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易總額	-	-	-	-	-	(35,190)	(35,190)
劃撥至法定儲備	-	-	6,129	(6,129)	-	-	-
於2015年12月31日的結餘	-	992,520	40,026	(193,756)	838,790	355,544	1,194,334
於2016年1月1日的結餘	-	992,520	40,026	(193,756)	838,790	355,544	1,194,334
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	330,809	330,809	182,602	513,411
—其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	330,809	330,809	182,602	513,411
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益(附註35)	-	(43,642)	-	-	(43,642)	(15,337)	(58,979)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	230,140	230,140
貴集團當時股東作出的供款	-	14,800	-	-	14,800	-	14,800
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(909)	(909)
視作向 貴集團當時股東 作出的分派(附註27)	-	(56,321)	-	-	(56,321)	-	(56,321)
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(297,074)	(297,074)
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易總額	-	(85,163)	-	-	(85,163)	(83,180)	(168,343)
劃撥至法定儲備	-	-	11,508	(11,508)	-	-	-
於2016年12月31日的結餘	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402

	貴公司擁有人應佔						
	股本	其他儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留收益	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	737,543	737,543	101,826	839,369
—其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	737,543	737,543	101,826	839,369
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益(附註35)	-	(30,896)	-	-	(30,896)	(8,862)	(39,758)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	357,420	357,420
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(236,400)	(236,400)
向貴集團當時股東宣派 的股息(附註13)	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
視作向貴集團當時股東作出的 分派(附註27)	-	(76,284)	-	-	(76,284)	-	(76,284)
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易總額	-	(107,180)	-	(200,000)	(307,180)	112,158	(195,022)
劃撥至法定儲備	-	-	39,618	(39,618)	-	-	-
於2017年12月31日的結餘	-	800,177	91,152	623,470	1,514,799	668,950	2,183,749
於2018年1月1日的結餘	-	800,177	91,152	623,470	1,514,799	668,950	2,183,749
全面收益							
一期內利潤	-	-	-	787,928	787,928	193,377	981,305
—其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	787,928	787,928	193,377	981,305
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易							
於貴公司註冊成立後發行新股	322	-	-	-	322	-	322
貴公司發行新股及重組的影響 (附註1.2(e)·(f))	6,526	(6,526)	-	-	-	-	-
第三方投資人注資 (附註1.2(d))	-	67,662	-	-	67,662	-	67,662
收購附屬公司的額外權益(附註35)	-	(51,484)	-	-	(51,484)	(12,682)	(64,166)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	2,897,714	2,897,714
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(4,550)	(4,550)
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(106,500)	(106,500)
在未發生控制權改變的情況下 出售附屬公司權益	-	(1,426)	-	-	(1,426)	40,791	39,365
向貴集團當時股東宣派 的股息(附註13)	-	-	-	(300,000)	(300,000)	-	(300,000)
視作向貴集團當時股東作出的 分派(附註27)	-	(171,621)	-	-	(171,621)	-	(171,621)
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易總額	6,848	(163,395)	-	(300,000)	(456,547)	2,814,773	2,358,226
劃撥至法定儲備	-	-	91,941	(91,941)	-	-	-
於2018年9月30日的結餘	6,848	636,782	183,093	1,019,457	1,846,180	3,677,100	5,523,280



	貴公司擁有人應佔						
	股本	其他儲備	法定儲備	(累計虧損)／ 保留收益	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審核：							
於2017年1月1日的結餘.....	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402
全面收益							
－ 期內利潤／(虧損).....	-	-	-	270,658	270,658	(36,773)	233,885
－ 其他全面收益.....	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額.....	-	-	-	270,658	270,658	(36,773)	233,885
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益.....	-	(30,896)	-	-	(30,896)	(8,862)	(39,758)
非控股權益注資.....	-	-	-	-	-	130,411	130,411
對非控股權益的分派.....	-	-	-	-	-	(89,400)	(89,400)
視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註27).....	-	(29,565)	-	-	(29,565)	-	(29,565)
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易總額.....	-	(60,461)	-	-	(60,461)	32,149	(28,312)
劃撥至法定儲備.....	-	-	21,276	(21,276)	-	-	-
於2017年9月30日的結餘.....	-	846,896	72,810	374,927	1,294,633	450,342	1,744,975

## (f) 綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月		
	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 (未經審核)	人民幣千元	
<b>經營活動的現金流量</b>						
營運所得／(所用) 現金	32	3,435,026	684,319	1,285,424	1,249,596	(2,342,709)
已付所得稅		(135,567)	(144,825)	(290,259)	(239,664)	(527,937)
已付利息		(517,482)	(682,411)	(830,180)	(570,973)	(772,324)
已收利息		16,911	21,572	91,445	43,207	103,836
經營活動所得／(所用) 現金淨額		2,798,888	(121,345)	256,430	482,166	(3,539,134)
<b>投資活動的現金流量</b>						
就購置物業、廠房及設備付款項		(13,235)	(13,222)	(13,873)	(5,731)	(26,512)
就購置無形資產付款項		(1,103)	(463)	(1,182)	(690)	(796)
就購置投資物業付款項		(12,530)	(194,720)	(343,879)	(116,560)	(203,361)
就購置自用物業的土地使用權 付款項		-	(25,698)	-	-	(89,725)
出售物業、廠房及設備所得款項		92	3,904	5,580	5,482	2,402
對合營企業投資		-	(18,171)	(312,723)	(286,395)	(218,108)
對聯營公司投資		(156,750)	(133,947)	(146,232)	(51,071)	(304,754)
購買按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產		(425,900)	(290,733)	(285,320)	(285,320)	(321,847)
出售按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產所得款項		2,076	431,406	414,867	295,461	81,461
出售聯營公司所得款項		-	13,473	-	-	2,518
第三方借款		(40,370)	(196,997)	(150,514)	(88,600)	(210,395)
第三方償還借款		-	18,271	98,398	65,599	264,960
向合營企業及聯營公司墊款		-	(1,269,200)	(2,257,007)	(1,786,018)	(1,189,026)
合營企業及聯營公司償還墊款		-	287,806	745,164	529,072	1,453,175
出售附屬公司的淨現金流入， 扣除現金		2,000	-	-	-	6,651
向其他關聯方墊款		(913,149)	(2,647,802)	(552,298)	(379,534)	(57)
其他關聯方償還墊款		-	204,574	350,350	327,664	1,968,862
已收合營企業股息		-	-	135,200	-	34,095
投資活動(所用)／所得現金淨額		(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(1,776,641)	1,249,543
<b>融資活動的現金流量</b>						
借款所得款項		4,585,775	8,825,089	9,393,651	5,924,307	8,519,879
償還借款		(4,459,348)	(5,265,695)	(7,380,618)	(4,361,362)	(7,956,234)
來自合營企業及聯營公司的墊款		15,200	1,099,479	1,786,739	1,289,444	1,048,638
償還合營企業及聯營公司的墊款		(96,000)	-	(155,200)	(40,000)	(360,323)
來自其他關聯方的墊款		113,129	17,677	61,559	60,564	103,037
向其他關聯方償還墊款		(335,072)	(173,749)	(29,106)	(20,326)	(64,386)
非控股權益注資		41,600	230,140	357,420	130,411	2,897,714
第三方投資人注資		-	-	-	-	67,662
向非控股權益作出的分派		(51,940)	(297,074)	(236,400)	(89,400)	(106,500)
就收購非控股權益付款		-	(58,979)	(39,758)	(39,758)	(64,166)
支付上市開支款項		-	-	(325)	-	(3,215)
來自非控股股東的墊款		95,078	346,113	2,487,717	1,369,763	3,392,721
償還非控股股東墊款		(824,704)	(526,335)	(1,219,775)	(915,993)	(3,866,005)
向當時的股東作出分派及派付股息		-	(56,321)	(276,284)	(29,565)	(471,621)
出售附屬公司權益 (並無失去控制權) 所得款項	35	-	-	-	-	39,365
為借款抵押的受限制現金		(10,643)	(33,040)	(133,075)	(128,559)	(335,446)
被釋放的受限制現金		-	10,065	2,330	1,930	484,838
融資活動所得／(所用) 現金淨額		(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,151,456	3,325,958
現金及現金等價物增加淨額		313,094	164,506	2,561,836	1,856,981	1,036,367
年初／期初現金及現金等價物		911,418	1,224,512	1,389,018	1,389,018	3,950,854
年末／期末現金及現金等價物	32	1,224,512	1,389,018	3,950,854	3,245,999	4,987,221

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

德信中国控股有限公司（「貴公司」）根據開曼群島公司法於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P. O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及貴集團（「貴集團」）現時旗下附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營（「上市業務」）。

#### 1.2 重組

在下文所述重組（「重組」）完成前，上市業務主要由德信地產集團有限公司（「德信集團公司」）及其附屬公司所經營。於往績記錄期間，上市業務一直由胡一平先生（「胡先生」或「控股股東」）最終控制。

在重組完成前，德信集團公司還持有若干從事物業管理（「非上市業務」）的附屬公司。上市業務和非上市業務由不同的管理團隊獨立運營和管理。就本報告而言，僅載列上市業務於往績記錄期間的財務資料。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（「上市」），已進行重組，據此，從事上市業務並由德信集團公司控制的集團公司被轉讓予貴公司。重組涉及以下主要步驟：

#### **(a) 控股股東註冊成立 貴公司及投資控股公司**

貴公司根據開曼群島公司法於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其所有已發行普通股均由德欣國際有限公司（「德欣國際」）持有，該公司由胡先生和胡先生之子胡詩豪先生分別擁有92%和8%。

貴公司於2018年2月7日在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立德益國際有限公司為有限公司。

德益國際有限公司於2018年3月22日在香港註冊成立德信控股（香港）有限公司（「德信香港」）為有限公司。

於2018年1月31日，德信集團公司的直接控股公司德信控股集團有限公司（「德信控股」）在中國成立浙江德信投資管理有限公司（「德信投資」）。

**(b) 獨立第三方註冊成立投資控股公司**

獨立第三方陳躍先生於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立創智國際有限公司為有限公司。

創智國際有限公司於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立達信國際有限公司為有限公司。

達信國際有限公司於2018年3月22日在香港註冊成立銀鑫控股(香港)有限公司(「銀鑫控股」)為有限公司。

**(c) 將德信集團公司的全部股權轉讓予德信投資**

於2018年3月14日，德信控股以人民幣1,127,749,800元的代價將其於德信集團公司的全部股權轉讓予德信投資。股權轉讓完成後，德信集團公司成為德信投資的全資附屬公司。

**(d) 銀鑫控股向德信投資注資**

於2018年5月7日，銀鑫控股通過注資人民幣67,661,634元(已於2018年7月10日繳付)的方式收購德信投資6%的股權。注資完成後，德信投資轉變為中外合營企業，並分別由德信控股及銀鑫控股擁有94%及6%。

**(e) 將德信投資94%的股權轉讓予德信香港**

於2018年7月17日，德信控股以人民幣200,000,000元的代價將其於德信投資的94%股權轉讓予德信香港。上述代價乃以胡先生及胡詩豪先生的股東貸款(「股東貸款」)撥付。股權轉讓完成後，德信投資成為 貴公司的間接附屬公司，並分別由德信香港及銀鑫控股擁有94%及6%。

**(f) 將德信投資6%的股權轉讓予 貴公司**

於2018年8月14日， 貴公司每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。股份拆細完成後， 貴公司股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。

於2018年8月17日，創智國際有限公司將其於達信國際有限公司的全部股權轉讓予 貴公司，以換取 貴公司6,000,000股股份。於2018年8月17日，股東貸款通過 貴公司向德欣國際配發及發行89,000,000股股份的方式悉數資本化。同日，德欣國際按面值將其持有的 貴公司9,500,000股股份轉讓予德源國際有限公司(「德源國際」)。股權轉讓及貸款資本化完成後， 貴公司隨後由德欣國際、德源國際及創智國際有限公司分別擁有84%、10%及6%。

上述重組步驟完成後， 貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務乃主要由德信集團公司及其附屬公司開展，由胡先生最終控制。根據重組，上市業務被轉讓予 貴公司並由其持有。 貴公司於重組前並無涉足任何其他業務，故不符合企業的定義。重組僅為上市業務的重組，不涉及管理層變動，且上市業務的最終擁有人維持不變。因此， 貴集團的財務資料乃使用所有呈列期間上市業務的賬面值呈列。

## 2. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年份及期間。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。

歷史財務資料乃根據歷史成本法而編製，並經重估按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業（按公允價值列賬）的價值而作修訂。

依照香港財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干重大會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或較為複雜的方面以及假設及估計對於綜合財務報表而言屬重大的方面披露於附註4。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。 貴集團已於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

***往績記錄期間內已發佈但未生效且未獲提早採納的新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋。***

直至本報告簽發日期為止，香港會計師公會已發佈以下尚未生效且未獲 貴集團提早採納的新訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的預付特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港（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 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 （修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則的改進	香港財務報告準則2015年至2017年 週期的年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 生效日期待定。

貴集團對預期適用於 貴集團的下列新準則的相關影響評估如下：

#### 香港財務報告準則第16號租賃

##### 變動性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒佈，其將導致幾乎所有租賃於資產負債表內確認，此乃由於經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據新準則，資產（租賃項目的使用權）與支付租金的金融負債被確認，惟短期及低價值租賃除外。

出租人的會計處理將不會發生重大改變。

##### 影響、強制應用日期／ 貴集團的採納日期

該準則將主要影響 貴集團經營租賃的會計處理。於2018年9月30日， 貴集團不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣31,233,000元，佔 貴集團流動負債的0.1%。 貴集團作為出租人的活動並不重大，因此 貴集團預計其對財務報表不會有重大影響。然而，自明年起須進行若干更多披露。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。

根據香港財務報告準則第16號， 貴集團計劃採用簡便實務操作方法，繼續沿用之前對現有安排是否為或包含租賃所做的評估。因此， 貴集團將僅於首次應用當日或之後訂立的合同中應用香港財務報告準則第16號有關租賃的新定義。此外， 貴集團計劃選擇簡便實務操作方法，不會將新會計模式應用於短期租賃及低值資產的租賃。

貴集團擬應用簡化過渡方法，不會重列首次採納之前年度的比較金額。使用權資產將於採納時以租賃負債金額計量並就任何預付款項或應計租賃開支作出調整。

於此階段，貴集團不擬於其生效日期之前採納該準則，且預計其於生效時不會對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合入賬

附屬公司指貴集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當貴集團從參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則貴集團控制該實體。

附屬公司自控制權轉移至貴集團或德信集團公司（就重組完成前而言）當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

#### (a) 業務合併

##### 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值綜合入賬。在控制方權益持續的情況下，概不就商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨值的權益超出共同控制合併時成本的部分確認任何款項。

綜合收益表及綜合全面收益表包括各合併實體或業務自所成立的最早日起或自合併實體或業務首次受共同控制之日以來（以較短期間為準）的業績，而不考慮共同控制綜合入賬的日期。

該等實體已採納一系列統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益均已於綜合入賬時對銷。

## 非共同控制下的業務合併

貴集團運用收購法列賬業務合併。就收購附屬公司而轉讓的代價為所轉讓資產的公允價值、被收購方前任擁有人所招致的負債以及貴集團所發行的股權。所轉讓的代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併過程中所獲得的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初始按收購日期當日的公允價值計量。貴集團按個別收購基準確認其於被收購方的任何非控股權益。被收購方內屬於現時所有權並賦予持有人權利在發生清算時按比例分佔實體淨資產的非控股權益按公允價值或現時所有權按比例分佔的已確認被收購方可識別淨資產金額計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求應用其他計量基準。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量產生的任何收入或虧損乃於損益確認。

貴集團所轉讓的任何或然代價於收購日期按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公允價值後續變動於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值的差額乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量的先前持有的權益總額低於在議價收購中收購的附屬公司淨資產的公允價值，則該差額會直接於損益確認。

集團公司之間的集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益已對銷。未變現虧損亦已對銷。如有必要，附屬公司所呈報的金額已作調整以與貴集團的會計政策相一致。

### *(b) 控制權並無變動的附屬公司所有權變動*

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列作為權益交易，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公允價值與附屬公司資產淨值相關已收購部分的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益。



(c) 出售附屬公司

當 貴集團不再擁有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至於失去控制權之日的公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就隨後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的初始賬面值。此外，就該實體之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如 貴集團已直接處置相關資產和負債入賬。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益或劃撥至適用香港財務報告準則所指定／允許的其他權益類別。

(d) 結構性實體

就結構性實體而言， 貴集團根據合約條款就 貴集團是否因對實體的參與而面臨可變回報或擁有獲取可變回報的權利，以及是否能夠透過其權力指導實體的活動而影響該等回報來評估是否合併。發行有限壽命或可回售工具的合併結構性實體中第三方受益人權益且分類為 貴集團綜合資產負債表中的債務，而歸屬於第三方受益人的淨損益於綜合損益表入賬列作「融資成本」。

(e) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本，其金額為重組時所進行以股份結算的交易或共同控制下的業務合併中有關附屬公司的現金代價或資產淨值。 貴公司將附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

倘自對附屬公司的投資收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產（包括商譽）的賬面值，則須於收取該股息時對於附屬公司的該等投資進行減值測試。

## 2.3 聯營公司

聯營公司乃 貴集團於其中擁有重大影響力而非控制權或共同控制權的所有實體。一般而言， 貴集團於其中擁有20%至50%的投票權。於聯營公司的投資按權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，並隨後調高或調低賬面值以確認收購日期後投資者分佔被投資方的損益。已收或應收聯營公司股息確認為投資賬面值減少。 貴集團於聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。收購聯營公司的所有權時，聯營公司的成本與 貴集團分佔聯營公司可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。

若於聯營公司的所有權被減少，而重大影響被保留，則僅一部分之前在其他全面收益中確認的金額將被重新歸類為損益（如適用）。

貴集團分佔的收購後損益於收益表內確認，而其分佔其他全面收益內的收購後變動於其他全面收益內確認，並對投資的賬面值作相應調整。當 貴集團分佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則除非 貴集團已產生法定或推定責任或已代表該聯營公司付款，否則 貴集團不會進一步確認虧損。

貴集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據， 貴集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益內與「分佔聯營公司的業績」並列確認有關金額。

貴集團與其聯營公司進行上遊及下遊交易所產生的利潤及虧損，僅按無關聯投資者於聯營公司的權益為限於 貴集團的財務報表內確認。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損將予以對銷。聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

於聯營公司的股權因攤薄而產生的收益或虧損於損益內確認。

## 2.4 共同安排

於共同安排的投資分類為共同經營或合營企業。上述分類取決於各位投資者的合約權利及責任，而非共同安排的法律架構。 貴集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，並隨後作出調整以確認 貴集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。 貴集團於合營企業的投資包括收購時識別的商譽。已收或應收合營企業的股息確認為投資賬面值減少。收購合營企業的所有權時，合營企業的成本與 貴集團分佔合營企業可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。當 貴集團分佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益（包括實質上構成 貴集團於合營企業的淨投資一部分的任何長期權益），則除非 貴集團已產生責任或已代表合營企業付款，否則 貴集團不會進一步確認虧損。

貴集團於各報告日期釐定於合營企業的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據， 貴集團會按合營企業可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益內與「分佔合營企業的業績」並列確認有關金額。

貴集團與其合營企業之間交易所產生的未變現收益，按 貴集團於合營企業的權益為限對銷。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損也予以對銷。對合營企業的會計政策已於有需要時修訂，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

## 2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供的內部報告一致。制定策略性決定的執行董事為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部表現。

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體財務報表內所包括項目，均使用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為貴公司的功能貨幣以及貴集團的呈列貨幣。

### (b) 換算及結餘

外幣交易按交易日或估值日期（就重新計量的項目而言）的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產及負債按年終日的匯率換算所產生的匯兌盈虧一般於損益內確認。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體（均無採用高通脹經濟體系的貨幣）的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產及負債按該資產負債表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益表的收入及開支按平均匯率換算（除非此數值並非該等交易日期現行匯率累計影響的合理約數，否則收入及開支將於交易日期換算），及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益內確認。

## 2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅於 貴集團很可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。被替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養在產生的往績記錄期間內自損益扣除。物業及設備折舊使用直線法計算以於其以下估計可使用年期內將其成本分攤至剩餘價值：

樓宇及租賃物業裝修	20年
辦公設備	3至5年
汽車	4年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售產生的損益通過比較所得款項與賬面值而確定，並於損益下的「其他收益淨額」內確認。

在建工程指就物業、廠房及設備產生的直接建設成本減任何減值虧損。在建工程僅在相關資產竣工及投入使用時才會計提折舊撥備。在建工程在竣工及可投入使用時重新分類為物業、廠房及設備的適當類別。

倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

## 2.8 無形資產

### 計算機軟件

購買的計算機軟件許可證按購買特定軟件並將其達致可用狀態而產生的成本予以資本化。該等成本於其估計可使用年期（2至5年）內攤銷。與維護計算機軟件有關的成本於產生時確認為開支。

## 2.9 投資物業

投資物業為並非由 貴集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業亦包括在建或發展以供未來用作投資物業的物業。當已符合投資物業的其餘定義時，以經營租賃持有的土地則作為投資物業入賬。於此等情況下，有關經營租賃則當作融資租賃入賬。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本（如適用）。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市價釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整（如有需要）。倘未能取得有關資料， 貴集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於損益內呈列。

## 2.10 非金融資產減值

沒有確定可使用年期的無形資產或無法即時可用的無形資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量（「現金產生單位」）的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行審閱。

## 2.11 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

物業的開發成本主要包括土地使用權成本、建築成本、就合資格資產資本化的借款成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至持作出售的竣工物業。

除非預期有關物業開發項目的建築期長於一般營運週期，否則開發中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。一般營運週期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與將用於履行未來履約責任的現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本。如果預計能夠收回，則履行合約的成本將計入開發中物業。該金額按系統基準攤銷，與資產所關乎的合約的收入確認模式一致。

## 2.12 持作出售的竣工物業

於報告期末已竣工但仍未出售的物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

成本包括未售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

## 2.13 金融資產

### 2.13.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續按公允價值計量（計入其他全面收益或計入損益）的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

具體分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，損益將於損益或其他全面收益入賬。對於債務工具投資，將視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於貴集團於初始確認時能否不可撤回地選擇將權益投資按公允價值計入其他全面收益。

貴集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務投資。

### 2.13.2 確認及計量

初始確認時，貴集團按公允價值另加（當金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益時）收購金融資產的直接交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於綜合收益表支銷。

#### 債務工具

其後計量債務工具視乎貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。貴集團將其債務工具分為兩種計量類別：

- 攤銷成本：持有目的為收回合約現金流量的資產，倘其現金流量僅為本金及利息的支付，則按攤銷成本計量。對於後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資，其收益或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表內確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本標準的資產或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產乃按公允價值

計量且其變動計入損益。按公允價值後續計量計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在綜合全面收益表中以淨額計入「其他收益淨額」。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

#### 權益工具

貴集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘 貴集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資的公允價值收益及虧損，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至綜合收益表。當 貴集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於綜合收益表內確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於綜合收益表確認為「其他收益淨額」（如適用）。歸類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的權益工具的減值虧損（及減值虧損撥回）不與其他公允價值變動分開呈報。

#### 2.14 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表報告其淨值。法定可強制執行權利不得以發生未來事件為條件，且必須可在日常業務過程中及 貴公司或對手方違約、無力償債或破產時強制執行。

#### 2.15 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資有關的預期信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。附註3詳述 貴集團如何確定信貸風險是否大幅升高。

預期信貸虧損為對金融資產的預期壽命內對信貸虧損的可能性加權估計（即所有現金短缺的現值）。

就合約資產及所有貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初始確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的合約資產及貿易應收款項於預期年期內的過往可觀察違約率釐定，並按前瞻性估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析前瞻性估計的變動。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。

## 2.16 租賃

租賃在租賃條款將與所有權有關的幾乎全部風險及回報轉移至承租人時歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。作為訂立經營租賃的激勵而已收及應收利益於租期內按直線基準確認為租金開支扣減。

## 2.17 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，並不存在個人所有權。貴集團為開發物業而取得土地使用權。持作開發出售的土地使用權為存貨，並按成本與可變現淨值中的較低者計量，其中，在一般營運週期內的歸類為流動資產，並計入開發中物業或持作出售的竣工物業，而不在一般營運週期內的則分類為非流動資產。待開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬，隨後按直線基準於損益攤銷。

## 2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的物業或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內收回（或在一般業務營運週期（如較長）內），則被分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，後續使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

## 2.19 合約資產及負債以及取得合約的成本

在與客戶訂立合約時，貴集團有權獲得客戶支付的代價，並承擔向客戶轉讓貨物或服務的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘收取代價的剩餘有條件權利超過已履行的履約責任，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約責任超過剩餘權利，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

倘貴集團預期將可收回為取得客戶合約而產生的增量成本，則會將有關成本確認為合約資產。

## 2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

就綜合現金流量表內的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款及原到期日為三個月或以內的其他短期、高流通性投資。受限制使用的銀行存款計入綜合資產負債表內的「受限制現金」。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。



## 2.21 股本

普通股分類為權益。

與發行新股直接有關的增量成本於權益內列示為所得款項扣減（扣除稅項）。

## 2.22 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予 貴集團的貨品及服務的未償付負債，且為無抵押。該等貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其最初按其公允價值確認及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

## 2.23 借款及借款成本

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。

在融資將很有可能部分或全部獲提取的情況下，所設立貸款融資支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時為止。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部獲提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約內訂明的責任解除、取消或到期時，借款自資產負債表內移除。已經解除或轉移至其他方的金融負債的賬面值與所付代價（包括所轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益內確認為融資收入或融資成本。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

收購、建造或生產一項需較長時間方可用於擬定用途或出售的合資格資產（例如開發中物業、在建資產及在建投資物業）直接應佔的一般及特別借款成本會添加至該等資產的成本，直至該等資產可大致用作擬定用途或出售。

等待將特定借款用於撥付合資格資產開支時將其臨時投資所產生的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本均於產生期間在損益中確認。

## 2.24 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅率的應付稅項，經臨時差異及未使用稅項虧損所導致的遞延稅項資產及負債的變動調整。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據 貴集團實體營運及產生應課稅收入所在國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

### (b) 遞延所得稅

#### 內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其在財務資料的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅利潤使暫時性差額得以使用時確認遞延所得稅資產。

#### 外部基準差額

對於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟 貴集團控制暫時性差額撥回時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。一般而言， 貴集團無法控制聯營公司相關暫時性差額的撥回。僅當有協議令 貴集團能夠控制暫時性差額在可見將來的撥回時，不會就因合營企業或聯營公司的未分派利潤而產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生的可扣減暫時差額確認的遞延所得稅資產，僅限於暫時差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

**(c) 抵銷**

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**2.25 僱員福利****(a) 退休金責任**

在中國註冊成立的集團公司每月按僱員薪金的一定比例向相關政府機構組織的定額供款退休福利計劃進行供款。政府機構承諾承擔根據該等計劃應付予所有現有及未來退休僱員的退休福利責任，而除所作供款外，貴集團並無就退休後福利承擔其他責任。

對該等定額供款計劃的供款在發生時支銷。

**(b) 住房福利、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權加入政府監督的各種住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。貴集團根據僱員工資的一定比例按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時支銷。

**(c) 離職福利**

離職福利於貴集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a) 貴集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約的僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

**(d) 僱員假期權利**

僱員的年假權利在僱員享有該等權利時確認。貴集團為截至資產負債表日期止僱員已提供服務產生年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假直至正式休假時方予確認。

## 2.26 撥備

當 貴集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當就此確認撥備，但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，則可根據債務的類別整體考慮，釐定在結算中需要資源流出的可能性。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

## 2.27 收入確認

收入按就於中國銷售物業以及於 貴集團日常業務過程中提供服務而已收或應收代價的公允價值計量。列示收入時扣除折扣並對銷與 貴集團成員公司的銷售。 貴集團在收入金額能夠可靠計量；未來經濟利益很有可能流入實體；及符合 貴集團的各項業務活動的特定標準時確認收入，具體如下。

### (i) 銷售物業及建築服務

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。根據合約的條款和適用於合約的法律，資產的控制權可能會在某一時段或某一時點轉移。如果 貴集團的履約情況符合以下情況，資產的控制權於某一時段內轉移：

- 買家同時收到且消耗由 貴集團履約所帶來的利益；或
- 貴集團履約時創建並強化買家所控制的資產；或
- 沒有產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

如果資產的控制權在某一時段轉移，收入會按履約責任完成進度於合約期間進行確認。否則，收入會在買家獲得資產控制權的時點確認。

履約責任完成進度按 貴集團完成履約的精力或投入並參考截至報告期末已產生的合約成本佔各合約總估計成本的比例而計量。

就物業控制權於某一時點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入在買家實際擁有或取得已竣工物業的合法業權且 貴集團當前有權接受付款並可能能夠收回代價時確認。

在確定交易價格時， 貴集團會就融資組成部分的影響（如屬重大）而調整承諾代價金額。

就建築服務而言， 貴集團的履約會隨著有關資產的創建或增強而創建或強化客戶控制的資產或在建工程，因此， 貴集團會於某一時段內履行履約責任並確認收入。有關建築服務的收入按成本比例法隨時間確認。其乃參照截至報告期末已產生的合約成本佔各合同總估計成本的百分比計算。年內／期內就合同的未來活動所產生的成本在釐定完成階段時不計入合約成本內。據香港財務報告準則第15號，董事認為此成本投入法是計量該等履約責任完成進度的合適方法。在達成一系列與績效相關的里程碑後， 貴集團有權向客戶開具發票。 貴集團就任何已履行工作確認合約資產，之前已確認為合約資產的金額在向客戶開具發票時重新分類為的貿易應收款項。倘里程碑付款超過截至當時根據成本比例法已確認的收入，則 貴集團會就差額確認合約負債。與客戶之間的建築合約中並無重大融資成分，因為根據成本比例法確認收入與里程碑付款之間的期間通常少於一年。

#### **(ii) 酒店營運**

酒店營運收入於提供相關服務所在會計期間內確認。

#### **(iii) 租金收入**

經營租賃下的物業租賃所產生的租金收入按直線基準在租期內確認。

### **2.28 管理及諮詢服務收入**

提供管理及諮詢服務產生的收入於提供相關服務所在會計期間內確認。

### **2.29 利息收入**

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

### **2.30 股息收入**

股息於收取付款的權利確立時確認為收入。

### 2.31 財務擔保合約

財務擔保合約在發出擔保時確認為金融負債。該負債初步按公允價值計量，隨後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下的預期信貸虧損模式釐定的金額，及
- 初始確認的金額減去根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入確認的累計收入金額（如適用）。

財務擔保的公允價值乃根據債務工具下的合約付款與無需擔保的付款之間的現金流量差額的現值，或就承擔相關責任而將應支付予第三方的估計金額釐定。

倘就合營企業及聯營公司貸款或其他應付款項提供的擔保並無補償，則公允價值入賬列作供款並確認為投資成本的一部分。

### 2.32 股息分派

對 貴公司股東的股息分派於股息獲 貴公司股東批准的期間內在 貴集團及 貴公司的財務報表內確認為負債。重組完成前期間內對集團公司當時股東的股息分派於股息獲相應集團公司股東批准的期間內在 貴集團的財務報表內確認為負債。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動令其面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的主要業務以人民幣進行。董事認為， 貴集團的業務不會使其面臨任何重大外匯風險。 貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### 3.1.1 利率風險

貴集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率計息的借款使 貴集團面臨現金流量利率風險，該風險部分由按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率計息的借款使 貴集團面臨公允價值利率風險。 貴集團密切監察利率趨勢及其對 貴集團利率風險的影響。 貴集團目前並未使用任何利率掉期安排，但於需要時考慮對沖利率風險。

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日， 貴集團以浮動利率計息的銀行及其他借款分別約為人民幣320,000,000元、人民幣1,364,000,000

元、人民幣1,467,850,000元及人民幣3,412,383,000元。倘浮動利率的借款利率上升或下降50個基點且所有其他變量保持不變，同時不考慮利息資本化，則截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月的利息支出將分別增加／減少人民幣1,600,000元、人民幣6,820,000元、人民幣7,339,000元及人民幣12,796,000元。

### 3.1.2 信貸風險

貴集團並無集中信貸風險。現金交易僅限於信貸質量良好的機構。貴集團面臨的金融資產相關的最大信貸風險敞口為綜合資產負債表內列示的現金及現金等價物（手頭現金除外）、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面金額。

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日，為管理此風險，貴集團的銀行存款主要存放於聲譽卓著的銀行，該等銀行均為在中國註冊成立且信貸質量良好的金融機構。

就銷售物業產生的貿易應收款項而言，除非客戶能證明其具有良好的信貸記錄，否則貴集團透過在交付物業前全額收取現金或妥善安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。貴集團根據與客戶協定的付款時間表密切監控客戶的進度付款。貴集團實施了相關政策，以確保向具有適當財務實力及可支付適當百分比首期款項的買家進行銷售。

同時，當客戶逾期付款時，貴集團有權取消合約。貴集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘。此外，貴集團會定期審閱各個別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分減值撥備。貴集團的信貸風險分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

貴集團已為貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以作為該等買家履行還款責任的抵押。該等擔保的詳細披露載於附註33。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求貴集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，貴集團能夠沒收客戶的按金，並將物業轉售以彌補貴集團向銀行支付的任何款額。就此，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險得到大幅降低。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，貴集團考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估彼等的信貸質量。管理團隊亦定期審查該等應收款的可收回性，並跟進爭議或逾期的金額（如有）。董事認為對手方違約風險較低。

貴集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認日期發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 營業、財務和經濟環境中實際或者預期發生的預期導致借款人履行責任的能力產生重大變化的重大不利變化
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變化
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括借款人於貴集團內的付款狀況變化及借款人的經營業績變化。

貴集團採用該等應收款項的四個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。該等內部信貸風險評級與外部信用評級一致。

貴集團預期信貸虧損模式基於的假設總結如下：

類別	貴集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常.....	客戶違約風險很低且有能力產生合約要求的現金流量	未來12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期虧損基於預期存續期計量
關注.....	信用風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90日以上，則推定信用風險將顯著增加	存續期預期虧損
不良.....	利息及／或本金還款逾期365日以上	存續期預期虧損
核銷.....	利息及／或本金還款逾期3年以上，且合理預計不能收回	撇銷資產

貴集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收賬款的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於往績記錄期間，貴集團金融資產的虧損撥備並不重大。



## (i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有來自第三方及關聯方的貿易應收款項及合約資產利用存續期預期虧損撥備。

由於近期概無違約記錄，即期合約資產及來自關聯方及政府部門的貿易應收款項的預期虧損率估算為0.1%。於往績記錄期間，該等結餘的虧損撥備並不重大。

於計算貿易應收款項的預期信貸虧損率時，貴集團已考慮過往的信貸虧損情況，以整合各類貿易應收款項當前及更富前瞻性的相關資料，而貿易應收款項的類別乃根據其所具有的信貸風險特徵及逾期天數劃分。由於往績記錄期間的客戶基礎、過往客戶信貸虧損率及前瞻性資料並無重大變動，因此貴集團於往績記錄期間採用相同的預期信貸虧損率。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日的虧損撥備釐定如下。

	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
<b>於2015年12月31日</b>					
貿易應收款項(人民幣千元)	59,786	3,083	802	1,983	65,654
減：應收關聯方款項(人民幣千元)	(33,206)	(2,566)	–	(672)	(36,444)
應收政府機構款項(人民幣千元)	(22,698)	–	–	–	(22,698)
賬面總額(人民幣千元)	3,882	517	802	1,311	6,512
預期虧損率	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備(人民幣千元)	39	26	160	1,130	1,355
	<u>39</u>	<u>26</u>	<u>160</u>	<u>1,130</u>	<u>1,355</u>
	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
<b>於2016年12月31日</b>					
貿易應收款項(人民幣千元)	363,220	11,489	817	1,720	377,246
減：應收關聯方款項(人民幣千元)	(56,678)	(8,034)	–	(672)	(65,384)
應收政府機構款項(人民幣千元)	(270,169)	–	–	–	(270,169)
賬面總額(人民幣千元)	36,373	3,455	817	1,048	41,693
預期虧損率	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備(人民幣千元)	364	173	163	911	1,611
	<u>364</u>	<u>173</u>	<u>163</u>	<u>911</u>	<u>1,611</u>

	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
<b>於2017年12月31日</b>					
貿易應收款項(人民幣千元).....	67,267	235,617	13	2,046	304,943
減：應收關聯方款項(人民幣千元).....	(67,103)	(14,919)	–	(672)	(82,694)
應收政府機構款項(人民幣千元)....	–	(211,169)	–	–	(211,169)
賬面總額(人民幣千元).....	164	9,529	13	1,374	11,080
預期虧損率.....	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備(人民幣千元).....	2	476	3	1,370	1,851
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>
	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
<b>於2018年9月30日</b>					
貿易應收款項(人民幣千元).....	13,836	27,297	160,432	1,741	203,306
減：應收關聯方款項(人民幣千元).....	(6,418)	(21,869)	–	(500)	(28,787)
應收政府機構款項(人民幣千元)....	–	(3,771)	(159,855)	–	(163,626)
賬面總額(人民幣千元).....	7,418	1,657	577	1,241	10,893
預期虧損率.....	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備(人民幣千元).....	74	83	115	1,191	1,463
	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>	<u>        </u>

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日的來自第三方的貿易應收款項之虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方及政府 機構的款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日.....	1,351
於損益中確認的虧損準備撥備.....	4
於2015年12月31日.....	<u>1,355</u>
於2016年1月1日.....	1,355
於損益中確認的虧損準備撥備.....	256
於2016年12月31日.....	<u>1,611</u>
於2017年1月1日.....	1,611
於損益中確認的虧損準備撥備.....	240
於2017年12月31日.....	<u>1,851</u>
於2018年1月1日.....	1,851
於損益中確認的虧損準備撥備.....	(388)
於2018年9月30日.....	<u>1,463</u>

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，虧損撥備於損益中與減值貿易應收款項有關的行政開支中確認。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日，貿易應收款項（不包括應收關聯方及政府機構的款項）的總賬面值分別為人民幣6,512,000元、人民幣41,693,000元、人民幣11,080,000元及人民幣10,893,000元，因此最大的虧損敞口分別為人民幣5,157,000元、人民幣40,082,000元、人民幣9,229,000元及人民幣9,430,000元。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項。

為計量其他應收款項的預期信貸虧損，已基於分估信貸風險特徵及逾期天數對其他應收款項分組。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日的其他應收款項之虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	其他應收款項 人民幣千元
於2015年1月1日 .....	12,713
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	1,182
於2015年12月31日 .....	<u>13,895</u>
於2016年1月1日 .....	13,895
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	491
撇銷 .....	(3,893)
於2016年12月31日 .....	<u>10,493</u>
於2017年1月1日 .....	10,493
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	5,347
於2017年12月31日 .....	<u>15,840</u>
於2018年1月1日 .....	15,840
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	4,315
於2018年9月30日 .....	<u>20,155</u>

所有該等金融資產均被視為擁有低信貸風險（截至2016年12月31日止年度已撇銷的除外），因此於往績記錄期間確認的減值撥備限於12個月預期虧損。管理層認為來自第三方的其他應收款項信貸風險低，因為該等款項的違約風險低且發行人擁有雄厚實力滿足其近期的合約現金流量義務。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，虧損撥備於損益中與減值的其他應收款項有關的行政開支中確認。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，其他應收款項（不包括收購土地使用權及物業開發項目的按金）賬面總額的平均預期虧損率分別為2%、1%、1%及1%。由於近期並無違約歷史，因此於往績記錄期間，收購土地使用權及物業開發項目的按金之預期虧損並不重大，且管理層認為信貸風險不高。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日，來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的最大虧損敞口分別如下：

	於12月31日			於9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
應收關聯方款項 .....	998,134	4,435,827	5,992,108	3,984,326
應收非控股權益款項 .....	493,657	832,717	1,578,376	3,047,073
應收第三方款項（包括按金及其他） .....	272,492	672,451	752,689	1,559,256
	<u>1,764,283</u>	<u>5,940,995</u>	<u>8,323,173</u>	<u>8,590,655</u>

### 3.1.3 流動資金風險

貴集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業的所得款項獲得可用資金，並擁有足夠的可動用融資（包括短期及長期借款），以及自股東獲得額外資金。由於相關業務的動態特性，貴集團透過維持足夠的現金及現金等價物以及通過可動用的融資資源以保持資金的靈活性。

倘經濟環境出現重大不利變動，貴集團擁有眾多其他可選計劃來降低其對預期現金流量的潛在影響。這包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已完工物業、通過更靈活的定價加快銷售及尋求合營企業合作夥伴開發項目。貴集團將基於其對相關未來成本及利益的評估從中作出選擇。董事認為貴集團將能夠維持充足的財務資源來滿足其營運需求。

下表載列於各資產負債表日 貴集團按相關到期組別劃分的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5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
於2015年12月31日					
借款	3,916,294	1,028,677	-	-	4,944,971
貿易及其他應付款項(不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項)	1,396,628	-	-	-	1,396,628
應付關聯方款項	301,072	-	-	-	301,072
財務擔保	4,685,958	-	-	-	4,685,958
	<u>10,299,952</u>	<u>1,028,677</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,328,629</u>
於2016年12月31日					
借款	5,076,172	2,639,701	1,167,861	-	8,883,734
貿易及其他應付款項(不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項)	2,053,011	-	-	-	2,053,011
應付關聯方款項	1,244,479	-	-	-	1,244,479
財務擔保	5,627,409	-	-	-	5,627,409
	<u>14,001,071</u>	<u>2,639,701</u>	<u>1,167,861</u>	<u>-</u>	<u>17,808,633</u>
於2017年12月31日					
借款	5,124,121	4,545,761	1,247,023	159,645	11,076,550
貿易及其他應付款項(不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項)	4,083,828	-	-	-	4,083,828
應付關聯方款項	2,908,471	-	-	-	2,908,471
財務擔保	7,495,623	-	-	-	7,495,623
	<u>19,612,043</u>	<u>4,545,761</u>	<u>1,247,023</u>	<u>159,645</u>	<u>25,564,472</u>
於2018年9月30日					
借款	6,463,833	2,903,752	2,143,891	146,843	11,658,319
貿易及其他應付款項(不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項)	5,418,116	-	-	-	5,418,116
應付關聯方款項	3,635,437	-	-	-	3,635,437
財務擔保	10,365,541	-	-	-	10,365,541
	<u>25,882,927</u>	<u>2,903,752</u>	<u>2,143,891</u>	<u>146,843</u>	<u>31,077,413</u>

### 3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障 貴集團持續經營的能力，以為擁有人提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構， 貴集團可能會調整支付予擁有人的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按借款淨額除以資本總額計算。借款淨額按借款總額(包括綜合資產負債表內列示的即期及非即期借款)減去現金及現金等價物與受限制現金總額計算。

	於12月31日			於9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
借款總額 (附註30) . . . . .	4,563,247	8,122,641	10,135,674	10,699,319
減：現金及現金等價物 (附註25) . . . . .	(1,224,512)	(1,389,018)	(3,950,854)	(4,987,221)
受限制現金 (附註24) . . . . .	(10,643)	(33,618)	(164,363)	(14,971)
借款淨額 . . . . .	3,328,092	6,700,005	6,020,457	5,697,127
權益總額 . . . . .	1,194,334	1,539,402	2,183,749	5,523,280
資本總額 . . . . .	4,522,426	8,239,407	8,204,206	11,220,407
資產負債比率 . . . . .	74%	81%	73%	51%

資產負債比率於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日維持在相對較高水平，因為 貴集團的業務於往績記錄期間內快速擴張，而擴張所需資金主要以外部借款撥付。

### 3.3 公允價值估計

#### (a) 按公允價值列賬的金融資產

貴集團按公允價值列賬的金融資產包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。使用估值法按公允價值列賬的金融工具不同層級界定如下：

第一層級：在活躍市場上交易的金融工具（例如公開交易的衍生工具以及交易性及可供出售的證券）的公允價值基於報告期末的市場報價。就 貴集團所持金融資產而使用的市場報價為當前競標價格。該等工具計入第一層級。

第二層級：不在活躍市場上交易的金融工具的公允價值使用最大化應用可觀察市場數據的估值技術確定，並盡可能少地依賴特定實體所適用的估計。倘評估工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具計入第二層級。

第三層級：倘有一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。非上市股本證券即屬此種情況。

用於評估金融工具價值的特定估值技術包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價；及
- 現金流量貼現模型及不可觀察輸入數據，主要假設包括預計未來現金流量及預期回報率。

下表按計量公允價值所用的估值方法所用輸入數據的層級，分析 貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日按公允價值入賬的金融工具。

	第一層級	第二層級	第三層級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>				
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	427,731	427,731
<b>於2016年12月31日</b>				
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	292,564	292,564
<b>於2017年12月31日</b>				
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	344,537	344,537
<b>於2018年9月30日</b>				
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	507,149	507,149
<b>重大不可觀察輸入數據</b>	<b>估值方法</b>	<b>不可觀察輸入數據範圍</b>		
		<b>於12月31日</b>		<b>於9月30日</b>
		<b>2015年</b>	<b>2016年</b>	<b>2017年</b>
				<b>2018年</b>
預期回報率.....	回報法	2%-5%	2%-5%	2%-6%
				2%-6%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：預計回報率越高則公允價值就越高。

貴集團就財務報告目的根據具體情況管理第三級工具的估值。於每一報告年度／期間， 貴集團會採用估值技術對其第三級工具的公允價值進行至少一次評估。

第三級工具的估值主要包括對銀行或其他金融機構發行的理財產品的投資。由於該等工具並未於活躍市場交易，因此，其公允價值乃採用適當的估值技術釐定，當中主要包括現金流量貼現。

若 貴集團所持按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值增加／減少10%，則截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月的所得稅前利潤將分別增加／減少約人民幣42,773,000元、人民幣29,256,000元、人民幣34,454,000元、人民幣47,622,000元及人民幣50,715,000元。

貴集團的政策是在報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，第三層級工具並無任何變動。

**(b) 投資物業**

貴集團的投資物業按公允價值計量。

**(i) 公允價值層級**

本附註闡述釐定於綜合財務報表內按公允價值確認及計量的投資物業的公允價值時所作判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，貴集團根據會計準則將其非金融資產分為三個層級。

貴集團的政策是在報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。

於往績記錄期間經常性公允價值計量並無在第一、第二及第三層級之間轉移。

**(ii) 釐定第三層級公允價值所用估值技術**

董事於合理的公允價值估計範圍內釐定物業價值。貴集團已竣工投資物業的公允價值使用收益資本化法獲得。該估值方法計及物業以現有租賃所得及／或在現時市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當撥備，再將該等租賃予以資本化以按某一適當資本化比率釐定公允價值。

貴集團在建投資物業的公允價值乃基於其將根據貴集團提供的最新開發建議書開發及完成而得出。其假設在並無繁瑣條件或延遲情況下，已就開發建議書獲得相關政府部門的所有同意、批文及許可證。在計算公允價值時，會採納直接比較法，參照市場可獲得的可資比較銷售交易及亦考慮完成開發將花費的成本，來反映已完工開發項目的質量。「竣工後市值」指假設物業於估值日期已完工情況下而對物業總銷售價的估計。

一切由此產生的投資物業公允價值估計均列入第三層級。

**(iii) 使用重大不可觀察輸入數據 (第三層級) 進行公允價值計量**

有關截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日經常性公允價值計量的第三層級項目變動的披露詳情披露於下文。



## (iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係

下表概述經常性第三層級公允價值計量所用重大不可觀察數據的量化資料。有關所採用之估值技術請參閱上文(ii)。

物業狀態	於12月31日的公允價值			於9月30日的 公允價值
	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
已竣工	159,200	170,400	926,500	970,150
開發中	82,010	603,600	328,100	701,900
	<u>241,210</u>	<u>774,000</u>	<u>1,254,600</u>	<u>1,672,050</u>

物業狀態	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍			
		於12月31日			於9月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
已竣工	回報率／資本化率	4%-5%	4%-5%	4%-5%	4%-5%
	月租金 (人民幣元／平方米／月)	18-62	18-62	19-142	19-144
	閒置率	70%-80%	80%	80%-90%	80%-90%
開發中	單位費率 (人民幣元／平方米)	14,400	15,000	11,500-17,000	6,000-18,500
	樓面價 (人民幣元／平方米)	870	873	330-3,800	357

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：

- 1 回報率／資本化率越高，公允價值越低；
- 2 月租金越高，公允價值越高；
- 3 閒置率越高，公允價值越高；
- 4 單位費率越高，公允價值越高；
- 5 樓面價越高，公允價值越高；

(v) 估值程序

貴集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日進行估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

貴集團的財務部門包括一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊直接向執行董事匯報。根據貴集團的中期及年度報告程序，執行董事、估值團隊及估值師至少於各報告期間討論一次估值程序及結果。

在各報告期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往期估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

作為討論的一部分，估值團隊會作出報告，解釋公允價值變動的原因。

#### 4. 重大會計估計及判斷

編製本歷史財務資料時所採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括於有關情況下被視為合理的預期日後事件）進行評估。貴集團對未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際結果。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債的賬面值產生重大影響的估計及假設。

(a) 收入確認

當貴集團在履約過程中所產生的資產具有不可替代用途，且貴集團對累計至今已完成的履約行為存在可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業所得收入在某一時段內確認；否則，該收入於買家獲得已竣工物業的控制權的時點確認。由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。然而，貴集團是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合約條款及該合約適用的適用法律的詮釋。有關釐定需要重大判斷。

評估 貴集團是否就銷售合約擁有獲得付款之可強制執行權利時， 貴集團已取得法律顧問有關獲得付款之權利的可強制執行性的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制 貴集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在可影響 貴集團獲得付款之可強制執行權利的情況及其對銷售合約的會計處理之影響。

貴集團參考報告日期已完成履約責任的進度在某一時段內確認物業開發收入。該履約進度按 貴集團為完成履約責任而作出的努力或投入計量，並參考合約中每項物業單位截至報告期末已產生的合約成本在估計成本總額中的佔比。 貴集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定估計成本總額的完成度和報告日期已完成履約責任的進度的準確性時需要作出重大判斷及估計。倘未來期間成本估計發生變動，可能對確認 貴集團的收入產生影響。在作出上述估計時， 貴集團依靠過去的經驗和承包商和監理方（如適用）的工作。

#### (b) 所得稅及遞延稅項

貴集團在中國須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終釐定均不明朗。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄者，則有關差額將影響作出該等釐定的年度的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅利潤可用作對銷暫時性差額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差額有關之遞延所得稅資產及稅項虧損。其實際動用結果可能有所不同。

#### (c) 中國土地增值稅

貴集團在中國須繳納土地增值稅。 貴集團尚未與中國當地稅務機構落實其中國土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，釐定土地增值金額及相關土地增值稅金額時須作出重大判斷。 貴集團根據管理層根據稅務條例的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄者，且該等差額將影響與當地稅務機構落實稅項的年度的稅項及稅項撥備。

**(d) 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類**

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司的依據為釐定 貴集團對被投資對象是否擁有控制權、聯合控制權或重大影響力，此涉及透過分析 貴集團對被投資對象主要決策機構（如董事會會議及股東大會）的陳述等各種因素以及其他事實及情況作出判斷。

附屬公司乃綜合入賬，即指其各資產、負債及交易均納入 貴集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合資產負債表中按權益入賬列作投資。

因此，因確認或終止確認重大投資導致的不適當分類可能對綜合財務報表產生重大且廣泛的影響。

**(e) 投資物業公允價值**

投資物業包括已竣工投資物業及建設中投資物業，且投資物業按其公允價值列賬。投資物業公允價值乃參考獨立專業物業估值師採用物業估值方法對該等物業進行的估值釐定，而有關估值涉及對現行市況的若干假設。

**5. 分部資料**

執行董事被確認為主要經營決策者。管理層已根據經執行董事審閱的報告確定經營分部，以用於分配資源及評估表現。 貴集團分為三個業務分部：物業開發及建設、物業投資及其他業務。其他業務主要包括酒店業務。由於 貴集團的主要經營決策者認為 貴集團大多數收入及業績均於中國市場產生，位於中國境外的僅為 貴集團資產中不重大的部分（少於10%），故概無呈列地區分部資料。 貴集團擁有大量買家，但並無任何買家佔 貴集團收入的10%或以上。

貴公司董事根據分部業績的計量評估經營分部的表現，有關計量為計量各經營分部的收入及毛利。

向執行董事提供的有關呈報分部截至2015年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及		其他業務	未獲分配	總計
	建設	物業投資			
	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
與客戶的合約產生的收入.....	5,676,502	-	14,937	-	5,691,439
於某一時點確認.....	5,224,945	-	-	-	5,224,945
於某一時段確認.....	451,557	-	14,937	-	466,494
其他來源收入：租金收入.....	-	4,040	-	-	4,040
分部收入.....	5,676,502	4,040	14,937	-	5,695,479
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	5,676,502	4,040	14,937	-	5,695,479
毛利.....	580,628	4,040	7,394	-	592,062
其他收入.....	-	-	-	-	24,088
其他收益淨額.....	-	-	-	-	8,520
銷售及營銷開支.....	-	-	-	-	(117,892)
行政開支.....	-	-	-	-	(110,378)
投資物業公允價值虧損.....	-	(2,310)	-	-	(2,310)
融資成本淨額.....	-	-	-	-	(257,859)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(20,876)	-	-	-	(20,876)
所得稅前利潤.....	-	-	-	-	115,355
所得稅開支.....	-	-	-	-	(50,696)
年內利潤.....	-	-	-	-	64,659
折舊及攤銷.....	9,745	-	1,846	-	11,591
分部資產.....	14,836,842	275,174	108,754	661,892	15,882,662
分部負債.....	9,680,836	231,359	113,843	4,662,290	14,688,328
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）.....	132,022	12,530	38,167	-	182,719

向執行董事提供的有關呈報分部截至2016年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及		其他業務	未獲分配	總計
	建設	物業投資			
	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
與客戶的合約產生的收入.....	6,955,274	-	15,909	-	6,971,183
於某一時點確認.....	6,716,253	-	-	-	6,716,253
於某一時段確認.....	239,021	-	15,909	-	254,930
其他來源收入：租金收入.....	-	8,518	-	-	8,518
分部收入.....	6,955,274	8,518	15,909	-	6,979,701
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	6,955,274	8,518	15,909	-	6,979,701
毛利.....	890,958	8,518	8,835	-	908,311
其他收入.....					69,504
其他收益淨額.....					6,907
銷售及營銷開支.....					(124,059)
行政開支.....					(126,571)
投資物業公允價值收益.....	-	346,444	-	-	346,444
融資成本淨額.....					(217,034)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(65,110)	-	-	-	(65,110)
所得稅前利潤.....					798,392
所得稅開支.....					(284,981)
年內利潤.....					513,411
折舊及攤銷.....	10,459	-	1,860	-	12,319
分部資產.....	19,639,091	874,213	108,472	556,901	21,178,677
分部負債.....	10,637,851	434,316	115,474	8,451,634	19,639,275
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）.....	199,955	186,346	28,518	-	414,819

向執行董事提供的有關呈報分部截至2017年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及	物業投資	其他業務	未獲分配	總計
	建設				
	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
與客戶的合約產生的收入.....	6,531,042	-	16,128	-	6,547,170
於某一時點確認.....	6,065,800	-	-	-	6,065,800
於某一時段確認.....	465,242	-	16,128	-	481,370
其他來源收入：租金收入.....	-	6,819	-	-	6,819
分部收入.....	6,531,042	6,819	16,128	-	6,553,989
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	6,531,042	6,819	16,128	-	6,553,989
毛利.....	1,516,792	6,819	9,070	-	1,532,681
其他收入.....					62,540
其他收益淨額.....					20,834
銷售及營銷開支.....					(200,734)
行政開支.....					(262,202)
投資物業公允價值收益.....	-	226,107	-	-	226,107
融資成本淨額.....					(321,449)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	160,284	-	-	-	160,284
所得稅前利潤.....					1,218,061
所得稅開支.....					(378,692)
年內利潤.....					839,369
折舊及攤銷.....	11,461	-	1,632	-	13,093
分部資產.....	33,166,958	1,566,401	93,993	589,869	35,417,221
分部負債.....	21,741,131	681,518	101,951	10,708,872	33,233,472
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）.....	473,653	424,161	21	-	897,835

向執行董事提供的有關呈報分部截至2018年9月30日止九個月的分部資料如下：

	物業開發及	物業投資	其他業務	未獲分配	總計
	建設				
	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
與客戶的合約產生的收入.....	5,696,278	-	10,471	-	5,706,749
於某一時點確認.....	5,433,682	-	-	-	5,433,682
於某一時段確認.....	262,596	-	10,471	-	273,067
其他來源收入：租金收入.....	-	18,544	-	-	18,544
分部收入.....	5,696,278	18,544	10,471	-	5,725,293
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	5,696,278	18,544	10,471	-	5,725,293
毛利.....	1,833,777	18,544	5,076	-	1,857,397
其他收入.....					17,887
其他收益淨額.....					51,046
銷售及營銷開支.....					(171,719)
行政開支.....					(277,003)
投資物業公允價值收益.....	-	171,466	-	-	171,466
融資成本淨額.....					(242,091)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	199,277	-	-	-	199,277
所得稅前利潤.....					1,606,260
所得稅開支.....					(624,955)
期內利潤.....					981,305
折舊及攤銷.....	7,895	-	952	-	8,847
分部資產.....	43,085,431	1,847,099	95,339	1,013,771	46,041,640
分部負債.....	27,732,844	907,426	102,641	11,775,449	40,518,360
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）.....	642,869	339,084	5,666	-	987,619



向執行董事提供的有關呈報分部截至2017年9月30日止九個月的分部資料如下：

	物業開發及	物業投資	其他業務	未獲分配	總計
	建設				
	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
與客戶的合約產生的收入.....	3,060,442	-	12,210	-	3,072,652
於某一時點確認.....	2,752,609	-	-	-	2,752,609
於某一時段確認.....	307,833	-	12,210	-	320,043
其他來源收入：租金收入.....	-	5,119	-	-	5,119
分部收入.....	3,060,442	5,119	12,210	-	3,077,771
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	3,060,442	5,119	12,210	-	3,077,771
毛利.....	578,481	5,119	6,841	-	590,441
其他收入.....					35,837
其他收益淨額.....					14,989
銷售及營銷開支.....					(110,566)
行政開支.....					(125,104)
投資物業公允價值收益.....	-	128,187	-	-	128,187
融資成本淨額.....					(262,431)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	119,352	-	-	-	119,352
所得稅前利潤.....					390,705
所得稅開支.....					(156,820)
期內利潤.....					233,885
折舊及攤銷.....	7,253	-	1,222	-	8,475
分部資產.....	30,443,301	1,222,215	93,915	755,581	32,515,012
分部負債.....	19,692,765	911,238	101,457	10,064,578	30,770,038
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）.....	346,064	155,183	20	-	501,267

呈報分部的資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日			於9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
分部資產.....	15,220,770	20,621,776	34,827,352	45,027,869
未獲分配：				
按公允價值計量且其變動計入當期損益的				
金融資產.....	427,731	292,564	344,537	507,149
遞延所得稅資產.....	234,161	264,337	245,332	506,622
綜合資產負債表中的總資產.....	<u>15,882,662</u>	<u>21,178,677</u>	<u>35,417,221</u>	<u>46,041,640</u>

呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日			於9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
分部負債.....	10,026,038	11,187,641	22,524,600	28,742,911
未獲分配：				
遞延所得稅負債.....	2,405	90,084	158,132	187,542
即期所得稅負債.....	96,638	238,909	415,066	888,588
借款.....	4,563,247	8,122,641	10,135,674	10,699,319
綜合資產負債表中的總負債.....	<u>14,688,328</u>	<u>19,639,275</u>	<u>33,233,472</u>	<u>40,518,360</u>

## 6. 收入

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2017年及2018年9月30日止九個月的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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
				(未經審核)	
銷售物業所得收入.....	5,241,083	6,722,492	6,501,385	3,037,641	5,683,666
建築及項目管理服務所得收入.....	435,419	232,782	29,657	22,801	12,612
酒店收入.....	14,937	15,909	16,128	12,210	10,471
租金收入.....	4,040	8,518	6,819	5,119	18,544
	<u>5,695,479</u>	<u>6,979,701</u>	<u>6,553,989</u>	<u>3,077,771</u>	<u>5,725,293</u>

具體為：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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
				(未經審核)	
銷售物業、建築及項目管理服務及 酒店營運所得收入：					
於某一時點確認.....	5,224,945	6,716,253	6,065,800	2,752,609	5,433,682
於某一時段確認.....	466,494	254,930	481,370	320,043	273,067
	<u>5,691,439</u>	<u>6,971,183</u>	<u>6,547,170</u>	<u>3,072,652</u>	<u>5,706,749</u>
來自其他來源的收入：					
租金收入.....	4,040	8,518	6,819	5,119	18,544
	<u>5,695,479</u>	<u>6,979,701</u>	<u>6,553,989</u>	<u>3,077,771</u>	<u>5,725,293</u>

## (a) 合約資產詳情：

	於12月31日			於9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
與建築及項目管理服務				
有關的合約資產 (附註a) .....	263,491	-	-	-
取得合約的成本 (附註b) .....	2,471	5,571	15,810	16,146
	<u>265,962</u>	<u>5,571</u>	<u>15,810</u>	<u>16,146</u>

(a) 合約資產包括建築及項目管理服務的未開賬單金額 (倘於某一時段確認的收入超過已向該客戶開具賬單的金額)。

(b) 管理層預期取得物業銷售合約所產生的增加成本 (主要為銷售佣金及印花稅) 能夠收回。貴集團已資本化該等增量成本並在有關收入獲確認時將其攤銷。已資本化的成本並不涉及減值虧損。

## (b) 合約負債詳情：

	於12月31日			於9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
與銷售物業有關的合約負債 .....	8,273,539	7,742,034	15,270,289	19,567,429
與建築及項目管理服務有關的合約負債 .....	-	83,494	52,058	-
	<u>8,273,539</u>	<u>7,825,528</u>	<u>15,322,347</u>	<u>19,567,429</u>

貴集團按物業銷售合約內訂明的賬單時間表向客戶收取款項。該等款項通常在履行物業開發及銷售合約前收取。

下表列示往績記錄期間內就結轉合約負債確認的收入。

	於12月31日			於9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
已確認並計入年初／期初合約負債結餘的收入				
物業開發及銷售 .....	3,791,911	5,403,502	5,213,830	5,422,093
建築及項目管理服務 .....	-	-	29,657	12,612
	<u>3,791,911</u>	<u>5,403,502</u>	<u>5,243,487</u>	<u>5,434,705</u>

## (c) 與銷售物業有關的未完成合約

	於12月31日			於9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
銷售物業				
預期將於一年內確認.....	5,315,245	5,592,819	6,800,397	8,938,291
預期將於一年後確認.....	4,721,114	4,793,961	10,979,304	12,792,522
	<u>10,036,359</u>	<u>10,386,780</u>	<u>17,779,701</u>	<u>21,730,813</u>

## (d) 與建築及項目管理服務有關的未完成合約

	於12月31日			於9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
預期將於一年內確認.....	232,782	29,657	53,980	41,368
預期將於一年後確認.....	83,637	53,980	–	–
	<u>316,419</u>	<u>83,637</u>	<u>53,980</u>	<u>41,368</u>

## 7. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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
已售物業成本(包括建築成本、土地成本、 資本化利息開支).....	4,365,300	5,513,198	4,748,960	2,341,797	3,814,732
建築服務成本及其他.....	413,789	204,600	7,172	5,369	5,395
營業稅及其他稅項.....	328,488	358,951	286,323	149,682	73,970
員工成本(包括董事酬金)(附註8).....	73,128	83,916	196,547	82,529	157,252
營銷及廣告成本.....	62,993	75,151	111,598	61,110	85,576
物業管理費.....	19,542	12,063	16,033	11,671	11,898
辦公租賃付款.....	10,454	11,827	15,510	12,940	12,663
招待開支.....	4,704	6,767	12,884	7,678	15,635
辦公及差旅開支.....	13,256	15,054	23,369	14,810	20,810
折舊(附註14).....	10,917	11,567	11,159	8,060	8,184
無形資產攤銷.....	674	752	934	415	663
核數師薪酬.....	705	791	779	549	607
– 審計服務.....	617	737	741	514	563
– 非審計服務.....	88	54	38	35	44
上市開支.....	–	–	595	–	22,759
貿易及其他應收款項減值撥備淨額.....	1,185	626	5,862	5,571	3,927

## 8. 員工成本 – 包括董事酬金

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利 .....	72,163	81,964	213,155	85,395	158,360
退休金成本 – 法定退休金 .....	17,328	17,146	24,259	17,835	31,686
其他 .....	7,284	8,111	9,496	5,730	12,131
僱員福利開支總額 .....	96,775	107,221	246,910	108,960	202,177
減：開發中物業、在建投資物業及 在建工程資本化 .....	(23,647)	(23,305)	(50,363)	(26,431)	(44,925)
	73,128	83,916	196,547	82,529	157,252

## (a) 董事酬金

貴集團現時旗下附屬公司於往績記錄期間內已付／應付的董事酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
袍金、薪金及花紅以及其他福利 .....	208	208	1,409	757	1,434
退休金成本 .....	62	69	76	57	132
	270	277	1,485	814	1,566

各董事所收取的酬金呈列如下：

## (i) 截至2015年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	–	–	–	–
朱紅女士 .....	–	–	–	–
費忠敏先生 .....	–	208	62	270
	–	208	62	270

**(ii) 截至2016年12月31日止年度**

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	208	69	277
	-	208	69	277

**(iii) 截至2017年12月31日止年度**

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 (於2018年1月8日辭任) .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	1,409	76	1,485
	-	1,409	76	1,485

**(iv) 截至2018年9月30日止九個月**

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	117	14	131
費忠敏先生 .....	-	757	59	816
馮霞女士 (於2018年1月8日獲委任) .....	-	560	59	619
胡詩豪先生 (於2018年8月14日獲委任) .....	-	-	-	-
朱紅女士 (於2018年1月8日辭任) .....	-	-	-	-
	-	1,434	132	1,566

**(v) 截至2017年9月30日止九個月 (未經審核)**

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	757	57	814
	-	757	57	814

**(b) 董事退休福利及離職福利**

於往績記錄期間，貴集團並無就董事擔任貴公司及其附屬公司董事或提供與貴公司或其附屬公司事務管理有關的其他服務而向貴公司董事支付任何退休福利。

**(c) 董事離職福利**

於往績記錄期間，概無董事收到任何離職福利。

**(d) 就提供董事服務而向第三方支付代價**

於往績記錄期間，貴集團並無就提供董事服務而向任何第三方支付任何代價。

**(e) 以董事、受董事控制的法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料**

除附註36所披露者外，於往績記錄期間，概無以董事、受董事控制的法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易安排。

**(f) 董事於交易、安排或合約內的重重大權益**

除附註36所披露者外，貴公司概無參與與貴集團業務有關且貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益並於年末／期末或於往績記錄期間內的任何時間存續的重大交易、安排及合約。

**(g) 五名最高薪酬人士**

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月，貴集團的五名最高薪酬人士中分別包括1名、零名、1名、1名及零名董事（該等董事酬金已於上文呈列的分析內列示）。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9月30日止九個月應付予餘下4名、5名、4名、4名及5名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利 .....	833	2,658	4,739	3,729	6,321
退休金成本－法定退休金 .....	245	212	294	285	302
	<u>1,078</u>	<u>2,870</u>	<u>5,033</u>	<u>4,014</u>	<u>6,623</u>

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月應付餘下4名、5名、4名、4名及5名人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年 (未經審核)	2018年
年度酬金範圍					
零至人民幣843,100元(相當於零至1,000,000港元) .....	4	5	-	-	-
人民幣843,100元至人民幣1,264,650元(相當於1,000,000港元至1,500,000港元) .....	-	-	4	4	5
	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>5</u>

於往績記錄期間，貴集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

#### (h) 退休金計劃 – 定額供款計劃

貴集團中國附屬公司的僱員須參與地方市政府組織及運作的定額供款退休金計劃。貴集團的中國附屬公司按僱員薪金的特定比例向該計劃供款以為僱員退休福利提供資金。

## 9. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
管理及諮詢服務收入(附註a) .....	20,881	66,618	60,328	34,781	15,387
其他 .....	3,207	2,886	2,212	1,056	2,500
	<u>24,088</u>	<u>69,504</u>	<u>62,540</u>	<u>35,837</u>	<u>17,887</u>

(a) 該款項指就物業開發項目而提供予貴集團合營企業及聯營公司的管理及諮詢服務。



## 10. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產所得收益.....	2,076	5,506	20,520	13,800	6,328
出售附屬公司所得收益 (附註a) .....	6,159	-	-	-	30,018
匯兌收益 .....	-	-	-	-	10,488
其他 .....	285	1,401	314	1,189	4,212
	<u>8,520</u>	<u>6,907</u>	<u>20,834</u>	<u>14,989</u>	<u>51,046</u>

- (a) 截至2018年9月30日止九個月，貴集團以人民幣90,000,000元的現金代價將其於一間附屬公司的權益出售予一名第三方，並確認出售收益人民幣30,018,000元 (附註38)。

## 11. 融資成本／(收入)淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
融資成本					
－銀行及其他借款.....	564,642	678,729	912,652	662,088	767,036
－減：資本化利息.....	(286,703)	(412,455)	(484,721)	(338,061)	(452,127)
	<u>277,939</u>	<u>266,274</u>	<u>427,931</u>	<u>324,027</u>	<u>314,909</u>
融資收入					
利息收入					
－銀行存款 .....	(8,823)	(14,026)	(18,346)	(13,027)	(21,176)
－其他應收款項 .....	(859)	(3,433)	(47,407)	(18,298)	(13,568)
－應收關聯方款項 .....	(10,398)	(31,781)	(40,729)	(30,271)	(38,074)
	<u>(20,080)</u>	<u>(49,240)</u>	<u>(106,482)</u>	<u>(61,596)</u>	<u>(72,818)</u>
融資成本淨額 .....	<u>257,859</u>	<u>217,034</u>	<u>321,449</u>	<u>262,431</u>	<u>242,091</u>

## 12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
即期所得稅：					
－ 中國企業所得稅	97,522	205,964	262,084	139,100	570,625
－ 中國土地增值稅	9,907	21,514	29,555	12,277	292,236
	<u>107,429</u>	<u>227,478</u>	<u>291,639</u>	<u>151,377</u>	<u>862,861</u>
遞延所得稅 (附註17)：					
－ 中國企業所得稅	(56,733)	56,027	57,544	(14,520)	(238,353)
－ 中國土地增值稅	–	1,476	29,509	19,963	447
	<u>(56,733)</u>	<u>57,503</u>	<u>87,053</u>	<u>5,443</u>	<u>(237,906)</u>
	<u>50,696</u>	<u>284,981</u>	<u>378,692</u>	<u>156,820</u>	<u>624,955</u>

貴集團稅前利潤的稅項有別於使用綜合實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率而得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
所得稅前利潤	115,355	798,392	1,218,061	390,705	1,606,260
就所呈報分佔合營企業及聯營公司業績作調整 (扣除稅項)	<u>20,876</u>	<u>65,110</u>	<u>(160,284)</u>	<u>(119,352)</u>	<u>(199,277)</u>
	<u>136,231</u>	<u>863,502</u>	<u>1,057,777</u>	<u>271,353</u>	<u>1,406,983</u>
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	34,058	215,876	264,444	67,838	351,746
不可扣所得稅開支的影響	1,496	45,958	58,596	58,933	43,503
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損的影響	7,712	5,905	11,354	5,869	10,194
可扣所得稅的中國土地增值稅	<u>(2,477)</u>	<u>(5,748)</u>	<u>(14,766)</u>	<u>(8,060)</u>	<u>(73,171)</u>
企業所得稅	40,789	261,991	319,628	124,580	332,272
中國土地增值稅	9,907	22,990	59,064	32,240	292,683
	<u>50,696</u>	<u>284,981</u>	<u>378,692</u>	<u>156,820</u>	<u>624,955</u>

## 中國企業所得稅

貴集團就中國業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月的估計應課稅利潤按適用稅率而計算。

根據2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國內地的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%。

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》的規定，以及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額的20%，則可予豁免。

貴集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 海外所得稅

貴公司於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，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島之英屬維爾京群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。貴集團於香港的附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

### 中國股息預扣所得稅

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣稅率。由於貴集團並無計劃在中國內地以外地區分派來自中國附屬公司的該等盈利，故貴集團並未就中國附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

## 13. 股息

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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
德信集團公司向貴集團當時股東宣派的股息.....	-	-	200,000	-	300,000
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

並無呈列股息比率以及合資格接收股息的股份數目，因為有關資料就本報告而言並無意義。

貴公司於往績記錄期間並無宣派或支付任何股息。

## 14. 物業、廠房及設備

	樓宇及租賃 物業裝修	辦公設備	汽車	在建工程	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
<b>於2015年1月1日</b>					
成本	110,511	5,776	7,432	-	123,719
累計折舊	(5,041)	(2,665)	(5,111)	-	(12,817)
賬面淨值	105,470	3,111	2,321	-	110,902
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	105,470	3,111	2,321	-	110,902
添置	12,413	426	600	-	13,439
出售	(48)	-	(48)	-	(96)
折舊	(8,785)	(1,216)	(952)	-	(10,953)
期末賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
<b>於2015年12月31日</b>					
成本	122,858	6,202	7,840	-	136,900
累計折舊	(13,808)	(3,881)	(5,919)	-	(23,608)
賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
添置	9,185	893	3,347	482	13,907
出售	(3,526)	(23)	(659)	-	(4,208)
折舊	(10,015)	(1,373)	(1,253)	-	(12,641)
期末賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
<b>於2016年12月31日</b>					
成本	126,559	6,683	8,427	482	142,151
累計折舊	(21,865)	(4,865)	(5,071)	-	(31,801)
賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
添置	10,811	941	2,250	717	14,719
出售	(5,459)	(10)	(56)	-	(5,525)
折舊	(11,202)	(609)	(1,390)	-	(13,201)
期末賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
<b>於2017年12月31日</b>					
成本	128,415	7,428	9,621	1,199	146,663
累計折舊	(29,571)	(5,288)	(5,461)	-	(40,320)
賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
<b>截至2018年9月30日止九個月</b>					
期初賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
添置	6,083	1,282	3,183	25,114	35,662
出售	(2,218)	(31)	(63)	-	(2,312)
折舊	(10,457)	(947)	(1,640)	-	(13,044)
期末賬面淨值	92,252	2,444	5,640	26,313	126,649
<b>於2018年9月30日</b>					
成本	130,781	8,330	12,328	26,313	177,752
累計折舊	(38,529)	(5,886)	(6,688)	-	(51,103)
賬面淨值	92,252	2,444	5,640	26,313	126,649
<b>(未經審核)</b>					
<b>截至2017年9月30日止九個月</b>					
期初賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
添置	5,942	518	1,095	717	8,272
出售	(5,226)	(9)	(56)	-	(5,291)
折舊	(8,376)	(399)	(1,021)	-	(9,796)
期末賬面淨值	97,034	1,928	3,374	1,199	103,535
<b>於2017年9月30日</b>					
成本	124,192	7,031	8,467	1,199	140,889
累計折舊	(27,158)	(5,103)	(5,093)	-	(37,354)
賬面淨值	97,034	1,928	3,374	1,199	103,535

於往績記錄期間，物業、廠房及設備折舊已自綜合收益表扣除，具體如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本 .....	5,817	6,168	5,256	4,192	4,319
銷售及營銷開支 .....	459	288	920	652	569
行政開支 .....	4,641	5,111	4,983	3,216	3,296
開發中物業 .....	36	1,074	2,042	1,736	4,860
	<u>10,953</u>	<u>12,641</u>	<u>13,201</u>	<u>9,796</u>	<u>13,044</u>

於往績記錄期間，所有樓宇均位於中國。

於2017年12月31日及2018年9月30日的總賬面值分別為人民幣44,980,000元及人民幣46,610,000元的物業、廠房及設備，乃作為 貴集團借款的抵押物作出質押（附註30）。

## 15. 土地使用權

	人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	4,236
攤銷 .....	<u>(204)</u>
期末賬面淨值 .....	<u>4,032</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	4,032
添置 .....	25,698
攤銷 .....	<u>(685)</u>
期末賬面淨值 .....	<u>29,045</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	29,045
攤銷 .....	<u>(846)</u>
期末賬面淨值 .....	<u>28,199</u>
<b>截至2018年9月30日止九個月</b>	
期初賬面淨值 .....	28,199
添置 .....	89,725
攤銷 .....	<u>(1,578)</u>
期末賬面淨值 .....	<u>116,346</u>
<b>(未經審核)</b>	
<b>截至2017年9月30日止九個月</b>	
期初賬面淨值 .....	29,045
攤銷 .....	<u>(635)</u>
期末賬面淨值 .....	<u>28,410</u>

該等款項指在建酒店的土地使用權。相關土地使用權的租賃期限為40年，相關土地位於中國。

於2018年9月30日，總賬面值為人民幣88,683,000元的土地使用權被抵押作 貴集團借款的抵押品（附註30）。

## 16. 投資物業

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
期初賬面淨值	230,990	241,210	774,000	774,000	1,254,600
添置	12,530	186,346	254,493	155,183	339,084
公允價值變動	(2,310)	346,444	226,107	128,187	171,466
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(93,100)
期末賬面淨值	<u>241,210</u>	<u>774,000</u>	<u>1,254,600</u>	<u>1,057,370</u>	<u>1,672,050</u>
租金收入	4,040	8,518	6,819	5,119	18,544
投資物業公允價值收益/(虧損)	<u>(2,310)</u>	<u>346,444</u>	<u>226,107</u>	<u>128,187</u>	<u>171,466</u>
	<u>1,730</u>	<u>354,962</u>	<u>232,926</u>	<u>133,306</u>	<u>190,010</u>

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日，貴集團並無修理、維護或改善的合約責任。

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日，投資物業總賬面值分別為人民幣122,400,000元、人民幣78,200,000元、人民幣250,100,000元及人民幣594,410,000元，且該等投資物業已質押作為貴集團借款的抵押品（附註30）。

## 17. 遞延所得稅

## (a) 遞延所得稅資產

	於12月31日			於9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
結餘包括以下各項引致的暫時性差額：				
稅項虧損	194,377	226,378	209,650	289,162
資產減值	21,216	9,867	8,657	8,777
於附屬公司的投資的可扣減暫時性差額	-	-	43,692	222,861
其他	<u>18,843</u>	<u>31,163</u>	<u>38,635</u>	<u>43,672</u>
遞延所得稅資產總值	234,436	267,408	300,634	564,472
抵銷遞延所得稅負債	<u>(275)</u>	<u>(3,071)</u>	<u>(55,302)</u>	<u>(57,850)</u>
遞延所得稅資產淨額	<u>234,161</u>	<u>264,337</u>	<u>245,332</u>	<u>506,622</u>

遞延所得稅資產在可能通過未來應課稅利潤變現相關稅收利益時就稅項虧損結轉確認。於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日，貴集團並無分別就人民幣47,150,000元、人民幣70,769,000元、人民幣116,183,000元及人民幣156,960,000元的可就未來應課稅收入結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產人民幣11,787,000元、人民幣17,692,000元、人民幣29,046,000元及人民幣39,240,000元。該等稅項虧損將分別於2020年、2021年、2022年及2023年年底屆滿。

遞延所得稅資產的變動（不考慮抵銷相同稅務司法權區內的結餘）如下：

變動	稅項虧損	資產減值	於附屬公司的 投資的可扣 減暫時性差額	其他	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
於2015年1月1日 .....	66,925	99,273	–	10,055	176,253
於損益(扣除)/計入 .....	127,452	(78,057)	–	8,788	58,183
於2015年12月31日 .....	194,377	21,216	–	18,843	234,436
於損益(扣除)/計入 .....	32,001	(11,349)	–	12,320	32,972
於2016年12月31日 .....	226,378	9,867	–	31,163	267,408
於損益(扣除)/計入 .....	(16,728)	(1,210)	43,692	7,472	33,226
於2017年12月31日 .....	209,650	8,657	43,692	38,635	300,634
於損益(扣除)/計入 .....	94,081	120	179,169	5,037	278,407
出售一間附屬公司 .....	(14,569)	–	–	–	(14,569)
於2018年9月30日 .....	<u>289,162</u>	<u>8,777</u>	<u>222,861</u>	<u>43,672</u>	<u>564,472</u>

## (b) 遞延所得稅負債

	於12月31日			於9月30日
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
結餘包括以下各項引致的暫時性差額：				
投資物業的重估收益 .....	2,395	90,271	146,798	181,121
隨時間流逝確認的合約收入及合約成本 .....	285	1,408	35,651	32,839
遞延土地增值稅 .....	–	1,476	30,985	31,432
遞延所得稅負債總額 .....	<u>2,680</u>	<u>93,155</u>	<u>213,434</u>	<u>245,392</u>
抵銷遞延所得稅資產 .....	<u>(275)</u>	<u>(3,071)</u>	<u>(55,302)</u>	<u>(57,850)</u>
遞延所得稅負債淨額 .....	<u>2,405</u>	<u>90,084</u>	<u>158,132</u>	<u>187,542</u>

遞延所得稅負債的變動（不考慮抵銷相同稅務司法權區內的結餘）如下：

變動	投資物業的	隨時間流逝	遞延土地增值稅	總計
	重估收益	確認的合約		
	人民幣千元	收入及 合約成本 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	1,230	-	-	1,230
於損益扣除／(計入)	1,165	285	-	1,450
於2015年12月31日	2,395	285	-	2,680
於損益扣除／(計入)	87,876	1,123	1,476	90,475
於2016年12月31日	90,271	1,408	1,476	93,155
於損益扣除／(計入)	56,527	34,243	29,509	120,279
於2017年12月31日	146,798	35,651	30,985	213,434
於損益扣除／(計入)	42,866	(2,812)	447	40,501
出售投資物業	(8,543)	-	-	(8,543)
於2018年9月30日	181,121	32,839	31,432	245,392

## 18. 附屬公司

### (a) 重大非控股權益

下文載列擁有對 貴集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。就各附屬公司所披露的金額尚未作出公司間對銷。

#### (i) 浙江德信東杭置業有限公司

### 資產負債表概要

	於12月31日			於9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
流動				
－ 資產	174,373	111,359	98,673	91,779
－ 負債	(124,746)	(51,958)	(37,300)	(31,089)
總流動資產淨值	49,627	59,401	61,373	60,690
非流動				
－ 資產	374	290	49	1,015
總非流動資產淨值	374	290	49	1,015
資產淨值	50,001	59,691	61,422	61,705
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值	22,500	26,861	27,640	27,768



## 收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	3,183,757	56,668	28,883	24,126	4,514
所得稅前利潤.....	408,597	17,901	2,649	1,198	378
所得稅開支.....	(116,642)	(8,211)	(918)	(302)	(94)
年內／期內利潤.....	291,955	9,690	1,731	896	284
年內／期內全面收益總額.....	291,955	9,690	1,731	896	284
分配予非控股權益的年內／期內利潤及 全面收益總額.....	131,380	4,361	779	403	128

## 現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	53,252	(98,357)	(2,999)	(4,335)	(3,500)
投資活動所得／(所用) 現金淨額.....	116,526	120,024	(7)	(15)	88
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(305,175)	(3,208)	-	(92)	(67)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額.....	(135,397)	18,459	(3,006)	(4,442)	(3,479)
年／期初現金及現金等價物.....	139,529	4,132	22,591	22,591	19,585
年／期末現金及現金等價物.....	4,132	22,591	19,585	18,149	16,106

## (ii) 杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司

## 資產負債表概要

	於12月31日			於9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
流動				
－ 資產.....	2,766,291	196,795	112,131	98,985
－ 負債.....	(2,616,979)	(91,846)	(8,908)	(8,788)
總流動資產淨值.....	149,312	104,949	103,223	90,197
非流動				
－ 資產.....	12,899	363	775	10,406
總非流動資產淨值.....	12,899	363	775	10,406
資產淨值.....	162,211	105,312	103,998	100,603
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值.....	118,365	76,846	75,887	73,410

## 收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	-	2,816,108	-	-	-
所得稅前利潤／(虧損).....	(14,995)	472,266	(1,749)	(576)	(3,395)
所得稅(開支)／抵免.....	3,605	(128,562)	435	142	-
年內／期內利潤／(虧損).....	(11,390)	343,704	(1,314)	(434)	(3,395)
年內／期內全面收益／(虧損)總額.....	(11,390)	343,704	(1,314)	(434)	(3,395)
分配予非控股權益的年內／期內利潤／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額.....	(8,311)	250,801	(959)	(317)	(2,477)

## 現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	387,458	(8,469)	(30,057)	(19,637)	(101,364)
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	(47,666)	225,042	(19,975)	(19,975)	88,220
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(467,067)	(200,000)	-	-	-
現金及現金等價物(減少)／增加淨額.....	(127,275)	16,573	(50,032)	(39,612)	(13,144)
年／期初現金及現金等價物.....	185,653	58,378	74,951	74,951	24,919
年／期末現金及現金等價物.....	58,378	74,951	24,919	35,339	11,775

## (iii) 浙江德信中順置業有限公司

## 資產負債表概要

	於12月31日			於9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
流動				
－資產.....	2,565,950	3,002,235	836,260	163,559
－負債.....	(2,493,871)	(3,029,332)	(609,704)	(33,792)
總流動資產淨值.....	72,079	(27,097)	226,556	129,767
非流動				
－資產.....	31,423	54,607	3,757	3,766
總非流動資產淨值.....	31,423	54,607	3,757	3,766
資產淨值.....	103,502	27,510	230,313	133,533
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值.....	41,401	11,004	92,126	53,414

## 收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
收入	-	-	2,532,088	-	422,374
所得稅前利潤／(虧損)	(112,964)	(99,294)	722,351	(3,559)	150,989
所得稅(開支)／抵免	27,582	23,302	(194,547)	849	(37,768)
年內／期內利潤／(虧損)	(85,382)	(75,992)	527,804	(2,710)	113,221
年內／期內全面收益／(虧損)總額	(85,382)	(75,992)	527,804	(2,710)	113,221
分配予非控股權益的年內／期內利潤／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額	(34,153)	(30,397)	211,122	(1,084)	45,288

## 現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	(1,010,953)	1,581,701	(270,619)	(284,824)	(407,559)
投資活動所得／(所用)現金淨額	202,050	(509,882)	345,114	345,057	232,584
融資活動(所用)／所得現金淨額	1,091,301	(1,258,823)	(150,000)	(150,000)	177,976
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	282,398	(187,004)	(75,505)	(89,767)	3,001
年／期初現金及現金等價物	12,522	294,920	107,916	107,916	32,411
年／期末現金及現金等價物	294,920	107,916	32,411	18,149	35,412

## 19. 使用權益法列賬的投資

## (a) 使用權益法列賬的投資

(i) 於綜合資產負債表內確認為「使用權益法列賬的投資」的款項如下：

	於12月31日			於9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
合營企業	103,622	117,971	416,185	405,884
聯營公司	273,250	356,694	554,029	1,024,684
	<u>376,872</u>	<u>474,665</u>	<u>970,214</u>	<u>1,430,568</u>

(ii) 於綜合收益表內確認為「分佔合營企業及聯營公司業績」的款項如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
合營企業 .....	3,863	(2,331)	(8,163)	1,316	(11,005)
聯營公司 .....	(24,739)	(62,779)	168,447	118,036	210,282
	<u>(20,876)</u>	<u>(65,110)</u>	<u>160,284</u>	<u>119,352</u>	<u>199,277</u>

貴集團的合營企業及聯營公司主要從事房地產開發業務。截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，主要合營企業的项目正在開發當中，產生虧損淨額，且 貴集團確認應佔合營企業虧損。 貴集團已對合營企業投資減值進行評估，計及合營企業物業預售、出售物業的當前及未來市場狀況以及開發成本及開支預算，且概無認為合營企業投資減值屬必要。

(b) 下文載列 貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日的主要合營企業及聯營公司。相關註冊成立或註冊地點亦為其主要營業地點。

(i) 合營企業：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	佔所有權權益百分比				計量方法	主營業務
		於12月31日		於9月30日			
		2015年	2016年	2017年	2018年		
杭州華宇業瑞房地產開發有限公司	中國內地	-	-	-	25%	權益法	物業開發
杭州華威德信投資有限公司	中國內地	-	35%	35%	35%	權益法	物業開發
樂清凱譽置業有限公司	中國內地	-	28%	25%	25%	權益法	物業開發
浙江德信濱湖置業有限公司	中國內地	40%	40%	40%	40%	權益法	物業開發

## (ii) 聯營公司：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	佔所有權權益百分比				計量方法	主營業務
		於12月31日			於9月30日		
		2015年	2016年	2017年	2018年		
杭州德順置業有限公司	中國內地	-	25%	22%	22%	權益法	物業開發
浙江德信東城置業有限公司（「德信東城」）	中國內地	40%	40%	40%	40%	權益法	物業開發
浙江鴻寧置業有限公司	中國內地	49%	25%	25%	25%	權益法	物業開發
浙江金澳置業有限公司	中國內地	-	16%	16%	16%	權益法	物業開發
溫州德信泓宸置業有限公司	中國內地	-	-	-	28%	權益法	物業開發
杭州浙旅萍水房地產開發有限公司	中國內地	-	36%	36%	36%	權益法	物業開發
九江市跨貿小鎮建設有限公司	中國內地	-	-	20%	20%	權益法	物業開發
溫州新都置業有限公司	中國內地	-	25%	25%	25%	權益法	物業開發
德清德瑞置業有限公司	中國內地	-	-	28%	28%	權益法	物業開發
溫州德信龍瑞置業有限公司	中國內地	-	-	36%	36%	權益法	物業開發
義烏濱信房地產開發有限公司	中國內地	-	33%	33%	33%	權益法	物業開發
廣州雲佳房地產開發有限公司	中國內地	-	-	25%	25%	權益法	物業開發
杭州杭派資產管理有限公司	中國內地	-	-	35%	34%	權益法	物業開發
杭州濱潤房地產開發有限公司（「杭州濱潤」）	中國內地	20%	20%	20%	20%	權益法	物業開發
溫州碧桂園房地產開發有限公司	中國內地	-	30%	30%	30%	權益法	物業開發
瑞安市中梁瑞置業有限公司	中國內地	-	20%	20%	20%	權益法	物業開發
德清星辰房地產開發有限公司	中國內地	-	20%	20%	20%	權益法	物業開發
杭州新城松郡房地產開發有限公司	中國內地	-	30%	30%	30%	權益法	物業開發
溫州萬瑞置業有限公司	中國內地	-	-	35%	35%	權益法	物業開發
溫州萬賢置業有限公司	中國內地	-	-	-	20%	權益法	物業開發

(c) 聯營公司及合營企業的財務資料概要。

(i) 下文載列對 貴集團而言屬重大的聯營公司德信東城的財務資料概要。

### 資產負債表概要

	於12月31日			於9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	18,782	81,877	6,391	2,665
流動資產				
現金及現金等價物	244,132	202,660	61,785	14,762
其他流動資產	2,412,246	3,202,015	155,437	125,558
	2,656,378	3,404,675	217,222	140,320
資產總值	2,675,160	3,486,552	223,613	142,985
負債				
非流動負債				
金融負債(不包括貿易應付款項)	939,000	—	—	—
流動負債				
其他流動負債	1,424,000	3,212,951	113,129	20,015
負債總額	2,363,000	3,212,951	113,129	20,015
資產淨值	312,160	273,601	110,484	122,970
貴集團股份佔比	40%	40%	40%	40%
賬面值	124,864	109,442	44,194	49,188

### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
收入	—	—	3,485,447	3,427,480	32,221
折舊及攤銷	(205)	(205)	(181)	(152)	(45)
利息(開支)/收益	(645)	3,875	1,248	1,032	101
所得稅(開支)/抵免	7,895	12,853	(156,982)	(144,164)	(4,702)
年內/期內(虧損)/利潤	(23,686)	(38,559)	474,883	491,830	12,486
年內/期內全面收益總額	(23,686)	(38,559)	474,883	491,830	12,486
從聯營公司及合營企業實體收取的股息	—	—	135,200	—	—

(ii) 下文載列所呈列財務資料概要與 貴集團於德信東城的權益的賬面值之間的對賬。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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
期初資產淨值	335,846	312,160	273,601	273,601	110,484
資本削減	-	-	(300,000)	(300,000)	-
年內／期內(虧損)／利潤	(23,686)	(38,559)	474,883	491,830	12,486
其他全面收益	-	-	-	-	-
股息	-	-	(338,000)	(338,000)	-
期末資產淨值	312,160	273,601	110,484	127,431	122,970
於聯營公司的權益	124,864	109,442	44,194	50,972	49,188
賬面值	124,864	109,442	44,194	50,972	49,188

(iii) 下文載列對 貴集團而言屬重大的聯營公司杭州濱潤的財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	於12月31日			於9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
<b>資產</b>				
非流動資產	3,289	14,456	17,460	-
<b>流動</b>				
現金及現金等價物	65,230	912,395	735,955	42,335
其他流動資產	1,324,314	2,794,428	3,202,025	1,453,811
	1,389,544	3,706,823	3,937,980	1,496,146
<b>非流動負債</b>				
金融負債(不包括貿易應付款項)	-	700,000	-	-
<b>流動負債</b>				
其他流動負債	802,701	2,464,648	3,997,820	602,518
<b>資產淨值</b>	590,132	556,631	(42,380)	893,628
貴集團股份佔比	20%	20%	20%	20%
賬面值	118,026	111,326	-	178,726

## 全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
收入 .....	-	-	-	-	3,850,456
利息(開支)/收益 .....	(12,134)	(2,458)	6,517	4,419	693
所得稅抵免/(開支) .....	3,289	11,167	3,004	-	(635,546)
年內/期內(虧損)/利潤 .....	(9,868)	(33,501)	(9,011)	(11,034)	936,008
年內/期內全面收益總額 .....	<u>(9,868)</u>	<u>(33,501)</u>	<u>(9,011)</u>	<u>(11,034)</u>	<u>936,008</u>
從聯營公司及合營企業實體收取的股息 .....	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(iv) 下文載列所呈列財務資料概要與 貴集團於杭州濱潤的權益的賬面值之間的對賬。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
期初資產淨值 .....	-	590,132	556,631	556,631	(42,380)
資本注入/(削減) .....	600,000	-	(590,000)	-	-
年內/期內(虧損)/利潤 .....	(9,868)	(33,501)	(9,011)	(11,034)	936,008
其他全面收益 .....	-	-	-	-	-
期末資產淨值 .....	<u>590,132</u>	<u>556,631</u>	<u>(42,380)</u>	<u>545,597</u>	<u>893,628</u>
於聯營公司的權益 .....	<u>118,026</u>	<u>111,326</u>	<u>(8,476)</u>	<u>109,119</u>	<u>178,726</u>
賬面值 .....	<u>118,026</u>	<u>111,326</u>	<u>-</u>	<u>109,119</u>	<u>178,726</u>

(v) 下文載列個別而言對 貴集團並不重大的合營企業的財務資料概要。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
年內/期內虧損/(利潤) .....	(4,985)	(6,628)	(31,808)	1,616	(39,247)
其他全面收益 .....	-	-	-	-	-
年內/期內全面收益總額 .....	<u>(4,985)</u>	<u>(6,628)</u>	<u>(31,808)</u>	<u>1,616</u>	<u>(39,247)</u>



(vi) 下文載列個別而言對 貴集團並不重大的聯營公司的財務資料概要。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內(虧損)／利潤	(3,588)	(122,582)	(46,784)	(161,025)	18,237
其他全面收益	-	-	-	-	-
年內／期內全面收益總額	<u>(3,588)</u>	<u>(122,582)</u>	<u>(46,784)</u>	<u>(161,025)</u>	<u>18,237</u>

## 20. 按類別劃分的金融工具 — 貴集團及 貴公司

### 貴集團

	於12月31日			於9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
<b>金融資產：</b>				
按攤銷成本計量的金融資產				
— 貿易及其他應收款項	833,448	1,882,763	2,635,336	4,808,172
— 應收關聯方款項	998,134	4,435,827	5,992,108	3,984,326
— 受限制現金	10,643	33,618	164,363	14,971
— 現金及現金等價物	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,987,221
— 按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	427,731	292,564	344,537	507,149
	<u>3,494,468</u>	<u>8,033,790</u>	<u>13,087,198</u>	<u>14,301,839</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量的金融負債				
— 貿易及其他應付款項(不包括應計 員工成本及津貼以及其他應付稅項)	1,396,628	2,053,011	4,083,828	5,418,116
— 應付關聯方款項	301,072	1,244,479	2,908,471	3,635,437
— 借款	4,563,247	8,122,641	10,135,674	10,699,319
	<u>6,260,947</u>	<u>11,420,131</u>	<u>17,127,973</u>	<u>19,752,872</u>

### 貴公司

	於12月31日			於9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
<b>金融資產：</b>				
按攤銷成本計量的金融資產				
— 應收股東款項	-	-	-	322
— 現金及現金等價物	-	-	-	377
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>699</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量的負債				
— 其他應付款項	-	-	-	15,888
— 應付附屬公司款項	-	-	-	14,203
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,091</u>

## 21. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於9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
理財產品.....	425,900	285,486	321,487	457,938
其他.....	1,831	7,078	23,050	49,211
	427,731	292,564	344,537	507,149
減：非即期部分.....	(1,831)	(7,132)	(184,056)	(362,161)
即期部分.....	425,900	285,432	160,481	144,988

理財產品主要為對銀行或其他金融機構所發行金融工具的投資，並無擔保收益，其初始期限為1至3年。於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。

## 22. 開發中物業及持作出售的竣工物業

	於12月31日			於9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
開發中物業.....	9,393,438	10,238,975	17,044,187	24,803,467
持作出售的竣工物業.....	840,708	571,492	638,293	316,784
	10,234,146	10,810,467	17,682,480	25,120,251
開發中物業包括：				
－ 建築成本.....	2,126,856	2,044,548	2,331,792	3,945,332
－ 土地使用權.....	6,643,771	7,694,040	14,022,560	19,822,705
－ 資本化利息.....	622,811	500,387	689,835	1,035,430
	9,393,438	10,238,975	17,044,187	24,803,467

貴集團的開發中物業及持作出售的竣工物業均位於中國，並預期將於正常營運週期內竣工及可供出售。

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，借款的資本化率分別為11.3%、9.4%、8.6%及9.9%。

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日，貴集團已抵押的持作出售物業及開發中物業載列如下：

	於12月31日			於9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
持作出售已竣工物業及開發中物業的賬面值：				
一 抵押為 貴集團借款的抵押品.....	<u>10,212,661</u>	<u>7,995,471</u>	<u>11,820,923</u>	<u>17,305,571</u>

### 23. 貿易及其他應收款項以及預付款項 — 貴集團及 貴公司

#### 貴集團

	於12月31日			於9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
<b>貿易應收款項 (附註a)</b>				
一 第三方 .....	29,210	311,862	222,249	174,519
一 關聯方 .....	36,444	65,384	82,694	28,787
減：減值撥備 .....	(1,355)	(1,611)	(1,851)	(1,463)
	<u>64,299</u>	<u>375,635</u>	<u>303,092</u>	<u>201,843</u>
<b>應收票據</b> .....	-	1,960	1,179	-
<b>其他應收款項</b>				
一 應收非控股權益款項 (附註b) .....	493,657	832,717	1,578,376	3,047,073
一 收購土地使用權及物業開發項目的按金 .....	82,000	289,250	256,410	554,898
一 物業開發及建築項目按金 .....	134,388	97,590	138,581	457,906
一 借款按金 .....	11,000	26,783	20,895	42,956
一 出售一間附屬公司的應收款項 .....	-	-	-	183,300
一 預付第三方現金 .....	40,370	219,096	271,212	216,647
一 應收利息 .....	3,312	30,980	46,017	6,491
一 出售按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的應收款項 .....	-	-	-	84,110
一 其他 .....	18,317	19,245	35,414	33,103
減：減值撥備 .....	(13,895)	(10,493)	(15,840)	(20,155)
	<u>769,149</u>	<u>1,505,168</u>	<u>2,331,065</u>	<u>4,606,329</u>
<b>預付款項</b>				
一 收購土地使用權的預付款項 (附註c) .....	251,100	-	951,847	1,148,474
一 合作物業開發項目的預付款項 .....	50,000	-	-	4,250
一 預付增值稅、營業稅及其他稅項 .....	365,210	360,315	581,049	928,780
一 其他 .....	38,577	43,176	46,163	82,950
	<u>704,887</u>	<u>403,491</u>	<u>1,579,059</u>	<u>2,164,454</u>
<b>貿易及其他應收款項以及預付款項</b> .....	<u>1,538,335</u>	<u>2,286,254</u>	<u>4,214,395</u>	<u>6,972,626</u>
減：預付款項的非即期部分 .....	(36,750)	-	(169,668)	-
<b>貿易及其他應收款項以及預付款項的即期部分</b> .....	<u>1,501,585</u>	<u>2,286,254</u>	<u>4,044,727</u>	<u>6,972,626</u>

(a) 各報告期末貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於9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
90天內 .....	44,319	356,750	67,183	8,371
90天至365天 .....	15,467	6,470	84	5,465
超過365天 .....	5,868	14,026	237,676	189,470
	<u>65,654</u>	<u>377,246</u>	<u>304,943</u>	<u>203,306</u>

貿易應收款項主要來自物業開發、銷售及建築服務。物業開發及銷售以及建築服務所得款項一般依照買賣協議內訂明的條款而收取。一般不會向物業買家授出信貸期。

發票日期超過365天的貿易應收款項主要包括兩個安置小區項目的應收建築服務費，該等項目的客戶為地方國有資產監督管理委員會的附屬公司，管理層認為，由於該等客戶近期無違約歷史記錄，因此信貸風險不高。貴集團與該等客戶保持頻繁聯繫。管理層已密切監察該等應收款項的信貸質量及可回收性，並認為，根據與彼等的合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。

(b) 於2017年12月31日以及2018年9月30日，應收非控股權益款項分別為人民幣70,000,000元及人民幣125,000,000元，該等款項按介乎4.75%至10%的年利率計息。所有應收非控股權益款項均為無抵押並須按要求償還。

(c) 收購土地使用權的預付款項將在取得土地證書後重新分類至開發中物業。

## 貴公司

貴公司的預付款項為預付上市開支。

## 24. 受限制現金

	於12月31日			於9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
以人民幣計值 .....	<u>10,643</u>	<u>33,618</u>	<u>164,363</u>	<u>14,971</u>

貴集團已向指定銀行存入若干現金存款以主要為借款及發行商業票據作抵押。

## 25. 現金及現金等價物

	於12月31日			於9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
以下列貨幣計值的現金及現金等價物：				
－ 人民幣	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,977,866
－ 美元	－	－	－	7,387
－ 港元	－	－	－	1,968
	<u>1,224,512</u>	<u>1,389,018</u>	<u>3,950,854</u>	<u>4,987,221</u>

將以人民幣計值的結餘轉換為外幣以及將該等外幣匯出中國須遵守中國政府所頒佈的相關外匯管制規則及法規。

## 26. 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股等價面值
		美元	人民幣千元
<b>經授權：</b>			
於2018年1月16日（註冊成立日期）	50,000	50,000	322
股份拆細	4,950,000	－	－
增加經授權股份	95,000,000	950,000	6,526
於2018年9月30日	<u>100,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>6,848</u>
<b>已發行：</b>			
於2018年1月16日（註冊成立日期）	50,000	50,000	322
股份拆細	4,950,000	－	－
發行普通股	95,000,000	950,000	6,526
於2018年9月30日	<u>100,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>6,848</u>

於註冊成立日期，貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

於註冊成立日期，貴公司50,000股普通股均已發行但並未繳足。

於2018年8月14日，每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。於股份拆細完成後，貴公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於2018年8月17日，貴公司就重組（附註1.2(f)）分別向創智國際有限公司及德欣國際有限公司發行6,000,000股及89,000,000股股份，且貴公司經授權的普通股數量已增至100,000,000股，每股面值為0.01美元。

根據股東於2019年1月11日通過的書面決議案，貴公司將其全部每股面值0.01美元的已發行及未發行股份拆細為20股每股面值0.0005美元的股份。因此，已發行普通股的數目由100,000,000股增至2,000,000,000股。此外，貴公司的法定股本由1,000,000美元增至2,500,000美元，分為5,000,000,000股股份。

## 27. 其他儲備

其他儲備主要指股份溢價及集團公司當時股東就重組累計注資超出所付代價部分。

視作向 貴集團當時股東作出的分派主要指於往績記錄期間 貴集團根據與凱銀投資管理有限公司（「凱銀投資」）的融資安排向凱銀投資支付的溢價。

### 貴公司

	其他儲備	累計虧損
	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月16日（註冊成立日期）.....	-	-
視作注資（附註）.....	1,718,823	-
期內虧損.....	-	(18,274)
於2018年9月30日.....	<u>1,718,823</u>	<u>(18,274)</u>

附註：視作注資主要指上市業務的資產淨值總額超出根據重組作為交換而發行的 貴公司股份面值的部分。

## 28. 法定儲備

根據中國有關規則及法規，在宣派股息時， 貴集團的中國附屬公司須將根據中國會計準則及法規計算的稅後利潤的10%以上劃撥至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總額達到各公司註冊資本的50%為止。法定儲備金只能在相關機構批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司的實收資本。

## 29. 每股盈利

釐定於往績記錄期間已發行普通股的加權平均數時， 貴公司註冊成立後已發行但並未繳足的普通股及為交換上市業務而發行的普通股（已計及附註26所述於2018年8月14日及2019年1月11日進行的股份拆細）被視為已於2015年1月1日發行，猶如 貴公司當時已註冊成立。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
貴公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）.....	30,950	330,809	737,543	270,658	787,928
發行在外普通股加權平均數（以千計）.....	<u>1,880,000</u>	<u>1,880,000</u>	<u>1,880,000</u>	<u>1,880,000</u>	<u>1,916,484</u>
每股基本盈利（人民幣元每股）.....	<u>0.02</u>	<u>0.18</u>	<u>0.39</u>	<u>0.14</u>	<u>0.41</u>

貴公司無任何發行在外的潛在攤薄股份，因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

由於截至本報告日期並無進行建議資本化發行，故每股盈利並無計及根據日期為2019年1月11日的股東決議案提出的建議資本化發行。

### 30. 借款

	於12月31日			於9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
<b>計入非流動負債的借款：</b>				
銀行借款				
— 有抵押	667,000	1,694,390	2,077,502	2,040,500
— 無抵押	—	—	91,463	—
其他借款				
— 有抵押	2,028,484	3,431,710	4,206,042	3,324,200
— 無抵押	1,093,393	1,937,041	2,262,508	2,578,863
減：非即期借款的即期部分	(2,821,877)	(3,458,738)	(2,754,914)	(3,050,613)
	967,000	3,604,403	5,882,601	4,892,950
<b>計入流動負債的借款：</b>				
銀行借款				
— 有抵押	85,000	170,000	100,000	850,000
— 無抵押	—	—	27,252	—
其他借款				
— 有抵押	436,500	655,000	526,000	951,300
— 無抵押	252,870	234,500	844,907	954,456
非即期借款的即期部分	2,821,877	3,458,738	2,754,914	3,050,613
	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,806,369
借款總額	4,563,247	8,122,641	10,135,674	10,699,319

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日，貴集團的所有借款均以人民幣計值。

貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日的銀行及其他借款人民幣3,216,984,000元、人民幣5,951,100,000元、人民幣6,909,544,000元及人民幣7,166,000,000元，乃由總賬面值人民幣11,241,561,000元、人民幣9,110,778,000元、人民幣12,844,842,000元及人民幣20,245,533,000元的貴集團若干樓宇、土地使用權、投資物業、集團公司股權、在建物業及持作出售的竣工物業作出擔保。

除抵押資產外，於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日分別有人民幣1,200,000,000元、人民幣3,388,000,000元、人民幣3,306,500,000元及人民幣3,597,300,000元的銀行及其他借款由胡先生或由胡先生及其配偶共同作擔保（附註36）。

若干中國集團公司已與信託公司及資產管理公司分別訂立融資安排，該等金融機構據此籌集資金注入集團公司。集團公司的若干股權由金融機構持作抵押品，貴集團須以預先釐定的價格贖回。該等資金根據固定利率支付利息，按照固定期限還款。因此，貴集團並未終止確認其於標的集團公司的股權，而是在綜合財務報表中將融資安排視為其他借款。

- (a) 銀行及其他借款相對於利率變化的風險以及合約重新定價日期或到期日（以較早者為準）如下：

	於12月31日			於9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
6個月或以下	1,725,154	1,730,430	9,433,674	4,420,675
6至12個月	2,021,093	3,503,808	702,000	3,985,294
1至2年	817,000	2,888,403	–	2,008,850
2至5年	–	–	–	147,500
5年以上	–	–	–	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>10,699,319</u>

- (b) 借款的還款期限如下：

	於12月31日			於9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
1年內	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,806,369
1至2年	967,000	2,486,612	4,537,101	2,676,050
2至5年	–	1,117,791	1,196,500	2,079,900
5年以上	–	–	149,000	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>10,699,319</u>

- (c) 貴集團借款的償還期限如下：

	於12月31日			於9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
須在下列時間內悉數償還的借款：				
5年內	4,563,247	8,122,641	9,986,674	10,562,319
5年以上	–	–	149,000	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>10,699,319</u>



- (d) 於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於9月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
銀行借款.....	6.30%	5.59%	6.08%	6.02%
其他借款.....	12.32%	10.87%	9.18%	9.08%
加權平均實際利率.....	<u>11.00%</u>	<u>9.86%</u>	<u>8.33%</u>	<u>8.34%</u>

- (e) 由於固定利率借款的貼現影響不大或借款按浮動利率孳息，因此借款於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日的賬面值與其公允價值相若。

### 31. 貿易及其他應付款項

#### 貴集團

	於12月31日			於9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 (附註a).....	1,039,025	891,828	883,039	1,277,028
其他應付款項：				
應付非控股權益款項 (附註b).....	160,319	319,156	2,332,758	3,328,171
其他應付稅項.....	47,721	51,052	111,180	112,090
應付工資.....	7,078	13,571	98,774	9,839
應付利息.....	76,633	72,951	155,423	160,712
就銷售物業收取的按金.....	4,933	8,555	52,438	36,864
自承包商及供應商收取的按金.....	42,103	40,509	117,191	178,657
代表施工人員收取的建設費用.....	–	596,145	457,569	303,331
其他.....	73,615	123,867	85,410	133,353
	<u>1,451,427</u>	<u>2,117,634</u>	<u>4,293,782</u>	<u>5,540,045</u>

- (a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於9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
90天內.....	606,451	462,869	577,445	1,072,278
90天至365天.....	131,176	147,447	108,079	91,258
365天以上.....	301,398	281,512	197,515	113,492
	<u>1,039,025</u>	<u>891,828</u>	<u>883,039</u>	<u>1,277,028</u>

- (b) 應付非控股權益款項主要為日常業務過程中與 貴集團若干附屬公司的非控股權益的現金墊款，該等款項為免息、無抵押並須按要求償還。

### 貴公司

貴公司的其他應付款項主要為就上市而產生的應付專業費用。

## 32. 營運所得／(所用) 現金

- (a) 年內／期內利潤與營運所得／(所用) 現金淨額的對賬。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年內／期內所得稅前利潤 .....	115,355	798,392	1,218,061	390,705	1,606,260
就下列各項作出調整：					
— 物業、廠房及設備折舊 .....	10,917	11,567	11,159	8,060	8,184
— 利息開支 .....	277,939	266,274	427,931	324,027	314,909
— 利息收入 .....	(20,080)	(49,240)	(106,482)	(61,596)	(72,818)
— 按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產所得收益 .....	(2,076)	(5,506)	(20,520)	(13,800)	(6,328)
— 出售附屬公司所得收益 .....	(6,159)	—	—	—	(30,018)
— 出售物業、廠房及設備所得(收益)／虧損 .....	4	304	(55)	(55)	35
— 無形資產攤銷 .....	674	752	934	560	630
— 應佔合營企業及聯營公司業績 .....	20,876	65,110	(160,284)	(119,352)	(199,277)
— 出售聯營公司所得收益 .....	—	(1,488)	—	—	—
— 投資物業的公允價值(收益)／虧損 .....	2,310	(346,444)	(226,107)	(128,187)	(171,466)
營運資金變動前的營運所得現金 .....	399,760	739,721	1,144,637	400,362	1,450,111
營運資金變動：					
— 開發中物業及持作出售的竣工物業 .....	1,531,172	(301,616)	(6,474,321)	(4,883,803)	(7,318,102)
— 合約資產 .....	(265,962)	260,391	(10,239)	(4,984)	(336)
— 合約負債 .....	1,176,810	(448,011)	7,496,819	6,406,949	4,342,007
— 貿易及其他應收款項 .....	816,758	(442,410)	188,921	(239,776)	(439,220)
— 預付款項 .....	411,081	255,995	(1,187,256)	(577,616)	(425,720)
— 貿易及其他應付款項 .....	(634,593)	620,249	126,863	148,464	48,551
營運所得／(所用) 現金 .....	<u>3,435,026</u>	<u>684,319</u>	<u>1,285,424</u>	<u>1,249,596</u>	<u>(2,342,709)</u>

## (b) 融資活動所產生負債的對賬

	銀行及 其他借款	應付合營 企業及聯營 公司款項	應付非控股 權益款項 結餘淨額	應付其他 關聯方款項
	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日的結餘	4,436,820	181,524	396,288	422,291
現金流量				
— 增加	4,585,775	15,200	95,078	113,129
— 減少	(4,459,348)	(96,000)	(824,704)	(335,072)
於2015年12月31日／2016年1月1日的結餘	4,563,247	100,724	(333,338)	200,348
現金流量				
— 增加	8,825,089	1,099,479	346,113	17,677
— 減少	(5,265,695)	—	(526,335)	(173,749)
於2016年12月31日／2017年1月1日的結餘	8,122,641	1,200,203	(513,560)	44,276
現金流量				
— 增加	9,393,651	1,786,739	2,487,717	61,559
— 減少	(7,380,618)	(155,200)	(1,219,775)	(29,106)
於2017年12月31日／2018年1月1日的結餘	10,135,674	2,831,742	754,382	76,729
現金流量				
— 增加	8,519,879	1,048,638	3,392,721	103,037
— 減少	(7,956,234)	(360,323)	(3,866,005)	(64,386)
於2018年9月30日的結餘	<u>10,699,319</u>	<u>3,520,057</u>	<u>281,098</u>	<u>115,380</u>
未經審核：				
於2016年12月31日／2017年1月1日的結餘	8,122,641	1,200,203	(513,560)	44,276
現金流量				
— 增加	5,924,307	1,289,444	1,369,763	60,564
— 減少	(4,361,362)	(40,000)	(915,993)	(20,326)
於2017年9月30日的結餘	<u>9,685,586</u>	<u>2,449,647</u>	<u>(59,790)</u>	<u>84,514</u>

## 33. 財務擔保

	於12月31日			於9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
就若干買家的按揭融資提供的擔保 (附註a)	3,567,418	3,130,999	5,453,485	8,937,831
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保 (附註b及附註36)	714,600	1,932,900	1,392,900	894,000
就胡先生所控制實體的借款提供的擔保 (附註b及附註36)	314,500	418,100	574,738	—
就第三方借款提供的擔保 (附註b)	89,440	145,410	74,500	533,710
	<u>4,685,958</u>	<u>5,627,409</u>	<u>7,495,623</u>	<u>10,365,541</u>

- (a) 貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以為該等買家履行還款責任作抵押。該等擔保將在下列較早時間終止：(i)簽發房地產所有權證，一般在擔保登記完成後平均耗時兩至三年；或(ii)物業買家償付按揭貸款。

根據擔保條款，倘買家拖欠按揭付款， 貴集團有責任償還未償還的按揭貸款本金以及違約買家欠銀行的應計利息和罰款，且 貴集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。 貴集團的擔保期自授出按揭貸款之日起計。董事認為，買家拖欠款項的可能性很小，因此按公允價值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 該等金額為各資產負債表日期就關聯方及獨立第三方借款而提供的擔保所面臨的最高風險。就胡先生所控制實體的借款提供的擔保已於2018年9月30日解除。董事認為，關聯方及獨立第三方拖欠款項的可能性很小，因此按公允價值計量的財務擔保並不重大。

### 34. 承擔

- (a) 已訂約但未撥備之承擔如下：

	於12月31日			於9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
— 物業開發活動	1,198,131	1,315,863	1,999,451	3,771,633
— 物業、廠房及設備	—	—	—	31,402
— 於合營企業及聯營公司的投資	—	32,671	132,602	85,040
— 投資物業	315,363	187,090	162,155	385,665
	<u>1,513,494</u>	<u>1,535,624</u>	<u>2,294,208</u>	<u>4,273,740</u>

- (b) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於9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	8,552	9,938	7,374	8,744
— 超過一年但不超過五年	31,864	29,963	25,119	22,489
— 超過五年	10,567	2,530	—	—
	<u>50,983</u>	<u>42,431</u>	<u>32,493</u>	<u>31,233</u>

## 35. 與非控股權益的交易

## (a) 收購附屬公司的額外權益

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，貴集團收購若干附屬公司的額外股權，並確認非控股權益減少及貴公司擁有人應佔股權減少。所收購非控股權益的賬面值與已付代價之間的差額載列如下。

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2015年	2016年	2017年	止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
所收購非控股權益的總賬面值.....	-	15,337	8,862	12,682
減：已付及應付非控股權益代價總額.....	-	(58,979)	(39,758)	(64,166)
於權益內確認的總差額.....	-	(43,642)	(30,896)	(51,484)

## (b) 在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的所有權

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月，貴集團在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的若干股權。貴集團已確認非控股權益增加及貴公司擁有人應佔權益減少，詳情載列如下。

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2015年	2016年	2017年	止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
自非控股權益收取的代價.....	-	-	-	39,365
減：已出售股權的賬面值.....	-	-	-	(40,791)
於權益內確認的總差額.....	-	-	-	(1,426)

## (c) 上述與非控股權益的交易對貴公司擁有人應佔權益的共同影響如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2015年	2016年	2017年	止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
貴公司擁有人應佔權益因以下原因而發生的變動：				
－收購附屬公司的額外權益.....	-	(43,642)	(30,896)	(51,484)
－在未失去控制權的情況下出售附屬公司的 所有權權益.....	-	-	-	(1,426)
	-	(43,642)	(30,896)	(52,910)

## 36. 關聯方交易

- (a) 貴公司的最終控股公司為Dexin International Limited (英屬維爾京群島)，貴公司的最終控股股東為胡先生。

於2018年6月29日前的往績記錄期間，凱銀投資為一間由胡先生控制的投資管理公司。於2018年6月29日，胡先生將其於凱銀投資的股權轉讓予獨立第三方，故凱銀投資不再為貴集團的關聯方。

## (b) 主要管理層薪酬

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9月30日止九個月的主要管理層薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
主要管理層薪酬					
— 薪金及其他僱員福利	833	833	7,225	3,596	3,781
— 退休金成本	247	277	446	331	354
	<u>1,080</u>	<u>1,110</u>	<u>7,671</u>	<u>3,927</u>	<u>4,135</u>

## (c) 與關聯方的結餘

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日，貴集團與關聯方擁有以下重大結餘：

	於12月31日			於9月30日
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(i) 合營企業				
來自關聯方的貿易應收款項	—	—	9,674	6,186
對關聯方貿易應付款項	—	48	—	—
應收關聯方款項	—	113,052	510,999	648,224
— 貿易	—	—	—	—
— 非貿易	—	113,052	510,999	648,224
應付關聯方款項	98,882	98,882	148,882	201,166
— 貿易	—	—	—	—
— 非貿易	98,882	98,882	148,882	201,166
(ii) 聯營公司				
來自關聯方的貿易應收款項	35,735	65,212	71,905	22,101
應收關聯方款項	287,834	1,170,156	2,272,542	2,096,340
— 貿易	—	—	15,000	11,011
— 非貿易	287,834	1,170,156	2,257,542	2,085,329
應付關聯方款項	1,842	1,101,321	2,682,860	3,318,891
— 貿易	—	—	—	—
— 非貿易	1,842	1,101,321	2,682,860	3,318,891
(iii) 胡先生控制的實體				
來自關聯方的貿易應收款項	709	172	1,115	500
對關聯方的貿易應付款項	55,091	45,351	24,324	16,774
應收關聯方款項	710,300	3,152,619	3,208,567	1,239,762
— 貿易	1,108	108	155	126
— 非貿易	709,192	3,152,511	3,208,412	1,239,636
應付關聯方款項	200,348	44,276	76,729	115,380
— 貿易	122,930	25,555	11,449	10,044
— 非貿易	77,418	18,721	65,280	105,336
來自關聯方的借款	178,093	149,500	488,349	—

應收／應付關聯方款項主要為無抵押且須按要求償還的現金墊款。

**(d) 與關聯方的交易**

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止九個月，貴集團與關聯方擁有以下重大交易。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	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 (未經審核)	2018年 人民幣千元
(i) 胡先生控制的實體					
收取物業管理服務	27,210	18,220	24,212	10,755	18,523
收取建築及裝飾服務	61,656	68,500	31,116	22,667	86,796
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	–	–	161,006	–	301,290
收取融資及管理服務	4,067	19,098	39,417	32,919	39,218
利息收入	–	–	–	–	11,407
利息開支	43,142	15,162	5,206	5,036	23,006
(ii) 合營企業					
提供管理及諮詢服務	10,657	28,659	12,524	2,713	2,896
利息收入	2,460	–	25,276	17,803	5,388
利息開支	592	–	–	–	6,925
(iii) 聯營公司					
提供管理及諮詢服務	10,224	37,959	47,733	32,067	13,468
利息收入	7,938	31,781	15,453	12,468	21,279
利息開支	–	27,360	5,386	7,030	–
(iv) 胡先生的密切家庭成員					
銷售物業	–	45,892	8,533	8,533	–

上述交易的價格乃依照相關訂約方所協定的條款而釐定。

## (e) 與關聯方的擔保

	於12月31日			於9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
就關聯方借款提供擔保				
胡先生控制的實體 .....	314,500	418,100	574,738	–
合營企業 .....	–	210,000	630,000	32,500
聯營公司 .....	714,600	1,722,900	762,900	861,500
	<u>1,029,100</u>	<u>2,351,000</u>	<u>1,967,638</u>	<u>894,000</u>
就 貴集團借款自胡先生或胡先生及其配偶 收取的擔保 (附註a) .....	<u>1,200,000</u>	<u>3,388,000</u>	<u>3,306,500</u>	<u>3,597,300</u>

## (f) 來自關聯方的借款

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	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 .....	230,860	178,093	149,500	488,349
增加 .....	191,852	897,365	762,025	3,000
償還 .....	(244,619)	(925,958)	(423,176)	(491,349)
年／期末 .....	<u>178,093</u>	<u>149,500</u>	<u>488,349</u>	<u>–</u>

來自關聯方的借款按介乎4.35%至15.9%的可變年利率計息，貸款期限為1個月至12個月。



## 37. 附屬公司詳情

貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年9月30日的主要附屬公司詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	繳足資本	所有權權益比例				於重組完成後 及本報告 日期當日 附註	
							2015年	2016年	2017年	9月30日 2018年		
							人民幣元					
間接權益：												
德信地產集團有限公司 .....	1995年9月1日	有限公司	中國內地	物業開發	1,007,000,000	1,007,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	i
浙江德潤置業有限公司 .....	2009年8月6日	有限公司	中國內地	物業開發	5,000,000	5,000,000	51%	51%	51%	51%	51%	i
德清德藍置業有限公司 .....	2006年12月11日	有限公司	中國內地	物業開發	30,000,000	30,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	i
溫州德信置業有限公司 .....	2013年3月29日	有限公司	中國內地	物業開發	10,000,000	10,000,000	51%	51%	51%	51%	51%	i
溫州德信生態園置業有限公司 .....	2013年7月2日	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	90%	90%	100%	100%	100%	i
溫州德信廣景置業有限公司 .....	2013年10月28日	有限公司	中國內地	物業開發	138,000,000	138,000,000	55%	75%	75%	75%	75%	i
溫州德信梧田置業有限公司 .....	2013年7月16日	有限公司	中國內地	物業開發	10,000,000	10,000,000	65%	65%	65%	65%	65%	i

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	繳足資本 人民幣元	所有權權益比例			於重組完成後 及本報告 日期當日 附註
							2015年	2016年	2017年	
							12月31日	9月30日	2018年	
溫州德信明成置業有限公司.....	2013年12月10日	有限公司	中國內地	物業開發	150,000,000	150,000,000	55%	55%	55%	i
徐州德信置業有限公司.....	2010年3月9日	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000	20,000,000	100%	100%	100%	i
浙江德信東航置業有限公司.....	2010年10月29日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	55%	55%	55%	i
杭州德冠投資有限公司.....	2013年12月6日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	100%	100%	100%	i
長興德信置業有限公司.....	2011年1月21日	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	80%	80%	100%	i
溫州德信金田置業有限公司.....	2015年9月28日	有限公司	中國內地	物業開發	70,000,000	70,000,000	65%	65%	65%	i
浙江德信匯運置業有限公司.....	2009年10月16日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	55%	75%	75%	i
浙江德信中順置業有限公司.....	2014年9月28日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	60%	60%	60%	i
瑞安市德信置業有限公司.....	2016年2月18日	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000	20,000,000	不適用	75%	75%	ii

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	繳足資本 人民幣元	所有權權益比例			於重組完成後 及本報告 日期當日 附註		
							2015年	2016年	2017年			
							12月31日	9月30日	2018年			
德信地產(麗水)有限公司(附註a)...	2016年10月13日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	45%	45%	51%	ii	
德清德宇置業有限公司 .....	2016年10月24日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	63%	63%	70%	ii	
浙江德廣置業有限公司(附註a) .....	2016年8月23日	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	不適用	51%	51%	51%	ii	
德信地產(舟山)有限公司 .....	2016年12月29日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	90%	86%	86%	iii	
浙江德鴻置業有限公司 .....	2017年8月29日	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	60%	54%	iii	
溫州德信凱城置業有限公司(附註a) .....	2016年5月30日	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000	20,000,000	不適用	47%	47%	50%	ii	
溫州德信時代置業有限公司(附註b) .....	2017年1月23日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	不適用	27%	27%	31%	iii
慈溪市梁建置業有限公司(附註a) .....	2017年7月4日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	不適用	34%	34%	34%	iii

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	繳足資本 人民幣元	所有權權益比例				於重組完成後 及本報告 日期當日 附註				
							2015年		2016年			2017年		9月30日 2018年	
							不適用		不適用			不適用		不適用	
溫州德信信置置業有限公司 (附註d)	2017年2月21日	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	不適用	不適用	31%	32%	32%	iii			
德清錦鴻置業有限公司 (附註b) . . . . .	2017年10月9日	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	34%	32%	32%	iii			
衢州德信置業有限公司 (附註a) . . . . .	2017年6月26日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	-	不適用	不適用	26%	24%	24%	iii			
杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 (附註a) . . . . .	2012年3月13日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	27%	27%	27%	27%	27%	i			
浙江德晨置業有限公司 . . . . .	2017年10月16日	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	65%	63%	63%	iii			
德清縣安居建設有限公司 . . . . .	2013年9月9日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	i			
德清縣康居建設有限公司 . . . . .	2013年10月9日	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	i			

- (a) 貴集團已通過與若干少數股東訂立的協議控制該等公司，根據該等協議，相關少數股東確認在相關活動（包括但不限於該等公司的預算、定價及促銷策略）的決策方面與貴集團一致行動。貴集團因其對該等公司的參與而面臨可變回報敞口或有權獲得可變回報，及有能力透過其多數投票權地位及現有權利指導相關活動影響該等回報，因此該等公司入賬為貴集團的附屬公司。
- (b) 貴集團通過中間控股公司間接持有該等公司，其中貴集團持有可決定該等公司業務經營及財務政策的多數投票權地位及現有權利。股權比例反映了歸屬於貴集團的實際股權。
- (i) 該等公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (ii) 該等公司截至2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (iii) 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (iv) 該等公司並無編製任何法定財務報表。

## 38. 出售附屬公司

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	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
<b>出售代價</b>				
收到的現金.....	20,000	-	-	60,000
應收第三方款項.....	9,300	-	-	30,000
	<u>29,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,000</u>
<b>出售總資產淨值</b> .....	<u>23,141</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,982</u>
<b>出售收益</b> .....	<u>6,159</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,018</u>
<b>出售所得現金，扣除出售的現金</b>				
— 來自第三方.....	20,000	-	-	60,000
— 出售附屬公司的現金及現金等價物.....	(18,000)	-	-	(53,349)
<b>與出售有關的淨現金流入</b> .....	<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,651</u>

## 39. 或然負債

除會計師報告其他部分所披露者外，貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年9月30日並無任何重大或然負債。

## 40. 期後事項

除本報告另行披露者外，於2018年9月30日之後發生以下重大事件：

根據於2019年1月11日正式召開的股東大會上通過的書面決議案，該決議案議決（其中包括）：(a)董事獲授權批准將 貴公司每股面值0.01美元的已發行及未發行股份拆細為20股每股面值0.0005美元的股份，因此，於股份拆細後， 貴公司的法定股本為1,000,000美元，分為2,000,000,000股每股面值0.0005美元的股份；(b) 貴公司的法定股本增至2,500,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.0005美元的股份；(c)待 貴公司股份溢價賬具備充裕結餘，或因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬後，董事獲授權批准向緊接全球發售成為無條件當日前（或按彼等所指定的日期）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例，按面值配發及發行合共100,000,000股入賬列作繳足股款股份，配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面均享有同等權益。

## III. 期後財務報表

貴公司或現時為 貴集團之任何成員公司並無就2018年9月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。 貴公司或現時為 貴集團之任何成員公司，並無就2018年9月30日之後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

下列資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（執業會計師）編製的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的「會計師報告」一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

下文載列根據《上市規則》第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，旨在說明全球發售對於截至2018年9月30日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2018年9月30日進行。

本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必真實反映本集團於2018年9月30日或全球發售後任何未來日期的綜合有形資產淨值。

	於2018年 9月30日		於2018年 9月30日	
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)
按發售價每股股份				港元 (附註4)
2.32港元計算 .....	1,844,959	986,714	2,831,673	1.08
	<u>1,844,959</u>	<u>986,714</u>	<u>2,831,673</u>	<u>1.08</u>
按發售價每股股份				港元 (附註4)
3.25港元計算 .....	1,844,959	1,394,953	3,239,912	1.23
	<u>1,844,959</u>	<u>1,394,953</u>	<u>3,239,912</u>	<u>1.23</u>

附註：

- (1) 於2018年9月30日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，此乃根據於2018年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣1,846,180,000元計算得出，並就無形資產約人民幣1,221,000元作出調整。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃基於532,000,000股發售股份及每股股份2.32港元及每股股份3.25港元（指示性發售價範圍的最低價及最高價）之指示性發售價，經扣除包銷費及其他相關開支（扣除於往績記錄期間已於綜合收益表確認的約人民幣23,354,000元）。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值乃於上段所述經調整後及以2,632,000,000股已發行股份為基礎（假設全球發售已於2018年9月30日完成，但並無計及根據行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份或本公司根據「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份）獲得。
- (4) 就未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示之結餘以人民幣0.85512元兌換1.00港元的匯率換算為港元（如本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料」所載）。概無作出聲明表示人民幣金額已按、可能已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無對每股未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2018年9月30日之後所訂立之貿易業績或其他交易。

**B. 未經審核備考估計每股盈利**

以下截至2018年12月31日止年度的未經審核備考估計每股盈利乃根據《上市規則》第4.29(8)條並按下文附註所載基準編製，以說明在全球發售及資本化發行於2018年1月1日發生的情況下全球發售及資本化發行的影響。未經審核備考估計每股盈利僅供說明目的而編製，且由於其假設性質，其未必能真實反映本集團於全球發售及資本化發行後或任何未來期間的財務業績。

**截至2018年12月31日止年度的利潤估計**

截至2018年12月31日止年度

本公司擁有人應佔估計綜合利潤<sup>(1)</sup> ..... 不低於人民幣1,400百萬元

截至2018年12月31日止年度

未經審核備考估計每股盈利<sup>(2)</sup> ..... 不低於人民幣0.54元

附註：

- (1) 編製上述利潤估計所用的基準概述於本招股章程附錄三第A部分。董事已根據截至2018年9月30日止九個月的經審核綜合業績及基於本集團截至2018年12月31日止三個月管理賬目的未經審核綜合業績編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計綜合利潤。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃按截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計綜合利潤除以截至2018年12月31日止年度已發行股份加權平均數2,569,205,000股股份（假設於2018年1月1日已發行全球發售項下合共532,000,000股股份及資本化發行項下100,000,000股股份）計算。計算估計每股盈利時，並無計及根據行使超額配股權或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發或發行的任何股份或本公司根據「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。



### C. 未經審核備考財務資料報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股章程內。



羅兵咸永道

#### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致德信中国控股有限公司列位董事

本所已完成對德信中国控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事編製，並僅供說明用途）的鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於2019年2月14日刊發的招股章程中第II-1頁及第II-2頁內所載有關 貴集團於2018年9月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及截至2018年12月31日止年度的備考估計每股盈利以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1頁及第II-2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於2018年9月30日的財務狀況及 貴集團截至2018年12月31日止年度的估計每股盈利可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股分別於2018年9月30日及2018年1月1日已經發生。在此過程中， 貴公司董事分別從 貴集團截至2018年9月30日（會計師報告已於該日公佈）止九個月的財務資料及 貴集團截至2018年12月31日止年度的利潤估計中摘錄有關 貴集團財務狀況及 貴公司擁有人應佔綜合利潤估計的資料。

#### 貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）第4.29段及參考香港會計師公會（「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》（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

#### 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業能力、應有審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈 22 樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則第1號》，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定的明文記錄政策及程序。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據《上市規則》第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除於該等報告出具日對該等報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，《就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務》執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據《上市規則》第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料以獲取合理保證。

就本業務而言，本所概無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在本招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於為說明用途而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於2018年9月30日或2018年1月1日的實際結果是否如同所呈報者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年2月14日

截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔之估計利潤載於本招股章程「財務資料－截至2018年12月31日止年度的利潤估計」。

#### A. 基準

董事已根據本集團截至2018年9月30日止九個月的經審核綜合業績及本集團截至2018年12月31日止三個月基於管理賬目的未經審核綜合業績編製截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔之估計利潤（「利潤估計」）。利潤估計乃基於在所有重大方面與我們當前所採納者（概述於本招股章程附錄一所載會計師報告）一致的會計政策而編製。

**B. 申報會計師的函件**

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的函件全文，以供載入本招股章程。

**羅兵咸永道**

德信中国控股有限公司  
董事會

建銀國際金融有限公司

2019年2月14日

敬啟者：

德信中国控股有限公司（「貴公司」）

**截至2018年12月31日止年度的利潤估計**

本所謹此提述 貴公司日期為2019年2月14日的招股章程（「招股章程」）「財務資料」一節所載截至2018年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔的綜合利潤估計（「利潤估計」）。

**董事的責任**

利潤估計乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）截至2018年9月30日止九個月的經審核綜合業績及基於 貴集團截至2018年12月31日止三個月管理賬目的未經審核綜合業績編製而成。

貴公司董事對利潤估計負全責。

**本所的獨立性及質量控制**

本所已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《職業會計師道德守則》所規定的獨立性及其他道德要求，有關要求基於誠信、客觀、專業能力、應有謹慎、保密性及專業行為而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則第1號》，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定的明文記錄政策及程序。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

**申報會計師的責任**

本所的責任乃根據本所的程序就會計政策及利潤估計的計算提供意見。

本所已按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號《對盈利預測、營運資金充足性聲明及債務聲明作出報告》及參考香港鑒證業務準則第3000號(修訂)《歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務》執行本所的工作。該等準則要求本所規劃及實施工作，以就 貴公司董事(就有關會計政策及計算方法而言)是否已按照董事採納的基準妥為編製利潤估計以及就利潤估計是否在所有重大方面按與 貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列取得合理保證。本所的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行的審計範圍為小。因此，本所並不發表審計意見。

**意見**

本所認為，就有關會計政策及計算方法而言，利潤估計已按照招股章程附錄三所載董事採納的基準妥為編製，並已在所有重大方面按與 貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列。 貴集團一般採納的會計政策載於本所日期為2019年2月14日的會計師報告，報告全文載於招股章程附錄一。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

**C. 獨家保薦人的函件**

以下為獨家保薦人就截至2018年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔之估計利潤發出的函件全文，以供載入本招股章程。



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

敬啟者：

我們提述截至2018年12月31日止年度德信中国控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）擁有人應佔綜合利潤估計（「利潤估計」），其載於 貴公司日期為2019年2月14日之招股章程（「招股章程」）利潤估計章節內。

利潤估計由 貴公司董事根據 貴集團截至2018年9月30日止九個月之經審核綜合業績及 貴集團截至2018年12月31日止三個月之基於管理賬目的未經審核綜合業績而編製，而 貴公司董事須對利潤估計負全責。

我們已與 閣下討論編製利潤估計所依據載於招股章程附錄三的基準，該基準由 貴公司董事提出。我們亦已考慮 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所向 閣下及我們發出日期為2019年2月14日的函件，內容有關作出利潤估計時所依據的會計政策及計算方法。

根據包括利潤估計的資料及根據 閣下採納並由羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為須由 貴公司董事負全責的利潤估計乃經審慎周詳考慮後編製。

此致

德信中国控股有限公司  
列位董事 台照

為及代表  
建銀國際金融有限公司  
執行董事  
**Kenneth Lau**  
謹啟

2019年2月14日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2018年11月30日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港  
太古城  
英皇道1111號  
太古城中心1期1208室

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

## 緒言

我們已遵照閣下之指示，就德信中国控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業（「物業」）進行估值，我們確認我們已就該等物業進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的相關其他資料，以為閣下提供我們對該等物業於2018年11月30日（「估值日期」）之市場價值的意見，以供載入公開發售文件。

## 估值基準

我們對該等物業的估值乃我們對其市場價值的意見。所謂市場價值，就我們所下定義而言，是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

我們的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）的2017年香港測量師學會估值準則（包含國際估值準則（「國際估值準則」）以及（如適用）香港測量師學會或司法權區的相關補充資料進行。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券《上市規則》第5章及第12項應用指引所載的規定。



## 估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事，亦為擁有逾25年香港及中國物業估值經驗的香港測量師學會正式會員，對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生過往12個月未曾參與該等物業的估值。

我們獨立於貴公司及其附屬公司。我們並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生在是次工作中可能出現的潛在利益衝突情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

## 物業分類及估值方法

對貴集團於中國持作投資的第一類物業第3、第4及第7項進行估值時，我們已採用收入資本化法並以我們獲提供附表所示收入的資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

第二類物業第21至25項為貴集團持作出售的物業。根據我們的現場考察及貴集團提供的資料，於估值日期，第21、22、24及25項物業受租約規限且將根據租約出售。在對第21、22、24及25項物業進行估值時，我們已採用收入資本化法以反映物業的現有租約，與對第一類物業第3、第4及第7項進行估值時採用的估值方法一致。於估值日期，第23項物業由貴集團作為酒店經營。我們已採用收入資本化法對第23項物業進行估值，即將來自該物業的經營收入淨額資本化。我們亦已通過直接比較法交叉檢驗我們對該等物業的估值，且該等物業由收入資本化法得出的單位費率與直接比較法得出的相關市場可比數據一致。

對貴集團持作未來投資開發的第一類物業第6項、貴集團於中國持作出售的第二類物業（第21、22、23、24及25項除外）以及持作未來開發的第四類物業進行估值時，我們假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，採用直接比較法對該等物業進行估值。

對貴集團持作投資的第一類物業第1、第2、第5及第8項及貴集團於中國持有正在開發的第三類物業進行估值時，我們乃基於該等物業將按照貴集團向我們提供之最新開發方案開發及完成對該等物業進行估值。我們已假設有關政府機構已就開發方案發出一切同意、批文及許可證，且並無繁苛附帶條件或延誤。於達致我們的估值意見時，我們通過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，並計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的質量。「竣工後市值」指假設開發項目在估值日期已竣工的情況下我們對該物業的總售價意見。

對 貴集團於中國訂約收購的第五類物業進行估值時，我們未賦予該等物業商業價值，因為 貴集團尚未對該等物業取得任何國有土地使用權證及／或該等物業的代價尚未全額付清。

### 業權調查

我們已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本，以核證所有權或確定是否出現任何遞交給我們之副本中並無出現之修訂。於估值過程中，我們相當程度上依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團法律顧問通商律師事務所就該等物業之業權出具的法律意見。

### 資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發方案、總建設成本及未支銷建設成本、預期竣工日期、交易記錄、買賣協議、經營賬目、佔地及建築面積及所有其他有關事宜之資料及意見。估值報告所載尺寸、量度及面積均以我們獲提供文件所載之資料為依據，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見。

### 估值假設

在對中國物業進行估值時，除另有指明者外，我們假設該等物業按名義年度土地使用費就其各自特定年期之可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數繳納任何應付土地出讓金。除另有指明者外，我們亦假設 貴集團對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業。

我們進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支銷。

### 實地視察

我們已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。該等物業的實地視察由胡建明先生及其他估值師進行。胡建明先生為皇家特許測量師學會的資深會員，擁有逾25年中國物業估值經驗。我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們亦無對任何其他設施進行測試。我們亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合任何未來開發。我們編製估值時乃假設該等方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此致

中華人民共和國  
浙江省  
杭州市  
中山北路565號  
華能大廈  
3樓  
德信中国控股有限公司  
列位董事 台照

為及代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

2019年2月14日

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
<b>第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業</b>				
1.	位於中國浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與南陽大道交叉口 天空之翼的部分	人民幣 237,600,000元	62.57%	人民幣 148,666,320元
2.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 良運街以南 儲運路以西 杭州One的部分	人民幣 160,600,000元	64.40%	人民幣 103,426,400元
3.	位於中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿街道 偉業路3號 AI產業園的 多個辦公單元、零售單元及停車位	人民幣 807,400,000元	99.90%	人民幣 806,592,600元
4.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖東街957號 德藍廣場 6幢的辦公部分	人民幣 101,000,000元	100%	人民幣 101,000,000元
5.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及上葉村的 神仙居文化主題樂園一期A	人民幣 110,100,000元	100%	人民幣 110,100,000元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
6.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及上葉村的 神仙居文化主題樂園一期B	人民幣 8,500,000元	100%	人民幣 8,500,000元
7.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東 正陽路以西和 樊噲路以北的 九龍城A地塊	人民幣 81,440,000元	100%	人民幣 81,440,000元
8.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東和 韓信路以南的 九龍城B地塊2號樓 第一類小計	人民幣 238,000,000元	100%	人民幣 238,000,000元
		人民幣 1,744,640,000元		人民幣 1,597,725,320元
<b>第二類 – 貴集團於中國持作出售的物業</b>				
9.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 文瀾街與小河路交叉口西南部 臻園的未出售部分	人民幣 11,200,000元	75.00%	人民幣 8,400,000元
10.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 祥富路與楊家濱路交叉口西北部 北海公園的多個停車位	無商業價值	55.00%	無商業價值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
11.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 中泰鄉 石鴿社區 早安 的多個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
12.	位於中國 浙江省 杭州市 江幹區 環站東路與天城路交叉口東北部 東宸的 多個停車位	無商業價值	60.00%	無商業價值
13.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 中匯路 泊林公館的多個停車位	人民幣 5,600,000元	51.00%	人民幣 2,856,000元
14.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟街道 黃嶼村 愛琴海岸一期的 未出售部分	人民幣 8,600,000元	100%	人民幣 8,600,000元
15.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村 湖濱一號的 未出售部分	人民幣 11,200,000元	65.00%	人民幣 7,280,000元
16.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟街道 黃嶼村 愛琴海岸二期的多個附屬設施	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
17.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 新橋街道平天路 海派嘉園一期的多個停車位	人民幣 8,280,000元	75.00%	人民幣 6,210,000元
18.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 新橋街道平天路 海派嘉園二期的 未出售部分	人民幣 1,900,000元	75.00%	人民幣 1,425,000元
19.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村 悅城的未出售部分	人民幣 1,470,000元	65.00%	人民幣 955,500元
20.	位於中國 浙江省 溫州市 黃嶼生態園 上府的未出售部分	人民幣 22,090,000元	100%	人民幣 22,090,000元
21.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫路以東 舞陽街以南 溪山美墅的未出售部分	人民幣 14,300,000元	100%	人民幣 14,300,000元
22.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫北路 德藍廣場 1至5號樓的未出售部分	人民幣 3,090,000元	100%	人民幣 3,090,000元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
23.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 北湖東街957號 德藍廣場 6號樓酒店部分	人民幣 83,000,000元	100%	人民幣 83,000,000元
24.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 一里洋房的 未出售部分	人民幣 3,650,000元	100%	人民幣 3,650,000元
25.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 太湖街道 長州路666號 泊林公館的未出售部分	人民幣 15,600,000元	100%	人民幣 15,600,000元
26.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖街以南和 中興北路以西的 上城多個停車位	無商業價值	50.00%	無商業價值
27.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東 正陽路以西和 樊噲路以北 九龍城A地塊的 未出售部分	人民幣 42,500,000元	100%	人民幣 42,500,000元
28.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東 正陽路以西 和韓信路以南 九龍城B地塊的 未出售部分	人民幣 177,200,000元	100%	人民幣 177,200,000元



編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
29.	位於中國 安徽省 合肥市 政務區 麗晶城的多個停車位	人民幣 9,660,000元	72.00%	人民幣 6,955,200元
30.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 商匯路以北和 景嶼路以東 大悅灣的未出售部分	人民幣 29,500,000元	55.00%	人民幣 16,225,000元
31.	位於中國 浙江省 溫州市 鹿城區 七都街道 板橋村和老塗村 鹿城大院的未出售部分	人民幣 17,000,000元	50.00%	人民幣 8,500,000元
32.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 英溪桃源小區南側 英溪大院的未出售部分	人民幣 15,200,000元	50.00%	人民幣 7,600,000元
33.	位於中國 浙江省 寧波市 高新區 朱一路以西 明珠路以北和 福明路以東 東宸的未出售部分	人民幣 1,315,800,000元	30.00%	人民幣 394,740,000元
	第二類小計：	人民幣 1,796,840,000元		人民幣 831,176,700元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
<b>第三類 – 貴集團於中國持有正在開發的物業</b>				
34.	位於中國 浙江省 杭州市 杭州大江東產業集聚區 河莊街道的 大江源著	人民幣 962,500,000元	51.17%	人民幣 492,511,250元
35.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與南陽大道交叉口 天空之翼一期的部分	人民幣 1,470,000,000元	62.57%	人民幣 919,779,000元
36.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 儲運路以西和 良運街以南 杭州ONE的部分	人民幣 326,000,000元	64.40%	人民幣 209,944,000元
37.	位於中國 浙江省 瑞安市 開發區大道以南、 導航路以西、 瑞安大道以東和 毓蒙路以北 飛雲江農場A和C地塊的 鉑瑞灣	人民幣 1,933,000,000元	75.00%	人民幣 1,449,750,000元
38.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 梧田街道 梧田街村的 玖號院	人民幣 1,069,400,000元	32.00%	人民幣 342,208,000元
39.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道 玕南村和婁橋村的 時代公館	人民幣 1,113,800,000元	31.00%	人民幣 345,278,000元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
40.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道 玕南村的 德信君亭酒店	人民幣 27,000,000元	55.00%	人民幣 14,850,000元
41.	位於中國 浙江省 溫州市 龍灣區 經濟技術開發區的 觀瀾苑	人民幣 653,200,000元	46.94%	人民幣 306,612,080元
42.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 阜溪街道 舞陽街以南和 環山路以東的 郡望	人民幣 1,014,600,000元	70.00%	人民幣 710,220,000元
43.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 塔山街南側和 中興路東側的 時代廣場	人民幣 2,096,200,000元	32.32%	人民幣 677,491,840元
44.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 南林路西側和 朝陽西路北側的 潯莊	人民幣 373,100,000元	88.83%	人民幣 331,424,730元
45.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 向陽路與 風順路交叉口的 春風里	人民幣 312,600,000元	96.21%	人民幣 300,752,460元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
46.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 雙山路東側和 千秋街北側的 東宸	人民幣 1,029,000,000元	31.53%	人民幣 324,443,700元
47.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 錦川路北側和 二環西路西側的 江山一品一期	人民幣 526,700,000元	26.50%	人民幣 139,575,500元
48.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 拱新大道南側和 二環西路西側的 江山一品二期	人民幣 513,700,000元	26.50%	人民幣 136,130,500元
49.	位於中國 浙江省 台州 玉環市的 西湖雲莊3號和4號地塊	人民幣 171,500,000元	100%	人民幣 171,500,000元
50.	位於中國 浙江省 舟山市 普陀區 東港新區的 舟山府	人民幣 1,022,000,000元	86.05%	人民幣 879,431,000元
51.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 衢山大道以西的 紫宸	人民幣 457,000,000元	32.28%	人民幣 147,519,600元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
52.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 和諧路東側和 環城北路南側的 君宸	人民幣 344,000,000元	32.28%	人民幣 111,043,200元
53.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村的 悅鑫府	人民幣 596,900,000元	23.73%	人民幣 141,644,370元
54.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村和上洋村的 悅蓉府	人民幣 546,000,000元	23.77%	人民幣 129,784,200元
55.	位於中國 浙江省 寧波 慈溪市 觀海衛鎮 新澤村的 君宸	人民幣 433,000,000元	34.00%	人民幣 147,220,000元
56.	位於中國 浙江省 寧波 慈溪市 古塘街道 擔山北路東側的 江南大院	人民幣 804,000,000元	31.36%	人民幣 252,134,400元
57.	位於中國 浙江省 麗水市 開發路東側和 壽元路北側的 元湖一號	人民幣 1,534,100,000元	51.00%	人民幣 782,391,000元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
58.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 濱河北路以北和 樊噲路以南的 瓏璽台	人民幣 470,200,000元	64.00%	人民幣 300,928,000元
59.	位於中國 浙江省 杭州市 之江度假區 XH1705-11號地塊的 九溪雲莊	人民幣 1,300,000,000元	54.21%	人民幣 704,730,000元
60.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 河莊路以西和 緯九路以南的 大江壹號	人民幣 91,000,000元	55.47%	人民幣 50,477,700元
61.	位於中國 江西省 上饒市 上饒縣 惟義路以南的 君宸	人民幣 457,600,000元	27.39%	人民幣 125,336,640元
62.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心南路以東的 市心府	人民幣 1,063,000,000元	36.63%	人民幣 389,376,900元
63.	位於中國 浙江省 溫州 樂清市 石馬南村的 御宸府	人民幣 759,000,000元	38.49%	人民幣 292,139,100元
64.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北和 梅林路以東的 東宸	人民幣 413,500,000元	63.83%	人民幣 263,937,050元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
65.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北和 霞飛路以西的 君宸	人民幣 492,200,000元	63.83%	人民幣 314,171,260元
66.	位於中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 江六新村以北的 雲堊台	人民幣 758,500,000元	24.45%	人民幣 185,453,250元
67.	位於中國 浙江省 溫州市 經濟技術開發區 金海園區的 翡麗雲邸 第三類小計：	人民幣 967,000,000元	26.00%	人民幣 251,420,000元
		人民幣 26,101,300,000元		人民幣 12,341,608,730元
<b>第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業</b>				
68.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 莫干山鎮 高峰村的 高峰村項目 2017-343號地塊	人民幣 107,500,000元	100%	人民幣 107,500,000元
69.	位於中國 浙江省 台州市 玉環市的 西湖雲莊1號和2號地塊	人民幣 166,000,000元	100%	人民幣 166,000,000元
70.	位於中國 江蘇省 徐州市 蘇堤北路以西的 君宸	人民幣 184,000,000元	51.90%	人民幣 95,496,000元

編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
71.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 迎賓大道以西的 神仙居文化主題樂園二期	人民幣 18,800,000元	100%	人民幣 18,800,000元
72.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 科源路以東和 石溪街以南的 2017-401-1號地塊	人民幣 927,300,000元	34.00%	人民幣 315,282,000元
73.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 南京仙林智谷產業園一期	人民幣 56,000,000元	85.00%	人民幣 47,600,000元
74.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 南京仙林智谷產業園二期	人民幣 23,690,000元	85.00%	人民幣 20,136,500元
75.	位於中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 蔡甸街、蓮花湖大道及公園路交匯處的 第P(2018)048號地塊	人民幣 179,400,000元	100%	人民幣 179,400,000元
	第四類小計：	人民幣 1,662,690,000元		人民幣 950,214,500元



編號	物業	於2018年 11月30日 現況下的市場價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年11月30日 應佔的市場價值
第五類 – 貴集團於中國訂約收購的物業				
76.	位於中國 浙江省 杭州市 江幹區 九睦路以西及旺楊街以北的 杭政儲出[2018]34號地塊	無商業價值	80.00%	無商業價值
77.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南豐路以東、南莊路以西、港城大道 以北及南義路以南的 蕭政儲出(2018) 19號地塊	無商業價值	26.50%	無商業價值
	第五類小計：	零		零
	總計：	人民幣 <b>31,305,470,000元</b>		人民幣 <b>15,720,725,250元</b>

## 估值報告

## 第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值										
1.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與 南陽大道 交叉口 天空之翼一期 的部分	<p>天空之翼一期（「該開發項目」）是在佔地面積約74,357.00平方米的地塊上開發的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於杭州市蕭山區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心約45分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約41,422.28平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>34,261.10</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>5,892.85</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,268.33</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>41,422.28</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年2月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年4月9日（作商業用途）及2088年4月9日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	34,261.10	辦公	5,892.85	附屬設施	1,268.33	<b>總計：</b>	<b>41,422.28</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 237,600,000元 (人民幣 二億三千七百 六十萬元)</p> <p>(62.57%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 148,666,320元 (人民幣 一億四千八百六 十萬六千三百 二十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	34,261.10													
辦公	5,892.85													
附屬設施	1,268.33													
<b>總計：</b>	<b>41,422.28</b>													

## 附註：

- 根據日期為2017年9月25日的國有土地使用權出讓合同第3301092017A21619號及日期為2017年11月6日的一份補充協議，貴公司擁有62.57%權益的附屬公司浙江德晨置業有限公司（「浙江德晨」）獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,418,310,000元。
- 根據日期為2018年4月18日的不動產權證書浙(2018)蕭山區不動產權第0038836號，浙江德晨獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年4月9日（作商業用途）及2088年4月9日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年4月4日的建設用地規劃許可證—地字第330109201800079號，浙江德晨獲准使用佔地面積約74,357.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據兩份日期分別為2018年5月4日及2018年5月24日的建設工程規劃許可證－建字第330109201800115號及330109201800139號，多棟建築獲批准總建設規模約為245,824.01平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年5月30日及2018年6月5日的建築工程施工許可證－330109201805300301號及330109201806050101號，多棟建築總建設規模約245,824.01平方米之建設工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

6. 根據兩份日期分別為2018年8月16日及2018年9月10日的商品房預售許可證肅售許字(2018)第00554號和00642號，總建築面積約為26,333.3平方米的多棟建築獲准預售。

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣29,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣94,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設該物業於估值日期已竣工且可自由轉讓，其市場價值估計約為人民幣364,300,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i. 浙江德晨已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受多項按揭所限；
- iii. 國有土地使用權出讓合同規定商業部分及不低於住宅部分總建築面積的10%應由浙江德晨持有且並不允許分層所有權出售，而剩餘部分允許分層所有權出售；
- iv. 浙江德晨有權佔用或使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，浙江德晨有權處置該物業的土地使用權；
- v. 浙江德晨已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
- vi. 浙江德晨已取得銷售該物業的預售許可證；
- vii. 浙江德晨在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
- viii. 浙江德晨有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

10. 在對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元(1樓)：人民幣11,900元/平方米至人民幣14,700元/平方米；辦公單元：人民幣9,900元/平方米至人民幣11,900元/平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元(1樓)及辦公單元分別採用約人民幣14,300元/平方米及人民幣11,000元/平方米的單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				11月30日 現況下的市場價值								
2.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 良運街以南 儲運路以西 杭州One的 部分	杭州One (「該開發項目」) 是在佔地面積約16,701.70平方米的地塊興建的大型商業開發項目。  該開發項目位於杭州市餘杭區。周邊開發項目多為高層住宅開發項目。該開發項目距杭州市中心約40分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為17,616.54平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 160,600,000元 (人民幣 一億六千零六十 萬元)  (64.40%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 103,426,400元 (人民幣 一億零三百四十二 萬六千四百元))								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>17,537.70</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>78.84</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>17,616.54</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	酒店式公寓	17,537.70	附屬設施	78.84	<b>總計：</b>	<b>17,616.54</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
酒店式公寓	17,537.70											
附屬設施	78.84											
<b>總計：</b>	<b>17,616.54</b>											
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。										
		該物業獲授的土地使用權於2057年6月19日到期，作商業和金融用途。										

## 附註：

- 根據日期為2013年12月13日的國有土地使用權出讓合同第3301102013A21133號，貴公司擁有64.4%權益的附屬公司杭州五合實業有限公司 (「杭州五合」) 獲授予佔地面積約16,702.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣129,780,000元。
- 根據日期為2017年9月30日的不動產權證書浙(2017)餘杭區不動產權第0158852號，杭州五合獲授予佔地面積約16,701.70平方米之地塊的土地使用權，於2057年6月19日到期，作商業和金融用途。
- 根據日期為2017年12月12日的建設用地規劃許可證地字第201701535008號，杭州五合獲准使用佔地面積約16,701.70平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月31日的建設工程規劃許可證建字第201801535001號，多棟建築獲批准總建設規模約為82,427.00平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年2月7日和2018年3月26日的建築工程施工許可證－330110201802070101號及330110201803260201號，多棟建築總建設規模約82,427.00平方米之建築工程獲准開工。
- 誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣27,400,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣52,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣250,200,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i. 杭州五合已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受一項按揭所限；
  - iii. 杭州五合有權佔用或使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，杭州五合有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 杭州五合已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
  - v. 杭州五合在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 杭州五合有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
9. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業中酒店式公寓單元的單位費率範圍為人民幣13,100元／平方米至人民幣16,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。
- 在估值中，我們已就酒店式公寓單元採用約人民幣14,300元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
3.	位於中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿街道 偉業路3號 AI產業園的 多個辦公單 元、零售單元 及停車位	AI產業園(「該開發項目」)是在佔地面積約26,931.00平方米的地塊興建的大型工業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2017年竣工。  該開發項目位於杭州市濱江區浦沿街道偉業路。周邊開發項目主要為各種商業建築。該開發項目距杭州市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多個零售單元、辦公單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約為75,712.30平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該總建築面積約42,489.03平方米的部分已訂有多份租約，最遲於2021年7月14日到期，每月租金總額為人民幣3,114,000,000元(不含增值稅)。  該物業其餘部分空置。	人民幣807,400,000元(人民幣八億零七百四十萬元)  (99.90%的權益歸屬於 貴集團： 人民幣806,592,600元(人民幣八億零六百五十九萬二千六百元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>3,278.23</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>62,274.88</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>8,509.17</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,650.02</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>75,712.30</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	3,278.23	辦公	62,274.88	停車位	8,509.17	附屬設施	1,650.02	<b>總計：</b>	<b>75,712.30</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
零售	3,278.23															
辦公	62,274.88															
停車位	8,509.17															
附屬設施	1,650.02															
<b>總計：</b>	<b>75,712.30</b>															
		該物業獲授的土地使用權將於2052年2月25日到期，作工業和非住宅用途。														

## 附註：

- 根據日期為2018年6月14日的不動產權證書浙(2018)杭州市不動產權第0170288號，貴公司擁有99.90%權益的附屬公司杭州海衍科技有限公司(「杭州海衍」)獲授予總建築面積約67,203.13平方米之物業的土地使用權及建築物所有權，於2052年2月25日到期，作工業及非住宅用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

- 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：1,256.95平方米

非人防停車位：7,252.22平方米

3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 杭州海衍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；
- ii. 杭州海衍有權佔用、使用、處置該物業的零售及辦公部分及從中獲得收益；
- iii. 杭州海衍有權佔用、使用該物業的停車位及從中獲得收益；及
- iv. 杭州海衍有權使用該物業之人防區域。

4. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位租金範圍為：零售單元（1樓）：人民幣109元／平方米／月至人民幣164元／平方米／月；辦公單元：人民幣55元／平方米／月至人民幣68元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）及辦公單元分別採用約人民幣131元／平方米／月及人民幣61元／平方米／月的年均單位租金，與相關可比物業一致。

5. 根據我們的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率範圍分別為：零售單元：4.8% 至 5.0%；辦公單元：3.9% 至4.5%。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、規模及質量。

在估值中，我們已就零售單元和辦公單元分別採用5.0%和4.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該等資本化率屬合理。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
4.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖東街 957號 德藍廣場 6幢的 辦公部分	德藍廣場（「該開發項目」）是包含辦公、酒店、住宅和商業單元的綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2013年竣工。  該開發項目位於湖州市北湖東街957號。周邊開發項目主要為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距湖州市中心約50分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目第6幢總建築面積約為13,081.71平方米的辦公部分組成。  該物業獲授的土地使用權於2046年12月30日到期，作商業服務及商業用途。	於估值日期，該總建築面積約11,331.39平方米的部分已訂有多份租約，最遲於2025年12月31日到期，每月租金總額約為人民幣416,000元（不含增值稅）。  該物業其餘部分空置。	人民幣 101,000,000元 （人民幣一億零一百萬元）  （全部權益歸屬於 貴集團：人民幣 101,000,000元 （人民幣一億零一百萬元）

## 附註：

- 根據日期為2016年12月14日的不動產權證書浙(2016)德清縣不動產權第0009246號，總建築面積約為26,067.71平方米之物業的建築物所有權及相應的土地使用權歸屬於 貴公司擁有全部權益的附屬公司德清德藍置業有限公司（「德清德藍」），該等權限將於2046年12月30日到期，作商業服務及商業用途。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
  - 德清德藍有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。
- 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業辦公單元的單位租金範圍為人民幣43元／平方米／月至人民幣49元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及質量。  
  
在估值中，我們已就辦公單元採用約人民幣46元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。
- 根據我們的市場研究，於估值日期，可比辦公開發項目的市場收益率範圍為3.4%至5.1%。在得出關鍵假設時，已對該等市場可比物業的市場收益率作出適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、規模及質量。  
  
在估值中，我們已就辦公單元採用4.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。



## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
5.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及 上葉村的 神仙居 文化主題樂園 一期A	<p>神仙居（「該開發項目」）是在佔地面積約為80,050.00平方米的地塊開發的大型商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目包括兩期，即一期A和一期B。</p> <p>該開發項目位於台州市白塔鎮高遷村及上葉村附近。周邊開發項目主要為各種住宅。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目竣工後總建築面積約56,662.77平方米的一期A組成。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>11,821.31</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>37,539.76</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,965.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,336.70</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>56,662.77</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	11,821.31	酒店	37,539.76	停車位	1,965.00	附屬設施	5,336.70	<b>總計：</b>	<b>56,662.77</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 110,100,000元 (人民幣 一億一千 零一十萬元)</p> <p>(全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 110,100,000元 (人民幣 一億一千 零一十萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
零售	11,821.31															
酒店	37,539.76															
停車位	1,965.00															
附屬設施	5,336.70															
<b>總計：</b>	<b>56,662.77</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年10月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2057年7月9日到期，作住宿和餐飲用途。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2016年12月28日的國有土地使用權出讓合同第3310242016A21081號， 貴公司全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」）獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣30,090,000元。
- 根據日期為2017年8月7日的不動產權證書浙(2017)仙居縣不動產權第0002872號，仙居德信獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，於2057年7月9日到期，作住宿和餐飲用途。
- 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證仙村鎮地字第2017006號，仙居德信獲准使用佔地面積約80,049.57平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2018年5月2日的建設工程規劃許可證仙村鎮建字第2018003號，物業獲批准總建設規模約為56,662.77平方米。
5. 根據日期為2018年6月21日的建築工程施工許可證第331024201806210201號，該物業一期建設規模約為56,662.77平方米之建築工程獲准開工。
6. 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣44,400,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣232,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣458,000,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 仙居德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 仙居德信有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 仙居德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；及
  - iv. 仙居德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙。
9. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：酒店客房：人民幣405,000元／間至人民幣639,000元／間；零售單元（1樓）：人民幣10,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率作出適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就酒店客房及零售單元（1樓）分別採用約人民幣450,000元／間及人民幣20,300元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
6.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及 上葉村的 神仙居 文化主題樂園 一期B	神仙居（「該開發項目」）是在佔地面積約80,050.00平方米的地塊開發的大型商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目包括兩期，即一期A和一期B。  該開發項目位於台州市白塔鎮高遷村及上葉村附近。周邊開發項目主要為各種住宅。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目計劃總建築面積約23,756.62平方米的一期B組成，作商業用途。  該物業獲授的土地使用權於2057年7月9日到期，作住宿和餐飲用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 8,500,000元 (人民幣 八百五十萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 8,500,000元 (人民幣 八百五十萬元))

## 附註：

1. 根據日期為2016年12月28日的國有土地使用權出讓合同第3310242016A21081號， 貴公司全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」）獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣30,090,000元。
2. 根據日期為2017年8月7日的不動產權證書浙(2017)仙居縣不動產權第0002872號，仙居德信獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，於2057年7月9日到期，作住宿和餐飲用途。
3. 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證仙村鎮地字第2017006號，仙居德信獲准使用佔地面積約80,049.57平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 仙居德信已依法取得該物業之土地使用權；及
  - ii. 仙居德信有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價範圍為人民幣280元至人民幣475元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採用約人民幣357元的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
7.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東 正陽路以西和 樊噲路以北的 九龍城A地塊	<p>九龍城A地塊（「該開發項目」）是在佔地面積約148,860.60 平方米的地塊上的商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2015年竣工。</p> <p>該開發項目位於徐州市沛縣漢城路以東和樊噲路以北。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心及徐州觀音國際機場分別約95分鐘及110分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目一幢12層高的商業建築及附屬設施組成，總建築面積約為21,416.58平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="510 1064 925 1361"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>4,004.53</td> </tr> <tr> <td>零售（酒店）</td> <td>17,280.02</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>132.03</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>21,416.58</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	4,004.53	零售（酒店）	17,280.02	附屬設施	132.03	<b>總計：</b>	<b>21,416.58</b>	<p>於估值日期，該總建築面積約13,397.57 平方米的部分已訂有兩份租約，最遲於2028年12月31日到期，每月租金總額約為人民幣174,000.00元（不含增值稅）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 81,440,000元 (人民幣八千一百四十四萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 81,440,000元 (人民幣八千一百四十四萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	4,004.53													
零售（酒店）	17,280.02													
附屬設施	132.03													
<b>總計：</b>	<b>21,416.58</b>													

## 附註：

- 根據日期為2010年8月25日的國有土地使用權證沛縣國用(2010)第03209號，徐州德信置業有限公司（「徐州德信」）獲授予佔地面積約148,860.6平方米之地塊的土地使用權，分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日（作住宅用途）到期。
- 根據47份日期為2015年6月25日至2015年7月20日的房屋所有權證沛房權證政字第00047274至00047297及00033847-665至00033847-687號，該總建築面積約21,284.55平方米之零售部分的建築物所有權歸屬於徐州德信，作零售用途。

3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 徐州德信已依法取得該物業的部分建築物所有權；及
- ii. 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業為一幢12層高的商業建築，1樓及2樓為零售店舖，而3至12層則為酒店客房。截至我們現場檢查之日，該物業的部分較高樓層被佔用並用作辦公室。我們已獲 貴集團告知，該物業可作其他用途。在估值過程中，我們根據該物業的其他辦公用途對物業上層進行估值。

5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的市場可比數據。該等市場可比物業的單位租金範圍為：辦公單元：人民幣20元／平方米至人民幣26元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣64元／平方米至人民幣81元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就辦公單元和零售單元（1樓）分別採納約人民幣20元／平方米／月及人民幣65元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。

6. 根據我們的市場研究，可比物業於估值日期的市場收益率為：零售單元：3.6%至4.9%；辦公單元：4.3%至4.9%。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、規模及質量。

在估值中，我們已分別就零售單元和辦公單元採用4.5%和5.0%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該等資本化率屬合理。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值										
8.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東和 韓信路以南的 九龍城B地塊 2號樓	九龍城B地塊（「該開發項目」）是在佔地面積約為143,400.00平方米的地塊上開發的商業開發項目。  該開發項目位於徐州市漢城路以東和韓信路以南。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心約95分鐘車程，距徐州觀音國際機場約110分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目總建築面積約為52,006.47平方米的2號樓組成。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 238,000,000元 (人民幣二億三千八百萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 238,000,000元 (人民幣二億三千八百萬元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>39,316.07</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>11,901.70</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>788.70</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>52,006.47</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	39,316.07	停車位	11,901.70	附屬設施	788.70	<b>總計：</b>	<b>52,006.47</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	39,316.07													
停車位	11,901.70													
附屬設施	788.70													
<b>總計：</b>	<b>52,006.47</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年2月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權分別於2051年3月7日（作商業用途）及2081年3月7日（作住宅用途）到期。												

## 附註：

- 根據日期為2011年3月7日的國有土地使用權出讓合同第3203222011CR0003號，貴公司全資附屬公司徐州德信置業有限公司（「徐州德信」）獲授予佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣161,330,000元。
- 根據日期為2011年4月28日的國有土地使用權證沛縣國用(2011)第T-3-5號，徐州德信獲授予佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權，同時開始的期限分別於2051年3月7日（作商業用途）及2081年3月7日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2011年7月11日的建設用地規劃許可證第DZ 320322201100007號，徐州德信獲准使用佔地面積約143,400.72平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年5月4日的建設工程規劃許可證—建字第320322201700024號，該物業批准建設規模約51,217.00平方米。

5. 根據日期為2017年10月27日的建築工程施工許可證－320322201710270101號，總建設規模約為51,217.70平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣118,200,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣48,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣314,500,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 徐州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 徐州德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；及
  - iv. 徐州德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙。
9. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業零售單元（1樓）的單位費率範圍為人民幣11,400元／平方米至人民幣13,800元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣12,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

## 第二類 — 貴集團於中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值										
9.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 文瀾街與 小河路 交叉口 西南部 臻園的未出售 部分	臻園（「該開發項目」）是在佔地面積約 21,817.00平方米的地塊興建的中型住 宅及商業開發項目。誠如 貴集團所 告知，該開發項目於2013年竣工。  該開發項目位於杭州市拱墅區文瀾街 與小河路交叉口。周邊開發項目主要 為各種住宅建築。該開發項目距杭州 市中心約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由 多個住宅單元、停車位及附屬設施組 成，總建築面積約1,274.70平方米。用 途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業空置。	人民幣 11,200,000元 (人民幣 一千一百二十 萬元)  (75.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 8,400,000元) (人民幣 八百四十萬元)  (見附註11)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>315.28</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>452.42</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>507.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>1,274.70</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	315.28	停車位	452.42	附屬設施	507.00	<b>總計：</b>	<b>1,274.70</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	315.28													
停車位	452.42													
附屬設施	507.00													
<b>總計：</b>	<b>1,274.70</b>													
		該物業獲授的土地使用權於2080年7月 14日到期，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期2009年10月19日的國有土地使用權出讓合同第3301002009A21060號及其日期為2009年11月5日的相關補充合約，貴公司擁有75%權益的附屬公司浙江德信匯運置業有限公司（「浙江德信匯運」）獲授予佔地面積約21,817.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣708,880,000元。
- 根據日期為2010年3月4日的國有土地使用權證 — 杭拱國用(2010)第100071號，浙江德信匯運已獲授予佔地面積約21,817.00平方米之地塊的土地使用權，於2080年7月14日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2009年11月13日的建設用地規劃許可證 — 地字第330100200900716號，浙江德信匯運獲准使用佔地面積約21,819.00平方米之地塊作開發用途。



4. 根據日期為2012年8月10日的建設工程規劃許可證－建字第330100201000412號，多棟建築獲批准總建設規模約為74,260.00平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

5. 根據日期為2010年9月17日的建築工程施工許可證－330100201009170101號，多棟建築總建設規模約74,260.00平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

6. 根據兩份日期分別為2011年9月20日和2012年12月18日的商品房預售許可證杭售許字(2011)第0037號更I-1和0084號更II-2，總建築面積約為52,871.78平方米的多棟建築獲准預售。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

7. 根據八份日期均為2013年4月22日的竣工驗收證書第31000620130422101至31000620130422108號，總建築面積約74,260.00平方米的多棟建築的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

8. 根據三份日期為2013年8月8日至2013年8月9日的房屋所有權證杭房權證拱字第13536846、13536878及13536289號，總建築面積約920.63平方米之物業的建築物所有權歸屬於浙江德信匯運。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 浙江德信匯運已依法取得該物業的土地使用權；
- ii. 浙江德信匯運有權佔用、使用、處置該物業的住宅部分及從中獲得收益；
- iii. 浙江德信匯運有權佔用、使用該物業的停車位部分及從中獲得收益；及
- iv. 浙江德信匯運已取得人防區域的使用權。

10. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為人民幣34,700元／平方米至人民幣35,650元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣35,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

11. 在估值過程中，我們並未對該物業停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
10.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 祥富路與 楊家濱路 交叉口西北部 北海公園的 多個停車位	北海公園（「該開發項目」）是在佔地面積約38,746.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2015年竣工。  該開發項目位於杭州市拱墅區祥富路與楊家濱路交叉口。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個停車位組成，總建築面積約為187.79平方米。  該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2051年5月4日（作零售及辦公用途）及2081年5月4日（作住宅用途）到期。	於估值日期，該物業空置。	無商業價值  (55.00%的權益 歸屬於 貴集團： 無商業價值)  (見附註8)

## 附註：

- 根據日期分別為2010年10月28日及2010年11月24日的國有土地使用權出讓合同第3301002010A21087號及其補充合約， 貴公司擁有55.00%權益的附屬公司浙江德信東杭置業有限公司（「浙江德信東杭」）獲授予佔地面積約38,746.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,090,000,000元。
- 根據日期為2011年5月6日的國有土地使用權證杭拱國用[2011]第100038號，浙江德信東杭獲授予佔地面積約38,746.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2051年5月4日（作零售及辦公用途）及2081年5月4日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2010年12月6日的建設用地規劃許可證地字第330100201000826號，浙江德信東杭獲准使用佔地面積約38,746.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2012年11月5日的建設工程規劃許可證建字第330100201100304號，多棟建築獲批准總建設規模約為147,329.80平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
- 根據日期為2011年8月31日的建築工程施工許可證第330100201108310201號，多棟建築總建設規模約146,789.80平方米的建設工程獲准開工。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

6. 根據日期為2015年1月12日的兩份竣工驗收證書第330105201501120101號和第330105201501120102號，多棟建築總建築面積約147,329.80平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

7. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 浙江德信東杭有權佔用、使用該物業及從中獲得收益；及

ii. 浙江德信東杭已取得使用人防區域的權利。

8. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該物業無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
11.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 中泰鄉 石鴿社區 早安的多個 停車位	早安（「該開發項目」）是在佔地面積約39,864.30平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2016年竣工。  該開發項目位於杭州市餘杭區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心約40分鐘車程。	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值  (全部權益歸屬於 貴集團： 無商業價值)  (見附註11)

根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個停車位及附屬設施組成，總建築面積約為7,604.18平方米。用途及概約建築面積明細如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
停車位	6,740.21
附屬設施	863.97
<b>總計：</b>	<b>7,604.18</b>

該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2050年7月18日（作商業用途）及2080年7月18日（作住宅用途）到期。

## 附註：

- 根據日期為2009年11月27日至2013年3月21日的國有土地使用權出讓合同第3301102009A21173號及兩份補充合同，杭州上佳房地產開發有限公司（「杭州上佳」）獲授予佔地面積約39,864.30平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣193,000,000元。
- 根據日期為2010年8月4日的建設用地規劃許可證地字第201001519014號，杭州上佳獲准使用佔地面積約39,864.30平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2013年5月31日的建設工程規劃許可證建字第201301519003號，多棟建築獲批准總建設規模約為118,381.28平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
- 根據日期為2014年2月24日的拍賣成交確認書，該物業的土地使用權已由杭州上佳轉讓予 貴公司擁有全部權益的附屬公司杭州德冠投資有限公司（「杭州德冠」），代價為人民幣168,900,000元。

5. 根據日期為2014年3月31日的國有土地使用權證杭餘出國用(2014)第119-217號，杭州德冠獲授予佔地面積約39,864.30平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2050年7月18日（作商業用途）及2080年7月18日（作住宅用途）到期。
6. 根據日期為2014年5月7日的建築工程施工許可證第330125201405070301號，多棟建築總建設規模約118,381.28平方米的建設工程獲准開工。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
7. 根據日期為2014年9月20日至2015年11月2日的四份商品房預售許可證預售許字(2014)第00184號、預售許字(2015)第00035號、預售許字(2015)第00146號和預售許字(2015)第00193號，總建築面積約86,762.52平方米的多棟建築獲准預售。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
8. 根據日期為2016年11月14日的竣工驗收證書第31110020161114102號，多棟建築總建築面積約118,381.28平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。
9. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：859.00平方米  
  
非人防停車位：5,881.21平方米
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 杭州德冠已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 杭州德冠有權佔用該物業及從中獲得收益；及
  - iii. 杭州德冠已獲得使用人防區域的權利。
11. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該物業無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				11月30日 現況下的市場價值								
12.	位於中國 浙江省 杭州市 江幹區 環站東路與 天城路交叉口 東北部 東宸 的多個 停車位	東宸（「該開發項目」）是在佔地面積約52,064.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2017年竣工。  該開發項目位於杭州市江幹區環站東路與天城路交叉口。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多個停車位及附屬設施組成，總建築面積約為6,949.52平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	無商業價值  (60.00%的權益歸屬於 貴集團： 無商業價值  (見附註10)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>2,034.68</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,919.84</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>6,949.52</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	2,034.68	附屬設施	4,919.84	<b>總計：</b>	<b>6,949.52</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	2,034.68											
附屬設施	4,919.84											
<b>總計：</b>	<b>6,949.52</b>											
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2055年3月18日（作商業用途）及2085年3月18日（作住宅用途）到期。										

## 附註：

- 根據日期分別為2014年9月17日及2014年10月13日的國有土地使用權出讓合同第3301002014A21069號及其補充合同， 貴公司擁有60.00%權益的附屬公司浙江德信中順置業有限公司（「浙江德信中順」）獲授予佔地面積約52,064.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,271,680,000元。
- 根據日期為2015年4月2日國有土地使用權證的杭江國用(2015)第100037號，浙江德信中順獲授予佔地面積約52,064.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2055年3月18日（作商業用途）及2085年3月18日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2014年10月21日的建設用地規劃許可證地字第330100201400332號，浙江德信中順獲准使用佔地面積約52,064.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2015年6月10日的建設工程規劃許可證建字第330100201500227號，多棟建築獲批准總建設規模約為170,417.63平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
5. 根據日期為2015年6月24日的建築工程施工許可證第330104201506240101號，多棟建築總建設規模約170,417.63平方米的建設工程獲准開工。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
6. 根據日期為2015年7月24日至2016年4月24日的四份商品房預售許可證杭售許字(2015)第000089號、杭售許字(2015)第000124號、杭售許字(2015)第000160號和杭售許字(2016)第000046號，總建築面積約117,620.92平方米的多棟建築獲准預售。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
7. 根據日期均為2017年8月25日的兩份竣工驗收證書第31001620170825101號和第31001620170825102號，多棟建築總建築面積約170,417.63平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。
8. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：46.32平方米  
  
非人防停車位：1,988.36平方米
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 浙江德信中順已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 浙江德信中順有權佔用、使用該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 浙江德信中順有權使用該物業的人防區域。
10. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該物業無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				11月30日 現況下的市場價值								
13.	位於 中國 浙江省 溫州市 甌海區中匯路 泊林公館的 多個停車位	泊林公館（「該開發項目」）是在佔地面積約21,530.00平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2016年竣工。  該開發項目位於甌海區中匯路。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個停車位及附屬設施組成，總建築面積約為4,671.87平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 5,600,000元 (人民幣 五百六十萬元)  (51.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣2,856,000元 (人民幣 二百八十五萬 六千元))  (見附註6)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>2,290.30</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,381.57</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>4,671.87</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	2,290.30	附屬設施	2,381.57	<b>總計：</b>	<b>4,671.87</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	2,290.30											
附屬設施	2,381.57											
<b>總計：</b>	<b>4,671.87</b>											
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2053年7月1日（作批發及零售用途）及2083年7月1日（作住宅用途）到期。										

## 附註：

- 根據日期為2013年7月2日的國有土地使用權出讓合同第330304 [2013] A21007號，貴公司擁有51.00%權益的附屬公司溫州德信置業有限公司（「溫州德信」）獲授予佔地面積約21,530.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣289,000,000元。
- 根據五十六份建築物所有權浙(2016)溫州市不動產權第0023385、0023386、0023392、0023395、0023405、0023408、0023415、0023417、0023418、0023419、0023423、0023438、0023440、0023441、0023449、0023450、0023464、0023480、0023483、0023489、0023508、0023510、0023519、0023524、0023535、0023540、0023544、0023547、0023551、0023558、0023559、0023575、0023576、0023577、0023581、0023582、0023583、0023595、0023601、0023604、0023610、0023612、0023616、0023622、0023623、0023635、0023638、0023639、0023646、0023649、0023653、0023667、0023669、0023671、0023708、0023709號，該物業總建築面積1,797.55平方米的建築物所有權歸屬於溫州德信。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築面積。



3. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：492.75平方米

非人防停車位：1,797.55平方米

4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 溫州德信已依法取得該物業的建築物所有權（人防停車位除外）；
- ii. 溫州德信有權佔用、使用、處置該物業（人防停車位除外）及從中獲得收益；及
- iii. 溫州德信有權使用該物業之人防區域。

5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：停車位：人民幣100,000元／個至人民幣120,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置及規模。

在估值中，我們已就停車位採用人民幣100,000元／個的平均單位費率，與相關可比物業一致。

6. 在估值過程中，我們並未對該等人防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等人防停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值								
14.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟街道 黃嶼村 愛琴海岸一期的 未出售部分	愛琴海岸（「該開發項目」）是在總佔地面積約39,739.17平方米的兩幅地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2016年竣工。  該開發項目位於溫州市甌海區三垟街道黃嶼村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距溫州市中心約25分鐘車程，距溫州火車站約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目第一期的多個住宅單元及停車位組成，總建築面積約為473.15平方米。用途及概約建築面積明細如下：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 8,600,000元 (人民幣 八百六十萬元)  (全部權益歸屬於 貴集團： 人民幣 8,600,000元 (人民幣 八百六十萬元))  (見附註12)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>377.44</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>95.71</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>473.15</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	377.44	停車位	95.71	<b>總計：</b>	<b>473.15</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
住宅	377.44											
停車位	95.71											
<b>總計：</b>	<b>473.15</b>											
		該物業獲授的土地使用權於2083年11月6日到期，作住宅用途。										

## 附註：

- 根據日期為2013年11月7日的國有土地使用權出讓合同第3303042013A22905號， 貴公司擁有全部權益的附屬公司溫州德信生態園置業有限公司（「溫州德信生態園」）獲授予佔地面積約16,818.40平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣510,000,000元。
- 根據日期為2013年11月14日的國有土地使用權證溫國用(2013)第3-341035號，溫州德信生態園獲授予佔地面積約16,818.40平方米之地塊的土地使用權，於2083年11月6日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2013年11月11日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2013-030600016號，溫州德信生態園獲准使用佔地面積約16,818.40平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2013年12月9日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2013-030600025號，獲批准總建設規模約為66,622.20平方米。

5. 根據日期為2013年12月19日的建築工程施工許可證第330302201312190133號，總建設規模約66,622.20平方米的建設工程獲准開工。
6. 根據兩份商品房預售許可證甌房售許字(2014)第001和008號，該開發項目第1期(總建築面積約為49,407.79平方米)獲准預售。
7. 根據四份不動產權證浙(2017)溫州市不動產權第0045257、0045640、0050482及0050503號，總建築面積約444.12平方米的多個住宅單元及停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信生態園。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書載列的部分總建築面積。

8. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位： 29.03平方米

非人防停車位： 66.68平方米

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業(總建築面積約為444.12平方米)已預售，總代價約為人民幣8,600,000元。我們已在估值中考慮上述金額。

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i. 溫州德信生態園已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權(人防停車位除外)；
- ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、處置該物業(人防停車位除外)及從中獲得收益；及
- iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的人防區域。

11. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣20,000元／平方米至人民幣24,000元／平方米；停車位：人民幣120,000元／個至人民幣160,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用人民幣22,000元／平方米及人民幣155,000元／個的平均單位費率，與相關可比物業一致。

12. 在估值過程中，我們並未對該物業的人防停車位賦予任何商業價值，因為於估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
15.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村 湖濱一號的 未出售部分	湖濱一號（「該開發項目」）是在佔地面積約32,111.16平方米的地塊上興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2016年竣工。  該開發項目位於甌海區塘東村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由一個住宅單元、多個停車位及附屬設施組成，總建築面積約為7,371.57平方米。用途及概約建築面積明細如下：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 11,200,000元 (人民幣 一千一百二十 萬元)  (65.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 7,280,000元 (人民幣 七百二十八 萬元))  (見附註8)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>153.73</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,604.77</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,613.07</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>7,371.57</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	153.73	停車位	3,604.77	附屬設施	3,613.07	<b>總計：</b>	<b>7,371.57</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	153.73													
停車位	3,604.77													
附屬設施	3,613.07													
<b>總計：</b>	<b>7,371.57</b>													
		該物業獲授的土地使用權於2083年11月17日到期，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期為2013年11月18日的國有土地使用權出讓合同第330304[2013]A21017號，貴公司擁有65.0%權益的附屬公司溫州德信梧田置業有限公司（「溫州德信梧田」）已獲授予佔地面積約為32,111.16平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣593,000,000元。
- 根據日期為2013年12月8日的國有土地使用權證溫國用(2013)第3-343748號，溫州德信梧田獲授予佔地面積約為32,111.16平方米之地塊的土地使用權，於2083年11月17日到期，作住宅用途。
- 根據不動產權證書浙(2017)溫州市不動產權第0051817號，總建築面積約為153.73平方米的物業（即該開發項目的2號樓302室）的建築物所有權歸屬於溫州德信梧田，該權限將於2083年11月17日到期，作住宅用途。
- 根據78份不動產權證書，78個總建築面積約為2,738.19平方米的停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信梧田，期限於2083年11月17日到期。

5. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：866.58平方米

非人防停車位：2,738.19平方米

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 溫州德信梧田已依法取得該物業的建築物所有權（人防停車位除外）；
- ii. 溫州德信梧田有權佔用、使用、租賃、處置該物業（人防停車位除外）及從中獲得收益；及
- iii. 溫州德信梧田有權使用該物業的人防區域。

7. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣20,400元／平方米至人民幣22,200元／平方米；停車位：人民幣100,000元／個至人民幣118,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用約人民幣22,200元／平方米及人民幣100,000元／個的平均單位費率，與相關可比物業一致。

8. 在估值過程中，我們並未對該物業的人防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
16.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟街道 黃嶼村 愛琴海岸二期的 多個附屬設施	<p>愛琴海岸（「該開發項目」）是在總佔地面積約為39,739.17平方米的地塊上興建的綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目的二期已於2017年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市甌海區三垟街道黃嶼村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距溫州市中心約25分鐘車程，距溫州火車站約30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個附屬設施組成，總建築面積約為1,077.70平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2054年5月21日（作商業用途）及於2084年5月21日（作住宅用途）到期。</p>	截至估值日期，該物業用作電氣室、變電室、消防監控室等。	<p>無商業價值 （100%權益歸屬於 貴集團： 無商業價值）</p> <p>（見附註8）</p>

## 附註：

- 根據日期為2013年11月9日的國有土地使用權出讓合同第3303042014A22902號，貴公司全資附屬公司溫州德信生態園置業有限公司（「溫州生態園」）獲授予佔地面積約22,920.77平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣696,000,000元。
- 根據日期為2014年5月28日的國有土地使用權證溫國用(2014)第3-362831號，溫州德信生態園獲授予佔地面積約22,920.77平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2054年5月21日（作商業用途）及於2084年5月21日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2014年5月21日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2014-030600002號，溫州德信生態園獲准使用佔地面積約22,920.77平方米之地塊作為開發用途。
- 根據日期為2014年7月18日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2014-030600013號，獲批准總建設規模約為88,780.96平方米。
- 根據日期為2014年7月29日的建築工程施工許可證第330302201407290109號，總建設規模約為88,780.96平方米之建築工程獲准開始施工。
- 根據三份不動產權證浙(2017)溫州市不動產權第0050446、0050451和0050487號，該物業總建築面積約100.02平方米的建築物所有權歸屬於溫州德信生態園。

7. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信生態園已依法取得該物業之土地使用權。
8. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該物業無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
17.	位於 中國浙江省 溫州市甌海區 新橋街道 平天路 海派嘉園 一期的 多個停車位	海派嘉園一期(「該開發項目」)是在佔地面積約28,202.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2017年竣工。  該開發項目位於溫州市甌海區新橋街道平天路。周邊開發項目主要為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多個停車位組成，總建築面積約為2,169.09平方米。  該物業獲授的土地使用權於2084年6月2日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 8,280,000元 (人民幣 八百二十八萬元)  (75.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 6,210,000元 (人民幣 六百二十一萬元))

## 附註：

- 根據日期為2014年5月30日的國有土地使用權出讓合同第3303042014B05049號， 貴公司擁有75.0%權益的附屬公司溫州德信廣景置業有限公司(「溫州德信廣景」)獲授予佔地面積約28,202.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣537,000,000元。
- 根據日期為2014年6月12日的國有土地使用權證溫國用(2014)第3-364173號，溫州德信廣景獲授予佔地面積約28,202.00平方米之地塊的土地使用權，於2084年6月2日到期，作住宅用途。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。
- 根據不動產權證書浙(2018)溫州市不動產權第006648號，總建築面積約74.38平方米的住宅單元(即該開發項目5號樓204室)的建築物所有權歸屬於溫州德信廣景。
- 根據69份不動產權證書，總建築面積約2,169.09平方米的69個停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信廣景。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - 溫州德信廣景已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
  - 溫州德信廣景有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。



6. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：停車位：人民幣120,000元／個至人民幣150,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就停車位採用人民幣120,000元／個的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
18.	位於 中國 浙江省 溫州市 甌海區 新橋街道 平天路 海派嘉園 二期的 未出售部分	海派嘉園二期(「該開發項目」)是在佔地面積約29,452.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於溫州市甌海區新橋街道平天路。周邊開發項目主要為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目一套住宅單元及停車位組成，總建築面積約為9,035.57平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 1,900,000元 (人民幣 一百九十萬元)  (75.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,425,000元 (人民幣 一百四十二萬 五千元))  (見附註10)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>102.27</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>7,568.21</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,365.09</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>9,035.57</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	102.27	停車位	7,568.21	配套設施	1,365.09	<b>總計：</b>	<b>9,035.57</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	102.27													
停車位	7,568.21													
配套設施	1,365.09													
<b>總計：</b>	<b>9,035.57</b>													
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2055年7月7日(作商業用途)及2085年7月7日(作住宅用途)到期。												

## 附註：

- 根據日期分別為2015年7月8日和2017年11月1日的國有土地使用權出讓合同第330304(2015)B06675號，貴公司擁有75.00%權益的附屬公司溫州德信廣景置業有限公司(「溫州德信廣景」)獲授予佔地面積約29,452.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金總額為人民幣483,110,000元。
- 根據日期為2015年8月17日的國有土地使用權證溫國用(2015)第3-04841號，溫州德信廣景獲授予佔地面積約29,452.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別於2055年7月7日(作商業用途)及2085年7月7日(作住宅用途)到期。
- 根據日期為2018年1月26日的竣工驗收證書第32500520180126101號，多棟建築總建築面積約84,461.11平方米的建設工程已於2018年1月驗收，且該等驗收已登記。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

4. 根據三份預售許可證，總建築面積約為80,934.24平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

	許可證號	樓宇編號	建築面積 (平方米)	簽發日期
i.	甌房售許字(2015) 011	7和16	30,171.59	2015年12月15日
ii.	甌房售許字(2016) 007	8、12、13、14和15	42,753.31	2016年5月3日
iii.	甌房售許字(2015) 016	11	8,009.34	2016年10月25日
		總計：	<b>80,934.24</b>	

5. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：5,563.74平方米

非人防停車位：2,004.47平方米

6. 誠如 貴集團所告知，部分物業（建築面積約為102.27平方米）已預售，代價約為人民幣1,900,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
7. 誠如 貴集團所告知，部分停車位（總建築面積約為152.85平方米）已預售，總代價約為人民幣696,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- 溫州德信廣景已依法取得該物業住宅單元的建築物所有權；
  - 溫州德信廣景有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - 溫州德信廣景有權佔用、使用該物業的停車部分及從中獲得收益；及
  - 溫州德信廣景有權使用該物業的人防區域。
9. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣14,900元／平方米至人民幣16,400元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。
- 在估值中，我們已就住宅單元採用人民幣18,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
10. 在估值過程中，我們並未對位於該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值										
19.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村 悅城的 未出售部分	悅城（「該開發項目」）是在佔地面積約20,751.91平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於甌海區塘東村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目一套住宅單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約5,623.62平方米。用途及概約建築面積明細如下：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 1,470,000元 (人民幣 一百四十七萬元)  (65.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 955,500元 (人民幣 九十五萬 五千五百元)  (見附註12)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>78.40</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,031.23</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,513.99</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>5,623.62</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	78.40	停車位	3,031.23	附屬設施	2,513.99	<b>總計：</b>	<b>5,623.62</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	78.40													
停車位	3,031.23													
附屬設施	2,513.99													
<b>總計：</b>	<b>5,623.62</b>													
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2056年1月5日（作批發和零售用途）及2086年1月5日（作住宅用途）到期。												

## 附註：

- 根據日期為2015年11月10日的國有土地使用權出讓合同第330304[2015]A21024號，貴公司擁有65.00%權益的附屬公司溫州德信金田置業有限公司（「溫州德信金田」）獲授予佔地面積約20,751.91平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣398,500,000元。
- 根據日期為2016年1月12日的國有土地使用權證溫國用(2016)第3-00203號，溫州德信金田獲授予佔地面積約20,751.91平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2056年1月5日（作批發和零售用途）及2086年1月5日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2015年12月15日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2015-030400098號，溫州德信金田獲准使用佔地面積約20,751.91平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年1月22日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2016-030400008號，獲批准總建設規模約為70,629.80平方米。

5. 根據日期為2016年2月5日的建築工程施工許可證第330304201602050101號，總建設規模約70,629.80平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據日期為2016年5月24日和2016年10月25日的兩份商品房預售許可證甌房售許字(2016)第008號及014號，總建築面積約53,079.08平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據竣工驗收備案登記證，多棟建築總建築面積約為70,610.10平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述登記證載列的部分建築。

8. 誠如 貴集團所告知，該物業的部分停車位（總建築面積約為204.61平方米）已預售，總代價約為人民幣816,000元。
9. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：2,853.54平方米

非人防停車位：177.69平方米

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信金田已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信金田有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 溫州德信金田有權使用該物業的人防區域。

11. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣17,500元／平方米至人民幣19,800元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣18,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

12. 在估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
20.	位於中國 浙江省 溫州市 黃嶼生態園 上府的 未出售部分	<p>上府（「該開發項目」）是在佔地面積約9,023.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市黃嶼生態園附近。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距溫州市中心約25分鐘車程，距溫州火車站約30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多套住宅單元和停車位組成，總建築面積約為3,076.93平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p>	<p>截至估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 22,090,000元 (人民幣 二千二百零九萬元)</p> <p>(全部權益歸屬 於 貴集團： 人民幣 22,090,000元 (人民幣 二千二百零九萬元))</p> <p>(見附註12)</p>										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,195.50</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,561.27</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>320.16</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>3,076.93</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,195.50	停車位	1,561.27	附屬設施	320.16	<b>總計：</b>	<b>3,076.93</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	1,195.50													
停車位	1,561.27													
附屬設施	320.16													
<b>總計：</b>	<b>3,076.93</b>													
		<p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2056年2月28日（作商業用途）及2086年2月28日（作住宅用途）到期。</p>												

## 附註：

- 根據日期為2016年2月29日的國有土地使用權出讓合同第3303042016A22901號， 貴公司擁有全部權益的附屬公司溫州德信生態園置業有限公司（「溫州德信生態園」）獲授予佔地面積約9,023.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣185,000,000元。
- 根據日期為2016年3月15日的國有土地使用權證溫國用(2016)第3-01360號，溫州德信生態園獲授予佔地面積約9,023.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2056年2月28日（作商業用途）及2086年2月28日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2016年3月14日的建設用地規劃許可證地字第浙規證(2016) 030600002號，溫州德信生態園獲准使用佔地面積約9,023.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年6月21日的建設工程規劃許可證建字第浙規證(2016) 030600004號，獲批准總建設規模約為29,762.30平方米。

5. 根據日期為2016年6月30日的建築工程施工許可證第330302201606300109號，總建設規模約為29,762.30平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據日期為2016年9月9日的商品房預售許可證甌房售許字(2016)第011號，總建築面積約22,216.37平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據日期為2018年6月29日的竣工驗收證書第32500020180629101號，多棟建築總建築面積約29,762.3平方米的建設工程已經驗收，且該等驗收已登記。
8. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：528.36平方米  
  
非人防停車位：1,032.91平方米
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為1,195.50平方米）已預售，總代價約為人民幣22,090,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信生態園已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的人防區域。
11. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣20,000元／平方米至人民幣24,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用人民幣18,480元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
12. 在估值過程中，我們並未對該物業停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值								
21.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫路以東 舞陽街以南 溪山美墅 的未出售部分	<p>溪山美墅（「該開發項目」）是在總佔地面積約為105,650.00平方米的兩幅地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2012年竣工。</p> <p>該開發項目位於湖州市德清縣雲岫路以東舞陽街以南。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距德清火車站約20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該開發項目多個零售單元，總建築面積約為2,710.32平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="510 1021 925 1276"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,407.12</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,303.20</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>2,710.32</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2047年8月7日（作商業用途）及2077年8月7日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,407.12	附屬設施	1,303.20	<b>總計：</b>	<b>2,710.32</b>	<p>截至估值日期，該總建築面積約1,200.00平方米的部分已訂有兩份租約，最遲於2023年4月30日到期，每月租金總額約為人民幣42,700元（不含增值稅）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 14,300,000元 (人民幣一千四百三十萬元)</p> <p>(全部權益歸屬於 貴集團： 人民幣 14,300,000元 (人民幣一千四百三十萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售	1,407.12											
附屬設施	1,303.20											
<b>總計：</b>	<b>2,710.32</b>											

## 附註：

- 根據兩份日期均為2008年2月1日的國有土地使用權證書德清國用(2008)第00145534和00145535號， 貴公司全資附屬公司浙江華詩置業有限公司（「浙江華詩」）獲授予總佔地面積約105,650.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2047年8月7日（作商業用途）及2077年8月7日（作住宅用途）到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書所述的部分地塊。

- 根據日期為2008年1月24日的建設用地規劃許可證地字第330521200800004號，浙江華詩獲准使用佔地面積約105,650.00平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證所述的部分地塊。



3. 根據日期為2008年2月4日至2009年5月26日期間的三份建設工程規劃許可證建字第330521200800018號、第330521200800023號及第330521200900071號，多棟建築獲批准總建設規模約為178,158.25平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證所述的部分建築。

4. 根據日期為2008年3月3日至2009年8月4日期間的三份建設工程施工許可證第330521200802250101、330521200908040101和330521200805260101號，多棟建築總建設規模約176,416.15平方米之建築工程獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

5. 根據日期為2012年8月14日的房屋所有權證德房權證武康鎮字第066645號，建築面積約為1,407.12平方米的物業的建築物所有權歸屬於浙江華詩。

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 浙江華詩已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；

ii. 浙江華詩有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益；及

iii. 浙江華詩有權使用該物業之人防區域。

7. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業零售單元（1樓）的單位租金範圍為人民幣37元／平方米／月至人民幣45元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣47元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。

8. 根據我們的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎2.2%至3.5%。在得出關鍵假設時，已對該等市場可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、規模及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元採納3.0%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
22.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫北路 德藍廣場 1至5號樓的 未出售部分	<p>德藍廣場(「該開發項目」)是包含辦公、酒店、住宅和商業單元的綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於湖州市武康鎮雲岫北路。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距湖州市中心約50分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目1至5號樓多個商業單元，總建築面積約為223.31平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年12月30日到期，作商業服務及其他商業服務用途。</p>	<p>截至估值日期，該總建築面積約111.93平方米的部分已訂有多份租約，最遲於2020年7月31日到期，每月租金總額約為人民幣9,300元(不含增值稅)。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 3,090,000元 (人民幣 三百零九萬元)</p> <p>(全部權益歸屬於 貴集團： 人民幣 3,090,000元 (人民幣 三百零九萬元))</p>

## 附註：

- 根據四份日期均為2014年9月30日的國土地使用權證德清國用(2014)第02302847、02302849、02302858和02302859號， 貴公司全資附屬公司德清德藍置業有限公司(「德清德藍」)獲授予總分攤佔地面積約18,400.00平方米之四幅地塊的土地使用權，於2046年12月30日到期，作商業服務及其他商業服務用途。
- 根據四份房屋所有權證德房權證武康鎮字第13076549、13076613、13076614和13076615號，總建築面積約為223.31平方米的物業的建築物所有權歸屬於德清德藍。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
  - 德清德藍有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。
- 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的零售單元(1樓)的單位租金範圍為人民幣51元/平方米/月至人民幣53元/平方米/月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差別及質量。

在估值中，我們已就零售單元(1樓)採納約人民幣60元/平方米/月的平均單位租金，與相關可比物業一致。
- 根據我們的市場研究，於估值日期，可比物業零售開發項目的市場收益率介乎2.3%至2.8%。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、規模及質量。

在估值中，我們已就零售單元採納2.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				11月30日 現況下的市場價值								
23.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 北湖東街957號 德藍廣場 6號樓 酒店部分	<p>德藍廣場(「該開發項目」)是由辦公、酒店、住宅和商業單元組成的綜合開發項目。該項目在佔地面積約為23,886.13平方米的地塊上興建。誠如貴集團所告知，該開發項目於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於武康街道。周邊開發項目主要為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距湖州市中心約50分鐘車程。</p> <p>根據貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目中總建築面積約為13,625.56平方米的酒店部分。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>12,986.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>639.56</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>13,625.56</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如貴集團所告知，該物業包含168間客房以及餐廳、多功能室、會議室及健身中心等設施。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年12月30日到期，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	酒店	12,986.00	附屬設施	639.56	<b>總計：</b>	<b>13,625.56</b>	<p>截至估值日期，該物業已運營。</p> <p>根據貴集團提供的資料，截至估值日期該物業的佔用率約為60%。</p>	<p>人民幣 83,000,000元 (人民幣 八千三百萬元)  (全部權益歸屬於貴集團： 人民幣 83,000,000元 (人民幣 八千三百萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
酒店	12,986.00											
附屬設施	639.56											
<b>總計：</b>	<b>13,625.56</b>											

## 附註：

- 根據日期為2016年12月14日的不動產權證書浙(2016)德清縣不動產權第0009246號，貴公司全資附屬公司德清德藍置業有限公司(「德清德藍」)獲授予建築面積約26,067.71平方米的物業的建築物所有權及相應的土地使用權，於2046年12月30日到期，作商業用途。

誠如貴集團所告知，該物業包含上述證書載列的部分建築。

2. 客房明細如下表所示：

客房類型	大小 (平方米)	客房數目
豪華客房.....	26	58
商務客房.....	26	13
城市客房.....	39	56
行政客房.....	48	29
家庭客房.....	26	11
豪華套間.....	134	1
	<b>總計：</b>	<b>168</b>

3. 附屬設施及便利設施明細如下表所示：

餐飲門店	樓層	座位區總面積 (平方米)	最大就坐容量
書吧.....	1	70	12
花園餐廳.....	26	308	100
VIP房.....	26	60	10
	<b>總計</b>	<b>438</b>	<b>122</b>

功能設施	樓層	大小 (平方米)
會議室.....	5	250
健身中心.....	5	48
	<b>總計</b>	<b>298</b>

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
- ii. 德清德藍有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。

7. 我們於估值中採用的主要假設概述如下：

- i. 平均每日房價（「平均每日房價」）： 人民幣420元
- ii. 資本化率： 5.00%

我們參考了類似酒店的平均每日房價，其範圍介於每晚人民幣450元至人民幣550元的範圍。我們上述假設平均每日房價乃與市場一致。

## 估值報告

		於2018年 11月30日														
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值												
24.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 一里洋房的 未出售部分	<p>一里洋房（「該開發項目」）是在一幅總佔地面積約47,540.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2013年竣工。</p> <p>該開發項目位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距德清火車站約20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的各種零售單元、停車位、儲藏室及附屬設施組成，總建築面積約8,161.78平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>425.13</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>46.08</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>150.75</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,539.82</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>8,161.78</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2050年1月14日（作商業用途）及2080年1月14日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	425.13	停車位	46.08	儲藏室	150.75	附屬設施	7,539.82	<b>總計：</b>	<b>8,161.78</b>	<p>於估值日期，該總建築面積約425.13平方米的部分已訂有一份租約，於2023年2月10日到期，每月租金總額約人民幣7,900元（不含增值稅）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 3,650,000元 (人民幣 三百六十五萬元)</p> <p>(全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 3,650,000元 (人民幣 三百六十五萬元))</p> <p>(見附註10)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
商業	425.13															
停車位	46.08															
儲藏室	150.75															
附屬設施	7,539.82															
<b>總計：</b>	<b>8,161.78</b>															

## 附註：

- 根據日期為2009年12月15日的國有土地使用權出讓合同第3305212009A211111號，貴公司全資附屬公司德清名城置業有限公司（「德清名城」）獲授予佔地面積約為47,540.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣207,274,400元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述合同載列的部分地塊。

- 根據三份日期均為2011年4月15日的國有土地使用權證—德清國用(2011)第00173448號、第00173449號及第00173450號，德清名城獲授予三幅總佔地面積約47,540.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2050年1月14日（作商業用途）及2080年1月14日（作住宅用途）到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書載列的部分地塊。

3. 根據日期為2010年6月22日的建設用地規劃許可證－地字第330521201000040號，德清名城獲准使用總佔地面積約47,540.00平方米之三幅地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分地塊。

4. 根據日期為2010年9月3日的建設工程規劃許可證－建字第330521201000142號，獲批准總建設規模約100,416.35平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

5. 根據兩份日期為2010年11月1日的建築工程施工許可證第330521201011010201號及第330521201011010101號，總建設規模約100,416.35平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

6. 根據兩份日期為2013年12月18日的房屋所有權證－德房權證武康鎮字第13082197號及第13082198號，總建築面積約425.13平方米的該物業建築物所有權歸屬於德清名城。

7. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 德清名城已依法取得該物業之土地使用權及商業部分的建築物所有權；
- ii. 德清名城有權佔用、使用、處置該物業的商業部分（停車部分除外）及從中獲得收益；
- iii. 德清名城有權佔用、使用該物業之停車位及從中獲得收益；及
- iv. 德清名城有權使用該物業之人防區域。

8. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的零售單元（1樓）的單位租金範圍為人民幣38元／平方米／月至人民幣50元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣41元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。

9. 根據我們的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎2.1%至3.5%。在得出關鍵假設時，已對該等市場可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、規模及質量。

在估值中，我們已就零售單元採納3.0%的資本化率，考慮到以上市場收益率，該資本化率屬合理。

10. 在估值過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
25.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 太湖街道 長州路666號 泊林公館的 未出售部分	<p>泊林公館（「該開發項目」）是在一幅總佔地面積約55,942.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於湖州市長興縣長州路。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距長興高鐵站約15分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多個零售單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約15,208.81平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,658.48</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>12,291.29</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,259.04</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>15,208.81</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，於2051年12月30日到期（作商業用途）。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,658.48	停車位	12,291.29	附屬設施	1,259.04	<b>總計：</b>	<b>15,208.81</b>	<p>於估值日期，該總建築面積約311.08平方米的部分已訂有多份租約，最遲於2021年5月31日到期，每月租金總額約人民幣13,400元（不含增值稅）。</p> <p>該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 15,600,000元 (人民幣 一千五百六十萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 15,600,000元 (人民幣 一千五百 六十萬元))  (見附註10)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	1,658.48													
停車位	12,291.29													
附屬設施	1,259.04													
<b>總計：</b>	<b>15,208.81</b>													

## 附註：

- 根據日期為2011年1月19日的國有土地使用權出讓合同第3305222011A21001號，貴公司全資附屬公司長興德信置業有限公司（「長興德信」）獲授予佔地面積約55,942.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣489,000,000元。
- 根據日期為2011年10月7日的國有土地使用權證—長土國用(2011)第00107878號，長興德信獲授予佔地面積約55,942.00平方米之地塊的土地使用權，於2051年12月30日到期，作商業用途。
- 根據日期為2011年7月20日的建設用地規劃許可證—地字第330522201100042號，長興德信獲准使用佔地面積約為55,942.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期分別為2011年9月7日及2011年10月25日的建設工程規劃許可證—建字第330521201000142號及第330522201100238號，該開發項目之獲批准總建設規模約為181,546.39平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建設規模。

5. 根據三份日期為2011年9月21日至2011年10月28日期間的建築工程施工許可證第330522201109210101號、330522201110280201號及330522201110280301號，該開發項目總建設規模約181,546.39平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建設規模。

6. 根據下述房屋所有權證，該總建築面積約1,658.48平方米的物業的房屋所有權歸屬於長興德信。該等許可證詳情如下：

編號	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
i.	長房權證太湖字第00217667號	太湖街道長州路666-7號	34.14	商業	2014年11月19日
ii.	長房權證太湖字第00218384號	太湖街道長州路666-24號	1,003.04	商業	2014年11月19日
iii.	長房權證太湖字第00217928號	太湖街道長州路666-34號	149.79	商業	2014年11月20日
iv.	長房權證太湖字第00217929號	太湖街道長州路666-35號	87.58	商業	2014年11月20日
v.	長房權證太湖字第00217932號	太湖街道長州路666-38號	65.44	商業	2014年11月20日
vi.	長房權證太湖字第00217933號	太湖街道長州路666-39號	46.39	商業	2014年11月20日
vii.	長房權證太湖字第00217934號	太湖街道長州路666-40號	51.96	商業	2014年11月20日
viii.	長房權證太湖字第00218119號	太湖街道長州路666-43號	50.12	商業	2014年11月20日
ix.	長房權證太湖字第00218120號	太湖街道長州路666-44號	45.73	商業	2014年11月20日
x.	長房權證太湖字第00218122號	太湖街道長州路666-46號	77.77	商業	2014年11月20日
xi.	長房權證太湖字第00218123號	太湖街道長州路666-47號	46.52	商業	2014年11月20日
總計：			<b>1,658.48</b>		

7. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 長興德信已依法取得該物業之土地使用權及零售部分的建築物所有權；
- ii. 長興德信有權佔用、使用、處置該物業（停車位除外）及從中獲得收益；
- iii. 長興德信有權佔用、使用該物業之停車位及從中獲得收益；及
- iv. 長興德信有權使用該物業之人防區域。



8. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的零售單元（1樓）的單位租金介乎人民幣48元／平方米／月至59元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位租金進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及樓宇質量。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採納約人民幣48元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比物業一致。

9. 根據我們的市場研究，於估值日期，可比商業開發項目的市場收益率介乎3.0%至3.5%。在得出關鍵假設時，已對該等市場可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、規模及質量。

在估值中，我們已就零售單元採納3.5%的資本化率，考慮到以上市場收益率，該資本化率視作合理。

10. 在估值過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場轉讓。

## 估值報告

於2018年  
11月30日  
現況下的市場價值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
26.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖街以南和 中興北路 以西的 上城多個 停車位	上城（「該開發項目」）是在總佔地面積約47,345.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2015年竣工。  該開發項目位於湖州市德清縣北湖街以南及中興北路以西。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距德清火車站約20分鐘車程。	於估值日期， 該物業空置。	無商業價值  (50.00%的權益 歸於 貴集團： 無商業價值)  (見附註7)

根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目161個停車位及附屬設施組成，總建築面積約8,044.00平方米。用途及概約建築面積明細如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
停車位	6,093.09
附屬設施	1,950.91
<b>總計：</b>	<b>8,044.00</b>

該物業獲授的土地使用權分別於2051年2月19日（作商業用途）及2081年2月19日（作住宅用途）到期。

## 附註：

1. 根據日期為2010年12月21日的國有土地使用權出讓合同第3305212010A210100號， 貴公司擁有50.00%權益的附屬公司德清凱銀置業有限公司（「德清凱銀」）獲授予佔地面積約47,345.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣498,542,850元。
2. 根據日期為2012年12月24日的國有土地使用權證德清國用(2012)第02122868號，德清凱銀獲授予佔地面積約47,345.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2051年2月19日（作商業用途）及於2081年2月19日（作住宅用途）到期。
3. 根據日期為2011年5月16日的建設用地規劃許可證地字第330521201100023號，德清凱銀獲准使用佔地面積約47,345.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2013年1月23日的建設工程規劃許可證建字第330521201300011號，多棟建築獲批准總建設規模約為124,094.82平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

5. 根據兩份日期均為2013年1月29日的建築工程施工許可證第330521201301290101號及330521201301290201號，多棟建築總建設規模約124,245.10平方米之建設工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 德清凱銀有權佔用、使用該物業之停車位及從中獲得收益；及

ii. 德清凱銀有權使用該物業之人防區域。

7. 在估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為於估值日期，該物業無法於公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年																
				11月30日 現況下的市場價值																
27.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東 正陽路以西和 樊噲路以北九 龍城A地塊的 未出售部分	<p>九龍城A地塊(「該開發項目」)是在佔地面積約148,860.60平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2015年竣工。</p> <p>該開發項目位於徐州市樊噲路以北。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心約95分鐘車程，距徐州觀音國際機場約110分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目各種住宅單元、辦公單元、零售單元、儲藏室及停車位組成，總建築面積約16,602.53平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>222.04</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>586.36</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,413.72</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>1,825.34</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>8,928.07</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,627.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>16,602.53</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2050年3月17日(作商業用途)及2080年3月17日(作住宅用途)到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	222.04	辦公	586.36	零售	3,413.72	儲藏室	1,825.34	停車位	8,928.07	附屬設施	1,627.00	<b>總計：</b>	<b>16,602.53</b>	<p>於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 42,500,000元 (人民幣四千二百五十萬元)</p> <p>(全部權益歸於 貴集團： 人民幣 42,500,000元 (人民幣四千二百五十萬元))</p> <p>(見附註6)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	222.04																			
辦公	586.36																			
零售	3,413.72																			
儲藏室	1,825.34																			
停車位	8,928.07																			
附屬設施	1,627.00																			
<b>總計：</b>	<b>16,602.53</b>																			

## 附註：

- 根據日期為2010年8月25日的國有土地使用權證沛縣國用(2010)第03209號，貴公司全資附屬公司徐州德信置業有限公司(「徐州德信」)獲授予佔地面積約148,860.60平方米之地塊的土地使用權，分別於2050年3月17日(作商業用途)及於2080年3月17日(作住宅用途)到期。
- 根據三十三份日期為2013年8月9日至2015年12月28日的竣工驗收備案登記證第2013-066至2013-075號、2014-139至2014-156號及2015-087至2015-091號，多棟建築總建築面積約289,208.70平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已登記。

3. 根據二十八份日期均為2015年6月25日的房屋所有權證沛房權證政字第00047639至00047666號，總建築面積約2,712.88平方米的零售單元的建築物所有權歸屬於徐州德信作零售用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 徐州德信已依法取得部分該物業的建築物所有權；
  - ii. 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業（停車位及儲藏室除外）及從中獲得收益；及
  - iii. 徐州德信有權佔用、使用該物業之停車位及從中獲得收益。
5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣11,500元／平方米至人民幣13,800元／平方米；住宅單元：人民幣6,100元／平方米至人民幣6,300元／平方米；辦公單元：人民幣6,100元／平方米至人民幣6,300元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）、住宅單元及辦公單元分別採用約人民幣13,000元／平方米、人民幣6,000元／平方米及人民幣6,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
6. 在估值過程中，我們並未對該物業之停車位及儲藏室賦予任何商業價值，因為於估值日期，該等停車位及儲藏室無法於公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值														
28.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東 正陽路以西 和韓信路以南 九龍城B地塊的 未出售部分	九龍城B地塊（「該開發項目」）是在佔地面積約143,400.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2018年竣工。  該開發項目位於徐州市樊噲路北側。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心及徐州觀音國際機場分別約95分鐘及110分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目各種住宅單元、零售單元、停車位、儲藏室及附屬設施組成，總建築面積約31,473.12平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 177,200,000元 (人民幣一億七千七百二十萬元)  (全部權益歸於 貴集團： 人民幣 177,200,000元 (人民幣一億七千七百二十萬元)  (見附註11)														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>209.09</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,168.77</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,412.95</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>804.31</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>878.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>31,473.12</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	209.09	零售	20,168.77	停車位	9,412.95	儲藏室	804.31	附屬設施	878.00	<b>總計：</b>	<b>31,473.12</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	209.09																	
零售	20,168.77																	
停車位	9,412.95																	
儲藏室	804.31																	
附屬設施	878.00																	
<b>總計：</b>	<b>31,473.12</b>																	
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2051年3月7日（作商業用途）及2081年3月7日（作住宅用途）到期。																

## 附註：

- 根據日期為2011年4月28日的國有土地使用權證沛縣國用(2011)第T-3-5號，貴公司全資附屬公司徐州德信置業有限公司（「徐州德信」）獲授予佔地面積約143,400.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2051年3月7日（作商業用途）及於2081年3月7日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2011年7月11日的建設用地規劃許可證第DZ320322201100007號，「徐州德信」獲准使用佔地面積約143,400.72平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年5月4日的建設工程規劃許可證建字第320322201700024號，獲批准總建設規模約為51,217.00平方米。
- 根據日期為2013年4月3日至2016年7月11日的建設工程施工許可證第2013007號、320322201607110101號及2014019號，總建設規模約277,458平方米之建設工程獲准開工。

5. 根據以下八份商品房預售許可證，總建築面積約236,450.78平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下。

許可證編號	物業 (平方米)	建築面積	用途	簽發日期
i. 沛房售許字(2013)第4	1至3棟	17,574.04	住宅	2013年4月3日
		4,131.25	非住宅	
ii. 沛房售許字(2013)第9	6至7棟	14,223.99	住宅	2013年5月21日
		889.19	非住宅	
iii. 沛房售許字(2013)第15	4、5及8棟	22,261.97	住宅	2013年7月17日
		1,385.50	非住宅	
iv. 沛房售許字(2013)第33	9至11棟	21,674.88	住宅	2013年11月4日
		1,740.40	非住宅	
v. 沛房售許字(2016)第3	13、14、16及17棟	57,028.50	住宅	2016年1月15日
vi. 沛房售許字(2016)第9	18棟	20,822.85	住宅	2016年3月2日
		1,214.24	非住宅	
vii. 沛房售許字(2016)第29	商業1棟	35,252.51	非住宅	2016年7月29日
viii. 沛房售許字(2016)第51	19至20棟	34,638.66	住宅	2016年12月24日
		3,612.80	非住宅	
總計：		<b>236,450.78</b>		

6. 根據十一份日期為2015年5月至2017年5月的竣工驗收備案登記證，該開發項目多棟建築總建築面積約124,596.56平方米的建設工程（用作商業及住宅）已驗收，有關驗收已登記。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述登記證所述整棟建築的部分建築。

7. 根據日期均為2018年4月24日的十二份不動產權證書蘇(2018)沛縣不動產權第0003164至0003170號及第0003172至0003176號，該物業建築面積約9,662.88平方米的零售部分的建築物所有權歸屬於徐州德信作零售用途。

8. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：8,240.64平方米

非人防停車位：1,172.31平方米

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 徐州德信已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業（停車位及儲藏室除外）及從中獲得收益；
- iii. 徐州德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；及
- iv. 徐州德信已取得銷售該物業的預售許可證。

10. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣6,200元／平方米至人民幣6,400元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣13,600元／平方米至人民幣15,400元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採納約人民幣6,200元／平方米、人民幣14,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

11. 在估值過程中，我們並未對該物業之停車位及儲藏室賦予任何商業價值，因為於估值日期，該等停車位及儲藏室無法於公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值								
29.	位於中國 安徽省 合肥市 政務區 麗晶城的多個 停車位	<p>麗晶城（「該開發項目」）是在佔地面積約55,917.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2010年竣工。</p> <p>該開發項目位於安徽省合肥市政務區。周邊開發項目主要為各種商業及住宅建築。該開發項目距合肥市中心及合肥新橋國際機場分別約9分鐘及35分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目138個停車位及附屬設施組成，總建築面積約10,787.55平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="512 910 927 1136"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>4,180.64</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,606.91</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>10,787.55</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於2077年6月4日到期，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	4,180.64	附屬設施	6,606.91	<b>總計：</b>	<b>10,787.55</b>	於估值日期， 該物業空置。	<p>人民幣 9,660,000元 (人民幣 九百六十六萬元)</p> <p>(72.00%的權益 歸於 貴集團： 人民幣6,955,200元 (人民幣 六百九十五萬 五千二百元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	4,180.64											
附屬設施	6,606.91											
<b>總計：</b>	<b>10,787.55</b>											

## 附註：

- 根據兩份日期分別為2013年4月16日及2015年12月28日的房屋所有權證房地權證合產字第8110068284號及8110267575號，總建築面積約9,693.40平方米的多個停車位的建築物所有權歸屬於 貴公司擁有72.00%權益的附屬公司合肥德恒置業有限公司（「合肥德恒」），用作停車位。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書載列的部分停車位。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 合肥德恒已依法取得該物業之土地使用權及建築物所有權；及
  - 合肥德恒有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。



3. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：每個停車位人民幣70,000元至人民幣100,000元。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率作出適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置及規模。

在估值中，我們已就停車位採用每個停車位約人民幣70,000元的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年											
				11月30日 現況下的市場價值											
30.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 商匯路以北和 景嶼路以東 大悅灣的未出 售部分	<p>大悅灣（「該開發項目」）是一個建於一幅佔地面積約33,972.80平方米的土地（含一塊面積約46.15平方米的劃撥土地）之上的大規模住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。</p> <p>該開發項目位於甌海區商匯路以北及景嶼路以東。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。自該物業至市中心大概需要5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該開發項目的住宅單元、零售單元及停車位，總建築面積約12,305.20平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="510 1064 925 1393"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>603.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>663.94</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>6,616.09</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,421.49</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>12,305.20</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2056年3月22日（作批發及零售用途）及2086年3月22日到期（作住宅用途）。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	603.68	零售	663.94	停車位	6,616.09	附屬設施	4,421.49	<b>總計：</b>	<b>12,305.20</b>	<p>於估值日期，該物業空置。</p> <p>人民幣29,500,000元 (人民幣二千九百五十萬元)</p> <p>(55.00%權益歸於貴集團： 人民幣16,225,000元 (人民幣一千六百二十二萬五千元))</p> <p>(見附註13)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	603.68														
零售	663.94														
停車位	6,616.09														
附屬設施	4,421.49														
<b>總計：</b>	<b>12,305.20</b>														

## 附註：

- 根據日期為2015年12月10日的國有土地使用權出讓合同—2330304[2015]A21028號，該面積約33,972.80平方米的地塊（包括一塊面積約46.15平方米的劃撥土地）的土地使用權已授予由 貴公司擁有55.00%權益的附屬公司溫州德信明成置業有限公司（「溫州德信明成」），土地出讓金為人民幣502,200,000元。
- 根據日期為2016年3月25日的國有土地使用權證—溫國用(2016)第3-01650號，一塊佔地面積約33,972.8平方米的地塊（包括一塊面積約46.15平方米的劃撥土地）之土地使用權已授予溫州德信明成，同時開始的期限分別於2056年3月22日（作批發及零售用途）及2086年3月22日到期（作住宅用途）。

3. 根據日期為2015年12月29日的建設用地規劃許可證－地字第浙規證2015-030400106號，溫州德信明成獲准使用佔地面積約33,972.80平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2016年3月30日的建設工程規劃許可證－建字第浙規證2016-030400019號，獲批准總建設規模約120,435.55平方米。
5. 根據日期為2016年4月19日的建築工程施工許可證－330304201604190201號，總建設規模約120,435.55平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據三份日期在2016年9月2日至2017年3月1日期間的商品房預售許可證－甌房售許字(2006)第010及015號，以及甌房售許字(2017)第002號，總建築面積約87,037.66平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據日期為2018年9月29日的第32500520180929101號竣工驗收證書，總建築面積約為120,408.66平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。
8. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：3,123.58平方米  
  
非人防停車位：3,492.51平方米
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為888.83平方米）已預售，總代價約為人民幣22,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 誠如 貴集團所告知，該物業的部分停車位（總建築面積約為72.78平方米）已預售，總代價約為人民幣102,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信明成已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 溫州德信明成有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，溫州德信明成有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 溫州德信明成已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 溫州德信明成已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 溫州德信明成在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 溫州德信明成有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣13,100元至人民幣15,300元／平方米；及零售單元（1層）：人民幣30,000元至人民幣31,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1層）分別採納約人民幣14,900元／平方米及人民幣31,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
13. 在我們估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

於2018年  
11月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值										
31.	位於中國 浙江省 溫州市 鹿城區 七都街道 板橋村和 老塗村 鹿城大院的 未出售部分	鹿城大院（「該開發項目」）是在佔地面積約21,527.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於板橋村和老塗村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目的多個住宅單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約5,349.60平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣17,000,000元 （人民幣一千七百萬元）  （50.00%權益歸於 貴集團： 人民幣8,500,000元 （人民幣八百五十萬元）  （見附註9）										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>617.45</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,394.08</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,338.07</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>5,349.60</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	617.45	停車位	3,394.08	附屬設施	1,338.07	<b>總計：</b>	<b>5,349.60</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	617.45													
停車位	3,394.08													
附屬設施	1,338.07													
<b>總計：</b>	<b>5,349.60</b>													
		該物業獲授土地使用權，於2086年6月6日到期，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期為2016年6月7日的國有土地使用權出讓合同第3303022016B37429號，貴公司擁有50.00%權益的附屬公司溫州德信凱城置業有限公司（「溫州德信凱城」）獲授予佔地面積約21,527.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣474,010,000元。
- 根據日期為2016年9月9日的不動產權證書浙(2016)溫州市不動產權第0003912號，溫州德信凱城獲授予佔地面積約21,527.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年6月6日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2018年8月8日的竣工驗收證書第3303022018號，總建築面積約為58,943.55平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書載列的部分建築。

4. 該物業的停車位的明細如下：
- 人防停車位：1,434.75平方米
- 非人防停車位：1,959.33平方米
5. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為293.58平方米）已預售，總代價約為人民幣7,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
6. 誠如 貴集團所告知，該物業的部分停車位（總建築面積約為114.73平方米）已預售，總代價約為人民幣383,000元。
7. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i. 溫州德信凱城已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信凱城有權佔用、使用、處置該物業之土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 溫州德信凱城已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 溫州德信凱城已取得銷售該物業的預售許可證；及
  - v. 溫州德信凱城有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
8. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣27,000元／平方米至人民幣33,600元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。
- 在估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣30,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
9. 在估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

於2018年  
11月30日  
現況下的市場價值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值										
32.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 英溪桃源小區 南側 英溪大院的 未出售部分	英溪大院（「該開發項目」）是在佔地面積約62,423.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距德清火車站約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多套住宅單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約為1,735.18平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業空置。	人民幣 15,200,000元 (人民幣 一千五百二十萬元)  (50.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 7,600,000元 (人民幣 七百六十萬元))  (見附註10)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>639.55</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>502.80</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>592.83</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>1,735.18</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	639.55	停車位	502.80	附屬設施	592.83	<b>總計：</b>	<b>1,735.18</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	639.55													
停車位	502.80													
附屬設施	592.83													
<b>總計：</b>	<b>1,735.18</b>													
		該物業獲授的土地使用權於2086年7月28日到期，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期為2016年5月12日的國有土地使用權出讓合同第3305212016A210013號， 貴公司擁有50.00%權益的附屬公司德清凱銀置業有限公司（「德清凱銀」）獲授予佔地面積約62,423.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣207,244,360元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述合同載列的部分建築。

- 根據日期為2016年8月3日的兩份不動產權證書浙(2016)德清縣不動產權第0000156號和第0000157號，德清凱銀獲授予總佔地面積約62,423.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，於2086年7月28日到期，作住宅用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書載列的部分建築。

3. 根據日期為2016年10月19日的建設用地規劃許可證地字第330521201600078號，德清凱銀獲准使用佔地面積約62,423.00平方米之地塊作開發用途。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
4. 根據日期為2016年12月2日的建設工程規劃許可證建字第330521201600187號及日期為2017年3月20日的補充協議，獲批准總建設規模約為93,073.71平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
5. 根據日期為2016年12月14日的兩份建築工程施工許可證第330521201612140201號及330521201612140101號，總建設規模約93,008.73平方米之建設工程獲准開工。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
6. 根據十份商品房預售許可證德售許字(2017)第010、011、063、064、103、104、136、137、148及149號，總建築面積約為64,920.62平方米的多棟建築獲准預售。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：54.90平方米  
  
非人防停車位：447.90平方米
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德清凱銀已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 德清凱銀有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 德清凱銀已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
  - iv. 德清凱銀已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 德清凱銀在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德清凱銀有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
9. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣25,400元／平方米至人民幣26,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣23,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
10. 在估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為於估值日，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
33.	位於中國 浙江省 寧波市 高新區 朱一路以西 明珠路以北和 福明路以東 東宸的 未出售部分	東宸(「該開發項目」)是在佔地面積約26,451.00平方米的地塊上興建的中型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目於2018年竣工。  該開發項目位於寧波市朱一路以西，明珠路以北和福明路以東。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距寧波市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業由該開發項目多套住宅單元、零售單元、停車位及附屬設施組成，總建築面積約為82,998.41平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 1,315,800,000元 (人民幣十三億一千五百八十萬元)  (30.00%的權益歸於 貴集團： 人民幣 394,740,000元 (人民幣三億九千四百七十四萬元))  (見附註12)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,549.84</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,668.03</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,920.30</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>860.24</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>82,998.41</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	54,549.84	零售	2,668.03	停車位	24,920.30	附屬設施	860.24	<b>總計：</b>	<b>82,998.41</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	54,549.84															
零售	2,668.03															
停車位	24,920.30															
附屬設施	860.24															
<b>總計：</b>	<b>82,998.41</b>															
		該物業獲授的土地使用權於2086年7月5日到期，作住宅用途。														

## 附註：

- 根據日期分別為2016年1月28日及2016年3月7日的國有土地使用權出讓合同第3302012016A21001號及補充協議， 貴公司擁有30.00%權益的附屬公司德信地產(寧波)有限公司(「德信地產(寧波)」)獲授予佔地面積約26,451.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣610,319,793.60元。
- 根據日期為2016年7月26日的不動產權證書浙(2016)寧波市(高新)不動產權第0082387號，德信地產(寧波)獲授予佔地面積約26,451.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年7月5日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2016年4月19日的建設用地規劃許可證地字第330204201601004號，德信地產(寧波)獲准使用佔地面積約26,451.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年6月23日的建設工程規劃許可證建字第330204201601006號，獲批准總建設規模約為82,998.41平方米。



5. 根據日期為2016年7月29日的建築工程施工許可證第330204201607290101號，總建設規模約82,998.41平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2016年12月21日及2016年6月5日的商品房預售許可證用高新房預許字(2016)第007號和用高新房預許字(2017)第006號，總建築面積約63,324.57平方米的多棟建築獲准預售。  
  
根據兩份日期在2018年10月22日至2018年11月12日期間的商品房預售許可證杭售許字(2018)第005022號及第005024號，總建築面積約9,956.54平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位： 6,323.00平方米  
  
非人防停車位： 18,597.30平方米
8. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約56,791.91平方米）已預售，總代價約為人民幣1,312,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，該物業的部分停車位（總建築面積約為13,433.54平方米）已預售，總代價約為人民幣46,500,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德信地產（寧波）已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 德信地產（寧波）有權佔用、使用、處置該物業土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 德信地產（寧波）已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可證及批准；
  - iv. 德信地產（寧波）已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 德信地產（寧波）在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德信地產（寧波）有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
11. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣25,500元／平方米至人民幣26,400元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣24,500元／平方米至人民幣28,200元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣23,700元／平方米及人民幣25,300元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。
12. 在估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。

## 估值報告

## 第三類 — 貴集團於中國持有正在開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值										
34.	位於中國 浙江省 杭州市 杭州大江東 產業集聚區 河莊街道的 大江源著	大江源著是在佔地面積約39,212.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於杭州市杭州大江東產業集聚區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距杭州市中心約50分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為117,133.02平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 962,500,000元 (人民幣九億六千二百五十萬元)  (51.17%的權益歸於貴集團： 人民幣 492,511,250元 (人民幣四億九千二百五十一萬一千二百五十元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>76,827.95</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>29,939.60</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>10,365.47</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>117,133.02</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	76,827.95	停車位	29,939.60	附屬設施	10,365.47	<b>總計：</b>	<b>117,133.02</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	76,827.95													
停車位	29,939.60													
附屬設施	10,365.47													
<b>總計：</b>	<b>117,133.02</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年9月竣工。												
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年1月5日及2087年1月5日到期，作住宅用途（附屬設施及公共設施）。												

## 附註：

- 根據日期為2016年8月9日的國有土地使用權出讓合同第3301092016A21814號及日期為2016年9月1日的補充協議，貴公司擁有51.17%權益的附屬公司浙江德廣置業有限公司（「浙江德廣」）獲授予佔地面積約39,212.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣405,000,000元。
- 根據日期為2017年1月18日的不動產權證書浙(2017)杭州(大江東)不動產權第0000122號，浙江德廣獲授予佔地面積約39,212.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年1月5日及2087年1月5日到期，作住宅用途（附屬設施及公共設施）。
- 根據日期為2016年11月28日的建設用地規劃許可證地字第330111201600045號，浙江德廣獲准使用佔地面積約42,871.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2017年2月21日的建設工程規劃許可證建字第330111201700007號，獲批准總建設規模約為117,133.04平方米。
5. 根據日期為2017年2月28日的建築工程施工許可證第330190201702280101號，總建設規模約117,133.04平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據六份日期在2017年7月9日至2017年12月23日期間的商品房預售許可證杭售許字(2017)第008014號、008017號、008066號、008013號、008023號及008008號，總建築面積約76,827.95平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：9,329.20平方米  
  
非人防停車位：20,610.40平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣211,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣129,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約105,366.12平方米）已預售，總代價約人民幣1,231,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,247,200,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 浙江德廣已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 浙江德廣有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 浙江德廣已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - iv. 浙江德廣已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 浙江德廣在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 浙江德廣有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣15,000元／平方米至人民幣29,300元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣22,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
35.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與 南陽大道 交叉口 天空之翼一期 的部分	<p>天空之翼一期（「該開發項目」）是在佔地面積約74,357.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於杭州市蕭山區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心約45分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為204,401.73平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>111,386.25</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>16,289.67</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>70,467.14</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,258.67</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>204,401.73</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	111,386.25	公寓	16,289.67	停車位	70,467.14	附屬設施	6,258.67	<b>總計：</b>	<b>204,401.73</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,470,000,000元 (人民幣十四億七千萬元)  (62.57%的權益歸於 貴集團： 人民幣 919,779,000元 (人民幣九億一千九百七十七萬九千元))
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	111,386.25															
公寓	16,289.67															
停車位	70,467.14															
附屬設施	6,258.67															
<b>總計：</b>	<b>204,401.73</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年4月9日（作商業用途）及2088年4月9日（作住宅用途）到期。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2017年9月25日的國有土地使用權出讓合同第3301092017A21619號及日期為2017年11月6日的補充協議，貴公司擁有62.57%權益的附屬公司浙江德晨置業有限公司（「浙江德晨」）獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,418,310,000元。
- 根據日期為2018年4月18日的不動產權證書浙(2018)蕭山區不動產權第0038836號，浙江德晨獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年4月9日（作商業用途）及2088年4月9日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年4月4日的建設用地規劃許可證地字第330109201800079號，浙江德晨獲准使用佔地面積約74,357.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據兩份日期分別為2018年5月4日及2018年5月24日的建設工程規劃許可證建字第330109201800115號及330109201800139號，多棟建築獲批准總建設規模約為245,824.01平方米。  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
5. 根據兩份日期分別為2018年5月30日及2018年6月5日的建築工程施工許可證第330109201805300301號及330109201806050101號，多棟建築總建設規模約245,824.01平方米之建設工程獲准開工。  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
6. 根據兩份日期在2018年8月16日至2018年9月10日期間的商品房預售許可證肅售許字(2018)第00554號和00642號，總建築面積約26,333.30平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
人防停車位：21,488.35平方米  
非人防停車位：48,978.79平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣159,200,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣295,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為55,534.34平方米）已預售，總代價約為人民幣800,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工且可自由轉讓，其市場價值估計約為人民幣2,194,400,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 浙江德晨已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受多份按揭所限；
  - iii. 國有土地使用權出讓合同規定商業部分及不低於住宅部分總建築面積的10%應由浙江德晨持有且不允許分層所有權出售，而剩餘部分允許分層所有權出售；
  - iv. 浙江德晨有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，浙江德晨有權處置該物業的土地使用權；
  - v. 浙江德晨已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - vi. 浙江德晨已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vii. 浙江德晨在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - viii. 浙江德晨有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣17,400元／平方米至人民幣20,300元／平方米；公寓單元：人民幣11,800元／平方米至人民幣13,600元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。  
在估值中，我們已就住宅單元及公寓單元分別採用約人民幣18,900元／平方米及人民幣8,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

				於2018年 11月30日												
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值												
36.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 儲運路以西和 良運街以南 杭州One的 部分	杭州One (「該開發項目」) 是在佔地面積約16,701.70平方米的地塊上興建的大型商業開發項目。  該開發項目位於杭州市餘杭區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心約40分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約64,810.56平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 326,000,000元 (人民幣三億二千六百萬元)  (64.40%的權益歸於 貴集團： 人民幣 209,944,000元 (人民幣二億零九百九十四萬四千元))												
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td style="text-align: right;">37,513.60</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">3,036.80</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td style="text-align: right;">23,970.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;">290.16</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td style="text-align: right;"><b>64,810.56</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公	37,513.60	零售	3,036.80	停車位	23,970.00	附屬設施	290.16	<b>總計：</b>	<b>64,810.56</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
辦公	37,513.60															
零售	3,036.80															
停車位	23,970.00															
附屬設施	290.16															
<b>總計：</b>	<b>64,810.56</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2057年6月19日到期，作商業和金融用途。														

## 附註：

- 根據日期為2013年12月13日的國有土地使用權出讓合同3301102013A21133號，貴公司擁有64.40%權益的附屬公司杭州五合實業有限公司(「杭州五合」)獲授予佔地面積約16,702.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣129,780,000元。
- 根據日期為2017年9月30日的不動產權證書浙(2017)餘杭區不動產權第0158852號，杭州五合獲授予佔地面積約16,701.70平方米之地塊的土地使用權，於2057年6月19日到期，作商業和金融用途。
- 根據日期為2017年12月12日的建設用地規劃許可證地字第201701535008號，杭州五合獲准使用佔地面積約16,701.70平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月31日的建設工程規劃許可證建字第201801535001號，多棟建築獲批准總建設規模約為82,427.00平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年2月7日及2018年3月26日的建築工程施工許可證第330110201802070101號及330110201803260201號，多棟建築總建設規模約82,427.00平方米之建設工程獲准開工。
- 誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
6. 該物業的停車位明細如下：
- 人防停車位：8,642.24平方米
- 非人防停車位：15,327.76平方米
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣73,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣221,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣643,000,000元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i. 杭州五合已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 杭州五合有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，杭州五合有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 杭州五合已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 杭州五合在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 杭州五合有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
10. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：辦公單元：人民幣15,500元／平方米至人民幣18,100元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣31,800元／平方米至人民幣36,400元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。
- 在估值中，我們已就辦公單元和零售單元（1樓）分別採用人民幣14,700元／平方米及人民幣29,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
37.	位於中國 浙江省 瑞安市開發區 大道以南、 導航路以西、 瑞安大道以東 和毓蒙路以北 飛雲江農場A和 C地塊的 鉑瑞灣	鉑瑞灣是在兩塊總佔地面積約57,538.30 平方米的地塊上興建的大型住宅及商業 開發項目。  該物業位於瑞安市飛雲江農場。周邊 開發項目主要為各種住宅及商業建 築。該開發項目距市中心約15分鐘車 程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣 工後的總建築面積約為221,089.85平 方米。用途及概約建築面積明細如 下：	於估值日期， 該物業正在建 設中。	人民幣 1,933,000,000元 (人民幣十九億 三千三百萬元)  (75.00%的權益歸 於 貴集團： 人民幣 1,449,750,000元 (人民幣十四億四千 九百七十五萬元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>146,507.04</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,779.51</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>50,065.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,738.30</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>221,089.85</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	146,507.04	零售	16,779.51	停車位	50,065.00	附屬設施	7,738.30	<b>總計：</b>	<b>221,089.85</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	146,507.04															
零售	16,779.51															
停車位	50,065.00															
附屬設施	7,738.30															
<b>總計：</b>	<b>221,089.85</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年6月竣工。														
		該物業已獲授土地使用權，同時開始 的期限分別於2056年4月7日（作商業 用途）及2086年4月7日（作住宅用途） 到期。														

## 附註：

- 根據日期為2016年3月30日的國有土地使用權出讓合同第3303812016A21006號及日期為2016年3月31日的補充協議，貴公司持有75.00%權益的附屬公司瑞安市德信置業有限公司（「瑞安德信」）獲授予佔地面積約57,538.30平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣740,100,000元。
- 根據兩份日期為2016年5月8日的國有土地使用權證瑞國用(2016)004846號及004938號，瑞安德信獲授予兩幅總佔地面積約57,538.30平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2056年4月7日（作商業用途）及2086年4月7日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2016年4月20日的建設用地規劃許可證地字第(2016)0311101號，瑞安德信獲准使用佔地面積約57,538.30平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年7月6日的建設工程規劃許可證建字第(2016)0311120號，獲批准總建設規模約為221,204.70平方米。



5. 根據兩份日期分別為2016年8月3日及2016年8月15日的建築工程施工許可證第330381201608030101號及330381201608150101號，總建設規模約215,685.70平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據五份日期在2016年10月25日至2017年12月15日期間的商品房預售許可證瑞安市售許字(2016)第020號、(2016)第022號、(2017)第001號、(2017)第007號及(2017)第031號，總建築面積約163,286.51平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：13,234.00平方米  
  
非人防停車位：36,831.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣517,500,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣104,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為193,387.79平方米）已預售，總代價約為人民幣2,107,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣2,189,400,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 瑞安德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受多份按揭所限；
  - iii. 瑞安德信有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，瑞安德信有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 瑞安德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 瑞安德信已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 瑞安德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 瑞安德信有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業零售單元（1樓）的單位費率範圍為人民幣9,400元／平方米至人民幣14,700元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關要素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就零售單元（1樓）採用約人民幣11,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日												
				現況下的市場價值												
38.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 梧田街道 梧田街村的 玖號院	<p>玖號院是在佔地面積約30,080.83平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市甌海區。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約105,770.65平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>74,497.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>468.46</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,262.55</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,541.96</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>105,770.65</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	74,497.68	零售	468.46	停車位	24,262.55	附屬設施	6,541.96	<b>總計：</b>	<b>105,770.65</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,069,400,000元 (人民幣十億六千九百四十萬元)  (32.00%的權益歸於貴集團： 人民幣 342,208,000元 (人民幣三億四千二百二十萬八千元))
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	74,497.68															
零售	468.46															
停車位	24,262.55															
附屬設施	6,541.96															
<b>總計：</b>	<b>105,770.65</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年2月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年2月22日（作批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年2月22日（作住宅用途）到期。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2017年2月23日的國有土地使用權出讓合同第330304[2017]A21003號，貴公司擁有32.00%權益的附屬公司溫州德信甌潤置業有限公司（「溫州德信甌潤」）獲授予佔地面積約30,080.83平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣747,110,000元。
- 根據日期為2017年7月27日的不動產權證書浙(2017)溫州市不動產權第0079450號，溫州德信甌潤獲授予佔地面積約30,080.83平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年2月22日（作批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年2月22日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年3月7日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2017-030400015號，溫州德信甌潤獲准使用佔地面積約30,080.83平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年6月16日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2017-030400053號，獲批准總建設規模約為106,025.21平方米。

5. 根據日期為2017年6月30日的建築工程施工許可證第30304201706300201號，總建設規模約106,025.21平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據三份日期在2017年8月30日至2018年4月24日期間的商品房預售許可證歐房售許字(2017)第010號、(2017)第014號和(2018)第007號，總建築面積約74,966.14平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：7,888.60平方米  
  
非人防停車位：16,373.95平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣145,300,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣163,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為88,319.02平方米）已預售，總代價約為人民幣1,491,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,501,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信甌潤已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 溫州德信甌潤有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，溫州德信甌潤有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 溫州德信甌潤已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 溫州德信甌潤已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 溫州德信甌潤在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 溫州德信甌潤有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：高層住宅單元：人民幣19,800元／平方米至人民幣23,300元／平方米；中層住宅單元：人民幣24,500元／平方米至人民幣26,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，我們已就高層住宅單元及中層住宅單元分別採用約人民幣19,800元／平方米及人民幣26,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值														
39.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道環南 村和婁橋村的 時代公館	<p>時代公館是在佔地面積約28,836.87平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市甌海區。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約40分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為97,739.66平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>56,783.24</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,839.28</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>8,406.40</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,887.46</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,823.28</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>97,739.66</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	56,783.24	零售	5,839.28	公寓	8,406.40	停車位	23,887.46	附屬設施	2,823.28	<b>總計：</b>	<b>97,739.66</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 1,113,800,000元 (人民幣 十一億一千 三百八十萬元)</p> <p>(31.00%的權益歸 於貴集團： 人民幣 345,278,000元 (人民幣 三億四千五百 二十七萬八千元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	56,783.24																	
零售	5,839.28																	
公寓	8,406.40																	
停車位	23,887.46																	
附屬設施	2,823.28																	
<b>總計：</b>	<b>97,739.66</b>																	
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年1月23日（作商業金融、批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年1月23日（作住宅用途）到期。</p>																

## 附註：

- 根據日期為2017年1月24日的國有土地使用權出讓合同第330304[2017]A21001號，貴公司擁有31.00%權益的附屬公司溫州德信時代置業有限公司（「溫州德信時代」）獲授予佔地面積約28,884.87平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣118,970,000元。
- 根據日期為2017年7月18日的不動產權證書浙(2017)溫州市不動產權第0075429號，溫州德信時代獲授予佔地面積約28,836.87平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年1月23日（作商業金融、批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年1月23日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年2月20日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2017-030400009號，溫州德信時代獲准使用佔地面積約28,884.87平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2017年6月8日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2017-030400037號，獲批准總建設規模約為97,876.43平方米。
5. 根據日期為2017年6月23日的建築工程施工許可證第330304201706230301號，總建設規模約97,876.43平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2017年8月22日和2017年10月31日的商品房預售許可證歐房售許字(2017)第009號和第013號，總建築面積約71,028.92平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：4,836.19平方米  
  
非人防停車位：19,051.27平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣182,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣181,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為80,770.56平方米）已預售，總代價約為人民幣1,506,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,569,600,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信時代已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信時代有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 溫州德信時代已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - iv. 溫州德信時代已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 溫州德信時代在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 溫州德信時代有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣18,700元／平方米至人民幣36,200元／平方米；公寓單元：人民幣14,200元／平方米至人民幣16,300元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣38,100元／平方米至人民幣45,100元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，我們已就住宅單元、公寓單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣27,500元／平方米、人民幣13,800元／平方米及人民幣42,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
40.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道 玗南村的 德信君亭酒店	德信君亭酒店是在佔地面積約5,726.11平方米的地塊上興建的酒店。  該物業位於溫州市甌海區婁橋街道玗南村。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為18,865.12平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在進行工地平整工程。	人民幣 27,000,000元 (人民幣 二千七百萬元)  (55.00%的權益歸 於 貴集團： 人民幣 14,850,000元 (人民幣 一千四百 八十五萬元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>14,715.24</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,356.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,793.88</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>18,865.12</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	酒店	14,715.24	停車位	2,356.00	附屬設施	1,793.88	<b>總計：</b>	<b>18,865.12</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
酒店	14,715.24													
停車位	2,356.00													
附屬設施	1,793.88													
<b>總計：</b>	<b>18,865.12</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年7月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權於2056年7月27日到期，作住宿和餐飲用途。												

## 附註：

- 根據日期為2016年7月17日的國有土地使用權出讓合同第330304[2016]A21008號，貴公司擁有55.00%權益的附屬公司溫州德信明成置業有限公司（「溫州德信明成」）獲授予佔地面積約5,726.11平方米之地塊的土地使用權，作住宿和餐飲用途，為期40年，土地出讓金為人民幣24,950,000元。
- 根據日期為2016年12月15日的國有土地使用權證浙(2016)溫州市不動產權第0027403號，溫州德信明成獲授予佔地面積約5,726.11平方米之地塊的土地使用權，於2056年7月27日到期，作住宿和餐飲用途。
- 根據日期為2016年11月21日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2016-030400074號，溫州德信明成獲准使用佔地面積約5,726.11平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月10日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2018-030400010號，該物業獲批准總建設規模約為18,665.12平方米。

5. 根據日期為2018年1月12日的建築工程施工許可證第330304201801120101號，總建設規模約18,865.12平方米之建設工程獲准開工。
6. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：1,261.00平方米  
  
非人防停車位：1,095.00平方米
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣18,400,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣95,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工且可自由轉讓，其市場價值估計約為人民幣150,000,000元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信明成已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 國有土地使用權出讓合同規定，該物業的建築面積應全部由溫州德信明成持有，不得進行分層所有權出售；
  - iii. 溫州德信明成有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iv. 溫州德信明成在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - v. 溫州德信明成有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
10. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地可比數據。該等可比物業的樓面價範圍為：人民幣360元／平方米至人民幣610元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積、時間及總許可建築面積。

在估值中，我們已採用約人民幣550元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
41.	位於中國 浙江省 溫州市 龍灣區 經濟技術 開發區的 觀瀾苑	<p>觀瀾苑是在佔地面積約79,964.37平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市龍灣區經濟技術開發區。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距溫州市中心約40分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為190,793.09平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="510 893 925 1202"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>135,428.72</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,834.06</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>42,254.21</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>8,276.10</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>190,793.09</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	135,428.72	零售	4,834.06	停車位	42,254.21	附屬設施	8,276.10	<b>總計：</b>	<b>190,793.09</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 653,200,000元 (人民幣六億五千三百二十萬元)  (46.94%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 306,612,080元 (人民幣 三億零六百六十一萬二千零八十元))
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	135,428.72															
零售	4,834.06															
停車位	42,254.21															
附屬設施	8,276.10															
<b>總計：</b>	<b>190,793.09</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年11月2日（作批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年11月2日（作住宅用途）到期。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2017年11月3日的國有土地使用權出讓合同第3303032017A21051號，貴公司擁有46.94%權益的附屬公司溫州德信濱海置業有限公司（「溫州德信濱海」）獲授予佔地面積約79,964.37平方米之地塊（包括佔地面積約為6,010.00平方米的劃撥地塊）的土地使用權，土地出讓金為人民幣42,500,000元。
- 根據日期為2018年1月24日的不動產權證書浙(2018)溫州市不動產權第0015229號，溫州德信濱海獲授予佔地面積約79,964.37平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年11月2日（作批發及零售以及住宿和餐飲用途）及2087年11月2日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年11月23日的建設用地規劃許可證地字第浙規證(2017)030300034號，溫州德信濱海獲准使用佔地面積約79,964.37平方米之地塊作開發用途。



4. 根據日期為2018年3月13日的建設工程規劃許可證建字第浙規證(2018)030300010號，該物業獲批准總建設規模約為190,793.09平方米。
5. 根據日期為2018年3月26日的建築工程施工許可證第330303201803260101號，該物業總建設規模約190,793.09平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據以下四份商品房預售許可證，總建築面積約136,713.24平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	許可證號	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
i.	溫房售許字(2018) 008	45,411.88	住宅	2018年4月17日
		零	商業	
ii.	溫房售許字(2018) 020	31,030.10	住宅	2018年6月5日
		2,766.05	商業	
iii.	溫房售許字(2018) 035	30,310.72	住宅	2018年8月7日
		2,068.01	商業	
iv.	溫房售許字(2018) 047	25,126.48	住宅	2018年9月19日
		零	商業	
總計：		<b>136,713.24</b>		

7. 該物業的停車位明細如下：
  - 人防停車位：14,537.13平方米
  - 非人防停車位：27,717.08 平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣126,900,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣543,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為170,669.23平方米）已預售，總代價約為人民幣1,411,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,472,400,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信濱海已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 溫州德信濱海有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，溫州德信濱海有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 溫州德信濱海已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 溫州德信濱海在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 溫州德信濱海有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,000元／平方米至人民幣12,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣18,800元／平方米至人民幣22,900元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。
 

在估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採用約人民幣11,200元／平方米和人民幣20,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
42.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 阜溪街道 舞陽街以南和 環山路以東的 郡望	郡望是在總佔地面積約62,204.00平方 米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於德清縣。周邊開發項目主 要為各種住宅建築。該物業距德清火 車站約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣 工後的總建築面積約為152,889.01平 方米。用途及概約建築面積明細如 下：	於估值日期， 該物業正在建 設中。	人民幣 1,014,600,000元 (人民幣 十億一千四百 六十萬元)  (70.00%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 710,220,000元 (人民幣 七億一千零 二十二 萬元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>110,973.45</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>40,951.13</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>964.43</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>152,889.01</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	110,973.45	停車位	40,951.13	附屬設施	964.43	<b>總計：</b>	<b>152,889.01</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	110,973.45													
停車位	40,951.13													
附屬設施	964.43													
<b>總計：</b>	<b>152,889.01</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2018年12月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權於2086年12 月6日到期，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期為2016年10月11日的國有土地使用權出讓合同第3305212016A210062號及日期為2016年11月21日的補充協議， 貴公司擁有70.00%權益的附屬公司德清德宇置業有限公司（「德清德宇」）獲授予佔地面積約62,204.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣218,958,080元。
- 根據日期為2016年12月7日的不動產權證書浙(2016)德清縣不動產權第0008884號，德清德宇獲授予佔地面積約62,204.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年12月6日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年1月22日的建設用地規劃許可證地字第330521201700006號，德清德宇獲准使用佔地面積約62,204.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年3月6日的建設工程規劃許可證建字第330521201700019號，獲批准總建設規模約為152,889.01平方米。
- 根據日期為2017年3月9日的建築工程施工許可證第330521201703090201號，總建設規模約為152,889.01平方米之建設工程獲准開工。

6. 根據四份日期在2017年6月2日至2017年10月23日期間的商品房預售許可證德售許字(2017)第00069號、第00112號、第00150號及第00207號，總建築面積約110,973.45平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：9,355.71平方米  
  
非人防停車位：31,595.42平方米
8. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣278,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣99,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為148,534.42平方米）已預售，總代價約為人民幣1,171,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,177,400,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德清德宇已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 德清德宇有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 德清德宇已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - iv. 德清德宇已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 德清德宇在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德清德宇有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣6,800元／平方米至人民幣12,300元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣9,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值										
43.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 塔山街南側和 中興路東側的 時代廣場	時代廣場是在佔地面積約86,729.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於湖州市德清縣塔山街南側和中興路東側。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距德清火車站約25分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約240,431.00平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 2,096,200,000元 (人民幣 二十億九千六百 二十萬元)  (32.32%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 677,491,840元 (人民幣 六億七千七百 四十九萬一千 八百四十元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>171,761.15</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>67,123.65</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,546.20</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>240,431.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	171,761.15	停車位	67,123.65	附屬設施	1,546.20	<b>總計：</b>	<b>240,431.00</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	171,761.15													
停車位	67,123.65													
附屬設施	1,546.20													
<b>總計：</b>	<b>240,431.00</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權於2087年7月11日到期，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期為2017年5月9日的國有土地使用權出讓合同第3305212017A210040號及日期為2017年6月9日的補充協議， 貴公司擁有32.32%權益的附屬公司德清德寧置業有限公司（「德清德寧」）獲授予佔地面積約86,729.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,398,071,480元。
- 根據日期為2017年7月13日的不動產權證書浙(2017)德清縣不動產權第0018865號，德清德寧獲授予佔地面積約86,729.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年7月11日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年7月24日的建設用地規劃許可證地字第330521201700057號，德清德寧獲准使用佔地面積約86,729.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年9月19日的建設工程規劃許可證建字第330521201700132號，獲批准總建設規模約為240,431.00平方米。

5. 根據兩份日期均為2017年9月22日的建築工程施工許可證330521201709220101號及330521201709220201號，總建設規模約240,431.00平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據日期為2018年11月2日的商品房預售許可證德售許字(2018)第00355號，總建築面積約為52,203.95平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：14,303.43平方米  
  
非人防停車位：52,820.22平方米
8. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣256,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣621,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣3,383,700,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德清德寧已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 德清德寧有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，德清德寧有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 德清德寧已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 德清德寧在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德清德寧有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
11. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣15,900元／平方米至人民幣17,100元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣19,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
44.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 南林路西側和 朝陽西路北側 的潯莊	潯莊是在佔地面積約29,848.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於湖州市南潯鎮南林路西側和朝陽西路北側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距湖州火車站約60分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約70,995.39平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 373,100,000元 (人民幣 三億七千 三百一十萬元)  (88.83%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 331,424,730元 (人民幣 三億三千一百 四十二萬四千 七百三十元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,771.72</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,239.26</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>1,902.73</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,081.68</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>70,995.39</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	52,771.72	停車位	15,239.26	儲藏室	1,902.73	附屬設施	1,081.68	<b>總計：</b>	<b>70,995.39</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	52,771.72															
停車位	15,239.26															
儲藏室	1,902.73															
附屬設施	1,081.68															
<b>總計：</b>	<b>70,995.39</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年11月10日到期，作住宅用途。														

## 附註：

- 根據日期為2017年7月7日的國有土地使用權出讓合同第3305032017A21039號及日期為2017年9月22日的補充協議， 貴公司擁有88.83%權益的附屬公司湖州德信置業有限公司（「湖州德信」）獲授予佔地面積約29,848.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣261,000,000元。
- 根據日期為2017年11月14日的不動產權證書浙(2017)湖州市(南潯)不動產權第0101115號，湖州德信獲授予佔地面積約29,848.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月10日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年9月18日的建設用地規劃許可證地字第330503201700037號，湖州德信獲准使用佔地面積約29,848.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年12月27日的建設工程規劃許可證建字第330503201700050號，該物業獲批准總建設規模約為70,995.39平方米。

5. 根據日期為2018年1月8日的建築工程施工許可證第330503201801080101號，物業總建設規模約70,995.39平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期在2018年7月11日至2018年8月15日期間的商品房預售許可證（滬）售許字(2018)第00188號和第00240號，總建築面積約為59,919平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：3,883.08平方米  
  
非人防停車位：11,356.18平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣81,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣118,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣571,800,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 湖州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 部分物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 湖州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，湖州德信有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 湖州德信已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 湖州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - vi. 湖州德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 湖州德信有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
11. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣9,400元／平方米至人民幣10,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣11,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
45.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 向陽路與風順 路交叉口的 春風里	春風里是在總佔地面積約31,632.00平方米的兩幅地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於湖州市南潯鎮向陽路與風順路交叉口。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距湖州火車站約60分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約76,171.39平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業正在建設中。	人民幣 312,600,000元 (人民幣 三億一千二百六十 萬元)  (96.21%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 300,752,460元 (人民幣 三億零七十五萬 二千四百六十元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>55,623.81</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,641.31</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,906.27</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>76,171.39</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	55,623.81	停車位	13,641.31	附屬設施	6,906.27	<b>總計：</b>	<b>76,171.39</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	55,623.81													
停車位	13,641.31													
附屬設施	6,906.27													
<b>總計：</b>	<b>76,171.39</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權分別於2057年12月22日(作商業用途)及2087年12月22日(作住宅用途)到期。												

## 附註：

- 根據日期均為2017年10月9日的兩份國有土地使用權出讓合同第3305032017A21055號和第3305032017A21056號及日期均為2016年11月2日的兩份補充協議，貴公司擁有96.21%權益的附屬公司湖州德越置業有限公司(「湖州德越」)獲授予總佔地面積約31,632.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，土地出讓金總額為人民幣193,000,000元。
- 根據兩份日期均為2018年1月2日的國有土地使用權證浙(2018)湖州市(南潯)不動產權第0000380號和第0000381號，湖州德越獲授予總佔地面積約31,632.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，分別於2057年12月22日(作商業用途)及2087年12月22日(作住宅用途)到期。
- 根據兩份日期均為2017年11月1日的建設用地規劃許可證地字第330503201700041號和第330503201700042號，湖州德越獲准使用佔地面積約31,632.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期均為2018年1月31日的建設工程規劃許可證建字第330503201800017號和第330503201800018號，該物業獲批准總建設規模約為76,166.09平方米。



5. 根據兩份日期均為2018年2月12日的建築工程施工許可證第330503201802120101號和第330503201802120201號，物業總建設規模約76,166.09平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2018年4月13日和2018年4月18日的商品房預售許可證（滬）售許字(2018)第00072號和第00078號，總建築面積約為60,847.00平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：4,131.31平方米  
  
非人防停車位：9,510.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣81,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣127,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為60,773.02平方米）已預售，總代價約為人民幣491,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣500,900,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 湖州德越已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 湖州德越有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，湖州德越有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 湖州德越已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 湖州德越在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 湖州德越已取得銷售該物業的預售許可證。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣9,400元／平方米至人民幣10,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣8,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日												
				現況下的市場價值												
46.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 雙山路東側和 千秋街北側的 東宸	東宸是在佔地面積約52,528.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距德清火車站約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為148,024.47平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,029,000,000元 (人民幣 十億二千九百萬元)  (31.53%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 324,443,700元 (人民幣 三億二千四百四 十萬三千七百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>100,555.18</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,399.41</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>38,230.01</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,839.87</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>148,024.47</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	100,555.18	商業	2,399.41	停車位	38,230.01	附屬設施	6,839.87	<b>總計：</b>	<b>148,024.47</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	100,555.18															
商業	2,399.41															
停車位	38,230.01															
附屬設施	6,839.87															
<b>總計：</b>	<b>148,024.47</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權分別於2057年11月22日（作商業用途）、2067年11月22日（作研究教育用途）和2087年11月22日（作住宅用途）到期。														

## 附註：

- 根據日期為2017年9月21日的國有土地使用權出讓合同第3305212017A210078號及日期為2017年10月23日的補充協議，貴公司擁有31.53%權益的附屬公司德清錦鴻置業有限公司（「德清錦鴻」）獲授予佔地面積約52,528.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣630,336,000元。
- 根據日期為2017年11月28日的不動產權證書浙(2017)德清縣不動產權第0028718號，德清錦鴻獲授予佔地面積約52,528.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年11月22日（作商業用途）、2067年11月22日（作研究教育用途）及2087年11月22日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證地字第330521201700103號，德清錦鴻獲准使用佔地面積約52,528.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年3月20日的建設工程規劃許可證建字第330521201800060號，獲批准總建設規模約為148,024.47平方米。

5. 根據日期為2018年3月27日的建築工程施工許可證第330521201803270101號，總建設規模約為148,024.47平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據四份日期在2018年5月18日至2018年10月25日期間的商品房預售許可證德售許字(2018)第00117號、第00165號、第00345號和第00216號，總建築面積約為76,530.27平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：8,784.92平方米  
  
非人防停車位：29,445.09平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣145,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣446,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為90,400.48平方米）已預售，總代價約為人民幣1,216,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,804,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德清錦鴻已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 德清錦鴻有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，德清錦鴻有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 德清錦鴻已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 德清錦鴻已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 德清錦鴻在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 德清錦鴻有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為人民幣17,300元／平方米至人民幣17,400元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣17,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
47.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 錦川路北側和 二環西路西側 的江山一品一 期	江山一品一期是在佔地面積約22,762.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於台州市黃岩區錦川路北側和二環西路西側。周邊開發項目多為各種商業及住宅樓宇。該物業距台州火車站約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約67,281.63平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 526,700,000元 (人民幣 五億二千六百七十 萬元)  (26.50%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 139,575,500元 (人民幣 一億三千九百五十 七萬五千五百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>48,746.36</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>921.48</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,977.91</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,635.88</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>67,281.63</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	48,746.36	零售	921.48	停車位	15,977.91	附屬設施	1,635.88	<b>總計：</b>	<b>67,281.63</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	48,746.36															
零售	921.48															
停車位	15,977.91															
附屬設施	1,635.88															
<b>總計：</b>	<b>67,281.63</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年5月竣工。														
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年3月14日（作商業用途）及2087年3月14日（作住宅用途）到期。														

## 附註：

- 根據日期為2016年12月29日的國有土地使用權出讓合同第3310032016A21024號及日期為2017年1月10日的補充協議，貴公司擁有26.50%權益的附屬公司台州德新園置業有限公司（「台州德新園」）獲授予佔地面積約22,762.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣176,290,000元。
- 根據日期為2017年3月30日的不動產權證書浙(2017)台州黃岩不動產權第0007167號，台州德新園獲授予佔地面積約22,762.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年3月14日（作商業用途）及於2087年3月14日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年3月14日的建設用地規劃許可證地字第331001201730006號，台州德新園獲准使用佔地面積約29,388.05平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2017年6月14日的建設工程規劃許可證建字第331001201730014號，獲批准總建設規模約為77,989.06平方米。
5. 根據兩份日期均為2017年6月26日的建築工程施工許可證第31003201706260101號和第331003201706260201號，總建設規模約77,988.62平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據六份日期在2017年9月29日至2018年6月6日期間的商品房預售許可證黃售許字(2017)第00028號、第00039號、第00048號及第00081號以及黃售許字(2018)第00038號和第00114號，總建築面積約58,198.93平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
人防停車位：1,078.51平方米  
  
非人防停車位：14,899.40平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣163,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣46,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為56,330.21平方米）已預售，總代價為人民幣571,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣616,700,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 台州德新園已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 總佔地面積約為19,300.39平方米的物業部分受按揭所限；
  - iii. 台州德新園有權佔用、使用及／或處置該物業的土地使用權（已按揭部分除外）及從中獲得收益；
  - iv. 就已按揭部分，台州德新園有權佔用和使用該部分的土地使用權。於按揭解除後，台州德新園有權處置該物業已按揭部分的土地使用權；
  - v. 台州德新園已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - vi. 台州德新園已取得銷售該物業的預售許可證；及
  - vii. 台州德新園在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣12,000元／平方米至人民幣12,500元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣12,000元／平方米至人民幣12,900元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採用約人民幣12,290元／平方米和人民幣11,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
48.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 北城街道 拱新大道南側和 二環西路 西側的 江山一品二期	江山一品二期是在佔地面積約為50,819.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於浙江省台州市黃岩區。周邊開發項目多為各種商業及住宅樓宇。該物業距台州火車站約30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約116,266.46平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 513,700,000元 (人民幣 五億一千三百七十 萬元)  (26.50%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 136,130,500元 (人民幣 一億三千六百一十 三萬零五百元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,794.58</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>29,183.88</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>11,288.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>116,266.46</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,794.58	停車位	29,183.88	附屬設施	11,288.00	<b>總計：</b>	<b>116,266.46</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	75,794.58													
停車位	29,183.88													
附屬設施	11,288.00													
<b>總計：</b>	<b>116,266.46</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年3月竣工。												
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年6月27日（作商業用途）及2087年6月27日（作住宅用途）到期。												

## 附註：

- 根據日期為2016年12月29日的國有土地使用權出讓合同第3310032016A21023號及日期為2017年1月10日的補充協議， 貴公司擁有26.50%權益的附屬公司台州德新園置業有限公司（「台州德新園」）獲授予佔地面積約50,819.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣307,210,000元。
- 根據日期為2017年9月4日的不動產權證書浙(2017)台州黃岩不動產權第0018348號，台州德新園獲授予佔地面積約50,819.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年6月27日（作商業用途）及於2087年6月27日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年3月14日的建設用地規劃許可證地字第331001201730005號，台州德新園獲准使用佔地面積約98,469.29平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分地塊。

4. 根據日期為2017年12月8日的建設工程規劃許可證建字第331001201730053號，各建築獲批准總建設規模約299,887.39平方米。  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
5. 根據兩份日期分別為2017年12月20日及2018年1月23日的建築工程施工許可證第331003201712200101號及331003201801230101號，多棟建築之總建設規模約299,887.39平方米之建築工程獲准開工。  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證載列的部分建築。
6. 根據五份日期在2018年1月29日至2018年8月21日期間的商品房預售許可證黃售許字(2018)第00022號、第00056號、第00099號、第00144號及第00186號，總建築面積約為46,637.40平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
人防停車位：15,155.77平方米  
非人防停車位：14,028.11平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣62,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣288,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為42,289.12平方米的物業已預售，總代價為人民幣420,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣873,800,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 台州德新園已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 部分物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 台州德新園有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權（已按揭部分除外）及從中獲得收益；
  - iv. 就已按揭部分，台州德新園有權佔用或使用該部分的土地使用權。於按揭解除後，台州德新園有權處置該物業已按揭部分的土地使用權；
  - v. 台州德新園已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - vi. 台州德新園已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - vii. 台州德新園在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - viii. 台州德新園有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣12,000元／平方米至人民幣12,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣12,290元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
49.	位於中國 浙江省 台州 玉環市的 西湖雲莊3號和 4號地塊	<p>西湖雲莊（「該開發項目」）是在佔地面積約為92,318.00平方米的地塊上興建的中型住宅開發項目。該開發項目包括4幅地塊，即1至4號地塊，分兩期開發。</p> <p>該開發項目位於台州玉環市。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距台州市中心約60分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目的3號及4號地塊，總佔地面積約為50,870.00平方米，竣工後的總建築面積約為93,007.26平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="512 963 927 1253"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>24,519.80</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>20,536.91</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>47,219.55</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>731.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>93,007.26</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	24,519.80	別墅	20,536.91	停車位	47,219.55	附屬設施	731.00	<b>總計：</b>	<b>93,007.26</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣 171,500,000元 (人民幣一億七千一百五十萬元)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 171,500,000元 (人民幣一億七千一百五十萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	24,519.80															
別墅	20,536.91															
停車位	47,219.55															
附屬設施	731.00															
<b>總計：</b>	<b>93,007.26</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科教用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2017年6月5日的國有土地使用權出讓合同第3310212017A21021號及日期為2017年7月3日的補充協議， 貴公司擁有100%權益的附屬公司台州德信置業有限公司（「台州德信」）獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣271,900,000元。
- 根據日期為2017年6月5日的不動產權證書浙(2017)玉環市不動產權第0014608號，台州德信獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科教用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期。



3. 根據日期為2017年9月20日的建設用地規劃許可證地字第(2017)0132號，台州德信獲准使用佔地面積約92,318.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據兩份日期均為2018年6月28日的建設工程規劃許可證建字第(2018)0127號和第0128號，該物業獲批准建設規模約為93,007.26平方米。
5. 根據兩份建築工程施工許可證第331021201806280401號及第331021201806280201號，總建設規模約93,007.26平方米之建築工程獲准開工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣41,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣313,900,000元。我們已在估值中計入上述成本。
7. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣647,300,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 台州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 台州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，台州德信有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 台州德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - v. 台州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准。
9. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參照了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,000元／平方米至人民幣11,700元／平方米；別墅：人民幣15,500元／平方米至人民幣21,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元和別墅分別採用約人民幣10,820元／平方米和人民幣18,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

				於2018年 11月30日												
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值												
50.	位於 中國 浙江省 舟山市 普陀區 東港新區 的舟山府	舟山府是在總佔地面積約49,064.34平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於普陀區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距舟山普陀山機場約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為132,532.59平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,022,000,000元 (人民幣十億二千二百萬元)  (86.05%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 879,431,000元 (人民幣八億七千九百四十三萬一千元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: left;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">91,571.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">3,941.03</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td style="text-align: right;">34,408.21</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;">2,612.09</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td style="text-align: right;"><b>132,532.59</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	91,571.26	商業	3,941.03	停車位	34,408.21	附屬設施	2,612.09	<b>總計：</b>	<b>132,532.59</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	91,571.26															
商業	3,941.03															
停車位	34,408.21															
附屬設施	2,612.09															
<b>總計：</b>	<b>132,532.59</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年11月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，於2087年4月23日到期，作住宅用途。														

## 附註：

- 根據日期為2017年1月5日的國有土地使用權出讓合同第3309032017A21002號，貴公司擁有86.05%權益的附屬公司德信地產（舟山）有限公司（「德信地產（舟山）」）獲授予佔地面積約49,064.34平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣589,262,724元。
- 根據日期為2017年4月25日的不動產權證書浙(2017)普陀區不動產權第0007021號，德信地產（舟山）獲授予佔地面積約49,064.34平方米之地塊的土地使用權，於2087年4月23日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年4月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0941006號，德信地產（舟山）獲准使用佔地面積約49,064.34平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年5月12日的建設工程規劃許可證建字第2017浙規證0942006號，獲批准總建設規模約為132,532.59平方米。
- 根據日期為2017年5月23日的建築工程施工許可證第330903201705230201號，總建設規模約為132,532.59平方米之建築工程獲准開工。

6. 根據五份日期在2017年8月11日至2018年6月20日期間的商品房預售許可證普售許字第(2017)0005號、第(2017) 006號、第(2017) 011號、第(2018) 0003號和第(2018) 0007號，總建築面積約95,512.29平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：
- 人防停車位： 9,837.00平方米
- 非人防停車位： 24,571.21平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣243,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣314,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約121,534.28平方米）已預售，總代價約為人民幣1,373,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,546,700,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i. 德信地產（舟山）已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 德信地產（舟山）有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，德信地產（舟山）有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 德信地產（舟山）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - v. 德信地產（舟山）已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 德信地產（舟山）在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii 德信地產（舟山）有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣18,000元／平方米至人民幣18,400元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣38,600元／平方米至人民幣44,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。
- 在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣16,300元／平方米及人民幣37,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
51.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 衢山大道以西 的紫宸	紫宸是在面積約46,458.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於岱山縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距岱山港客運中心約5分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為114,314.09平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 457,000,000元 (人民幣 四億五千七百萬元)  (32.28%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 147,519,600元 (人民幣一億四千七百五十一萬九千六百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>81,395.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>733.87</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>30,701.73</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,483.20</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>114,314.09</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	81,395.29	商業	733.87	停車位	30,701.73	附屬設施	1,483.20	<b>總計：</b>	<b>114,314.09</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	81,395.29															
商業	733.87															
停車位	30,701.73															
附屬設施	1,483.20															
<b>總計：</b>	<b>114,314.09</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年4月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年11月20日到期，作住宅用途。														

## 附註：

- 根據日期為2017年10月20日的國有土地使用權出讓合同第3309212017A21011號， 貴公司擁有32.28%權益的附屬公司舟山德通置業有限公司（「舟山德通」）獲授予佔地面積約46,458.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣276,425,100元。
- 根據日期為2017年12月8日的不動產權證書浙(2017)岱山縣不動產權第0005723號，舟山德通獲授予佔地面積約46,458.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月20日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年12月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0910027號，舟山德通獲准使用佔地面積約46,458平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月29日的建設工程規劃許可證建字第2018浙規證0910009號，獲批准總建設規模約為114,314.09平方米。
- 根據日期為2018年4月4日的建築工程施工許可證第330921201804040101號，總建設規模約為114,314.09平方米之建築工程獲准開工。

6. 根據以下商品房預售許可證，總建築面積約46,632.98平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	許可證號	物業	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
i.	待售許字(2018) 0002	3號樓、5號樓至11號樓	29,449.12	住宅	2018年4月23日
ii.	待售許字(2018) 0005	1號樓、12號樓和18號樓	17,183.86	住宅	2018年5月30日
		總計：	<b>46,632.98</b>		

7. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位： 5,006.04平方米

非人防停車位： 25,695.69平方米

8. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣130,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣202,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約47,680.82平方米）已預售，總代價約為人民幣376,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。

10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣822,000,000元。

11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 舟山德通已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
- iii. 舟山德通有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，舟山德通有權處置該物業的土地使用權；
- iv. 舟山德通已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
- v. 舟山德通已取得銷售部分物業的預售許可證；
- vi. 舟山德通在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
- vii. 舟山德通有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,500元／平方米至人民幣11,500元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣13,100元／平方米至人民幣18,600元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣10,200元／平方米及人民幣15,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
52.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 和諧路東側和 環城北路南側 的君宸	君宸是在佔地面積約26,871.00平方米 的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於舟山市岱山縣環城北路南 側。周邊開發項目主要為各種住宅建 築。該物業距岱山港客運中心約5分鐘 車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣 工後的總建築面積約為75,578.53平方 米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業正在建 設中。	人民幣344,000,000 元 (人民幣三億四千四 百萬元)  (32.28%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 111,043,200元 (人民幣一億一千一 百零四萬三千 二百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,214.65</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>282.42</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>21,850.08</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,231.38</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>75,578.53</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	52,214.65	商業	282.42	停車位	21,850.08	附屬設施	1,231.38	<b>總計：</b>	<b>75,578.53</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	52,214.65															
商業	282.42															
停車位	21,850.08															
附屬設施	1,231.38															
<b>總計：</b>	<b>75,578.53</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年12月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年11 月20日到期，作住宅用途。														

## 附註：

- 根據日期為2017年9月29日的國有土地使用權出讓合同第3309212017A21010號，貴公司擁有32.28%權益的附屬公司德信地產(岱山)有限公司(「德信地產(岱山)」)獲授予佔地面積約26,871.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣243,182,550元。
- 根據日期為2017年12月8日的不動產權證書浙(2017)岱山縣不動產權第0005724號，德信地產(岱山)獲授予佔地面積約26,871.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月20日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年12月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0910026號，德信地產(岱山)獲准使用佔地面積約26,871.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月26日的建設工程規劃許可證建字第2018浙規證0942009號，獲批准總建設規模約為75,578.53平方米。

5. 根據日期為2018年4月25日的建築工程施工許可證第330921201804250000號，總建設規模約為75,578.53平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據日期為2018年6月25日及2018年8月14日的商品房預售許可證待售許字(2018)第0006號及第0008號，總建築面積約37,925.65平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：        3,742.21平方米  
  
    非人防停車位：      18,107.87平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣73,600,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣139,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約16,974.91平方米）已預售，總代價約為人民幣149,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣598,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德信地產（岱山）已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 德信地產（岱山）有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 德信地產（岱山）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可證及批准；
  - iv. 德信地產（岱山）已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - v. 德信地產（岱山）在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德信地產（岱山）有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣11,000元／平方米至人民幣13,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣13,100元／平方米至人民幣18,600元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣11,400元／平方米及人民幣15,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年																
				11月30日 現況下的市場價值																
53.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村 的悅鑫府	<p>悅鑫府是在佔地面積約46,474.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於衢州市柯城區花園街道葉蓬村。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距衢州市中心約10分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為109,605.13平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>70,622.25</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>506.20</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>742.30</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>5,217.15</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>6,768.49</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>25,748.74</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>109,605.13</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	70,622.25	零售	506.20	附屬設施	742.30	儲藏室	5,217.15	幼兒園	6,768.49	停車位	25,748.74	<b>總計：</b>	<b>109,605.13</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	<p>人民幣596,900,000元 (人民幣五億九千九百九十萬元)</p> <p>(23.73%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣141,644,370元 (人民幣一億四千一百六十四萬四千三百七十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	70,622.25																			
零售	506.20																			
附屬設施	742.30																			
儲藏室	5,217.15																			
幼兒園	6,768.49																			
停車位	25,748.74																			
<b>總計：</b>	<b>109,605.13</b>																			
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年5月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年9月12日(作商業用途)、2067年9月12日(作研究教育用途)和2087年9月12日(作住宅用途)到期。</p>																		

## 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3308022017A21004號，貴公司擁有23.73%權益的附屬公司衢州站前東路碧桂園房地產開發有限公司(「衢州站前東路」)獲授予佔地面積約46,474.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣277,000,000元。
- 根據日期為2017年11月3日的不動產權證書浙(2017)衢州市不動產權第0049933號，衢州站前東路獲授予佔地面積約46,474.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年9月12日(作商業用途)、2067年9月12日(作研究教育用途)及2087年9月12日(作住宅用途)到期。
- 根據日期為2017年8月16日的建設用地規劃許可證地字第衢市規用地證(2017) 0800023號，衢州站前東路獲准使用佔地面積約46,474.00平方米之地塊作開發用途。



4. 根據日期為2017年10月20日至2018年5月28日期間的十二份建設工程規劃許可證－建字第衢規建(2017) 08000112號至08000122號及(2018) 12018108000043號，獲批准的總建設規模約為109,605.13平方米。
5. 根據日期為2017年10月31日至2018年7月9日的三份建築工程施工許可證第330802201710310101號、第330802201711210101號及第330802201807090101號，總建設規模約為109,605.13平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據四份日期在2017年11月30日至2018年6月13日期間的商品房預售許可證－衢柯售許字(2017)第00043號、(2018)第00018號、(2018)第00033號和(2018)第00068號，總建築面積約71,127.61平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的明細如下：  
  
    人防停車位：        7,876.00平方米  
  
    非人防停車位：      17,872.74平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣141,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣123,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約92,785.19平方米）已預售，總代價約為人民幣811,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣811,500,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 衢州站前東路已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 衢州站前東路有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 衢州站前東路已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 衢州站前東路已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 衢州站前東路在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 衢州站前東路有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為人民幣10,700元／平方米至人民幣12,100元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣10,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
54.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村和 上洋村 的悅蓉府	悅蓉府是在佔地面積約40,411.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於衢州市柯城區花園街道葉蓬村和上洋村。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距衢州市中心約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約108,737.25平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣546,000,000元 (人民幣五億四千六百萬元)  (23.77%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣129,784,200元 (人民幣一億二千九百七十八萬四千二百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,632.72</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>75.70</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>26,299.46</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,729.37</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>108,737.25</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,632.72	零售	75.70	停車位	26,299.46	附屬設施	6,729.37	<b>總計：</b>	<b>108,737.25</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	75,632.72															
零售	75.70															
停車位	26,299.46															
附屬設施	6,729.37															
<b>總計：</b>	<b>108,737.25</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年9月12日（作商業用途）及2087年9月12日（作住宅用途）到期。														

## 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3308022017A21005號，貴公司擁有23.77%權益的附屬公司衢州德信置業有限公司（「衢州德信」）獲授予佔地面積約40,411.00平方米的地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣286,500,000元。
- 根據日期為2017年11月3日的不動產權證書浙(2017)衢州市不動產權第0049934號，衢州德信獲授予佔地面積約40,411.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年9月12日（作商業用途）及於2087年9月12日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2017年8月16日的建設用地規劃許可證地字第衢市規用地證(2017) 0800022號，衢州德信獲准使用佔地面積約40,411.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期均為2017年11月6日的十二份建設工程規劃許可證－建字第衢規建(2017) 08000142號至08000153號，獲批准的總建設規模約為108,737.25平方米。
5. 根據日期為2017年11月28日的建築工程施工許可證第330802201711280101號，總建設規模約為108,737.25平方米的建築工程獲准開始施工。
6. 根據五份日期在2017年11月30日至2018年6月15日期間的商品房預售許可證－衢柯售許字(2017)第00044號、(2018)第00005號、(2018)第00019號、(2018)第00041號和(2018)第00070號，總建築面積約75,707.96平方米的多棟建築獲准預售。

7. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位： 8,262.56平方米

非人防停車位： 18,036.90平方米

8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣123,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣144,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約96,696.22平方米）已預售，總代價約為人民幣780,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣781,500,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 衢州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 衢州德信有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 衢州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 衢州德信已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 衢州德信在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 衢州德信有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率範圍為：人民幣10,700元／平方米至12,100元／平方米，而零售單元（1樓）的單位費率則介乎人民幣18,200元／平方米至人民幣18,700元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣10,900元／平方米及人民幣19,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
55.	位於中國 浙江省 寧波 慈溪市 觀海衛鎮 新澤村的 君宸府	君宸府是在佔地面積約44,974.00平方 米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於寧波市觀海衛鎮新澤村。 周邊開發項目主要為各種住宅建築。 該物業距寧波市中心的60分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣 工後的總建築面積約109,435.00平方 米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業正在建 設中。	人民幣 433,000,000元 (人民幣 四億三千三百萬元)  (34.00%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 147,220,000元 (人民幣 一億四千七百 二十二萬元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>78,543.15</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,840.22</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>5,253.78</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>15,797.85</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>109,435.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	78,543.15	停車位	9,840.22	倉儲	5,253.78	附屬設施	15,797.85	<b>總計：</b>	<b>109,435.00</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	78,543.15															
停車位	9,840.22															
倉儲	5,253.78															
附屬設施	15,797.85															
<b>總計：</b>	<b>109,435.00</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年6月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年7月 27日到期，作住宅用途。														

## 附註：

- 根據日期分別為2017年7月3日及2017年7月18日的國有土地使用權出讓合同第3302822017A21071號及補充協議，貴公司擁有34.00%權益的附屬公司慈溪市梁建置業有限責任公司（「慈溪梁建」）獲授予佔地面積約44,974.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣178,000,000元。
- 根據日期為2017年8月4日的不動產權證書浙(2017)慈溪市不動產權第0052882號，慈溪梁建獲授予佔地面積約44,974.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年7月27日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年8月15日的建設用地規劃許可證(2017)浙規地字第02201031號，慈溪梁建獲准使用佔地面積約44,974.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年11月15日的建設工程規劃許可證(2017)浙規建字第02201033號，獲批准總建設規模約為109,435.31平方米。

5. 根據日期為2017年11月27日的建築工程施工許可證第330282201711270301號，總建設規模約109,435.31平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期在2018年1月30日至2018年6月15日期間的商品房預售許可證慈房預許字(2018)第201號和第202號，總建築面積約93,637.15平方米的多棟建築獲准預售。
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣119,600,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣161,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約89,703.96平方米）已預售，總代價約為人民幣672,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣673,300,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 慈溪梁建已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受多項按揭所限；
  - iii. 慈溪梁建有權佔有和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，慈溪梁建有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 慈溪梁建已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
  - v. 慈溪梁建已取得銷售該物業的預售許可證；及
  - vi. 慈溪梁建在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙。
11. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣7,900元／平方米至8,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣7,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
56.	位於中國 浙江省 寧波 慈溪市 古塘街道 擔山北路東側 的江南大院	江南大院是在兩幅總佔地面積約53,908.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於慈溪市古塘街道擔山北路東側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距寧波市中心約60分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為134,103.52平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 804,000,000元 (人民幣 八億零四百萬元)  (31.36%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 252,134,400元 (人民幣二億五千 二百一十三萬 四千四百元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>98,772.26</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>30,167.40</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,163.86</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>134,103.52</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	98,772.26	停車位	30,167.40	附屬設施	5,163.86	<b>總計：</b>	<b>134,103.52</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	98,772.26													
停車位	30,167.40													
附屬設施	5,163.86													
<b>總計：</b>	<b>134,103.52</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年1月竣工。												
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2053年9月23日（作其他商業服務用途）及2083年9月23日（作住宅用途）到期。												

## 附註：

- 根據兩份日期在2013年9月23日至2017年12月21日期間的國有土地使用權出讓合同第3302822013A21120號和3302822013A21122號、民事判決文件(2017)浙0282 破 3-2號及兩份補充協議，貴公司擁有31.36%權益的附屬公司慈溪合翔置業有限公司（「慈溪合翔」）獲授予兩幅總佔地面積約53,908.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣592,428,000元。
- 根據兩份日期均為2018年1月12日的不動產權證書浙(2018)慈溪市不動產權第0002111號和0002112號，慈溪合翔獲授予兩幅總佔地面積約53,908.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2053年9月23日（作其他商業服務用途）及2083年9月23日（作住宅用途）到期。
- 根據兩份日期均為2017年12月29日的建設用地規劃許可證(2017)浙規地字第0220098號及第0220099號，慈溪合翔獲准使用兩幅總佔地面積約53,908.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據兩份日期均為2018年3月9日的建築工程規劃許可證(2018)浙規建字第0220068號及第0220069號，獲批准總建設規模約為134,103.52平方米。
5. 根據兩份日期均為2018年4月19日的建築工程施工許可證第330282201804190201號及330282201804190401號，總建設規模約134,103.52平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期均為2018年7月25日的商品房預售許可證慈房預許字(2018)第016號和第017號，總建築面積約47,242.82平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：        11,105.09平方米  
  
    非人防停車位：      19,062.31平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣122,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣246,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約17,371.07平方米）已預售，總代價約為人民幣215,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,309,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 慈溪合翔已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受多項按揭所限；
  - iii. 慈溪合翔有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，慈溪合翔有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 慈溪合翔已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
  - v. 慈溪合翔已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 慈溪合翔在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 慈溪合翔有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業住宅單元的單位費率範圍為：人民幣13,600元／平方米至15,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用人民幣11,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年																
				11月30日 現況下的市場價值																
57.	位於中國 浙江省 麗水市 開發路東側和 壽元路北側 的元湖一號	元湖一號是在佔地面積約74,068.25平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於麗水市開發路東側和壽元路北側。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距麗水市中心約10分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為174,196.49平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,534,100,000元 (人民幣十五億三千四百一十萬元)  (51.00%的權益 歸於 貴集團： 人民幣 782,391,000元 (人民幣七億八千二百三十九萬一千元))																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>100,972.20</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,569.34</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>12,001.17</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>12,616.36</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>42,241.77</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>4,795.65</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>174,196.49</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	100,972.20	零售	1,569.34	安置房	12,001.17	附屬設施	12,616.36	停車位	42,241.77	儲藏室	4,795.65	<b>總計：</b>	<b>174,196.49</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	100,972.20																			
零售	1,569.34																			
安置房	12,001.17																			
附屬設施	12,616.36																			
停車位	42,241.77																			
儲藏室	4,795.65																			
<b>總計：</b>	<b>174,196.49</b>																			
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。																		
		該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年1月2日（作商業服務用途）及2087年1月2日（作住宅用途）到期。																		

## 附註：

- 根據日期分別為2016年10月8日及2016年10月31日的國有土地使用權出讓合同第3311012016A21008號及補充協議， 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司德信地產（麗水）有限公司（「德信地產（麗水）」）獲授予佔地面積約74,068.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣732,000,000元。
- 根據日期為2017年1月4日的不動產權證書浙(2017)麗水市不動產權第0000079號，德信地產（麗水）獲授予佔地面積約74,068.25平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年1月2日（作商業服務用途）及2087年1月2日（作住宅用途）到期。



3. 根據日期為2016年12月20日的建設用地規劃許可證麗規地字第(2016)10065號，德信地產（麗水）獲准使用佔地面積約74,068.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2017年1月24日的建設工程規劃許可證麗規建字第(2017)10002號，獲批准建設規模約為116,238.67平方米。
5. 根據兩份日期均為2017年2月17日的建築工程施工許可證第331102201702170101號及331102201702170201號，總建設規模約174,485.25平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2017年5月20日和2017年7月14日的商品房預售許可證麗售許字(2017)第00241號和第00501號，總建築面積約102,541.54平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：	12,936.28平方米
非人防停車位：	29,305.49平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣286,600,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣144,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約142,048.48平方米）已預售，總代價約為人民幣1,799,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,803,600,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德信地產（麗水）已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 德信地產（麗水）有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 德信地產（麗水）已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
  - iv. 德信地產（麗水）已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 德信地產（麗水）在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德信地產（麗水）有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業零售單元（1樓）的單位費率範圍為：人民幣19,800元／平方米至人民幣23,300元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）採用約人民幣21,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年														
				11月30日 現況下的市場價值														
58.	位於 中國 江蘇省 徐州市 沛縣 濱河北路以北和 樊噲路以南 的瓏璽台	瓏璽台是在佔地面積約101,149.43平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於徐州市沛縣濱河北路以北和樊噲路以南。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距徐州觀音國際機場約110分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為278,829.43平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 470,200,000元 (人民幣四億七千零二十萬元)  (64.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 300,928,000元 (人民幣三億零九十二萬八千元))														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>199,628.22</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,636.57</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>14,556.64</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>39,435.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>23,573.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>278,829.43</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	199,628.22	零售	1,636.57	儲藏室	14,556.64	停車位	39,435.00	附屬設施	23,573.00	<b>總計：</b>	<b>278,829.43</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	199,628.22																	
零售	1,636.57																	
儲藏室	14,556.64																	
停車位	39,435.00																	
附屬設施	23,573.00																	
<b>總計：</b>	<b>278,829.43</b>																	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。																
		該物業獲授土地使用權，於2088年1月9日到期，作住宅用途。																

## 附註：

- 根據日期在2017年7月11日至2017年7月26日期間的兩份國有土地使用權出讓合同第3203222017CR0065號和第3203222017CR0066號，以及兩份補充協議，貴公司擁有64.00%權益的附屬公司徐州德遠置業有限公司（「徐州德遠」）獲授予總佔地面積約101,149.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，土地出讓金總額為人民幣242,760,000元。
- 根據日期為2018年1月27日的不動產權證書蘇(2018)沛縣不動產權第0000902號，徐州德遠獲授予佔地面積約101,149.43平方米之地塊的土地使用權，於2088年1月9日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年9月14日的建設用地規劃許可證－地字第320322201700023號，徐州德遠獲准使用佔地面積約151.72畝之地塊作開發用途。
- 根據三份日期均為2012年2月24日的建設工程規劃許可證－建字第3203222018012號至3203222018014號，獲批准總建設規模約為278,829.64平方米。

5. 根據四份日期在2018年3月30日至2018年5月3日期間的建築工程施工許可證第320322201803300401號、第320322201803300501號、第320322201805030101號及第320322201805030201號，總建設規模約278,829.65平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據四份日期在2018年5月10日至2018年11月15日期間的商品房預售許可證沛房售許字(2018)第39號、第40號、第67號及第96號，總建築面積約56,945.41平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的明細如下：

人防停車位：	15,430.00平方米
非人防停車位：	24,005.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣125,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣575,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團告知，總建築面積約為67,557.98平方米的部分物業已預售，總代價為人民幣404,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,390,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 徐州德遠已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 徐州德遠有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，徐州德遠有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 徐州德遠已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 徐州德遠已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - vi. 徐州德遠在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 徐州德遠有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣6,200元／平方米至人民幣6,600元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣11,400元／平方米至人民幣13,800元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採納約人民幣6,300元／平方米及人民幣13,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
59.	位於中國 浙江省 杭州市 之江度假區 XH1705-11號 地塊的 九溪雲莊	<p>九溪雲莊是在佔地面積約為40,884.00平方米的一幅地塊上興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於杭州市之江度假區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距杭州市中心約30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為107,516.00平方米，用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>60,253.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>33,724.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>13,539.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>107,516.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	60,253.00	停車位	33,724.00	配套設施	13,539.00	<b>總計</b>	<b>107,516.00</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,300,000,000元 (人民幣十三億元)  (54.21%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 704,730,000元 (人民幣七億零四百 七十三萬元))
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	60,253.00													
停車位	33,724.00													
配套設施	13,539.00													
<b>總計</b>	<b>107,516.00</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，於2087年12月12日到期，作住宅用途。</p>												

## 附註：

- 根據日期為2017年8月21日的國有土地使用權出讓合同第3301002017A21071號及日期為2017年9月18日的補充協議， 貴公司擁有54.21%權益的附屬公司浙江德鴻置業有限公司（「浙江德鴻」）獲授予佔地面積約40,884.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,207,790,000元。
- 根據日期為2018年1月3日的不動產權證書浙(2018)杭州市不動產權第0001128號，浙江德鴻獲授予佔地面積約40,884.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年12月12日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2017年10月31日的建設用地規劃許可證地字第330100201700240號，浙江德鴻獲准使用佔地面積約40,884.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年7月9日的建設工程規劃許可證建字第330100201800227號，獲批准總建設規模約為107,516.00平方米。

5. 根據日期為2018年8月17日的建築工程施工許可證第330106201808171301號，總建築規模約為170,516.00平方米的建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期在2018年10月22日至2018年11月12日期間的商品房預售許可證杭售許字(2018)第005022號及第005024號，總建築面積約9,956.54平方米的多棟建築獲准預售。
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣105,000,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣333,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為14,590.21平方米的部分物業已預售，總代價約為人民幣443,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：        7,301.61平方米  
  
    非人防停車位：      26,422.39平方米
10. 假設物業於估值日期已竣工（假設其可自由轉讓），其市場價值預計約為人民幣2,161,400,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 浙江德鴻已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 浙江德鴻有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 誠如國有土地使用權出讓合同所述，該物業總建築面積的可數地面地積比率不少於43%的限制出售。南京雲狐雲時代應持有上述部分，並有權租賃該部分。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的住宅單元的單位費率介乎人民幣46,000元／平方米至人民幣50,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣47,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
60.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 河莊路以西和 緯九路以南的 大江壹號	大江壹號是在佔地面積約為4,349.00平方米的一幅地塊上興建的住宅及商業開發項目。  該物業位於杭州市蕭山區河莊路以西和緯九路以南。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距杭州市中心約45分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為17,200.34平方米，用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 91,000,000元 (人民幣九千一百萬元)  (55.47%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 50,477,700元 (人民幣五千零四十七萬 七千七百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>9,837.64</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,804.56</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,023.14</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>535.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>17,200.34</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 平方米	住宅	9,837.64	零售	1,804.56	停車場	5,023.14	配套設施	535.00	<b>總計</b>	<b>17,200.34</b>		
用途	概約建築面積 平方米															
住宅	9,837.64															
零售	1,804.56															
停車場	5,023.14															
配套設施	535.00															
<b>總計</b>	<b>17,200.34</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年10月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年7月9日（作商業用途）及2088年7月9日（作住宅用途）到期。														

## 附註：

- 根據日期為2018年1月31日的國有土地使用權出讓合同第3301092018A21803號及日期為2018年6月15日的補充協議，貴公司擁有55.47%權益的附屬公司浙江德璟置業有限公司（「浙江德璟」）獲授予佔地面積約4,349.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣106,930,000元。
- 根據日期為2018年8月17日的國有土地使用權證浙(2018)杭州市(大江東)多年國產權第0010422號，浙江德璟獲授予佔地面積約4,349.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年7月9日（作商業用途）及2088年7月9日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年5月31日的建設用地規劃許可證地字第330111201800042號，浙江德璟獲准使用佔地面積約4,349.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年9月3日的建設工程規劃許可證建字第330111201800074號，多棟建築獲批准總建設規模約為17,200.34平方米。

5. 根據日期為2018年9月26日的建築工程施工許可證第330190201809260101號，多棟建築總建設規模約為17,200.34平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣987,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣77,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：        1,940.76平方米  
  
    非人防停車位：      3,082.38平方米
8. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值預計約為人民幣225,300,000元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 浙江德環已依法取得該物業的土地使用權；以及
  - ii. 浙江德環有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
10. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣17,000元／平方米至人民幣20,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣11,000元／平方米至人民幣15,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣21,000元／平方米及人民幣14,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日												
				現況下的市場價值												
61.	位於中國 江西省 上饒市 上饒縣 惟義路以南的 君宸	君宸是在總佔地面積約82,399.99平方米的兩幅地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於江西省上饒市惟義路以南。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為283,103.00平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 457,600,000元 (人民幣四億五千七百六十萬元)  (27.39%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 125,336,640元 (人民幣一億二千五百三十三萬六千六百四十元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>210,638.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,548.79</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>67,906.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,009.74</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>283,103.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	210,638.00	零售	2,548.79	停車位	67,906.00	附屬設施	2,009.74	<b>總計：</b>	<b>283,103.00</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	210,638.00															
零售	2,548.79															
停車位	67,906.00															
附屬設施	2,009.74															
<b>總計：</b>	<b>283,103.00</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年5月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2088年3月21日(作住宅用途)及2058年3月21日(作商業用途)到期。														

## 附註：

- 根據兩份日期均為2018年3月22日的國有土地使用權出讓合同第DEB2018014號和DEB2018015號，貴公司擁有27.39%權益的附屬公司上饒市合韜置業有限公司(「上饒合韜」)獲授予總佔地面積約82,399.99平方米之兩幅地塊的土地使用權，土地出讓金總額為人民幣564,200,000.00元。
- 根據兩份日期均為2018年5月14日的不動產權證書贛(2018)上饒縣不動產權第0005047號及0005046號，上饒合韜獲授予總佔地面積約82,399.99平方米之兩幅地塊的土地使用權，分別於2088年3月21日(作住宅用途)及2058年3月21日(作商業用途)到期。
- 根據日期為2018年5月9日的建設用地規劃許可證一地字第[2018]Y0303012號，上饒合韜獲准使用佔地面積約82,399.99平方米之地塊作開發用途。
- 根據八份日期均為2017年7月17日的建設工程規劃許可證一建字第[2018]049號至056號，各建築的獲批准總建設規模約為283,103.00平方米。



5. 根據兩份日期為2018年8月1日至2018年9月7日的建築工程施工許可證第361121201808010401號及第361121201809070101號，各建築的總建設規模約283,105.00平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據以下商品房預售許可證，總建築面積約為44,042.66平方米的多棟建築獲准預售。許可證詳情如下：

編號	許可證編號	物業	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
i	(2018)房預售字第060/1號	君宸府	11,653.02	住宅 零售	2018年9月20日
ii	(2018)房預售字第060/2號	君宸府	14,116.52	住宅 零售	2018年9月20日
iii	(2018)房預售字第071/1號	君宸府	18,273.12	住宅 零售	2018年10月22日
總計：			<b>44,042.66</b>		

7. 該物業的停車位的明細如下：

人防停車位： 14,028.00平方米

非人防停車位： 53,878.00平方米

8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣105,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣687,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為29,416.41平方米的部分物業已預售，總代價約為人民幣196,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,503,600,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- 上饒合韜已依法取得該物業之土地使用權；
  - 上饒合韜有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - 上饒合韜已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - 上饒合韜在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - 上饒合韜有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
12. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣7,800元／平方米至人民幣11,000元／平方米；住宅單元：人民幣6,500元／平方米至人民幣8,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就零售單元（1樓）和住宅單元分別採納約人民幣9,000元／平方米及人民幣7,100元／每平方米的單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年														
				11月30日 現況下的市場價值														
62.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心南路以東的 市心府	<p>市心府是在佔地面積約為25,318.00平方米的一幅地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於杭州市蕭山區市心南路以東。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距杭州市中心約30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為94,227.37平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>42,843.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>544.60</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>18,351.75</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>31,013.63</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,474.28</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>94,227.37</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	42,843.11	零售	544.60	酒店式公寓	18,351.75	停車位	31,013.63	附屬設施	1,474.28	<b>總計</b>	<b>94,227.37</b>	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,063,000,000元 (人民幣十億 六千三百萬元)  (36.63%權益歸屬 於 貴集團： 人民幣 389,376,900元 (人民幣三億八千 九百三十七萬 六千九百元))
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	42,843.11																	
零售	544.60																	
酒店式公寓	18,351.75																	
停車位	31,013.63																	
附屬設施	1,474.28																	
<b>總計</b>	<b>94,227.37</b>																	
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年10月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月13日(作商業用途)及2088年8月13日(作住宅用途)到期。</p>																

## 附註：

- 根據日期為2018年2月12日的國有土地使用權出讓合同第3301092018A21604號及日期為2018年3月19日的補充協議， 貴公司擁有36.63%權益的附屬公司杭州德信蜀山置業有限公司(「杭州蜀山」)獲授予佔地面積約25,318.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣1,113,900,000元。
- 根據日期為2018年8月22日的不動產權證書浙(2018)蕭山區不動產權第0076396號，杭州蜀山獲授予佔地面積約25,318.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月13日(作商業用途)及2088年8月13日(作住宅用途)到期。
- 根據日期為2018年5月22日的建設用地規劃許可證地字第330109201800099號，杭州蜀山獲准使用佔地面積約28,211.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2018年7月23日的建設工程規劃許可證建字第330109201800207號，獲批准總建築規模約為94,227.37平方米。
5. 根據日期為2018年8月16日的建築工程施工許可證第330109201808160101號，多棟建築之總建設規模約94,227.37平方米之建築工程獲准開工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣25,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣408,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
    人防停車位：        6,393.10平方米  
  
    非人防停車位：      24,620.53平方米
8. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,975,400,000元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 杭州蜀山已依法取得該物業的土地使用權；
  - ii. 杭州蜀山有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 杭州蜀山已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 杭州蜀山在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - v. 杭州蜀山有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
10. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣27,000元／平方米至人民幣51,000元／平方米；酒店式公寓單元：人民幣20,000元／平方米至人民幣25,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣27,000元至人民幣36,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元、酒店式公寓單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣46,000元／平方米、人民幣25,000元／平方米及人民幣30,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
63.	位於中國 浙江省 溫州 樂清市 石馬南村的 御宸府	御宸府是在佔地面積約25,314.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於溫州樂清市石馬南村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距溫州市中心及樂清市中心分別約60分鐘及5分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為86,150.65平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 759,000,000元 (人民幣七億五千九百萬元)  (38.49%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 292,139,100元 (人民幣二億九千二百一十三萬九千一百元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>64,946.70</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>17,465.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,738.95</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>86,150.65</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	64,946.70	停車位	17,465.00	附屬設施	3,738.95	<b>總計：</b>	<b>86,150.65</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	64,946.70													
停車位	17,465.00													
附屬設施	3,738.95													
<b>總計：</b>	<b>86,150.65</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。												
		該物業獲授土地使用權於2088年8月9日到期，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期為2018年6月20日的國有土地使用權出讓合同第3303822018A21027號，貴公司擁有38.49%權益的附屬公司樂清信輝置業有限公司（「樂清信輝」）獲授予佔地面積約25,314.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年作住宅用途，土地出讓金為人民幣691,000,000元。
- 根據日期為2018年8月10日的不動產權證書浙(2018)樂清市不動產權第0029302號，樂清信輝獲授予佔地面積約25,313.87平方米之地塊的土地使用權，於2088年8月9日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2018年7月16日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2018-038200179號，樂清信輝獲准使用佔地面積約25,314.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年8月21日的建設工程規劃許可證建字第浙規證2018-038200196號，獲批准總建設規模約為86,150.65平方米。
- 根據日期為2018年8月21日的建設工程施工許可證第330382201808220101號，總建設規模約為86,150.65平方米的建築工程獲准開工。

6. 該物業的停車位的明細如下：

人防停車位： 5,390.00平方米

非人防停車位： 12,075.00平方米

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣69,700,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣341,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,386,600,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 樂清信輝已依法取得該物業的土地使用權；

ii. 樂清信輝有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；

iii. 樂清信輝已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；

iv. 樂清信輝在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及

v. 樂清信輝有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。

10. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣20,200元／平方米至人民幣23,300元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣21,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

於2018年  
11月30日  
現況下的市場價值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值												
64.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北和 梅林路以東的 東宸	東宸是在佔地面積約31,668.00平方米 的地塊上興建的住宅及商業開發項目。  該物業位於浙江省衢州市衢江區東跡 大道以北和梅林路以東。周邊開發項 目主要為各種住宅及商業建築。該物 業距市中心約25分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣 工後的總建築面積約為74,305.74平方 米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業正在建 設中。	人民幣 413,500,000元 (人民幣四億一千 三百五十萬元)  (63.83%的權益歸 屬於 貴集團： 人民幣 263,937,050元 (人民幣二億六千 三百九十三萬 七千零五十元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,803.06</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,237.45</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>20,231.39</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,033.84</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>74,305.74</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	51,803.06	零售	1,237.45	停車位	20,231.39	附屬設施	1,033.84	<b>總計：</b>	<b>74,305.74</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	51,803.06															
零售	1,237.45															
停車位	20,231.39															
附屬設施	1,033.84															
<b>總計：</b>	<b>74,305.74</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2020年4月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的 期限分別於2058年8月28日(作商業用 途)及2088年8月28日(作住宅用途) 到期。														

## 附註：

- 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同第3308032018A21011號，貴公司擁有63.83%權益的附屬公司衢州德信東跡置業有限公司(「衢州德信」)獲授予佔地面積約31,668平方米之地塊的土地使用權，期限為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣255,800,000元。
- 根據日期為2018年8月31日的不動產權證書浙(2018)衢州市不動產權第0036202號，衢州德信獲授予佔地面積約31,668平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月28日(作商業用途)及2088年8月28日(作住宅用途)到期。
- 根據日期為2018年7月30日的建設用地規劃許可證衢江規地字第2018014號，衢州德信獲准使用佔地面積約31,668平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2018年9月20日的建設工程規劃許可證衢江規建字第2018038號，多棟建築獲批准總建設規模約為74,305.74平方米。
5. 根據日期為2018年9月21日的建築工程施工許可證第330803201809210201號，多棟建築總建設規模約74,305.74平方米之建設工程獲准開工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣27,500,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣171,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣771,600,000.00元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 衢州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 衢州德信有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 衢州德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准。
9. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣11,400元／平方米至人民幣15,200元／平方米；住宅單元：人民幣13,500元／平方米至人民幣14,900元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）及住宅單元分別採用約人民幣14,000元／平方米人民幣及14,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 11月30日 現況下的市場價值												
65.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北 和霞飛路 以西的君宸	君宸為在佔地面積約39,510.00平方米的地塊上興建的住宅及商業開發項目。  該物業位於衢州市衢江區東跡大道以北和霞飛路以西，周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距市中心約25分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為91,962.47平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 492,200,000元 (人民幣四億九千二百二十萬元)  (63.83%的權益歸屬於 貴集團： 人民幣 314,171,260元 (人民幣三億一千四百一十七萬一千二百六十元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>64,773.83</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,511.36</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,554.67</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,122.61</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>91,962.47</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	64,773.83	零售	1,511.36	停車位	24,554.67	附屬設施	1,122.61	<b>總計：</b>	<b>91,962.47</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	64,773.83															
零售	1,511.36															
停車位	24,554.67															
附屬設施	1,122.61															
<b>總計：</b>	<b>91,962.47</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月28日（作商業用途）及2088年8月28日（作住宅用途）到期。														

## 附註：

- 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同第3308032018A21012號，貴公司佔63.83%權益的附屬公司衢州德信東跡置業有限公司（「衢州德信」）獲授予佔地面積約39,510.00平方米之地塊的土地使用權，作住宅用途，期限為70年，土地出讓金為人民幣345,300,000元。
- 根據日期為2018年8月31日的不動產權證書浙(2018)衢州市不動產權第0036201號，衢州德信獲授予佔地面積約39,510平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年8月28日（作商業用途）及2088年8月28日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年7月30日的建設用地規劃許可證衢江規地字第2018015號，衢州德信獲准使用佔地面積約39,976平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年9月21日的建設工程規劃許可證衢江規建字第2018037號，多棟建築獲批准總建設規模約為91,962.47平方米。



5. 根據日期為2018年9月21日的建築工程施工許可證第330803201809210101號，多棟建築總建設規模約91,962.47平方米之建設工程獲准開工。
6. 根據日期為2018年11月28日的商品房預售許可證衢江售許字(2018)第00142號，總建築面積約12,806.22平方米的多棟建築獲准預售。
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣32,100,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣235,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣966,900,000.00元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 衢州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 衢州德信有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
  - iii. 衢州德信已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准。
10. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣11,400元／平方米至人民幣15,200元／平方米；住宅單元：人民幣13,500元／平方米至人民幣14,900元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就零售單元（1樓）及住宅單元分別採用約人民幣14,000元／平方米及人民幣14,600元／平方米的平均單位費率，該等平均單位費率與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				11月30日 現況下的市場價值										
66.	位於中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 江六新村 以北的 雲堇台	雲堇台為一個在佔地面積約40,044.00平方米的地塊上開發的住宅開發項目。  該物業位於寧波市鄞州區江六新村以北。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距寧波櫟社國際機場約25分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為111,521.55平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 758,500,000元 (人民幣七億五千八百五十萬元)  (24.45%的權益歸屬於 貴集團： 人民幣 185,453,250元 (人民幣一億八千五百四十五萬三千二百五十元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>76,793.93</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>29,415.29</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,312.33</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>111,521.55</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	76,793.93	停車位	29,415.29	附屬設施	5,312.33	<b>總計：</b>	<b>111,521.55</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	76,793.93													
停車位	29,415.29													
附屬設施	5,312.33													
<b>總計：</b>	<b>111,521.55</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2021年1月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權於2088年8月14日到期，作住宅用途。												

## 附註：

- 根據日期分別為2018年6月6日及2018年6月20日的國有土地使用權出讓合同第3302122018A21009號及補充協議， 貴公司擁有24.45%權益的附屬公司寧波湧韜置業有限公司（「寧波湧韜」）獲授予佔地面積約40,044.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣1,239,762,240元。
- 根據日期為2018年9月4日的不動產權證書浙(2018)寧波市鄞州不動產權第0190304號，寧波湧韜獲授予佔地面積約40,044.00平方米之地塊的土地使用權，於2088年8月14日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2018年6月27日的建設用地規劃許可證地字第330212201800049號，寧波湧韜獲准使用佔地面積約40,044.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年9月4日的建設工程規劃許可證建字第33021220800086號，獲批准總建設規模約為111,521.55平方米。

5. 根據日期為2018年9月20日的建築工程施工許可證第330212201809200000號，總建設規模約111,521.55平方米的建設工程獲准開工。
6. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：	6,422.00平方米
非人防停車位：	22,993.29平方米
7. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣7,300,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣559,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣1,781,600,000元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 寧波湧韜已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 寧波湧韜有權佔用和使用該物業的土地使用權；
  - iv. 寧波湧韜已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；
  - v. 寧波湧韜在符合開發程序後並不存在取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 寧波湧韜有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
10. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比物業。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣22,700元／平方米至人民幣24,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣23,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				11月30日 現況下的市場價值												
67.	位於中國 浙江省 溫州市 經濟技術開發 區金海園區的 翡麗雲邸	<p>翡麗雲邸是在佔地面積約90,199.08平方米的地上興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市經濟技術開發區金海園區內。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距溫州市中心約60分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為308,170.92平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>199,061.53</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>22,549.80</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>75,711.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>10,848.59</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>308,170.92</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	199,061.53	零售	22,549.80	停車位	75,711.00	附屬設施	10,848.59	<b>總計：</b>	<b>308,170.92</b>	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 967,000,000元 (人民幣九億 六千七百萬元)</p> <p>(26.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 251,420,000元 (人民幣二億五千 一百四十二萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	199,061.53															
零售	22,549.80															
停車位	75,711.00															
附屬設施	10,848.59															
<b>總計：</b>	<b>308,170.92</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2021年3月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年7月15日(作商業用途)及2088年7月15日(作住宅用途)到期。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2018年7月16日的國有土地使用權出讓合同第3303052018A210007號，貴公司擁有26.00%權益的附屬公司溫州德信東宸置業有限公司(「溫州德信東宸」)獲授予佔地面積約90,199.08平方米之地塊的土地使用權，期限分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣940,600,000元。
- 根據日期為2018年9月18日的不動產權證書浙(2018)溫州市不動產權第0100902號，溫州德信東宸獲授予佔地面積約90,199.08平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年7月15日(作商業用途)及2088年7月15日(作住宅用途)到期。
- 根據日期為2018年9月25日的建築工程規劃許可證建字第浙規證2018-030700074號，獲批准總建設規模約為309,815.76平方米。

4. 根據兩份日期分別為2018年9月30日及2018年10月16日的建築工程施工許可證第33030201809300401號及第32030120180160101號，總建設規模約309,815.76平方米的建設工程獲准開工。
5. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣34,200,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣1,072,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
6. 該物業的停車位明細如下：

人防停車位：	23,295.00平方米
非人防停車位：	52,416.00平方米
7. 假設該物業於估值日期已竣工，其市場價值估計約為人民幣2,769,600,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信東宸已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信東宸有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 溫州德信東宸已獲得政府部門有關建造該物業的證書、許可及批准；及
  - iv. 溫州德信有權在人防區域建成後使用該物業的人防區域。
9. 在對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的多項市場可比數據。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,000元／平方米至人民幣12,700元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣16,300元／平方米至人民幣19,000元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採用約人民幣12,500元／平方米及人民幣17,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比物業一致。

## 估值報告

## 第四類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
68.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 莫干山鎮 高峰村的 高峰村項目 2017-343號 地塊	該物業包括總佔地面積約74,373.00平方米的一幅地塊。  該物業位於莫干山鎮。周邊開發項目主要為各種商業建築。該物業距德清火車站約35分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為29,749.20平方米，作商業用途。  該物業獲授的土地使用權於2058年2月22日到期，作商業用途。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	人民幣 107,500,000元 (人民幣一億零七百 五十萬元)  (全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 107,500,000元 (人民幣一億零七百 五十萬元))

## 附註：

- 根據日期為2017年10月26日的國有土地使用權出讓合同第3305212017A210101號，貴公司的全資附屬公司德清莫干山東麓建設有限公司（「德清莫干山東麓」）獲授予佔地面積約74,373.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣97,428,630元。
- 根據日期為2018年6月19日的不動產權證書浙(2018)德清縣不動產權第0010722號，德清莫干山東麓獲授予佔地面積約74,373.00平方米之地塊的土地使用權，於2058年2月22日屆滿，作商業用途。
- 根據日期為2018年8月17日的建設用地規劃許可證地字第330521201800107號，德清莫干山東麓獲准使用佔地面積約74,373.00平方米之地塊作開發用途。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣9,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 德清莫干山東麓已依法取得該物業的土地使用權；及
  - 德清莫干山東麓有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
- 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣2,630元／平方米至人民幣3,650元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納約人民幣3,300元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
69.	位於中國 浙江省 台州 玉環市的 西湖雲莊1號和 2號地塊	<p>西湖雲莊（「該開發項目」）是一個在一幅佔地面積約92,318.00平方米的地塊上興建的中等規模的住宅開發項目。該開發項目由4幅地塊組成，即：1至4號地塊，分兩期開發。</p> <p>該開發項目位於台州玉環市。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距台州市中心約60分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目的1號及2號地塊，總佔地面積約為41,448.00平方米，規劃總建築面積約為48,270.29平方米，作住宅及商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科教用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	<p>人民幣 166,000,000元 （人民幣一億六千 六百萬元）</p> <p>（全部權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 166,000,000元 （人民幣一億六千 六百萬元））</p>

## 附註：

1. 根據日期為2017年6月5日的國有土地使用權出讓合同第3310212017A21021號及日期為2017年7月3日的補充協議， 貴公司全資附屬公司台州德信置業有限公司（「台州德信」）獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣271,900,000元。
2. 根據日期為2017年9月21日的不動產權證書浙(2017)玉環市不動產權第0014608號，台州德信獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科教用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期。
3. 根據日期為2017年9月20日的建設用地規劃許可證地字第(2017) 0132號，台州德信獲准使用佔地面積約92,318.00平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 台州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；及
  - iii. 台州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於按揭解除後，台州德信有權處置該物業的土地使用權。

5. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣2,930元／平方米至人民幣5,950元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納約人民幣3,440元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。



## 估值報告

				於2018年 11月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
70.	位於中國 江蘇省 徐州市 蘇堤北路以西的 君宸	<p>該物業包括佔地面積約15,459.60平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於江蘇省徐州市蘇堤北路以西。周邊開發項目主要為各種住宅及商業建築。該物業距徐州東火車站約20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為50,534.04平方米，作商業及住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，同時開始的期限分別於2058年5月31日（作商業用途）及2088年5月31日（作住宅用途）到期。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	<p style="text-align: right;">人民幣 184,000,000元 (人民幣一億八千 四百萬元)</p> <p style="text-align: right;">(51.90%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 95,496,000元 (人民幣九千五百 四十九萬六千元))</p>

## 附註：

1. 根據日期為2018年4月23日的國有土地使用權出讓合同第3203012018CR0040號，貴公司擁有51.90%權益的附屬公司徐州德翼置業有限公司（「徐州德翼」）獲授予佔地面積約15,459.60平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣176,000,000元。
2. 根據日期為2018年7月4日的不動產權證書蘇(2018)徐州市不動產權第0083665號，徐州德翼獲授予佔地面積約15,459.60平方米之地塊的土地使用權，同時開始的期限分別於2058年5月31日（作商業用途）及2088年5月31日（作住宅用途）到期。
3. 根據日期為2018年6月7日的建設用地規劃許可證地字第320300201801047號，徐州德翼獲准使用佔地面積約15,459.60平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2018年11月12日的建設工程規劃許可證建字第320300201801193號，該物業獲批准的建築規模約為50,534.04平方米。
5. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣7,000,000元，我們已在估值中計入上述金額。
6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 徐州德翼已依法取得該物業的土地使用權；以及
  - ii. 徐州德翼有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
7. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣4,260元／平方米至人民幣5,110元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納約人民幣4,580元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

				於2018年 11月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
71.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 迎賓大道以西的 神仙居文化主題 樂園二期	該物業包括佔地面積約15,804.37平方米的一幅地塊。  該物業位於浙江省台州市白塔鎮。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為20,545.68平方米，作住宿及餐飲用途。  該物業已獲授土地使用權，於2058年8月5日屆滿，作住宿及餐飲用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 18,800,000元 (人民幣一千八百八十萬元)  (全部權益歸屬於 貴集團： 人民幣 18,800,000元 (人民幣一千八百八十萬元))

## 附註：

1. 根據日期為2018年7月6日的國有土地使用權出讓合同第3310242018A21015號，貴公司的全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」）獲授予佔地面積約15,804.37平方米之地塊的土地使用權，期限為40年，作商業用途，土地出讓金為人民幣18,740,000元。
2. 根據日期為2018年8月13日的不動產權證書浙(2018)仙居縣不動產權第0005518號，仙居德信獲授予佔地面積約15,804.37平方米之地塊的土地使用權，於2057年8月5日屆滿，作住宿及餐飲用途。
3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 仙居德信已依法取得該物業之土地使用權；及
  - ii. 仙居德信有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權，並從中獲得收益。
4. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣357元／平方米至人民幣961元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採用約人民幣915元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

				於2018年 11月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
72.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 科源路以東和 石溪街以南的 2017-401-1號 地塊	該物業包括佔地面積約48,355.00平方米的一幅地塊。  該物業位於德清縣科源路以東和石溪街以南。周邊開發項目主要為各種住宅及辦公建築。該物業距德清火車站約25分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為96,710.00平方米，作住宅用途。  該物業已獲授土地使用權，於2088年10月28日屆滿，作住宅用途。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	人民幣 927,300,000元 (人民幣九億二千 七百三十萬元)  (34.00%權益歸屬 於 貴集團： 人民幣 315,282,000元 (人民幣三億一千 五百二十八萬 二千元))

## 附註：

- 根據日期為2018年6月28日的國有土地使用權出讓合同第3305212018A210081號及日期為2018年8月29日的補充協議， 貴公司擁有34.00%權益的附屬公司德清錦瀾置業有限公司（「德清錦瀾」）獲授予佔地面積約48,355.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣925,514,700元。
- 根據日期為2018年10月30日的不動產權證書浙(2018)德清縣不動產權第0018614號，德清錦瀾獲授予佔地面積約48,355.00平方米之地塊的土地使用權，於2088年10月28日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2018年11月2日的建設用地規劃許可證—地字第330521201800141號，德清錦瀾獲准使用佔地面積約48,335.00平方米之地塊作開發用途。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣1,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 德清錦瀾已依法取得該物業的土地使用權；及
  - 德清錦瀾有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
- 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項土地交易。該等地塊交易的樓面價介乎人民幣8,720元／平方米至人民幣10,800元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納約人民幣9,570元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

				於2018年 11月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
73.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 南京仙林智谷產 業園一期	該物業包括佔地面積約24,119.40平方 米的一幅地塊。  該物業位於南京市仙林軟件園。周邊 開發項目主要為各種住宅及辦公建 築。該物業距南京火車站約40分鐘車 程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的 規劃總建築面積約為62,710.44平方 米。  該物業獲授的土地使用權，於2068年9 月5日到期，作科教用途。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	人民幣 56,000,000元 (人民幣五千六百 萬元)  (85.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 47,600,000元 (人民幣四千七百 六十萬元))

## 附註：

1. 根據日期為2018年6月27日的國有土地使用權出讓合同第3201012018CR0042號，貴公司擁有85.00%權益的附屬公司南京雲狐雲時代建設發展有限公司（「南京雲狐雲時代」）獲授予佔地面積約24,119.40平方米之地塊的土地使用權，期限為50年，作科教用途，土地出讓金為人民幣54,100,000元。

上述合同規定，不超過地上建築面積的50%可用於分層所有權出售，而剩餘部分不得用於分層所有權出售。上述出售須經南京棲霞高新技術產業開發管理委員會的書面批准。

2. 根據日期均為2018年11月3日的不動產權證書蘇(2018)寧啟不動產第0037829號及第0037826號，南京雲狐雲時代獲授予佔地面積約24,119.58平方米之地塊的土地使用權，於2068年9月5日屆滿，作科教服務用途。
3. 根據日期為2018年9月29日的建設用地規劃許可證地字第320113201810470號，南京雲狐雲時代獲准使用佔地面積約24,119.40平方米之地塊作開發用途。
4. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣1,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i 南京雲狐雲時代已依法取得該物業的土地使用權；及
  - ii 南京雲狐雲時代有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
6. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價範圍為人民幣500元／平方米至人民幣1,630元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、位置、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採用約人民幣870元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

				於2018年 11月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
74.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 南京仙林智谷產 業園二期	該物業包括佔地面積約12,186.17平方米的一幅地塊。  該物業位於南京市仙林軟件園。周邊開發項目主要為各種住宅及辦公建築。該物業距南京火車站約40分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為15,842.02平方米，作科教用途。  該物業獲授的土地使用權於2068年9月5日到期（作科教用途）。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	人民幣 23,690,000元 (人民幣二千三百六 十九萬元)  (85.00%的權益歸 屬於 貴集團： 人民幣 20,136,500元 (人民幣二千零一十 三萬六千五百元))

## 附註：

- 根據日期為2018年6月27日的國有土地使用權出讓合同第3201012018YC0043號，貴公司擁有85.00%權益的附屬公司南京雲狐雲時代建設發展有限公司（「南京雲狐雲時代」）獲授予佔地面積約12,186.17平方米之地塊的土地使用權，期限為50年（作科教用途），土地出讓金為人民幣23,200,000元。

上述合同規定，不超過地上建築面積的50%可用於分層所有權出售，而剩餘部分不得用於分層所有權出售。上述出售須經南京棲霞高新技術產業開發管理委員會書面批准。

- 根據日期為2018年11月3日的不動產權證書蘇(2018)寧啟不動產權第0037827號，南京雲狐雲時代獲授予佔地面積約12,186.17平方米之地塊的土地使用權，於2068年9月5日到期，作科教服務用途。
- 根據日期為2018年9月29日的建設用地規劃許可證地字第320113201810471號，南京雲狐雲時代獲准使用佔地面積約12,186.17平方米之地塊作開發用途。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣370,000元，我們已在估值中計及上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 南京雲狐雲時代已依法取得該物業的土地使用權；
  - 南京雲狐雲時代有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
- 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價範圍為人民幣900元／平方米至人民幣2,850元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值時，我們已採用約人民幣1,470元／平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

				於2018年 11月30日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
75.	位於中國 湖北省 武漢市 蔡甸區 蔡甸街、蓮花湖 大道 及公園路交匯處 的 第P(2018)048號 地塊	該物業包括一幅佔地面積約25,478.00 平方米的地塊。  該物業位於武漢市蔡甸區蔡甸街、蓮 花湖大道及公園路交匯處。周邊開發 項目主要為高層住宅及商業建築。該 物業距武漢市中心約45分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的 規劃總建築面積約為56,051.60平方 米。  該物業獲授的土地使用權於2088年10 月7日到期，作住宅用途。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	人民幣 179,400,000元 (人民幣一億七千九 百四十萬元)  (全部權益歸屬 於 貴集團： 人民幣 179,400,000元 (人民幣一億七千九 百四十萬元))

## 附註：

1. 根據日期為2018年7月27日的國有土地使用權出讓合同第EWH(CD)-2018-00032號， 貴公司全資附屬公司武漢德信君宸置業發展有限公司(「武漢德信君宸」)獲授予佔地面積約25,478.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣179,400,000元。
2. 根據日期為2018年10月10日的不動產權證書鄂(2018)武漢市蔡甸不動產權第0023498號，武漢德信君宸獲授予佔地面積約25,478.00平方米之地塊的土地使用權，於2088年10月7日到期，作住宅用途。
3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 武漢德信君宸已依法取得該物業的土地使用權；及
  - ii. 武漢德信君宸有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
4. 在對該物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價範圍為人民幣2,700元/平方米至人民幣4,000元/平方米。在得出關鍵假設時，對該等交易的樓面價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值時，我們已採用約人民幣3,200元/平方米的樓面價，與相關可比物業一致。

## 估值報告

## 第五類：貴集團於中國訂約收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
76.	位於中國 浙江省 杭州市 江幹區九睦路 以西及旺楊街 以北的杭政儲出 [2018]34號地塊	該物業包括一幅佔地面積約36,476.00 平方米的地塊。  該物業位於杭州市江幹區九睦路以西 及旺楊路以北。周邊開發項目主要為 各種住宅建築。該物業距杭州市中心 約30分鐘車程。  根據貴集團提供的資料，該物業的 規劃總建築面積約為72,952.00平方 米，作綜合用途。  根據國有土地使用權出讓合同，該物 業獲授的土地使用權期限為70年，作 住宅用途。	於估值日期， 該物業為空置 地盤。	無商業價值  (見附註3)

## 附註：

- 根據日期為2018年9月10日的國有土地使用權出讓合同第3301002018A21077號，貴公司擁有80.00%權益的附屬公司杭州德森置業有限公司（「杭州德森」）獲授佔地面積約36,476.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣1,460,800,000元。
- 我們已獲提供貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 杭州德森已簽署上述附註1所述合法有效的國有土地使用權出讓合同。
- 在估值過程中，我們於估值日期並未對該物業賦予任何商業價值，因為貴集團尚未取得任何有效的業權文件且未悉數付清土地出讓金。為便於參考，假設貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣1,460,800,000元（80.00%的權益歸屬於貴集團：人民幣1,168,640,000元）。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				11月30日 現況下的市場價值
77.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南豐路以東、 南莊路以西、 港城大道以北 及南義路以南的 蕭政儲出 (2018)19號地塊	該物業包括一幅佔地面積約73,434.00平方米的地塊。  該物業位於杭州市蕭山區南豐路以東、南莊路以西、港城大道以北及南義路以南。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距杭州市中心約50分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為154,211.40平方米，作綜合用途。  根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (見附註4)

## 附註：

1. 根據日期為2018年7月19日的國有土地使用權出讓合同第3301092018A21619號及日期為2018年8月3日的一份補充協議， 貴公司擁有26.50%權益的附屬公司杭州德信錦玉置業有限公司（「杭州德信錦玉」）獲授佔地面積約73,434.00平方米之地塊的土地使用權，期限為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣1,313,690,000.00元。
2. 根據日期為2018年9月13日的建設用地規劃許可證地字第330109201800157號，杭州德信錦玉獲准使用佔地面積約73,434.00平方米之地塊作開發用途。
3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 杭州德信錦玉已簽署上述附註1所述合法有效的國有土地使用權出讓合同。
4. 在估值過程中，我們於估值日期並未對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件且未悉數付清土地出讓金。為便於參考，假設 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣1,313,900,000元（26.50%的權益歸屬於 貴集團：人民幣348,183,500元）。



以下為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2018年1月16日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱（*大綱*）及經修訂及重列的組織章程細則（*細則*）。

## 1. 組織章程大綱

1.1 大綱規定（其中包括）本公司股東承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制（因此包括作為一間投資公司行事），且本公司擁有並且能夠行使自然人或法人團體（無論作為當事人、代理、承包商或其他身份）隨時或不時可予行使的任何及全部權力，而鑑於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務外，本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。

1.2 本公司可藉特別決議案修改大綱訂明的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

## 2. 組織章程細則

細則於2019年1月11日獲有條件採納。以下載列細則中若干條文的概要。

### 2.1 股份

#### (a) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

#### (b) 更改現有股份或類別股份的權利

根據開曼公司法的規定，如任何時候本公司股本分為不同類別股份，則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的規定作出必要修訂後，適用於各另行召開的股東大會，惟所需的法定人數（續會除外）須為不少於兩名合共持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的人士（或若股東為公司，則其正式授權代表）或其受委代表。該類別股份的各持有人均有權在投票表決時就其所持的每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人可要求以投票方式進行表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

**(c) 更改股本**

本公司可透過其股東普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將所有或任何股本合併或分拆為面值大於或小於現有股份的股份；(c)將未發行的股份劃分為多個類別，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)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者低的股份；(e)註銷於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何表決權的股份作出撥備；(g)改變其股本的計值貨幣；及(h)按法律許可的任何方式並在法律所規定任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

**(d) 股份轉讓**

根據開曼公司法及聯交所的規定，所有股份轉讓均須以一般通用或普通形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所（定義見細則）或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印簽立的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，股東總冊的股份不得移往任何股東分冊，且任何股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記並作登記。就任何股東分冊的股份而言，有關登記須於相關股份登記處辦理；股東總冊的股份則須於存置股東總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份（並非已繳足股份）予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份或轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份辦理登記手續。

除非本公司已獲支付若干費用（上限為聯交所可能釐定應付的最高金額）、轉讓文據已繳付適當的印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董

事會可能合理要求用以證明轉讓人轉讓權的其他證明文件（以及如轉讓文據由部分其他人士代為簽立，則授權該名人士的授權書）送達相關股份登記處或存置股東總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在《上市規則》的規限下，本公司可於董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每一年度合計不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定之較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日）。

繳足股份不受任何轉讓限制（聯交所准許的限制除外），亦不受任何留置權限制。

**(e) 本公司購回本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵守細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘並非在市場上或以投標方式購回股份，則必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

**(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

**(g) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳付而依據其配發條件並無指定付款期的任何股款（不論按股份的面值或以溢價計算）。董事會可一次性或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免支付全部或部分利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取（以現金或現金等值）有關其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息（不超過年息20%）。

若股東於指定付款日期並無支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在仍有任何部分催繳股款或催繳分期股款尚未繳付的情況下，向股東發出不少於14日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及

可能將累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個指定付款日期（須為發出通知日期起計14日後）及付款地點，有關股東須於付款日期或之前繳付通知規定的款項。該通知亦須聲明，若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的要求繳款，則所發出通知涉及的任何股份可於其後在支付通知所規定的款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份應付本公司的全部股款，連同（倘董事會酌情要求）由沒收之日至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率（不超過年息20%）計算的有關利息。

## 2.2 董事

### (a) 委任、退任及免職

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董事人數至股東於股東大會可能釐定的董事人數上限（如有）。任何由此委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於大會上膺選連任。任何由此委任加入現有董事會的董事，僅可任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並合資格於會上膺選連任。於釐定將於股東週年大會上輪席退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪流告退。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須告退。每年將告退的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事（除非彼等另有協議）。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的通知書及該名人士表明願意參選的通知書已經送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。該等通知書須於不早於寄發相關大會通告翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止期間寄發，而有關通知的通知期最少須有七日。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，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將任何任期未滿的董事撤職（惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合約遭違反的損失而提出的任何索償），亦可通過普通決議案委任他人接任。任何獲如此委任的董事須遵守輪席退任的條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況下須離職：

- (i) 離任；
- (ii) 身故；
- (iii) 經裁定其精神失常且董事會決議解除其職務；
- (iv) 破產、收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (v) 因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (vi) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會決議解除其職務；
- (vii) 有關地區（定義見細則）的證券交易所已規定其不再為董事；或
- (viii) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的由有關董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

**(b) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予任何特別權利的情況下，任何股份均可附帶或獲賦予本公司可藉普通決議案決定（倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定）有關股息、投票、退還資本或其他方面的權利或限制。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，於特定事件發生時或於指定日期，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可按其可能不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證，將不就該等認股權證獲補發證書，除非董事會在無合理疑點的情況下信納相關原有證書已遭損毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何有關證書收取相關彌償。

在開曼公司法、細則及（如適用）有關地區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任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發或發售股份，或就此授出購股權或處置股份時，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個別地區或多個地區的股東或其他人士配發、發售股份或就此授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會無須作出上述行動。然而，因此而受影響的股東在任何情況下概不屬於或被視為另一類別股東。

**(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力**

細則並無載列有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及作出本公司可行使、進行或批准而細則或開曼公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權力、行動及事宜。倘該權力或行動由本公司在股東大會規定，則該項規定不得使董事會先前所作且如無制定該項規定原應有效的任何行動無效。

**(d) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或質押，並在開曼公司法的規限下發行本公司債權證、債券股、債券及其他證券（不論作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押）。

**(e) 酬金**

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上（視乎情況而定）不時釐定的一般酬金。該等酬金（除釐定有關金額的決議案另有規定外）將按董事協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，或倘為任期

僅為應付酬金相關期間內一段時間的任何董事，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務而合理產生的一切開支。該等酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。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，可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事）、前任僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，或以本公司資金向任何計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或無須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養人士根據任何上述計劃或基金享有或可享有者以外的退休金或其他福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前及預期退休時，或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

**(f) 離職補償或付款**

凡向任何現任董事或前任董事支付款項作為離職補償或其退任代價或相關付款（並非合約規定或法定須付予董事者），必須由本公司於股東大會批准。

**(g) 為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彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押；或倘任何一名或多名董事（共同或個別或直接或間接）持有另一家公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

**(h) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益**

董事可於擔任董事職務期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務（惟不可擔任本公司的核數師），有關任期及條款由董事會決定。除根據或按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可獲支付所兼任職位或職務的酬金（不論以何種方式支付）。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而無須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可促使按其各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司股份所賦予的表決權，包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司董事或高級職員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而不具有與本公司訂立合約的資格。任何該等合約或董事以任何方式於其中享有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效。如上所述參與訂約或享有權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係向本公司交代其自任何此等合約或安排所獲得的任何利潤。倘董事以任何方式於與本公司訂立或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行情況下在最近期董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權基於任何直接或間接擁有本公司股份權益的人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得就其或其緊密聯繫人享有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），即使投票，其投票不得計算在內，該董事亦不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

- (i) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人單獨或共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (iii) 有關發售本公司或本公司發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券或由彼等提呈發售其股份或債券或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益；



- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員的福利包括採納、修訂或執行(i)任何董事或其緊密聯繫人可能受益的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)為本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員而設的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃的任何建議或安排，而該等建議或安排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類別人士一般並無享有的特權或利益；及
- (v) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司該等股份、債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### 2.3 董事會議事程序

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式另行規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

### 2.4 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法例准許及在細則的規限下，更改或修訂本公司大綱及細則或更改本公司名稱，僅可由本公司以特別決議案方式批准進行。

### 2.5 股東大會

#### (a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其受委代表或（若股東為公司）其正式授權代表或其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據開曼公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，普通決議案是指在股東大會（須及時發出大會通告）上獲親身出席並有權投票的本公司股東或（若股東為公司）其正式授權代表或其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案（及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案）。

**(b) 表決權及要求投票表決的權利**

受有關任何類別股份當時所附任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限，於任何股東大會上：(a)以投票方式表決，每位親身或以受委代表出席的股東或（若股東為公司）其正式授權代表，可按在本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每持有一股繳足或已入賬列為繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期繳款前已繳付或入賬列為實繳的股份就該情況而言不得作繳足股款論；及(b)以舉手方式表決時，親身或（若股東為公司）其正式授權代表或受委代表每人可投一票。若股東為結算所或其代名人而委派超過一位代表，舉手表決時每一位受委代表均可舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席或會根據《上市規則》允許決議案以舉手方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。倘允許以舉手方式表決，在宣佈以舉手方式表決結果時或之前，投票表決的要求可由下列人士提出（於各情況下，由親身出席的股東或受委代表或正式授權公司代表提出）：

- (i) 最少兩位股東；
- (ii) 持有不少於有權於會上投票的全體股東表決權總額十分之一的任何一位或多位股東；或
- (iii) 持有賦予其於會上表決權利的本公司股份的實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份實繳股款總額十分之一的一位或多位股東。

倘某結算所或其代名人乃本公司股東，該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或任何類別股東的大會上擔任代表，倘超過一名代表獲授權，授權書上須註明每位授權代表相關的股份數目及類別。按此規定獲授權的人士將被視作已獲正式授權，而毋須作進一步證明，並有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據《上市規則》，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或就任何特定決議案只可投贊成或反對票，任何該等股東或代表該等股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

**(c) 股東週年大會**

本公司須每年（本公司採納細則的年度除外）舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所可能批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

**(d) 會議通告及議程**

本公司股東週年大會最少須發出21日（不少於足20個營業日）的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14日（不少於足10個營業日）的書面通告。通告期並不包括送達或視作送達當日，亦不包括發出通告當日，且通告須列明舉行會議的時間、地點及議程以及將於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須說明有關事項的一般性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件（包括股票）均須以書面形式作出，並由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以郵寄方式送達股東的登記地址，或（如屬通告）於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知本公司香港地址，有關地址將被視為其作此用途的登記地址。在開曼公司法及《上市規則》的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式送達或交付至有關股東。

雖然本公司可於較上述規定者較短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總表決權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東同意。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的事項均被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

**(e) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，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為兩名親身（或若股東為公司，則其正式授權代表）或委派代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會（續會除外），所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

**(f) 受委代表**

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表，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的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身（或若股東為公司，則其正式授權代表）或委派受委代表投票。

委任代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票（或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定）。

**(g) 股東要求召開大會**

在一名或多名於接獲召開股東特別大會要求的日期持有本公司不少於十分之一已繳足股本且於股東大會上有投票權的股東的要求下，須召開股東特別大會。有關要求須以書面向董事會或本公司秘書提出，以要求董事會就該要求具體指明的任何業務交易召開股東特別大會。有關大會須於接獲有關要求後兩個月內舉行。倘董事會未有於接獲有關要求後21日內召開有關大會，則提出要求的人士自身（彼等）可以同樣方式召開大會，而本公司須就因董事會未能召開大會致使提出要求的人士產生的所有合理費用向其作出補償。

**2.6 賬目及核數**

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及開曼公司法所規定的所有其他必要事項（包括本公司全部貨品買賣），以真實及公平地反映本公司狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東（董事除外）一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經開曼公司法准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬（包括法例規定須隨附的所有文件），連同董事會報告及核數師報告副本，並於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則規定於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。股東可於根據細則召開及舉行的任何股東大會上，在核數師任期屆滿前的任何時間以特別決議案罷免有關核數師，並須於該大會上以普通決議案委任新核數師於餘下任期出任該職務。

核數師將根據香港公認會計原則、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。

## 2.7 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

- (a) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (b) 所有股息須按派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及
- (c) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等結欠的全部數額（如有）。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (i) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息（或其部分）以代替上述配發；或
- (ii) 有權獲派股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而並無給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。

以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以郵寄支票或股息單的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經付款銀行兌現，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取（以現金或等值代價）其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率（如有）支付不超過年息20厘的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司無須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兌現，或首次因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

## 2.8 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊（惟股東名冊暫停登記的情況除外），且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港《公司條例》註冊成立且受其規限。

## 2.9 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3.6段。

## 2.10 清盤程序

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供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：

- (a) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部實繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (b) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產仍會分配，以令損失盡可能分別按股東所持股份的實繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論是自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及按開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物（不論該等資產為一類或多類不同的財產）分發予股東，且清盤人可就此為由此將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東以及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益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。

## 2.11 認購權儲備

倘開曼公司法並無禁止或以其他方式遵守開曼公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足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2018年1月16日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節概不表示已包括所有適用條件及例外情況，亦不表示為開曼公司法及稅務方面全部事項的總覽（該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定）。

#### 3.1 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一份年度報告，並按其法定股本數額支付費用。

#### 3.2 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。倘公司根據任何安排配發以溢價發行的股份作為收購或註銷任何其他公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定（如有）以公司不時釐定的方式用於（包括但不限於）下列各項：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳足該公司將以繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (c) 開曼公司法第37條規定的任何方式；
- (d) 撤銷該公司的開辦費用；及
- (e) 撤銷該公司因發行任何股份或債權證而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議作出分派或派付股息的日期後公司將有能力償還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派付任何股息。

倘組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。



### 3.3 就購回公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島並無禁止公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助的法律。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則進行。

### 3.4 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份，而為免生疑，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份將予贖回或須被如此贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份。倘組織章程細則未就購回股份方式及條款授權，則須經公司通過普通決議案批准購回股份的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘公司贖回或購回其任何股份將導致該公司再無任何已發行股份（持有作庫存股份的股份除外），則公司不得進行上述贖回或購回。再者，除非該公司緊隨建議撥款日期後仍有能力清還在日常業務過程中到期的債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

已由公司購回或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟倘根據開曼公司法第37A(1)條的規定而持有，則應分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該項購回的特定條文。公司董事可依據公司的組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

### 3.5 股息及分派

待通過開曼公司法規定的償債能力測試及在公司的組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，該公司可從股份溢價賬中派付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島可能具有說服力的英國判例，股息可從利潤中撥付。

只要公司持有庫存股份，概不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得就庫存股份以現金或其他方式作出公司資產的其他分派（包括於清盤時向股東分派任何資產）。

### 3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例（尤其是Foss vs. Harbottle案的規則及該案例的例外情況），准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以質疑超越權力範圍、違法、欺詐少數股東（由對本公司擁有控制權者執行）或須獲認可（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過（即並未獲大多數股東通過）的行為。

倘公司（並非銀行）的股本分拆為股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

### 3.7 出售資產

並未就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，預期董事將會履行以謹慎、勤勉及技巧行事的責任，達致合理審慎人士於可資比較情況下行使的標準，以及根據英國普通法（開曼群島法庭通常遵循者）就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

### 3.8 會計及核數規定

公司須保存適當賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產與負債。

若未能按要求保存能夠真實公允地反映公司事務狀況及闡釋所進行交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置其賬冊，其須待接到稅務信息局根據開曼群島的稅務信息局法例（2017年修訂本）發出的法令或通知後，按該法令或通知的規定，以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

### 3.9 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

### 3.10 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2018年修訂本）第6條，本公司已獲得總督會同內閣的承諾：

- (a) 於開曼群島制定有關就利潤或收入或收益或增值徵稅的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (b) 本公司無須就下列事項繳納就利潤、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：
  - (i) 本公司股份、債權證或其他債務或有關事項；或
  - (ii) 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。

對本公司所作承諾自2018年2月8日起計為期20年。

開曼群島現時並無就利潤、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。除可能不時適用於若干工具的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司而言可能屬重大的稅項。

### 3.11 轉讓股份的印花稅

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份無須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

### 3.12 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

### 3.13 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本，惟根據公司組織章程細則所載彼等可享有該等權利。

### 3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在其可能不時釐定的任何國家或地區（無論在開曼群島境內或境外）存置其股東名冊總冊及任何分冊。並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，股東名稱及地址不會作為公開記錄供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接到稅務信息局根據開曼群島的稅務信息局法例（2017年修訂本）發出的法令或通知後的有關規定。

### 3.15 董事及高級職員登記冊

根據開曼公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事或高級職員如有任何變動（包括該等董事或高級職員姓名的變動），須於60日內通知註冊處處長。

### 3.16 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下）有權頒令清盤。

倘公司（適用具體規則的有限期的公司除外）以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤（因其無法支付到期債務），則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

倘公司股東提出自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司業務和分配資產。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)就出資人及債權人的利益而言，法院的監督將令公司能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令就所有目的擁有效力，猶如其為由法院進行公司清盤的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人。倘出任正式清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任時是否須提供任何保證及何種保證。倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有財產概由法院保管。

### 3.17 重組

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席股東或債權人（視乎情況而定）所持價值75%的股東或債權人大多數批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能對股東所持股份給予公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能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，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利（是按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利）的權利。

### 3.18 收購

倘公司提出建議收購另一家公司的股份，而於收購建議提出後四個月內持有收購建議涉及的股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任。除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

### 3.19 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內可能規定的關於對高級職員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，除非法院認為任何有關條文有違公共政策（例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文）。

## 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問衡力斯律師事務所已向本公司發出概述公司法若干方面的意見函。如附錄七「備查文件」一段所述，該意見函連同公司法副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

我們於2018年1月16日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於香港設立營業地點，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室，並已於2018年6月15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。周慶齡女士（地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1901室）已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，故我們的公司架構及組織章程大綱及組織章程細則須遵守開曼群島相關法律及法規。開曼群島相關法律及法規的概要及組織章程大綱及組織章程細則的概要載於附錄五。

### 2. 本公司的股本變動

於我們的註冊成立日期，我們的法定股本為50,000.00美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

自本公司註冊成立日期起直至本招股章程日期，本公司股本發生以下變動：

- (a) 於2018年1月16日，本公司向初始認購人Harneys Fiduciary (Cayman) Limited配發及發行一股每股面值1.00美元的股份，該股份隨後於同日按面值轉讓予德欣；
- (b) 於2018年1月16日，本公司按面值向德欣配發及發行49,999股每股面值1.00美元的股份；
- (c) 於2018年8月14日，本公司股本中每股面值1.00美元的已發行及未發行股份在本公司股本中分拆為100股每股面值0.01美元的股份。於股份拆細完成後，本公司的法定股本為50,000.00美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份；
- (d) 於2018年8月14日，本公司的法定股本增加至1,000,000.00美元，分為100,000,000股每股面值0.01美元的股份；
- (e) 於2018年8月17日，本公司向創智配發及發行6,000,000股股份，以換取創智所持有的達信國際的所有已發行股本；
- (f) 於2018年8月17日，本公司向德欣配發及發行89,000,000股股份，代價為德欣向本公司所墊付的金額為人民幣200百萬元的股東貸款的全部資本化；

- (g) 於2019年1月11日，本公司股本中每股面值0.01美元的已發行及未發行股份分拆為20股每股面值0.0005美元的股份；及
- (h) 於2019年1月11日，本公司的法定股本增加至2,500,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.0005美元的股份。

於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後（但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，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），本公司的法定股本將為2,500,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.0005美元的股份，其中2,632,000,000股每股面值0.0005美元的股份將以繳足或入賬列作繳足的方式發行，而2,368,000,000股每股面值0.0005美元的股份仍未發行。

除上文所披露者及下文「3.本公司股東於2019年1月11日通過的決議案」一段所提及者外，本公司股本自註冊成立以來並無變動。

### 3. 本公司股東於2019年1月11日通過的決議案

根據我們股東於2019年1月11日正式召開的股東大會上通過的決議案，經決議（其中包括）：

- (a) 批准及採納組織章程大綱及組織章程細則，且其將於上市後生效；
- (b) 董事獲授權將本公司每股面值0.01美元的已發行及未發行股份拆細為20股每股面值0.0005美元的股份，以便在分拆後，本公司的法定股本為1,000,000美元，分為2,000,000,000股每股面值0.0005美元的股份；
- (c) 本公司法定股本增加至2,500,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.0005美元的股份；
- (d) 待(1)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份（包括根據行使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可能發行的任何股份）上市及買賣；及(2)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件，且並無根據其條款或其他原因予以終止；
- (i) 資本化發行、全球發售及超額配股權獲批准而董事獲授權將之實行並根據資本化發行、全球發售及超額配股權配發及發行新股；

- (ii) 批准本公司向國際包銷商授出超額配股權，以配發及發行全球發售項下初步提呈的最多15%的發售股份，從而補足（其中包括）國際發售中的超額分配；
  - (iii) 建議上市獲批准而我們董事獲授權進行上市；及
  - (iv) 自全球發售起批准及採納購股權計劃規則（其主要條款載於本附錄「D.購股權計劃」一段），並據此授權董事授出購股權以認購股份，並因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份，以及採取可能屬必要及／或合宜的一切有關行動以實行及落實購股權計劃；
- (e) 待本公司股份溢價賬具備充裕結餘，或因根據全球發售發行發售股份而取得進賬額後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額為數50,000美元資本化，藉以向緊接全球發售成為無條件當日前（或按彼等所指定的日期）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例，按面值配發和發行合共100,000,000股入賬列作繳足股款股份（惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份），而根據該決議案將予配發和發行的股份，與現有已發行股份在各方面均享有同等地位；
- (f) 授予董事一般無條件授權以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券（「可轉換證券」）或可認購股份或有關可轉換證券的購股權、認股權證或類似權利（「購股權及認股權證」），以及作出或授出可於任何時間要求配發及發行或處置該等股份、可轉換證券或購股權及認股權證的要約、協議或期權，惟與據此配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的有關股份或相關股份的總數不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的20%。

該項授權不涵蓋(i)根據供股、以股代息計劃或類似安排或我們股東授出的特定授權或因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而擬配發、發行或處置的任何股份及(ii)以現金為代價可認購任何新股份的任何認股權證、購股權或類似權利或可轉換為新股的任何證券。該項發行股份的一般授權於下列時間（以最早發生者為準）前一直有效：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (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) 本公司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) 授予我們的董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總數不超過緊隨股份拆細及資本化發行及全球發售完成後的已發行股份總數（因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份除外）10%的股份。

此項授權僅限於根據所有適用法律及法規及《上市規則》的規定在聯交所或股份可能上市且經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份。該項購回股份的一般授權將於下列時間（以最早發生者為準）前一直有效：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (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) 本公司股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權時；

及

- (h) 通過增加董事根據該項一般授權可配發及發行或同意配發及發行的股份總數（增加數額相當於本公司根據上文第(g)段所述購回股份授權所購買股份總數，惟不可超過緊隨股份拆細及資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的10%，不包括因超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）擴大上文第(f)段所述的一般無條件授權。

#### 4. 我們的重組

為籌備上市，本集團旗下各公司已進行重組，有關詳情載於「我們的歷史及重組」。

## 5. 我們附屬公司的詳情

我們主要附屬公司的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告中的附註37。

以下所載為截至最後實際可行日期的我們附屬公司的若干資料：

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
1.....	德益	本公司	100%
2.....	達信國際	本公司	100%
3.....	德信香港	德益	100%
4.....	銀鑫控股	達信國際	100%
5.....	德信投資	德信香港	94%
		銀鑫控股	6%
6.....	德信地產	德信投資	100%
7.....	常州德信置業有限公司	杭州德冠投資有限公司（「杭州德冠」）	100%
8.....	杭州凱茗投資管理有限公司 （「杭州凱茗」）	德信地產	100%
9.....	寧波德聘投資管理有限公司	德信地產	100%
10.....	寧波合盾投資管理有限公司	德信地產	100%
11.....	杭州凱菝投資管理有限公司	德信地產	100%
12.....	杭州德信人工智能投資有限公司	浙江德信產城投資發展有限公司 （「浙江德信產城」）	55%
		杭州廊合科技有限公司	45%
13.....	德清金美投資合夥企業（有限合夥）	德信地產（作為普通合夥人） 浙江錦佰投資管理有限公司 （作為有限合夥人）	90% 10%
14.....	杭州凱瀚投資管理有限公司 （「杭州凱瀚」）	德信地產 德清德璟企業管理合夥企業 （有限合夥） 德清德瀚企業管理合夥企業 （有限合夥） <sup>(5)</sup>	71.82% 19.61% 8.57%
15.....	德清德閔企業管理合夥企業 （有限合夥） <sup>(2)</sup>	德信地產（作為普通合夥人） 馮霞女士 <sup>(3)</sup> （作為有限合夥人）	80% 20%
16.....	杭州凱彥投資管理有限公司 （「杭州凱彥」）	德信地產 德清德宸企業管理合夥企業 （有限合夥） 德清德鵬企業管理合夥企業 （有限合夥）	53.7% 39.22% 7.08%
17.....	杭州凱焱投資管理有限公司	德信地產	100%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
18.....	杭州凱熠投資管理有限公司	德信地產	100%
19.....	杭州凱譽投資管理有限公司	德信地產	100%
20.....	杭州凱淵投資管理有限公司	德信地產	78.62%
		德清德熠企業管理合夥企業 (有限合夥)	18.13%
		德清德嘉企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	3.25%
21.....	杭州唐域商業發展有限公司	德信地產	70%
		德清博瀚投資管理合夥企業 (有限合夥)	30%
22.....	寧波德厚投資管理有限公司 (「寧波德厚」)	德信地產	71.53%
		杭州廣景	20.41%
		德清金晁投資管理合夥企業 (有限合夥)(「德清金晁」) <sup>(5)</sup>	8.06%
23.....	寧波合迪投資管理有限公司 (「寧波合迪」)	德信地產	61.49%
		寧波中環置業有限公司(「寧波中環」)	34.51%
		寧波金崇股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	4%
24.....	寧波合端投資管理有限公司 (「寧波合端」)	杭州凱彥	51%
		江西碧桂園地產有限公司	49%
25.....	寧波合環投資管理有限公司 (「寧波合環」) <sup>(4)</sup>	德信地產	50%
		杭州宏環置業有限公司(「杭州宏環」)	50%
26.....	寧波合寬投資管理有限公司 (「寧波合寬」) <sup>(4)</sup>	德信地產	46.11%
		浙江碧桂園投資管理有限公司 (「浙江碧桂園」)	45%
		德清德豐企業管理合夥企業 (有限合夥)(「德清德豐」) <sup>(5)</sup>	3.89%
		衢州領航投資管理合夥企業 (有限合夥)(「衢州領航」)	2.5%
		佛山市順德區共享投資有限公司 (「佛山投資」)	2.5%
27.....	寧波合昇投資管理有限公司	德信地產	100%
28.....	寧波合索投資管理有限公司	德信地產	100%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
29.....	寧波合煜投資管理有限公司 (「寧波合煜」)	寧波合寬 寧波康柏投資管理有限公司 (「寧波康柏」)	70% 30%
30.....	寧波宣宗投資管理有限公司	德信地產	100%
31.....	寧波澤慶投資管理有限公司	德信地產	100%
32.....	浙江凱利投資有限公司	德信地產	100%
33.....	溫州凱順投資管理有限公司 (「溫州凱順」)	德信地產 杭州廣景	60.78% 19.61%
34.....	溫州鑫來投資管理有限公司 (「溫州鑫來」)	溫州大東 德信地產	19.61% 52%
35.....	武漢德信致遠置業發展有限公司 (「武漢德信致遠」)	溫州市梁達置業有限公司 德信地產	48% 100%
36.....	浙江宏燊投資管理有限公司 (「浙江宏燊」)	德信地產 德清金善投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	96.21% 3.79%
37.....	浙江金茗 <sup>(4)</sup>	德信地產 溫州宏程置業有限公司 上海鴻信嘉地	50% 25% 25%
38.....	浙江錦鑫企業管理有限公司	德信地產	100%
39.....	寧波金曉股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 費忠敏先生 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
40.....	浙江翌成投資管理有限公司 (「浙江翌成」)	浙江錦榮企業管理有限公司 (「浙江錦榮」)	67%
41.....	德清德藍置業有限公司	上海名御揚企業管理有限公司 德信地產	33% 100%
42.....	德清莫干山東麓建設有限公司	德信地產	100%
43.....	杭州德信蜀山置業有限公司	杭州凱瀚 桐鄉市安豪投資管理有限公司 杭州愷澤房地產開發有限公司	51% 29% 17.4%
44.....	寧波清惠商貿有限公司	新餘市融憬禧企業管理諮詢中心 德信地產	2.6% 100%
45.....	寧波瑞珩投資管理有限公司	德信地產	100%
46.....	寧波瑞現投資管理有限公司	德信地產	100%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
47.....	寧波世晁投資管理有限公司	德信地產	100%
48.....	寧波世恩投資管理有限公司	德信地產	100%
49.....	寧波世赫投資管理有限公司	德信地產	100%
50.....	寧波世平投資管理有限公司 (「寧波世平」) <sup>(4)</sup>	德信地產 浙江碧桂園 德清德豐 衢州領航 佛山投資	46.11% 45% 3.89% 2.5% 2.5%
51.....	寧波世梟投資管理有限公司 (「寧波世梟」)	寧波世平 寧波康柏	70% 30%
52.....	寧波世章投資管理有限公司 (「寧波世章」)	寧波宣宜投資管理有限公司 (「寧波宣宜」)	51%
		寧波錦官置業有限公司	24.5%
		深圳世紀鴻鑫置業有限公司	24.5%
53.....	寧波拓宸投資管理有限公司 (「寧波拓宸」)	德信地產	100%
54.....	寧波宣辰不動產諮詢服務有限公司	德信地產	100%
55.....	寧波宣定投資管理有限公司	德信地產	100%
56.....	寧波宣宜 <sup>(4)</sup>	德信地產 寧波康柏 德清德股企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	47.93% 48.04% 4.03%
57.....	寧波御安置業有限公司 (「寧波御安」) <sup>(4)</sup>	寧波拓宸 上海中梁銘置業有限公司 浙江東瑞置業有限公司 寧波金篤股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup> 萍鄉宏通房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥) 萍鄉中梁榮房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥) 萍鄉宏時房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	34% 32.97% 20% 6% 3.2% 2.32% 1.51%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
58.....	衢州凱西投資有限公司 (「衢州凱西」) <sup>(4)</sup>	德信地產 浙江碧桂園 德清金奎投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup> 衢州領航 佛山投資	47.53% 44.1% 3.47%  2.45% 2.45%
59.....	衢州盛銀投資有限公司 (「衢州盛銀」) <sup>(4)</sup>	德信地產 句容碧桂園房地產開發有限公司 德清金汕投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup> 衢州領航 佛山投資	47.45% 44.1% 3.55%  2.45% 2.45%
60.....	溫州凱弘投資管理有限公司 (「溫州凱弘」)	浙江凱潤投資管理有限公司 (「浙江凱潤」) 浙江碧桂園 堆龍德慶區碧享企業管理有限公司 衢州領航 堆龍德慶區碧輝企業管理有限公司	52.86%  43.8% 1.41% 0.98% 0.94%
61.....	溫州凱華投資管理有限公司	德信地產 德清德昊企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	94.64% 5.36%
62.....	溫州凱晟投資管理有限公司 (「溫州凱晟」)	德信地產 寧波金雅股權投資管理合夥企業 (有限合夥)	93.87% 6.13%
63.....	溫州凱翔投資管理有限公司 (「溫州凱翔」) <sup>(4)</sup>	溫州德信生態園 杭州碧桂園房地產開發有限公司 (「杭州碧桂園」)	50% 50%
64.....	溫州凱熠投資管理有限公司 (「溫州凱熠」)	溫州鑫浩投資管理有限公司 (「溫州鑫浩」) 溫州鹿盛置業有限公司 杭州興耀房地產開發集團有限公司	51%  33% 16%
65.....	溫州鑫浩	德信地產 德清德慧企業管理合夥企業 (有限合夥) 德清德耀企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	75.47% 20.24%  4.29%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
66.....	溫州鑫泓投資管理有限公司	溫州德信生態園	54.87%
67.....	徐州錦虹企業管理有限公司	溫州泰全投資管理有限公司	45.13%
68.....	浙江達宸投資管理有限公司	德信地產	100%
		德信地產	92.44%
		德清德勳企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	7.56%
69.....	浙江德信產城	德信地產	80%
		德清德譽企業管理合夥企業 (有限合夥)	20%
70.....	浙江德信商用	德信地產	70%
		胡月根先生 <sup>(6)</sup>	30%
71.....	浙江德正投資管理有限公司	德信地產	100%
72.....	浙江昊宸投資管理有限公司	德信地產	100%
73.....	浙江嘉運投資管理有限公司 (「浙江嘉運」)	溫州凱順	51%
		溫州時代集團大地房地產開發 有限公司	49%
74.....	浙江錦佰投資管理有限公司	德信地產	100%
75.....	浙江錦博投資管理有限公司 (「浙江錦博」)	德信地產	100%
76.....	浙江錦創投資管理有限公司	德信地產	100%
77.....	浙江錦森投資管理有限公司 (「浙江錦森」)	德信地產	54.21%
		杭州市房地產開發實業有限公司 (「杭州市房地產開發」)	20%
		浙旅湛景	20%
		寧波金宮股權投資管理合夥企業 (有限合夥)	5.79%
78.....	浙江錦榮	德信地產	50.75%
		賽麗地產集團有限公司 (「賽麗地產」)	49.25%
79.....	浙江錦銳投資管理有限公司 (「浙江錦銳」)	浙江利拓投資管理有限公司 (「浙江利拓」)	67%
80.....	浙江錦焱投資管理有限公司	杭州潤都投資管理有限公司	33%
		德信地產	100%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
81.....	浙江錦玉投資管理有限公司 (「浙江錦玉」)	杭州錦玉企業管理有限公司 (「錦玉企業管理」)	51%
		保億長富投資管理有限公司	24.5%
82.....	浙江凱潤	浙江自貿區鼎茂投資管理有限公司 溫州德信生態園	24.5% 86.49%
83.....	浙江利拓 <sup>(4)</sup>	浙江天瀾 杭州市城建開發集團有限公司	13.51% 49.25%
		德信地產	48.24%
		德清金祺投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	2.51%
84.....	浙江祺特投資管理有限公司 (「浙江祺特」)	浙江翌嘉投資管理有限公司 (「浙江翌嘉」)	67%
85.....	浙江瑞坤企業管理有限公司	杭州鼎科房地產開發有限公司	33%
86.....	浙江潤璟投資管理有限公司 (「浙江潤璟」)	德信地產	100%
87.....	浙江潤慶投資管理有限公司 (「浙江潤慶」)	浙江錦博	100%
		德信地產	62.57%
		浙旅湛景	20%
		杭州宏璟	15%
		寧波金桔股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	2.43%
88.....	浙江拓宸投資管理有限公司 (「浙江拓宸」)	德信地產	88.82%
		德清金磚投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	11.18%
89.....	浙江昕隆企業管理有限公司	德信地產	65.78%
		杭州賽順樂投資合夥企業 (有限合夥)	29.29%
		德清德元企業管理合夥企業 (有限合夥)	4.93%
90.....	浙江翌嘉 <sup>(4)</sup>	賽麗地產	49.25%
		德信地產	47.06%
		寧波金茹股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	3.69%
91.....	慈溪合翔置業有限公司	寧波合迪	51%
		寧波宏惠置業有限公司	33.3%
		寧波中璟	15.7%



編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
92.....	慈溪市梁建置業有限責任公司	寧波御安	100%
93.....	德清德寧置業有限公司	浙江錦銳	100%
94.....	德清德宇置業有限公司	德信地產	70%
		宇誠集團	30%
95.....	德清錦鴻置業有限公司	浙江祺特	100%
96.....	德清凱銀 <sup>(4)</sup>	德信地產	50%
		宇誠集團	30%
		浙江龍大	20%
97.....	德清名城	德信地產	100%
98.....	德清莫干山德信影視城開發有限公司	徐州德信	100%
99.....	德清縣安居建設有限公司	德信地產	100%
100.....	德清縣康居建設有限公司	德信地產	100%
101.....	德信地產(岱山)有限公司	寧波合煜	100%
102.....	德信地產(麗水)有限公司	德信地產	51%
		杭州市房地產開發	25%
		杭州紫元置業有限公司	24%
103.....	德信地產(寧波)有限公司	寧波合璟	60%
		杭州市房地產開發	20%
		浙旅湛景	20%
104.....	德信地產(舟山)有限公司	德信地產	51% <sup>(8)</sup>
	(「德信地產(舟山)」)	寧波德厚	49% <sup>(9)</sup>
105.....	杭州德冠	德信地產	100%
106.....	杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 <sup>(4)</sup>	德信地產	27.03%
		杭州潤楓置業有限公司	24.91%
		杭州廣景	20.14%
		杭州張生記得味軒餐飲有限公司	9.4%
		杭州美瀾酒店管理有限公司	7.99%
		杭州美高華頤投資有限公司	5.83%
		杭州立宸投資有限公司	4.7%
107.....	杭州五合實業有限公司	浙江德信商用	92%
		德清水水投資管理合夥企業	8%
		(有限合夥) <sup>(10)</sup>	
108.....	合肥德恒置業有限公司	德信地產	72%
		杭州二建	28%
109.....	湖州德信置業有限公司	浙江拓宸	51%
		中誠信託有限責任公司	49%
		(「中誠信託」)	

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
110.....	湖州德越置業有限公司	浙江宏燊	51%
		中誠信託	49%
111.....	樂清信輝置業有限公司	溫州凱熠	100%
112.....	寧波湧韜置業有限公司	寧波世章	100%
113.....	德清德豪企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人)	80%
		馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	20%
114.....	衢州德信置業有限公司 (「衢州德信」) <sup>(4)</sup>	衢州凱西	50%
		浙江名門世業房地產集團 有限公司(「浙江名門世業」)	30%
		浙江柯榮商貿有限公司 (「浙江柯榮」)	20%
115.....	衢州站前東路碧桂園房地產開發 有限公司 <sup>(4)</sup>	衢州盛銀	50%
		浙江名門世業	30%
		浙江柯榮	20%
116.....	德清德曦企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人)	80%
		馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	20%
117.....	上饒市合韜置業有限公司	寧波合端	100%
118.....	台州德新園置業有限公司	溫州凱翔	53%
		杭州新城鼎宏房地產開發有限公司	27%
		溫州中挺置業有限公司	20%
119.....	台州德信置業有限公司 (「台州德信」)	溫州德信生態園	100%
120.....	溫州德信濱海置業有限公司 <sup>(4)</sup>	溫州凱晟	50%
		浙江碧桂園	50%
121.....	溫州德信廣景	德信地產	75%
		溫州大東	20%
		上海凱彥	5%
122.....	溫州德信金田	德信地產	65%
		溫州大東	35%
123.....	溫州德信凱城	浙江金茗	100%
124.....	溫州德信明成	德信地產	55%
		溫州大東	25%
		浙江天瀾	15%
		上海凱彥	5%
125.....	溫州德信甌潤置業有限公司	溫州凱弘	70%
		溫州鴻錦控股有限公司	30%
126.....	德清德芷企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人)	80%
		馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	20%
127.....	溫州德信時代置業有限公司 (「溫州德信時代」)	浙江嘉運	100% <sup>(11)</sup>
128.....	溫州德信梧田	德信地產	65%
		溫州大東	35%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
129.....	溫州德信置業	德信地產	51%
		溫州大東	49%
130.....	仙居縣德信旅遊開發有限公司	德信地產	100%
131.....	徐州德信	德信地產	100%
132.....	徐州德翼置業有限公司 (「徐州德翼」)	德信地產	51.9%
		賽麗地產	20%
		杭州欣順美實業有限公司 (「杭州欣順美」)	20%
		德清德瓏企業管理合夥企業 (有限合夥)	8.1%
133.....	徐州德遠置業有限公司	德信地產	64%
		杭州欣順美	18%
		杭州廣景	10%
		浙江天瀾	8%
134.....	長興德信置業有限公司	德信地產	100%
135.....	浙江德晨置業有限公司	浙江潤慶	100%
136.....	浙江德廣置業有限公司	德信地產	51.17%
		杭州宏璟	30%
		杭州廣景	10%
		浙江天瀾	5%
		德清金柏投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	3.83%
137.....	浙江德鴻置業有限公司	浙江錦淼	100%
138.....	浙江德璟置業有限公司	德信地產	51%
		浙江凱垚投資管理有限公司 (「浙江凱垚」) <sup>(12)</sup>	49%
139.....	浙江德潤	德信地產	51%
		杭州廣景	38%
		杭州美高華頤投資有限公司	11%
140.....	浙江德信東杭	德信地產	55%
		華和控股	15%
		杭州二建	10%
		杭州東杭	10%
		湖州越球	5%
		浙江恒湖	5%
141.....	浙江德信匯運置業有限公司 (「浙江德信匯運」)	德信地產	75%
		華和控股	15%
		杭州廣景	10%
142.....	浙江德信中順	德信地產	60%
		浙江中順	20%
		浙旅湛景	20%
143.....	浙江華詩置業有限公司	德信地產	100%
144.....	舟山德通置業有限公司	寧波世臬	100%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
145.....	衢州德信東跡置業有限公司 (「衢州德信東跡」)	德信地產 浙江錦順投資管理有限公司 德清德醇企業管理合夥企業 (有限合夥)	58.73% <sup>(13)</sup> 40% 1.27%
146.....	瑞安市德信置業有限公司	德信地產 宏地置業集團有限公司	75% 25%
147.....	溫州德信生態園	德信地產	100%
148.....	德清錦瀾置業有限公司	浙江翌成	100%
149.....	杭州德信錦玉置業有限公司	浙江錦玉	100%
150.....	杭州凱樂投資管理有限公司	德信地產	100%
151.....	杭州凱忻投資管理有限公司	德信地產	100%
152.....	溫州德信東宸置業有限公司 <sup>(4)</sup>	溫州鑫來 福州康德俊房地產開發有限公司	50% 50%
153.....	武漢德信君宸置業發展有限公司	武漢德信致遠 杭州凱茗	51% 49%
154.....	浙江德錦投資管理有限公司	德信地產	100%
155.....	浙江賀豐企業管理有限公司	德信地產	100%
156.....	浙江駿豐企業管理有限公司	德信地產	100%
157.....	浙江凱順投資管理有限公司	德信地產	100%
158.....	浙江深博企業管理有限公司	德信地產	100%
159.....	浙江兆宸企業管理有限公司	德信地產	100%
160.....	浙江卓瑞企業管理有限公司	德信地產	100%
161.....	德清博祁投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(7)</sup>	凱銀投資管理有限公司 (「凱銀投資」) (作為有限合夥人) 杭州凱銀商務服務有限公司 (「杭州凱銀」) (作為普通合夥人)	99.8%   0.2%
162.....	德清嘉瑾投資管理合夥企業 (有限合夥)(「德清嘉瑾」) <sup>(7)</sup>	凱銀投資(作為有限合夥人) 杭州凱銀(作為普通合夥人)	99.6% 0.4%
163.....	德清嘉昀投資管理合夥企業 (有限合夥)(「德清嘉昀」) <sup>(7)</sup>	凱銀投資(作為有限合夥人) 杭州凱銀(作為普通合夥人)	99.9% 0.1%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
164.....	德清嘉毓	德清嘉昀 (作為有限合夥人) 德清凱翎投資管理合夥企業 (有限合夥) (作為普通合夥人)	99.9% 0.1%
165.....	杭州海衍科技有限公司 <sup>(7)</sup>	德清嘉昀 德清博孜投資管理合夥企業 (有限合夥)	99.9% 0.1%
166.....	雲狐雲智能科技(北京)有限公司 (「雲狐北京」) <sup>(7)</sup>	德清嘉毓 琦基博迪科技(北京)有限公司	85% 15%
167.....	南京德信雲狐大數據有限公司 <sup>(7)</sup>	南京雲狐雲時代建設發展有限公司 (「南京雲狐雲時代」)	100%
168.....	南京德信雲狐信息科技有限公司 <sup>(7)</sup>	南京雲狐雲時代	100%
169.....	南京雲狐雲時代 <sup>(7)</sup>	雲狐北京	100%
170.....	南京德信雲狐智能科技有限公司 <sup>(7)</sup>	南京雲狐雲時代	100%
171.....	杭州德森置業有限公司	杭州凱焱 杭州江幹區城市建設綜合 開發有限公司	80% 19%
172.....	錦玉企業管理	杭州中宸城鎮建設有限公司 德信地產 寧波華宇業祥商務信息諮詢有限公司	1% 51.96% 48.04%
173.....	杭州凱癸企業管理有限公司	德信地產	100%
174.....	杭州凱壬企業管理有限公司 (「杭州凱王」)	德信地產	100%
175.....	杭州凱辛企業管理有限公司	德信地產	100%
176.....	武漢德睿置業有限公司	杭州凱譽 武漢睿天置業有限公司	51% 49%
177.....	徐州錦尚企業管理有限公司	德信地產	100%
178.....	溫州佳鑫企業管理有限公司	德信地產	100%
179.....	溫州佳熠企業管理有限公司	德信地產	100%
180.....	浙江嘉潤企業管理有限公司	德信地產	100%
181.....	浙江精潤企業管理有限公司	德信地產	100%
182.....	浙江潤欣企業管理有限公司	德信地產	100%
183.....	浙江潤元企業管理有限公司	德信地產	100%

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
184 . . . . .	浙江宇潤企業管理有限公司	德信地產	100%
185 . . . . .	溫州弘睿投資管理有限公司	德信地產	100%
186 . . . . .	溫州弘鑫投資管理有限公司	德信地產	100%
187 . . . . .	德清德庚企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
188 . . . . .	德清德卯企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
189 . . . . .	杭州凱華企業管理有限公司	杭州凱壬	60%
190 . . . . .	浙江潤楠	浙江華越企業管理有限公司 德信地產	40% 100%

## 附註：

- (1) 據我們所知、所悉及所信，於股權轉讓或成立該等附屬公司時，在作出所有必要合理查詢後，除我們的其他附屬公司、董事或下文附註(3)所提及的我們附屬公司的董事以及附註(6)所提及的我們的關連人士之外，我們附屬公司的各股東均為獨立第三方，且除為我們附屬公司股東外與本集團並無關聯。
- (2) 為日後我們的項目跟投計劃而設立的每間有限合夥企業。
- (3) 截至最後實際可行日期，均為董事或我們附屬公司的董事。
- (4) 儘管本集團於該等公司擁有少數股權，但通過相關股東表決權協議，本集團於該等公司擁有多數表決權，或控制該等公司的董事會組成。由此，截至最後實際可行日期，本集團控制該等公司，該等公司於本公司經審核賬目中合併列賬且被視為本公司的附屬公司。
- (5) 截至最後實際可行日期，均為於中國成立的有限合夥企業，德信地產為普通合夥人。
- (6) 我們的執行董事兼控股股東之一胡一平先生之兄弟胡月根先生。
- (7) 根據相關會計原則，該等公司於本公司經審核賬目中合併列賬。
- (8) 德信地產(舟山)20%的股權由德信地產代德清嘉瑾持有。
- (9) 德信地產(舟山)49%的股權由寧波德厚代獨立第三方及信託融資提供方杭州工商信託持有，作為獲得信託融資的抵押品。
- (10) 截至最後實際可行日期於中國成立的有限合夥，浙江德信商用為普通合夥人。
- (11) 溫州德信時代49%的股權由浙江嘉運代獨立第三方及信託融資提供方杭州工商信託持有，作為獲得信託融資的抵押品。
- (12) 浙江凱垚由獨立第三方杭州俊冠投資管理有限公司、德清德曉企業管理合夥企業(有限合夥)(「德清德曉」)及德信地產分別擁有61.22%、29.65%及9.13%的權益。截至最後實際可行日期，德清德曉為一家於中國成立的有限合夥企業，德信地產為普通合夥人。
- (13) 衢州德信東跡20%的股權由德信地產代獨立第三方及信託融資提供方杭州工商信託持有，作為獲得信託融資的抵押品。

## 6. 我們附屬公司的股本變動

於緊接本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本發生以下變動：

### 德益

於2018年2月7日，德益根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司，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，德益向本公司配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。

### 達信國際

於2018年1月25日，達信國際根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司，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，達信國際向創智配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。

### 德信香港

於2018年3月22日，德信香港根據香港法例註冊成立為有限公司。同日，德信香港向德益配發及發行500股股份，現金代價為500美元。

### 銀鑫控股

於2018年3月22日，銀鑫控股根據香港法例註冊成立為有限公司。同日，銀鑫控股向達信國際配發及發行500股股份，現金代價為500美元。

### 德信投資

於2018年1月31日，德信投資由德信控股全資設立，初始註冊資本為人民幣200百萬元。

於2018年5月7日，銀鑫控股收購德信投資經擴大股權的6%，現金代價為人民幣67,661,634元（其中人民幣12,765,900元已入賬至德信投資的註冊資本，而人民幣54,895,734元則入賬至德信投資的資本公積金）。注資完成後，德信投資的註冊資本由人民幣200百萬元增加至人民幣212,765,900元，德信投資分別由德信控股及銀鑫控股擁有94%及6%的股權。

**常州德信置業有限公司 (「常州德信」)**

於2018年5月31日，常州德信由杭州德冠全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**德清德閔企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德閔」)**

於2018年6月19日，德清德閔由德信地產(出資80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(出資20%) (作為有限合夥人) 設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**杭州德信人工智能投資有限公司 (「杭州人工智能」)**

於2018年1月18日，杭州人工智能由浙江德信產城(出資55%)及杭州廊合科技有限公司(出資45%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**杭州凱瀚投資管理有限公司 (「杭州凱瀚」)**

於2018年1月11日，杭州凱瀚由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年4月16日，杭州凱瀚的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣255百萬元。

**杭州凱茗**

於2018年1月11日，杭州凱茗由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱彥**

於2018年3月22日，杭州凱彥由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年6月11日，杭州凱彥的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣142.8百萬元。

**杭州凱焱投資管理有限公司 (「杭州凱焱」)**

於2018年1月11日，杭州凱焱由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱熠投資管理有限公司 (「杭州凱熠」)**

於2018年3月22日，杭州凱熠由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。



**杭州凱筱投資管理有限公司 (「杭州凱筱」)**

於2018年3月22日，杭州凱筱由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱譽投資管理有限公司 (「杭州凱譽」)**

於2018年3月22日，杭州凱譽由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱淵投資管理有限公司 (「杭州凱淵」)**

於2018年1月11日，杭州凱淵由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年8月1日，杭州凱淵的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣167.2百萬元。

**杭州唐域商業發展有限公司 (「杭州唐域」)**

於2017年11月29日，杭州唐域由德信地產(出資70%)及德清博瀚投資管理合夥企業(有限合夥)(出資30%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波合迪**

於2017年10月11日，寧波合迪由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月27日，寧波合迪的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣102百萬元。

**寧波合端**

於2017年10月11日，寧波合端由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年6月7日，寧波合端的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣280百萬元。

**寧波合盾投資管理有限公司 (「寧波合盾」)**

於2017年10月11日，寧波合盾由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波合環**

於2017年10月11日，寧波合環由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年2月1日，寧波合環的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣30百萬元。

**寧波合寬**

於2017年10月11日，寧波合寬由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月27日，寧波合寬的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣70百萬元。

**寧波合昇投資管理有限公司 (「寧波合昇」)**

於2017年7月25日，寧波合昇由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波合索投資管理有限公司 (「寧波合索」)**

於2017年10月11日，寧波合索由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波合煜**

於2017年7月25日，寧波合煜由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月7日，寧波合煜的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

**寧波金曉股權投資管理合夥企業 (有限合夥) (「寧波金曉」)**

於2017年8月11日，寧波金曉由德信地產(出資80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事費忠敏先生(出資20%) (作為有限合夥人) 設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波清惠商貿有限公司 (「寧波清惠」)**

於2017年4月28日，寧波清惠由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波瑞珩投資管理有限公司 (「寧波瑞珩」)**

於2018年5月3日，寧波瑞珩由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波瑞現投資管理有限公司 (「寧波瑞現」)**

於2018年5月3日，寧波瑞現由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波世晁投資管理有限公司 (「寧波世晁」)**

於2017年7月25日，寧波世晁由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波世恩投資管理有限公司 (「寧波世恩」)**

於2017年12月15日，寧波世恩由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波世赫投資管理有限公司 (「寧波世赫」)**

於2017年12月15日，寧波世赫由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波世平**

於2017年12月15日，寧波世平由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月27日，寧波世平的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣70百萬元。

**寧波世梟**

於2017年7月25日，寧波世梟由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月7日，寧波世梟的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

**寧波世章**

於2017年12月15日，寧波世章由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年8月1日，寧波世章的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣620百萬元。

**寧波拓宸**

於2017年3月16日，寧波拓宸由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波宣辰不動產諮詢服務有限公司 (「寧波宣辰」)**

於2017年4月28日，寧波宣辰由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波宣定投資管理有限公司 (「寧波宣定」)**

於2018年5月3日，寧波宣定由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波宣宜**

於2018年5月3日，寧波宣宜由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年8月15日，寧波宣宜的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣316.2百萬元。

**寧波宣宗投資管理有限公司 (「寧波宣宗」)**

於2018年5月3日，寧波宣宗由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波御安**

於2018年4月19日，寧波御安的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**寧波澤慶投資管理有限公司 (「寧波澤慶」)**

於2017年3月16日，寧波澤慶由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**衢州凱西**

於2018年3月26日，衢州凱西由德信地產(出資51%)及浙江碧桂園(出資49%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**衢州盛銀**

於2018年3月26日，衢州盛銀由德信地產(出資51%)及句容碧桂園房地產開發有限公司(「句容碧桂園」)(出資49%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州凱弘**

於2018年3月27日，溫州凱弘由浙江凱潤(出資52.86%)及浙江碧桂園(出資47.14%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州凱華投資管理有限公司 (「溫州凱華」)**

於2017年2月16日，溫州凱華由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州凱晟**

於2017年2月16日，溫州凱晟由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年5月10日，溫州凱晟的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

**溫州凱順**

於2017年12月26日，溫州凱順由德信地產(出資60.78%)、杭州廣景(出資19.61%)及溫州大東(出資19.61%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州凱翔**

於2018年3月27日，溫州凱翔由溫州德信生態園(出資50%)及杭州碧桂園(出資50%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州凱熠**

於2017年3月30日，溫州凱熠由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年8月24日，溫州凱熠的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣350百萬元。

**溫州鑫浩**

於2018年3月26日，溫州鑫浩由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年8月24日，溫州鑫浩的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣178.5百萬元。

**溫州鑫泓投資管理有限公司 (「溫州鑫泓」)**

於2018年3月22日，溫州鑫泓由溫州德信生態園(出資54.87%)及溫州泰全投資管理有限公司(出資45.13%)設立，註冊資本總額為人民幣80百萬元。

**溫州鑫來**

於2018年3月27日，溫州鑫來由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年9月21日，溫州鑫來的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣250百萬元。

**徐州錦虹企業管理有限公司 (「徐州錦虹」)**

於2018年5月25日，徐州錦虹由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江達宸投資管理有限公司 (「浙江達宸」)**

於2017年10月19日，浙江達宸由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月19日，浙江達宸的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣125百萬元。

**浙江德信產城**

於2017年12月21日，浙江德信產城由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2018年1月5日，浙江德信產城的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**浙江德信商用**

於2017年4月14日，浙江德信商用的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**浙江德正投資管理有限公司 (「浙江德正」)**

於2018年5月17日，浙江德正由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江昊宸投資管理有限公司 (「浙江昊宸」)**

於2017年5月17日，浙江昊宸由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江宏燊**

於2017年6月1日，浙江宏燊由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年1月22日，浙江宏燊的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**浙江錦佰投資管理有限公司 (「浙江錦佰」)**

於2017年9月27日，浙江錦佰由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江錦博**

於2017年11月2日，浙江錦博的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江錦淼**

於2017年5月4日，浙江錦淼由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年9月19日，浙江錦淼的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江錦榮**

於2018年3月27日，浙江錦榮由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年9月29日，浙江錦榮的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣268百萬元。

**浙江錦銳**

於2017年6月29日，浙江錦銳的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣700百萬元。

**浙江錦鑫企業管理有限公司 (「浙江錦鑫」)**

於2018年3月27日，浙江錦鑫由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江錦焱投資管理有限公司 (「浙江錦焱」)**

於2017年5月4日，浙江錦焱由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江錦玉投資管理有限公司 (「浙江錦玉」)**

於2017年9月20日，浙江錦玉由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江凱潤**

於2017年12月25日，浙江凱潤由溫州德信生態園(出資86.49%)及浙江天瀾(出資13.51%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年4月25日，浙江凱潤的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣37百萬元。

**浙江利拓**

於2017年10月25日，浙江利拓由浙江錦博全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年6月26日，浙江利拓的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣469百萬元。

**浙江祺特**

於2017年6月1日，浙江祺特由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年10月18日，浙江祺特的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江瑞坤企業管理有限公司 (「浙江瑞坤」)**

於2018年3月27日，浙江瑞坤由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江潤環投資管理有限公司 (「浙江潤環」)**

於2017年6月20日，浙江潤環由浙江錦博全資設立，註冊資本總額為人民幣100百萬元。

於2017年11月7日，浙江潤環的註冊資本由人民幣100百萬元增加至人民幣200百萬元。



**浙江潤慶**

於2017年5月17日，浙江潤慶由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年12月26日，浙江潤慶的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江拓宸**

於2017年5月17日，浙江拓宸由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年9月19日，浙江拓宸的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

**浙江昕隆企業管理有限公司 (「浙江昕隆」)**

於2018年3月27日，浙江昕隆由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年10月25日，浙江昕隆的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣108.9百萬元。

**浙江翌成**

於2017年6月6日，浙江翌成由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年10月16日，浙江翌成的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣400百萬元。

**浙江翌嘉**

於2017年6月1日，浙江翌嘉由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月27日，浙江翌嘉的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣134百萬元。

**慈溪合翔置業有限公司 (「慈溪合翔」)**

於2017年10月30日，慈溪合翔由德信地產(出資49%)及寧波合迪(出資51%)設立，註冊資本總額為人民幣200百萬元。

**慈溪市梁建置業有限責任公司 (「慈溪梁建」)**

於2017年7月4日，慈溪梁建由寧波御安全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**德清德寧置業有限公司 (「德清德寧」)**

於2017年5月16日，德清德寧由浙江錦銳全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年6月28日，德清德寧的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣700百萬元。

**德清錦鴻置業有限公司 (「德清錦鴻」)**

於2017年10月9日，德清錦鴻由浙江祺特全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年11月15日，德清錦鴻的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣200百萬元。

**德信地產(岱山)有限公司 (「德信地產(岱山)」)**

於2017年9月13日，德信地產(岱山)由寧波合煜全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2018年2月9日，德信地產(岱山)的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**杭州德信蜀山置業有限公司 (「杭州德信蜀山」)**

於2018年2月28日，杭州德信蜀山由德信地產(出資51%)及浙江潤楠(出資49%)設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2018年5月4日，杭州德信蜀山的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣500百萬元。

**湖州德信置業有限公司 (「湖州德信」)**

於2017年8月16日，湖州德信由浙江拓宸全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年9月6日，湖州德信的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**湖州德越置業有限公司 (「湖州德越」)**

於2017年10月11日，湖州德越由浙江宏榮全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**樂清信輝置業有限公司 (「樂清信輝」)**

於2018年6月14日，樂清信輝由溫州凱熠全資設立，註冊資本總額為人民幣350百萬元。

**寧波湧韜置業有限公司 (「寧波湧韜」)**

於2018年6月7日，寧波湧韜由寧波世章全資設立，註冊資本總額為人民幣20百萬元。

於2018年8月9日，寧波湧韜的註冊資本由人民幣20百萬元增加至人民幣620百萬元。

**衢州德信東跡**

於2018年6月27日，衢州德信東跡由德信地產(出資60%)及浙江錦順投資管理有限公司(出資40%)設立，註冊資本總額為人民幣470百萬元。

**衢州德信**

於2017年6月26日，衢州德信由徐州德信全資設立，註冊資本為人民幣50百萬元。

**衢州站前東路碧桂園房地產開發有限公司 (「衢州站前東路」)**

於2017年6月29日，衢州站前東路由句容碧桂園全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**上饒市合韜置業有限公司 (「上饒合韜」)**

於2018年3月16日，上饒合韜由寧波合端全資設立，註冊資本為人民幣280百萬元。

**台州德新園置業有限公司 (「台州德新園」)**

於2017年3月1日，台州德新園的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**台州德信**

於2017年6月16日，台州德信由溫州德信生態園全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**溫州德信濱海置業有限公司 (「溫州德信濱海」)**

於2017年10月23日，溫州德信濱海由溫州凱晟全資設立，註冊資本為人民幣50百萬元。

於2017年10月30日，溫州德信濱海的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

於2018年5月9日，溫州德信濱海的註冊資本由人民幣100百萬元增加至人民幣200百萬元。

**溫州德信甌潤置業有限公司 (「溫州德信甌潤」)**

於2017年2月21日，溫州德信甌潤由溫州德信生態園全資設立，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2017年5月8日，溫州德信甌潤的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

於2017年8月1日，溫州德信甌潤的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**溫州德信時代**

於2017年5月9日，溫州德信時代的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**溫州德信梧田**

於2017年8月25日，溫州德信梧田的註冊資本由人民幣230百萬元減少至人民幣10百萬元。

**溫州德信置業**

於2017年3月8日，溫州德信置業的註冊資本由人民幣70百萬元減少至人民幣10百萬元。

**武漢德信致遠**

於2018年5月28日，武漢德信致遠由德信地產全資設立，註冊資本為人民幣50百萬元。

**徐州德翼**

於2018年4月13日，徐州德翼由德信地產(出資60%)、賽麗地產(出資20%)及杭州欣順美(出資20%)設立，註冊資本為人民幣100百萬元。

**徐州德遠置業有限公司 (「徐州德遠」)**

於2017年7月17日，徐州德遠由德信地產(出資64%)、杭州欣順美(出資18%)、杭州廣景(出資10%)及浙江天瀾(出資8%)設立，註冊資本總額為人民幣100百萬元。

**長興德信置業有限公司 (「長興德信」)**

於2018年5月29日，長興德信的註冊資本由人民幣5百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江德晨置業有限公司 (「浙江德晨」)**

於2017年10月16日，浙江德晨由浙江潤慶全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年12月28日，浙江德晨的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江德鴻置業有限公司 (「浙江德鴻」)**

於2017年8月29日，浙江德鴻由浙江錦森全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年9月22日，浙江德鴻的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江德璟置業有限公司 (「浙江德璟」)**

於2018年3月2日，浙江德璟由德信地產(出資51%)及浙江凱垚投資管理有限公司(出資49%)設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**浙江德信中順**

於2017年4月5日，浙江德信中順的註冊資本由人民幣200百萬元減少至人民幣50百萬元。

**舟山德通置業有限公司 (「舟山德通」)**

於2017年9月28日，舟山德通由寧波世泉全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2018年2月9日，舟山德通的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**德清德豪企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德豪」)**

於2018年7月12日，德清德豪由德信地產(出資80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(出資20%) (作為有限合夥人) 設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清德曦企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德曦」)**

於2018年7月12日，德清德曦由德信地產(出資80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(出資20%) (作為有限合夥人) 設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清德芷企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德芷」)**

於2018年7月12日，德清德芷由德信地產(出資80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(出資20%) (作為有限合夥人) 設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清錦瀾置業有限公司 (「德清錦瀾」)**

於2018年8月1日，德清錦瀾由浙江翌成全資設立，註冊資本總額為人民幣400百萬元。

**杭州德信錦玉置業有限公司 (「杭州德信錦玉」)**

於2018年7月13日，杭州德信錦玉由浙江錦玉全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**杭州凱藥投資管理有限公司 (「杭州凱藥」)**

於2018年7月4日，杭州凱藥由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**杭州凱忻投資管理有限公司 (「杭州凱忻」)**

於2018年7月4日，杭州凱忻由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州德信東宸置業有限公司 (「溫州德信東宸」)**

於2018年7月12日，溫州德信東宸由溫州鑫來(出資50%)及福州康德俊房地產開發有限公司(出資50%)設立，註冊資本總額為人民幣500百萬元。

**武漢德信君宸置業發展有限公司 (「武漢德信君宸」)**

於2018年8月20日，武漢德信君宸由武漢德信(出資51%)及杭州凱茗(出資49%)設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年10月17日，武漢德信君宸的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**浙江德錦投資管理有限公司 (「浙江德錦」)**

於2018年7月18日，浙江德錦由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江賀豐企業管理有限公司 (「浙江賀豐」)**

於2018年8月1日，浙江賀豐由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江駿豐企業管理有限公司 (「浙江駿豐」)**

於2018年8月1日，浙江駿豐由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江凱順投資管理有限公司 (「浙江凱順」)**

於2018年7月18日，浙江凱順由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江深博企業管理有限公司 (「浙江深博」)**

於2018年8月1日，浙江深博由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江兆宸企業管理有限公司 (「浙江兆宸」)**

於2018年8月1日，浙江兆宸由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江卓瑞企業管理有限公司 (「浙江卓瑞」)**

於2018年8月1日，浙江卓瑞由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清博祁投資管理合夥企業 (有限合夥) (「德清博祁」)**

於2017年2月23日，德清博祁的註冊資本由人民幣244百萬元增加至人民幣481百萬元。

**德清嘉瑾**

於2017年3月2日，德清嘉瑾的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣235.8百萬元。

**德清嘉昀投資管理合夥企業 (有限合夥) (「德清嘉昀」)**

於2017年6月30日，德清嘉昀由德信控股(出資10%) (作為普通合夥人) 及凱銀投資(出資90%) (作為有限合夥人) 設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年1月11日，德清嘉昀的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣951百萬元。

**德清嘉毓**

於2017年11月3日，德清嘉毓由德清凱翎投資管理合夥企業（有限合夥）（出資50%）（作為普通合夥人）及凱銀投資（出資50%）（作為有限合夥人）設立，註冊資本總額為人民幣2百萬元。

於2018年1月5日，德清嘉毓的註冊資本由人民幣2百萬元增加至人民幣952百萬元。

**雲狐北京**

於2017年7月28日，雲狐北京由胡海龍先生全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**南京德信雲狐大數據有限公司（「南京雲狐大數據」）**

於2018年8月24日，南京雲狐大數據由南京雲狐雲時代全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**南京德信雲狐信息科技有限公司（「南京雲狐信息」）**

於2018年8月24日，南京雲狐信息由南京雲狐雲時代全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**南京雲狐雲時代建設發展有限公司（「南京雲狐雲時代」）**

於2017年11月14日，南京雲狐雲時代由雲狐北京全資設立，註冊資本總額為人民幣200百萬元。

**南京德信雲狐智能科技有限公司（「南京雲狐智能科技」）**

於2018年7月25日，南京雲狐智能科技由葉勇抱先生全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**杭州德森置業有限公司（「杭州德森」）**

於2018年8月29日，杭州德森由杭州凱焱（出資80%）、杭州江幹區城市建設綜合開發有限公司（出資19%）及杭州中宸城鎮建設有限公司（出資1%）設立，註冊資本總額為人民幣100百萬元。

**錦玉企業管理**

於2018年8月28日，錦玉企業管理由德信地產（出資51.96%）及寧波華宇業祥商務信息諮詢有限公司（出資48.04%）成立，註冊資本總額為人民幣153百萬元。



**杭州凱癸企業管理有限公司 (「杭州凱癸」)**

於2018年10月23日，杭州凱癸由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**杭州凱壬**

於2018年10月23日，杭州凱壬由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**杭州凱辛企業管理有限公司 (「杭州凱辛」)**

於2018年10月23日，杭州凱辛由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**武漢德睿置業有限公司 (「武漢德睿」)**

於2018年9月10日，武漢德睿由杭州凱譽(出資51%)及武漢睿天置業有限公司(出資49%)設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**徐州錦尚企業管理有限公司 (「徐州錦尚」)**

於2018年11月28日，徐州錦尚由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州佳鑫企業管理有限公司 (「溫州佳鑫」)**

於2018年12月5日，溫州佳鑫由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州佳熠企業管理有限公司 (「溫州佳熠」)**

於2018年12月5日，溫州佳熠由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江嘉潤企業管理有限公司 (「浙江嘉潤」)**

於2018年12月10日，浙江嘉潤由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江精潤企業管理有限公司 (「浙江精潤」)**

於2018年12月10日，浙江精潤由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江潤欣企業管理有限公司 (「浙江潤欣」)**

於2018年12月10日，浙江潤欣由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江潤元企業管理有限公司 (「浙江潤元」)**

於2018年12月10日，浙江潤元由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江宇潤企業管理有限公司 (「浙江宇潤」)**

於2018年12月10日，浙江宇潤由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州弘睿投資管理有限公司 (「溫州弘睿」)**

於2018年6月29日，溫州弘睿由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**溫州弘鑫投資管理有限公司 (「溫州弘鑫」)**

於2018年6月29日，溫州弘鑫由德信地產全資設立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**德清德庚企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德庚」)**

於2018年6月19日，德清德庚由德信地產(出資80%) (作為普通合夥人) 及執行董事馮霞女士(出資20%) (作為有限合夥人) 設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清德卯企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德卯」)**

於2018年6月19日，德清德卯由德信地產(出資80%) (作為普通合夥人) 及執行董事馮霞女士(出資20%) (作為有限合夥人) 設立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**杭州凱華企業管理有限公司 (「杭州凱華」)**

於2018年12月25日，杭州凱華由杭州凱壬(出資60%)及浙江華越企業管理有限公司(出資40%)設立，註冊資本總額為人民幣20百萬元。

## 7. 購回我們的股份

本節載有聯交所規定載入本招股章程的有關我們購回自身股份的資料。

### (a) 《上市規則》的條文

《上市規則》允許以在聯交所為第一上市地的公司於聯交所購回自身股份，惟須受若干限制所規限，其中較為重要的規定概述如下：

#### (i) 股東批准

所有以聯交所為第一上市地的公司擬作出的股份（如為股份必須為繳足股款）購回，必須事先獲股東普通決議案通過一般授權或就特定事項作出特定批准的方式予以批准。

根據我們當時的股東於2019年1月11日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」）以授權由本公司於聯交所或證券可能上市且就此而言獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟所購回股份不可超過本公司於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數10%（未計及因超額配股權獲行使或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），該授權持續生效，直至我們的下屆股東週年大會結束時，或開曼公司法或組織章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂授權時（以最早者為準）為止。

#### (ii) 資金來源

根據上市公司的章程文件、上市公司註冊成立或以其他地方成立所在的司法權區的法律，購回股份的資金須為可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所不時的交易規則訂定以外的付款方式在聯交所購回其本身證券。在前文所述的規限下，上市公司購回任何股份的資金可來自股息或分派或就購回而新發行股份的所得款項。購回股份應付超過將購回股份面值的任何溢價金額，必須以股息或分派或我們股份溢價賬進賬的資金撥付。

*(iii) 買賣限制*

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。

於緊隨購回後30日期間內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新股份（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定上市公司發行證券的類似文據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。

《上市規則》亦規定，倘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，則上市公司不得購回其證券。

公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關代表上市公司購回證券的資料。

在得知內幕消息後，上市公司不得購回任何股份，直至相關消息為公眾所知為止。尤其於緊接以下日期前一個月期間內（以較早者為準）：(i)召開董事會會議以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）的日期（以按《上市規則》首次知會聯交所將舉行的董事會會議日期為準）；及(ii)上市公司根據《上市規則》規定公佈任何年度或半年度業績的最後限期，或公佈季度或任何其他中期業績（無論是否為《上市規則》所規定者）並於業績公佈日期截止的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反《上市規則》，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

*(iv) 購回股份的地位*

所有購回證券（不論是否在聯交所或以其他形式購回）的上市地位將自動取消，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(v) 申報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回股份的若干資料，必須不遲於上市公司購買其股份的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分鐘向聯交所呈報。該報告必須說明上市公司於上一日購買的股份總數、每股購買價格或就該等購買支付的最高及最低價格。此外，上市公司年報必須披露有關年度內購回股份的詳情，包括每月購回股份的數目（不論是否於聯交所或其他證券交易所）、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格（如有關），以及已付總價格。

(vi) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下向「核心關連人士」購回股份，核心關連人士指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其股份。

**(b) 購回的理由**

我們董事認為，我們董事取得股東的一般授權以讓我們能夠於市場上購回股份乃符合我們及我們股東的最佳利益。視乎當時的市況及資金安排，該購回可能會導致每股資產淨值及／或每股盈利有所增加，且僅會在董事認為該購回令我們及我們股東受益的情況下作出。

**(c) 購回的資金**

在購回證券時，我們僅會根據組織章程大綱及組織章程細則、公司法或開曼群島其他適用法律及《上市規則》動用可合法用於該用途的資金。根據本招股章程所披露的當前財務狀況及計及我們當前的運營資金狀況，董事認為，如果購回授權獲悉數行使，相比本招股章程中所披露的狀況，其可能會對我們的運營資金及／或我們的資本負債狀況構成重大不利影響。然而，董事不會在此情況下建議行使購回授權，以致對董事不時認為適合我們營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響。

**(d) 一般規定**

倘全面行使當前購回授權，以緊隨股份拆細及資本化發行及全球發售完成後已發行2,632,000,000股股份（並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發發行的股份）為基準，本公司因此或會於以下日期（以最早者為準）前的期間購回最多263,200,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司按任何適用法律或組織章程細則須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案更改或撤銷購回授權之日。

各董事及（就彼等作出一切合理查詢後所知）其任何緊密聯繫人（定義見《上市規則》）現時均無意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據《上市規則》、組織章程大綱及組織章程細則、公司法或開曼群島的任何其他適用法律行使購回授權。

概無核心關連人士（定義見《上市規則》）知會我們，表示目前有意在購回授權獲行使時將股份出售予我們，亦無承諾不會將股份出售予我們。

倘根據購回授權購回股份導致股東在我們的表決權所佔的權益比例有所增加，就收購守則而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固我們的控制權，並須按照收購守則規則26作出強制要約。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而導致任何根據收購守則所述的後果。

倘購回股份將導致公眾人士持有的股份數目減至低於當時已發行股份的25%（或超額配股權獲行使完成後的較高百分比），則必須在徵得聯交所同意豁免《上市規則》有關上述公眾持股量的規定後方可進行。相信此項規定的豁免通常在特殊情況下方會授出。

## B. 有關本公司業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

以下合約（並非為於日常業務過程中訂立的合約）於本招股章程刊發日期前兩年內由本集團訂立，且均為或可能屬重大：

- (a) 德信控股與德信投資訂立的日期為2018年3月14日的股權轉讓協議，據此，德信控股同意將其於德信地產的100%的人民幣1,007,000,000元股權轉讓予德信投資，代價為人民幣1,127,749,800元，詳情載於「我們的歷史及重組－重組」分節；
- (b) 德信控股與德信香港訂立的日期為2018年7月17日的股權轉讓協議，據此，德信控股同意向德信香港出售且德信香港同意自德信控股收購德信投資94%的股權，代價為人民幣2億元，詳情載於「我們的歷史及重組－重組」分節；
- (c) 本公司、中建投信託股份有限公司及建銀國際金融有限公司訂立的日期為2019年2月11日的基石投資協議，據此，中建投信託股份有限公司同意認購有關數目的股份（下調至最接近的完整買賣單位），且有關股份可按發售價以51,000,000港元（不包括經紀佣金及徵費）購買；及
- (d) 香港包銷協議。

### 2. 我們重大的知識產權

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本公司已註冊以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能重大的商標：

編號	商標	註冊地	註冊擁有人 名稱	註冊編號	類別	有效期
1...		中國	德信地產	20336273	35	2017年8月7日至 2027年8月6日
2...		中國	德信地產	20336274	37	2017年8月7日至 2027年8月6日
3...		中國	德信地產	20336275	36	2017年8月7日至 2027年8月6日
4...		香港	本公司	304466980	36、37	2018年3月21日至 2028年3月20日
5...		中國	德清德藍	9234253	35	2012年6月7日至 2022年6月6日
6...		中國	德清德藍	9234254	43	2012年6月1日至 2022年4月6日

截至最後實際可行日期，我們擁有使用以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能重大的許可商標的權利：

編號	商標	註冊地	註冊編號	許可人	被許可人	類別	有效期
1....		中國	14148836	德信控股	本公司	36	2025年9月6日
2....		中國	9559560	德信控股	本公司	36	2022年6月27日
3....		中國	9559561	德信控股	本公司	36	2022年6月27日

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能重大的商標：

編號	商標	註冊地	申請名稱	申請編號	類別	申請日期
1.....		香港	本公司	304466971	36、37	2018年3月21日
2.....		香港	本公司	304466999	36、37	2018年3月21日
3.....		中國	德信地產	14478225	37	2014年4月29日 <sup>(1)</sup>
4.....		中國	德信地產	14478226	36	2014年4月29日 <sup>(1)</sup>
5.....		中國	德清德藍	8770620	36	2010年10月25日 <sup>(1)</sup>

附註：

- 1 中國法律顧問確認商標仍處於有效申請審查階段。

### (b) 域名

截至最後實際可行日期，本公司已註冊以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能重大的域名：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
dothinkgroup.com.....	德信地產	2010年12月1日	2018年12月1日



## C. 有關董事及主要股東的其他資料

### 1. 權益披露

#### (a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

下表載列緊隨股份拆細及資本化發行以及全球發售完成後（惟並無計及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配發及發行的股份），本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有股份一旦上市即須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會我們及聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文彼等已擁有或被視為已擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述的登記冊的權益及淡倉，或根據《上市規則》所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益及淡倉：

#### (i) 於股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	持股概約百分比 <sup>(1)</sup>
胡一平先生 <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	1,974,000,000	75%

附註：

- 有關計算乃基於緊隨股份拆細及資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數為2,632,000,000股（假設超額配股權未獲行使及不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）。
- 德源的全部已發行股本由胡一平先生持有，因此根據《證券及期貨條例》，胡一平先生被視為於德源所持有的所有股份中擁有權益。由於胡一平先生擁有德欣的92%權益，故根據《證券及期貨條例》，胡一平先生亦被視為於德欣所持有的所有股份中擁有權益。

## (ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	持股概約百分比
胡一平先生.....	實益擁有人	德欣 <sup>(1)</sup>	92%
胡詩豪先生.....	實益擁有人	德欣 <sup>(1)</sup>	8%
費忠敏先生.....	實益擁有人	寧波金曉	20%
馮霞女士.....	實益擁有人	德清德閔	20%
	實益擁有人	德清德豪	20%
	實益擁有人	德清德曦	20%
	實益擁有人	德清德芷	20%
	實益擁有人	德清德庚	20%
	實益擁有人	德清德卯	20%

## 附註：

1. 德欣為本公司的控股公司，因此為本公司的「相聯法團」(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份)，德欣持有佔本公司全部股本約67%的本公司1,764,000,000股股份。

## (b) 主要股東於股份的權益

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，緊隨股份拆細及資本化發行及全球發售完成後(惟並無計及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股份)，我們董事並不知悉有任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須披露予我們及聯交所的權益及／或淡倉，或直接或間接於本公司已發行附表決權股份的10%或以上中擁有權益。

## (c) 本集團其他成員公司的主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上擁有附有表決權的任何類別股本面值10%或以上的權益：

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
杭州人工智能.....	杭州廊合科技有限公司	45%
杭州凱瀚.....	德清德環企業管理合夥企業(有限合夥)	19.61%
杭州凱彥.....	德清德宸企業管理合夥企業(有限合夥)	39.22%
杭州凱淵.....	德清德熠企業管理合夥企業(有限合夥)	18.13%
杭州唐域.....	德清博瀚投資管理合夥企業(有限合夥)	30%
寧波德厚.....	杭州廣景	20.41%
寧波合迪.....	寧波中環	34.51%
寧波合端.....	江西碧桂園地產有限公司	49%
寧波合環.....	杭州宏環	50%

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
寧波合寬	浙江碧桂園	45%
寧波合煜	寧波康柏	30%
溫州鑫來	溫州市梁達置業有限公司	48%
寧波世平	浙江碧桂園	45%
寧波世臬	寧波康柏	30%
寧波世章	寧波錦官置業有限公司	24.5%
	深圳世紀鴻鑫置業有限公司	24.5%
寧波宣宜	寧波康柏	48.04%
寧波御安	上海中梁銘置業有限公司	32.97%
	浙江東瑞置業有限公司	20%
衢州凱西	浙江碧桂園	44.1%
衢州盛銀	句容碧桂園房地產開發有限公司	44.1%
溫州凱弘	浙江碧桂園	47.14%
溫州凱順	杭州廣景	19.61%
	溫州大東	19.61%
溫州凱翔	杭州碧桂園	50%
溫州凱熠	溫州鹿盛置業有限公司	33%
	杭州興耀房地產開發集團有限公司	16%
溫州鑫浩	德清德慧企業管理合夥企業(有限合夥)	20.24%
溫州鑫泓	溫州泰全投資管理有限公司	45.13%
浙江德信產城	德清德譽企業管理合夥企業(有限合夥)	20%
浙江德信商用	胡月根先生	30%
浙江嘉運	溫州時代集團大地房地產開發有限公司	49%
浙江金茗	溫州宏程置業有限公司	25%
	上海鴻信嘉地	25%
浙江翌成	上海名御揚企業管理有限公司	33%
浙江錦榮	賽麗地產	49.25%
浙江錦銳	杭州潤都投資管理有限公司	33%
浙江錦玉	保億長富投資管理有限公司	24.5%
	浙江自貿區鼎茂投資管理有限公司	24.5%
浙江凱潤	浙江天瀾	13.51%
浙江利拓	杭州市城建開發集團有限公司	49.25%
浙江祺特	杭州鼎科房地產開發有限公司	33%
浙江潤慶	浙旅湛景	20%
	杭州宏璟	15%
浙江拓宸	德清金磚投資管理合夥企業(有限合夥)	11.18%
浙江昕隆	杭州賽順樂投資合夥企業(有限合夥)	29.29%
浙江翌嘉	賽麗地產	49.25%
慈溪合翔	寧波宏惠置業有限公司	33.3%
	寧波中璟	15.7%
德清德宇置業	宇誠集團	30%
德清凱銀	宇誠集團	30%
	浙江龍大	20%
德信地產(麗水)	杭州市房地產開發	25%
	杭州紫元置業有限公司	24%

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
德信地產(寧波)有限公司.....	杭州市房地產開發 浙旅湛景	20% 20%
杭州德信蜀山.....	桐鄉市安豪投資管理有限公司 杭州愷澤房地產開發有限公司	29% 17.4%
杭州潤豐鴻業.....	杭州潤楓置業有限公司 杭州廣景	24.91% 20.14%
合肥德恒置業有限公司.....	杭州二建	28%
湖州德信.....	中誠信託	49%
湖州德越.....	中誠信託	49%
衢州德信東跡.....	浙江錦順投資管理有限公司	40%
衢州德信.....	浙江名門世業 浙江柯榮	30% 20%
衢州站前東路.....	浙江名門世業 浙江柯榮	30% 20%
瑞安市德信置業有限公司.....	宏地置業集團有限公司	25%
台州德新園.....	杭州新城鼎宏房地產開發有限公司 溫州中挺置業有限公司	27% 20%
溫州德信濱海.....	浙江碧桂園	50%
溫州德信廣景.....	溫州大東	20%
溫州德信金田.....	溫州大東	35%
溫州德信明成.....	溫州大東 浙江天瀾	25% 15%
溫州德信甌潤.....	溫州鴻錦控股有限公司	30%
溫州德信梧田.....	溫州大東	35%
溫州德信置業.....	溫州大東	49%
徐州德翼.....	賽麗地產 杭州欣順美	20% 20%
徐州德遠.....	杭州欣順美 杭州廣景	18% 10%
浙江德廣置業有限公司.....	杭州宏環 杭州廣景	30% 10%
浙江德璟.....	浙江凱垚投資管理有限公司	49%
浙江德潤.....	杭州廣景 杭州美高華頤	38% 11%
浙江德信東杭.....	華和控股 杭州二建 杭州東杭	15% 10% 10%
浙江德信匯運置業有限公司.....	華和控股 杭州廣景	15% 10%
浙江德信中順.....	浙江中順 浙旅湛景	20% 20%
溫州德信東宸.....	福州康德俊房地產開發有限公司	50%
雲狐北京.....	琦基博迪科技(北京)有限公司	15%
德清博祁投資管理合夥企業 (有限合夥).....	凱銀投資	99.8%
德清嘉瑾.....	凱銀投資	99.6%
德清嘉昀.....	凱銀投資	99.9%

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
杭州德森.....	杭州江幹區城市建設綜合 開發有限公司	19%
錦玉企業管理.....	寧波華宇業祥商務信息諮詢有限公司	48.04%
武漢德睿.....	武漢睿天置業有限公司	49%
浙江錦森.....	杭州市房地產開發 浙旅湛景	20% 20%
杭州凱華.....	浙江華越企業管理有限公司	40%

## 2. 董事服務合約及委任函的詳情

我們的執行董事胡一平先生、費忠敏先生及馮霞女士各自已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年。

我們的非執行董事胡詩豪先生已與本公司訂立委任函，自上市日期起初步為期三年。

我們的獨立非執行董事王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生各自已與本公司訂立委任函，自上市日期起初步為期三年。

除上述披露者外，概無董事已經或擬議與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或委任函（不包括於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的協議）。

## 3. 董事薪酬

已支付予我們董事有關截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年9月30日止九個月的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、津貼及其他實物福利（如退休金計劃供款））分別為約人民幣270,000元、人民幣277,000元、人民幣1,485,000元及人民幣1,566,000元。

概無董事已放棄或同意放棄截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2018年9月30日止九個月的任何酬金的安排。

除上述披露者外，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年9月30日止九個月，本集團任何成員公司並無支付或應付任何其他款項予我們的董事。

根據截至本招股章程日期仍具效力的現有安排，本公司應付我們董事有關截至2018年12月31日止年度的薪酬金額（包括實物福利但不包括酌情花紅）估計合共約為人民幣5,050,000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任何薪酬作為加入本公司或加入後的獎勵。於往績記錄期間，董事、前董事或五名最高薪酬

人士概無因離任本集團任何成員公司的董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位而獲支付或應收任何補償。

有關上述服務合約條款的更多詳情載於本附錄「C.有關董事及主要股東的其他資料 – 2. 董事服務合約及委任函的詳情」一段。

#### 4. 免責聲明

除本附錄所披露者外：

- (a) 我們的董事或最高行政人員概無於我們或任何我們的相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有股份一旦上市即須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會我們及聯交所的任何權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條文所述的登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 我們董事或本附錄「E.其他資料 – 7.專家資格」一節所列的任何一方概無於我們的發起過程中或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發日期前兩年內所購入或出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 我們董事或本附錄「E.其他資料 – 7.專家資格」一節所列的任何一方概無於在本招股章程日期仍存續且其性質或條件屬不尋常及就本集團整體業務而言屬重大的與本集團的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 在並無計及可能根據全球發售獲承購的股份的情況下，我們董事知悉概無任何人士（並非為本公司董事或最高行政人員）將會於緊隨資本化發行及全球發售完成後（惟並無計及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配發及發行的任何股份）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分部條文須披露予我們的權益或淡倉，或於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上直接或間接擁有附有表決權的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (e) 就我們董事所知，概無董事、其各自緊密聯繫人（定義見《上市規則》）或擁有本公司已發行股份數目5%以上權益的股東擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

## D. 購股權計劃

以下為根據我們所有股東於2019年1月11日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概要。

### (a) 目的

購股權計劃旨在讓本集團向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的獎勵或回報。董事認為，擴大參與基準後的購股權計劃讓本集團能就僱員、董事及其他選定的參與人士對本集團所作出的貢獻給予回報。鑑於董事有權釐定須實現的表現目標以及根據具體情況釐定行使購股權前須持有購股權的最短期限，又鑑於購股權的行使價於任何情況下不得低於《上市規則》訂明的價格或高於董事可能釐定的價格，故預期購股權的承授人將盡力為本集團的發展作出貢獻，以提高股份的市價，從而實現其購股權所帶來的利益。

### (b) 可參與人士

董事（就本段而言，此詞包括其正式授權的委員會）可全權酌情邀請屬下列任何類別參與人士（該等人士為董事會全權酌情認為已為或將為本集團作出貢獻的任何人士），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、諮詢師、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴以及服務供應商。

就購股權計劃而言，可向由屬該等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，除董事另行決定外，本公司向屬任何該等類別參與人士的任何人士而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視為根據購股權計劃授出購股權。

任何該等類別參與人士獲授任何購股權的資格將由董事不時根據其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授出的但尚未行使的所有發行在外的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的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，合共不得超過股份於聯交所開始買賣當日已發行股份的10%，該10%限額相當於263,200,000股股份（「一般計劃限額」），但不包括超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (iii) 在上文(i)段的規限下及不影響下文(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的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。本公司向其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。
- (iv) 在上文(i)段的規限下及不影響上文(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《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**

於任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名參與人士授出的購股權（包括已行使及尚未行使購股權兩者）獲行使而已發行及可能將予發行的股份總數，不得超過當時已發行股份總數的1%（「個人限額」）。倘於截至進一步授出購股權日期止（包括當日）任何十二個月期間進一步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獲得股東批准，而該名參與人士及其緊密聯繫人（倘參與人士為關連人士則為其聯繫人）須放棄投票。向上述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購股權授出日期。



**(e) 向關連人士授出購股權**

- (i) 根據購股權計劃向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，須獲得獨立非執行董事（不包括本身為擬議購股權承受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彼等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）止十二個月期間已獲授予及將獲授予的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份：
  - (1) 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
  - (2) 按股份於建議授出日期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須經股東在股東大會上批准。本公司須向其股東寄發通函，而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士須在該股東大會上就贊成相關決議案放棄投票。於股東大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式進行。主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人獲授的購股權的任何變動須經股東在股東大會上批准。

**(f) 接納及行使購股權期限**

參與人士可自建議授出購股權日期起計5個營業日內接納購股權。

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期限內，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，但在任何情況下須於授出購股權日期起計10年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定並在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。

**(g) 表現目標**

除非董事另行釐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，必須達到任何表現目標。

**(h) 股份的認購價及購股權的代價**

根據購股權計劃，每份股份的認購價將由董事釐定，惟不得低於以下各項中的最高者：(i)建議授予的當日（必須為營業日）聯交所每日報價表中所列的股份的收市價；(ii)緊接建議授予日期的前五個營業日，聯交所每日報價表中所列的股份的平均收市價（惟倘任何購股權擬定在股份首次於聯交所掛牌交易後在五個營業日之內授出，則股份在全球發售中的新發行價格將被用作上市之前期間的任何營業日的收市價）；及(iii)股份於授予日期的面值。

接納授出每份購股權時應付象徵代價1.00港元。

**(i) 股份的地位**

(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，並須受當時有效的組織章程大綱及組織章程細則所有條文所限，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，購股權持有人因此將有權獲派發於行使日期或之後所派付及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，則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表決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值股份。

**(j) 授出購股權的時限**

在本公司獲悉任何內幕消息後，不得建議授出購股權，直至根據《上市規則》的規定公佈有關內幕消息為止。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，直至業績公佈日期為止：(a)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有關日期）；及(b)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佈（不論是否《上市規則》所規定）的最後日期。

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**

購股權計劃自購股權計劃獲採納之日起生效，為期10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出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權或就其增設產權負擔或以其他方式處置任何購股權或就其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任何購股權訂立任何協議，惟因承受人身故而按購股權計劃的條款將購股權轉讓予其遺產代理人除外。

**(m) 終止僱用時的權利**

倘購股權承受人為合資格僱員，並於全面行使其購股權前，因身故或嚴重行為不當以外的任何原因或因下文第(o)分段所述的其他原因不再為合資格僱員，則購股權（以尚未行使者為限）將於終止僱傭之日失效，且不可予以行使，惟董事另行決定除外。在該情況下，承授人可於董事終止僱傭之日（將被視為承授人於本集團的最後實際工作日（不論有否已支付代通知金）後可能釐定的有關期間內，行使全部或部分購股權（以尚未行使者為限）。

**(n) 身故時的權利**

倘購股權承授人為合資格僱員並於全面行使購股權前，因身故而不再為合資格僱員，則其遺產代理人或（如適用）承授人可於承授人身故日期後12個月內行使全部或部分購股權（以尚未行使者為限）。

**(o) 解僱時的權利**

倘購股權承授人為合資格人士，惟因其嚴重行為不當或破產或無力償債或與債權人達成任何全面債務償還安排或債務重組協議，或裁定觸犯任何刑事罪行（董事認為不會為承授人或本集團帶來爭論的任何罪行除外）或因任何令僱主有權立即終止其僱傭的任何其他原因而不再成為合資格僱員，其購股權將自動失效且在終止成為合資格僱員當日或之後一概不得行使。

**(p) 全面收購要約、作出妥協或安排時的權利**

倘通過收購或其他方式（重組安排計劃除外）向股東（要約人及／或要約人控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士除外）提出全面收購要約，且有關要約已於有關購股權的屆滿日期前成為或被宣稱為無條件，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人將有權在本公司通知的有關期間內隨時悉數行使購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

倘通過重組安排計劃向本公司股東提出股份全面收購要約，且有關全面收購要約已於必要的會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何期間（但於本公司通知的有關時間前）悉數行使購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

**(q) 清盤時的權利**

如本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮並酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人（倘承授人已身故，則其遺產代理人）可於本公司所通知的有關期間內任何時間，在遵照所有適用法律的情況下悉數行使購股權，倘本公司已發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權，本公司亦須盡快且無論如何不遲於擬舉行股東大會日期前三天，以承授人名義配發、發行及登記因有關購股權獲行使而須予發行的該等數目的已繳足股份。

**(r) 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、股份拆細或合併股份或削減股本，則(a)購股權計劃或任何尚未行使購股權涉及的股份數量或面額；及／或(b)所涉及購股權的認購價；及／或(c)購股權的行使方法須作出本公司當時的核數師或獨立財務顧問證實為公平合理的相應調整（如有），惟(i)於作出任何調整後，承授人有權獲得的已發行股本配額比例須與作出有關調整前相同；(ii)發行股份或本集團其他證券作為交易代價一事不得被視為需要作出調整的情況；及(iii)不得作出任何調整致使股份能以低於其面額的價格發行。此外，就任何上述調整而言，除因資本化發行作出的任何調整外，有關核數師或獨立財務顧問必須以書面形式向董事確認，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所附的「主板《上市規則》第17.03(13)條及該規則隨後附註補充指引」）。

**(s) 註銷購股權**

任何已授出但尚未行使的購股權可於承授人同意的情況下註銷。僅在根據購股權計劃仍有尚未發行購股權（不包括已註銷購股權）及符合購股權計劃條款的情況下，方可向同一承授人發行新購股權。

**(t) 終止購股權計劃**

本公司可通過股東大會通過的普通決議案或董事會可隨時於購股權計劃屆滿前終止購股權計劃，而在此情況下，不得提呈或授出其他購股權，惟就所有其他方面而言，購股權計劃條文在所需範圍內仍須有效，以便行使於終止前所授的任何購股權（以尚未行使者為限），或在購股權計劃條文規定的情況下仍為有效。於終止前所授的購股權（以尚未行使者為限）仍應繼續有效，並可根據購股權計劃予以行使。

**(u) 購股權失效**

購股權將於以下最早日期自動失效（以尚未行使者為限）：

- (i) 第(f)分段所述的期限屆滿時；
- (ii) 第(m)、(n)、(o)、(p)及(q)分段所述的期間或日期屆滿時；
- (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予的購股權、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讓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）因其嚴重失當行為被判有罪、或出現其無法清償債務的情況、或可合理預測無法清償債務、或已破產、或與其債權人全面達成任何債務償還安排或重組協議、或被定罪為觸犯任何涉及正直品格或誠信的刑事罪行而被終止其聘用或委聘的原因，或因令僱主有權立即終止其聘用的任何其他原因而不再為其購股權計劃參與人士之日；
- (v) 承授人加入有關公司之日，而董事會可獨立合理認為該公司乃屬本公司的競爭對手；
- (vi) 承授人（為一家法團）看似無法支付或可合理預測無法支付其債務或無力償還或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重組協議之日；及

- (vii) 除非本集團董事會另行釐定且在第(m)分段或(n)分段中所指者以外的情況下，承授人因任何其他理由不再為參與人士（由董事會決議案釐定）之日。

**(v) 其他**

- (i) 購股權計劃須待以下條件達成後，方可作實：上市委員會授權批准或同意授權批准（須以聯交所可能施加的條件為限）擬在依據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之後將予發行的有關數目股份的上市及獲准買賣，而該等數目即為一般計劃限額。本集團已向上市委員會提出申請，以期就在根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使之後予以發行且數目在一般計劃限額以內的股份的上市及買賣獲得批准。
- (ii) 不得對購股權計劃中與《上市規則》第17.03條中所載事宜相關的條款及條件作出有利於購股權承授人的改動，惟在股東大會上獲得股東批准例外。
- (iii) 任何購股權計劃條款及條件的重大改動或已授出購股權條款的任何更改須於股東大會上獲股東批准及獲聯交所批准，惟根據購股權計劃現行條款自動生效的改動除外。
- (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17章的相關規定。
- (v) 對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股東批准。

**(w) 購股權價值**

董事認為，在假設購股權計劃於最後實際可行日期已授出的情況下披露根據購股權計劃可能授出的購股權價值乃為不妥當。任何該等估值將須基於若干購股權定價模式或其他方法作出，而這取決行使價、行使期、利率、預期波動及其他變量等各種假設。由於並未授出任何購股權，若干變量並不能用於計算購股權價值。董事認為，根據若干特定假設計算於最後實際可行日期授出的購股權價值並無意義，而且會誤導投資者。

**(x) 授出購股權**

截至本招股章程日期，本集團並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本集團已向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可能須發行的股份上市及買賣。

## E. 其他資料

### 1. 訴訟

誠如董事所確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團成員公司均無捲入任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，本集團並無提起或面臨將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大未決或威脅提起的重大訴訟、仲裁或申索。

### 2. 開辦費用

我們的估計開辦費用不重大，並應由本公司支付。

### 3. 發起人

本公司並無《上市規則》所指的發起人。於本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，或擬向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

### 4. 遺產稅

董事獲悉，本公司或任何附屬公司並無任何重大遺產稅責任。

### 5. 稅務及其他彌償保證

控股股東已訂立一份日期為2019年2月1日，以本公司（為其本身及作為其現有附屬公司受託人）為受益人的彌償契據（「彌償契據」）（即「附錄六一法定及一般資料—B.有關本公司業務的其他資料—1.重大合約概要」一節所述的重大合約），以就（其中包括）由在全球發售成為無條件後上市日期或之前賺取、應計或獲得的利潤或收益而產生的稅項及由於違反任何適用法律法規而遭受的任何處罰提供彌償保證，但以下情況除外：

- (a) 倘附錄一所載本集團經審核綜合財務報表已就該稅項作出特定撥備或儲備；
- (b) 倘於上市日期後有關稅項責任因本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延期而產生；及
- (c) 倘於上市日期後生效僅因具追溯變化的法律或法規或由任何有關部門作出的相關詮釋或慣例所引致或產生的損失。

### 6. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或交易狀況自2018年9月30日起（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）直至本招股章程日期並無重大不利變動。

## 7. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見及／或建議的專家（定義見《上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》）的資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司 .....	根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所 .....	執業會計師
通商律師事務所 .....	中國法律顧問
衡力斯律師事務所 .....	開曼群島法律顧問
易居企業（中國）集團有限公司 .....	行業顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 ..	獨立物業估值師

## 8. 專家同意書

建銀國際金融有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、通商律師事務所、衡力斯律師事務所、易居企業（中國）集團有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已各自就本招股章程的刊發發出書面同意書，同意按本招股章程所載形式及內容載入其報告及／或函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

上述各專家概無於本公司或任何附屬公司擁有任何股權，亦無持有可認購或提名他人認購本公司或任何附屬公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

## 9. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、本招股章程所提述將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能予以發行的額外股份及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的股份）上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲中央結算系統接納。

獨家保薦人就其擔任我們全球發售的保薦人而有權享有袍金1,000,000美元。獨家保薦人已根據《上市規則》第3A.07條宣佈彼等的獨立身份。

## 10. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具有效力，使所有有關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條所有適用條文（罰則條文除外）約束。



## 11. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

買賣本公司香港股東名冊分冊登記的股份，須繳納香港印花稅。出售、購買及轉讓本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。向買方及賣方各自徵稅的現行稅率為所出售或轉讓股份的代價或價值（以較高者為準）的0.1%。就股份派付的股息毋須於香港繳納稅項，亦毋須就資本收益在香港繳納任何稅項。然而，於香港從事買賣或交易證券業務的人士因買賣股份在香港產生或源自香港的利潤須繳納香港利得稅。《2005年收入（取消遺產稅）條例》於2006年2月11日在香港生效。對於在2006年2月11日當日或之後身故的股份持有人，無需就代表權授出而繳納任何香港遺產稅及提供任何遺產稅結清單據。

### (b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份無需在開曼群島繳納印花稅，惟持有開曼群島土地權益的公司除外。

### (c) 諮詢專業顧問

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份（或行使其所附帶權利）的稅務後果有任何疑問，務請諮詢彼等的專業稅務顧問。本公司、董事或參與全球發售的任何其他人士或各方，概不會對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使有關我們的股份的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 12. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文版本刊發。

## 13. 其他事項

(a) 除本招股章程另行所披露者外：

- (i) 於本招股章程日期前兩年內，並無發行、同意將予發行或建議發行本公司或任何附屬公司的繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 於本招股章程日期前兩年內，本公司或任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

- (iii) 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份或借貸資本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
  - (iv) 於本招股章程日期前兩年內，本公司並無就認購或同意認購、或促使或同意促使認購本公司任何股份支付或應付任何佣金（支付予分包銷商的佣金除外）；
  - (v) 本公司或任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
  - (vi) 概無作出藉以放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (b) 本附錄「－E.其他資料－7.專家資格」一節所述人士並無實益擁有或以其他方式持有本集團任何成員公司的任何股份或有權利或選擇權（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (c) 本公司並無未償還可換股債務證券或債權證；
- (d) 本集團業務並無因任何中斷而可能或已經對本集團於本招股章程日期前12個月的財務狀況有重大影響；
- (e) 本集團成員公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣，而且本集團並未尋求或意圖尋求在任何其他證券交易所上市或獲准買賣本公司股份或借貸資本；及
- (f) 本公司已作出一切必要安排，令有關股份獲納入中央結算系統以作交收及結算。

## 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：(i)白色、黃色及綠色申請表格副本；(ii)「附錄六－法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述各重大合約的副本；及(iii)由專家出具及「附錄六－法定及一般資料－E.其他資料－8.專家同意書」一節所提述的書面同意書。

## 備查文件

下列文件的副本將於本招股章程日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間，在美邁斯律師事務所（地址為香港干諾道中1號友邦金融中心31樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的截至2017年12月31日止三個年度以及截至2018年9月30日止九個月的本集團會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所編製的本集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所及獨家保薦人就利潤估計發出的函件，全文載於本招股章程附錄三；
- (e) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年9月30日止九個月的經審核綜合財務報表；
- (f) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值報告，全文載於本招股章程附錄四；
- (g) 我們有關中國法律的法律顧問通商律師事務所就本集團若干方面及本集團物業權益所出具的法律意見；
- (h) 「附錄五－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節所提述我們有關開曼群島法律的法律顧問衡力斯律師事務所出具的開曼群島公司法若干方面的意見函；
- (i) 我們的行業顧問易居企業（中國）集團有限公司出具的行業報告；
- (j) 公司法；
- (k) 「附錄六－法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所提述的重大合約；

- (l) 「附錄六－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－2.董事服務合約及委任函的詳情」所提及的服務合約及委任函；
- (m) 「附錄六－法定及一般資料－E.其他資料－8.專家同意書」一節所提述的書面同意書；
- (n) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團向其關連人士出租一處物業出具的意見書；及
- (o) 購股權計劃的規則。

**DoThink 德信地产**  
你的生活知己