



銀城國際控股有限公司

YINCHENG INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1902

全球發售



獨家保薦人

ICBC 工銀國際

聯席全球協調人

ICBC 工銀國際



聯席賬簿管理人

ICBC 工銀國際



重 要 提 示

重要提示： 閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵求獨立專業意見。

Yincheng International Holding Co., Ltd.

銀城國際控股有限公司

(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：354,262,000 股股份(視乎超額配股權獲行使與否)

香港發售股份數目：35,426,000 股股份(可予重新分配)

國際發售股份數目：318,836,000 股股份(可予重新分配及視乎超額配股權獲行使與否)

最高發售價：每股發售股份 2.48 港元(須於申請時以港元繳足，且可予退還，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)(如下調發售價後所釐定發售價低於指示性發售價範圍下限的 10%，發售價將為每股香港公開發售股份 1.80 港元)

(視乎是否下調發售價而定)

面值：每股股份 0.1 港元

股份代號：1902

獨家保薦人

ICBC 工銀國際

聯席全球協調人

ICBC 工銀國際

海通國際
HAITONG

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

ICBC 工銀國際

海通國際
HAITONG



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



絲路國際
SILK ROAD INTERNATIONAL



交銀國際
BOCOM International

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，並表明不會就本招股章程全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄七「送呈公司註冊處處長文件」一段所列明的文件，已根據香港法例第 32 章公司(清盤及雜項條文)條例第 342C 條的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及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。

預期發售價將由工銀國際融資(代表包銷商)與本公司於定價日以協議釐定。定價日預期為 2019 年 2 月 27 日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於 2019 年 3 月 4 日(星期一)中午十二時正。除非另有公告，否則發售價將不會超過 2.48 港元，而目前預期將不少於 2.00 港元。香港發售股份的申請人必須於申請時支付每股股份的最高發售價 2.48 港元，連同 1% 的經紀佣金、0.0027% 的證監會交易徵費及 0.005% 的聯交所交易費，倘發售價最終釐定為低於 2.48 港元，多收的款項則可予退還。

工銀國際融資(代表包銷商)在我們同意的情况下，可於香港公開發售截止遞交申請當日上午或之前任何時間將根據全球發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍調低至低於本招股章程所述者(即每股股份 2.00 港元至 2.48 港元)。在此情況下，有關調低全球發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知將不遲於香港公開發售截止遞交申請當日上午於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。倘香港發售股份的申請於根據香港公開發售遞交申請截止日期前之日經已遞交，則即使全球發售項下的發售股份數目及／或指示性發售價範圍如上述般調低，該等申請其後亦不得撤回。倘基於任何原因，工銀國際融資(代表包銷商)與本公司未能於 2019 年 3 月 4 日(星期一)前就發售價達成協議，全球發售(包括香港公開發售)將告失效並不會進行。有關進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」各節。

於作出投資決定之前，有意投資者應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。倘於發售股份於聯交所開始買賣當日上午八時正前出現若干理由，則工銀國際融資(代表香港包銷商)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。該等理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—終止理由」一節。務請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

發售股份並無亦將不會根據 1933 年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內或向美國人(定義見 S 規例)或其賬戶或利益發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份依據美國證券法 S 規例於離岸交易中在美國境外提呈發售、出售或分配。

2019 年 2 月 22 日

預 期 時 間 表

倘下列香港公開發售的預期時間表有任何變更，我們將於香港在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發公告。

2019年
(附註1)

透過指定網站 **www.eipo.com.hk** 使用

白表 **eIPO** 服務完成電子認購申請

的截止時間(附註2) 2月27日(星期三)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記(附註3) 2月27日(星期三)
上午十一時四十五分

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 2月27日(星期三)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間(附註4) 2月27日(星期三)
中午十二時正

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2月27日(星期三)
中午十二時正

截止辦理申請登記 2月27日(星期三)
中午十二時正

預期定價日(附註5) 2月27日(星期三)

於本公司網站 **www.yincheng.hk** 及聯交所網站 **www.hkexnews.hk**

公佈下調發售價後低於指示性發售價範圍下限的發售價。

請參閱「全球發售的架構及條件—定價及分配」一節)(附註6) 3月5日(星期二)或之前

於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公告發售價、

國際發售的踴躍程度、配發基準及香港公開

發售的申請結果 3月5日(星期二)
或之前

透過不同途徑(包括本公司網站 **www.yincheng.hk** 及聯交所

網站 **www.hkex.com.hk**)公佈香港公開發售的

分配結果(連同成功申請人的身份證明文件號碼

(如適用))(進一步詳情見本招股章程「如何申請香港發售

股份—香港發售股份—11.公佈結果」一段) 3月5日(星期二)起

預 期 時 間 表

可於備有「按身份證／商業登記號碼搜索」

功能的網站 www.iporesults.com.hk (或

英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment> ;

中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)

查閱香港公開發售的分配結果 3月5日(星期二)

就根據香港公開發售作出而全部或部分獲接納

且最終發售價低於申請時應付的價格(如適用)

或全部或部分不獲接納申請發送／領取白表電子

退款指示／退款支票(附註7至9) 3月5日(星期二)或之前

寄發／領取股票 3月5日(星期二)或之前

預期股份在聯交所開始買賣 3月6日(星期三)

上午九時正

附註：

1. 除另有說明外，所有時間及日期均為香港本地時間及日期。全球發售的架構詳情(包括其條件)載列於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。
2. 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘 閣下於截止遞交申請日期上午十一時三十分前已經遞交申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則 閣下將獲准繼續辦理申請手續(須完成支付申請股款)，直至截止遞交申請日期中午十二時正截止辦理認購申請登記為止。
3. 倘香港於2019年2月27日(星期三)上午九時正至中午十二時正之間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則當日將不會開始或截止辦理申請登記。有關詳情，請參閱本招股章程「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」。
4. 透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「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. 定價日預期為2019年2月27日(星期三)或前後。倘本公司與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)因任何理由未能於2019年3月4日(星期一)中午十二時正協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
6. 將於定價日後但於配發結果公告前盡快公佈。
7. 發售股份的股票預期將於2019年3月5日(星期二)或之前發出，但僅於2019年3月6日(星期三)上午八時正方會成為有效證書，前提是(a)全球發售全面成為無條件；及(b)包銷協議概無根據其條款予以終止。

預 期 時 間 表

8. 以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格所規定的所有資料的申請人，可於2019年3月5日(星期二)上午九時正至下午一時正或本集團於報章公佈之其他日期，親臨本公司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號舖)領取退款支票(如適用)及／或股票(如適用)。

有權親身領取之個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。有權親身領取之公司申請人必須由其授權代表攜同蓋有公司印章之公司授權書領取。個人申請人及授權代表(如適用)於領取時，須出示本公司香港股份過戶登記處接納之身份證明文件。以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份之申請人可親身領取退款支票(如有)，但不得選擇親身領取股票，有關股票將寄存於中央結算系統，存入彼等指定之中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(按適用情況)。使用**黃色**申請表格提出申請之申請人領取退款支票之程序與**白色**申請表格申請人相同。

倘申請人透過**白表 eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳交申請股款，則退還股款(如有)將以電子退款指示形式發送到其申請付款銀行賬戶內；倘申請人透過**白表 eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳交申請股款，則退還股款(如有)將以退款支票形式以平郵發送到彼等向**白表 eIPO**服務供應商發出之申請指示內填報之地址，郵誤風險概由彼等承擔。

未獲領取之股票及退款支票(如有)將以平郵寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。進一步資料請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退款款項」。

9. 將會就全部或部分未獲接納申請及就成功申請(倘最終發售價低於最高發售價每股發售股份2.48港元)發送退款支票／電子退款指示。

申請人請參閱本招股章程「全球發售架構及條件」一節以了解全球發售架構的詳情(包括全球發售的條件)。

致投資者之重要提示

本招股章程為本公司僅為香港公開發售及香港發售股份刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或遊說購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。我們並無採取任何行動以准許在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以准許在香港以外任何司法權區派發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程及提呈發售以及出售發售股份，均受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權，獲該等司法權區的適用證券法例准許或獲豁免遵守相關證券法例，否則不得進行。

閣下僅應倚賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。閣下不得將任何並非載於本招股章程的資料或陳述視為已獲我們、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何我們或彼等的附屬公司或其各自的任何董事、高級職員、僱員或代理，或參與全球發售的任何人士或各方授權而加以倚賴。

預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	14
技術詞彙表	31
前瞻性陳述	33
風險因素	35
豁免嚴格遵守上市規則及免除遵守公司(清盤及雜項條文)條例	72
有關本招股章程及全球發售的資料	77
董事及參與全球發售的各方	81
公司資料	85
行業概覽	88
監管概覽	101
歷史、重組及集團架構	132
業務	156

目 錄

董事、高級管理層及僱員	287
與控股股東的關係	301
主要股東	312
持續關連交易	314
股本	324
財務資料	327
未來計劃及所得款項用途	385
包銷	387
全球發售的架構及條件	399
如何申請香港發售股份	410
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 — 盈利估計	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 本公司組織章程及開曼公司法概要	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

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概要。由於其僅屬概要，故並無包括所有對閣下而言可能屬重要的資料，並須與本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下在決定投資於發售股份之前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。投資於發售股份所涉及的若干特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資於發售股份之前，應細閱該節。

概覽

我們是於中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。我們的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市(包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥)。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院，就綜合表現而言，我們於2018年在中國房地產百強企業中排名第93，並於同年被評為江蘇省十大房地產開發商之一。自2002年起，我們連續16年被江蘇省房地產協會評為江蘇省房地產開發行業綜合實力50強企業之一，並於2017年在該榜排名第二。

我們的控股股東黃先生目前持有的銀城地產(重組前南京銀城的控股公司，目前受控股股東黃先生控制的姊妹公司)，於1996年開始進行物業開發業務，憑藉其經驗，我們自2002年起在南京開始從事物業開發，物業開發經驗超過16年。我們一直專注於在南京以及我們認為具有高增長潛力的長三角地區其他城市開發多個房地產項目。憑藉在南京取得的佳績，我們成功將業務擴展至臨近南京的城市，例如自2005年起擴展至無錫、自2017年起擴展至蘇州及鎮江以及自2018年起擴展至杭州、馬鞍山、徐州及合肥。於2018年11月30日，我們有31個處於不同開發階段的物業項目，並有三個物業項目的項目建設已經完成，且物業已經全部出售。

我們提供的住宅物業品種廣泛，包括高層住宅、多層住宅及低密度洋房。為向全齡客戶提供高品質開發物業，針對不同的客戶群體，我們引入五個住宅物業產品系列：讓長者客戶享受輕鬆及健康生活方式的「頤系列」住宅、特為年輕客戶打造的「尚系列」住宅、為注重功能與便利性的中等收入家庭打造的「致系列」住宅、為追求舒適及品質的改善型客戶打造的「中系列」住宅，以及為追求豪華家居和獨特生活方式的高收入家庭打造的「和系列」住宅。我們開發的住宅物業包括多功能配套設施，如零售店、學校、會所、健身房、停車位、醫院及社區中心，以提供高質素及便利生活環境為目標，照顧我們客戶的社區之生活方式及日常需要。

我們已建立標準化開發流程，並在我們整個業務營運中採用有關流程，當中涵蓋選址、可行性研究、土地收購、項目規劃及設計、施工、採購及質量控制、銷售及營銷、交付及售後服務等全面的物業開發週期。我們可憑藉該等標準化作業程序有效管理我們的項目，高效地監察開發進度，以及確保質量標準貫徹到我們的各個開發項目中，進而提高我們的投資回報。

我們堅持「品質領先、服務卓越、綠色節能」的核心開發策略，旨在開發「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業，我們不僅採用嚴格的質量控制程序以確保我們的物業及服務符合質量及安全的相關中國法律法規，亦運用客戶至上的設計理念設計出最契合客戶需求的產品。此外，我們致力於採用節能環保的建築材料及設計。我們充裕的土地儲備、優

概 要

質的產品設計、強大的房地產開發能力以及已建立的品牌知名度均有助於我們業務的拓展及業務的增長。綜上所述，我們相信，我們的優質房地產開發項目已在或將會在我們已經營運或計劃擴展的地點大受歡迎。

我們的業務模式

我們的主營業務包括(i)開發及銷售住宅及商業物業；及(ii)租賃我們擁有及開發的投資物業。我們的房地產開發項目主要包括(i)我們自主開發的項目或(ii)通過我們的合營或聯營企業與第三方物業開發商合作開發的項目。於業績記錄期間，我們主要從事以中高收入家庭為對象的住宅物業的開發和銷售。我們在繼續專注於物業銷售業務的同時，在未來我們也將持有部分自己開發的物業用於投資，例如安老院及長租公寓，使我們的收益模式多元化。

由於我們沒有建築施工能力，所以我們將物業開發項目的施工工程包予合資格第三方施工承包商。該等施工承包商於業績記錄期間為我們主要的供應商。

我們主要依賴我們總部的市場營銷中心實行不同營銷及市場推廣政策銷售物業。我們主要參考目標盈利能力、目標客戶、市場可比的價格、物業市場狀況及開發成本以釐定我們物業的銷售價格。

於業績記錄期間，我們主要利用內部資源於物業開發過程第一階段為地價提供資金，其通常由預售及銷售物業的所得款項補充，同時我們於物業開發過程第三階段以財務機構借款、預售所得款項、內部資源為建築及其他開發成本提供資金。我們未必有充足融資撥付我們的物業開發，並面臨流動資金風險。

我們的土地儲備

於業績記錄期間，我們主要通過兩種方式為我們的項目收購土地：(i)公開招標、拍賣或掛牌出售及(ii)收購持有土地使用權的公司股權。於業績記錄期間，我們通過公開招標、拍賣或掛牌出售獲得總佔地面積約458,230平方米的地塊並通過收購持有土地使用權的公司股權而獲得總佔地面積約1,014,188平方米的地塊。

下表載列我們的物業組合於2018年11月30日以地理位置劃分的總建築面積明細：

項目數目	已竣工的可供	開發中	未來開發	總建築面積 ⁽³⁾	佔土地儲備
	出售／可出租		的規劃		
	總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾		總建築面積		
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)

附屬公司開發的物業項目						
南京	13	164,869	834,582	355,497	1,354,948	39.4
無錫	4	—	231,090	378,374	609,464	17.7
蘇州	1	—	37,203	—	37,203	1.1
杭州	1	—	92,037	—	92,037	2.7
徐州	1	—	151,066	—	151,066	4.4
鎮江	2	—	358,269	71,605	429,874	12.5
馬鞍山	1	—	232,143	—	232,143	6.8
小計	23	164,869	1,936,391	805,475	2,906,735	84.6

概 要

項目數目	已竣工的可供 出售／可出租	開發中	未來開發 的規劃	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	佔土地儲備 的百分比	
	總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	總建築面積 (平方米)		(%)	
合營企業開發的物業項目						
南京	1	14,970	71,476	—	86,446	2.5
無錫	1	—	113,050	—	113,050	3.2
蘇州	2	—	17,351	—	17,351	0.5
小計	4	14,970	201,877	—	216,847	6.3
聯營公司(定義見國際財務報告 準則)開發的物業項目						
南京	1	1,950	551	-	2,501	0.1
蘇州	1	—	3,582	—	3,582	0.1
合肥	1	—	—	62,615	62,615	1.8
馬鞍山	1	—	179,047	65,727	244,775	7.1
小計	4	1,950	183,180	128,342	313,473	9.1
總建築面積	31	181,790	2,321,448	933,817	3,437,055	100.00

附註：

- (1) 包括未售出可售總建築面積及可出租總建築面積。
- (2) 包括持作出售的已竣工物業及在建物業分別 136,684 平方米及 243,389 平方米的已預售可售總建築面積。
- (3) 土地儲備總量等於下列各項的總和：(i) 已竣工物業的可供出售總建築面積及可出租總建築面積；(ii) 在建物業的總建築面積；及 (iii) 持作日後開發物業的總建築面積。就我們合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)持有的項目而言，總建築面積將根據我們於各項目的股權進行調整。

供應商及客戶

我們的主要供應商為建築承建商及公用事業公司。五大供應商佔我們截至 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月採購總額分別約 48.9%、52.9%、62.0% 及 28.0%。我們截至 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的單一最大供應商分別佔我們採購總額約 27.2%、23.7%、36.6% 及 12.2%。

我們的五大客戶為各年我們向其出售物業的個人及公司買家。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 10 月 31 日止十個月，我們來自五大客戶的收益分別佔我們的總收益約 4.2%、4.1%、1.6% 及 1.5%。同期，我們來自最大客戶的收益分別佔我們的總收益約 1.5%、1.1%、0.8% 及 0.5%。與中國市場慣例一致，我們一般會為客戶從銀行獲得的按揭貸款提供擔保。於 2018 年 10 月 31 日，我們就客戶按揭作出的擔保的未解除金額為人民幣 2,199.9 百萬元。

我們物業的估值

我們的獨立物業估值師仲量聯行已按市值進行估值。彼等對我們物業的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益時並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

仲量聯行已使用比較法對附錄四「物業估值報告」中的第一類持作出售的物業權益、第

二類持作投資的物業權益部分及第四類持作未來開發的物業權益進行估值，假設物業權益按其現況並可即時交吉出售，參考市場可得的可資比較銷售交易。

仲量聯行已採取收入法對第二類由本集團持作投資的物業權益的剩餘部分進行估值，當中計及現有租約所取得的租金收入淨額及／或於現有市場中可取得的租金收入淨額，並就租賃可複歸潛在收入作出適當的考慮，有關租金收入淨額已其後資本化以按適用資本化率釐定公平值。

於對第三類目前正發展中的物業權益進行估值時，仲量聯行已假設物業將按我們向其提供的最新發展方案發展及落成，並已採納比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦已計及於估值日期相關建築階段的累計建築成本及專業費用以及預期就完成發展而將予產生的餘下成本及費用。

就已簽約將被我們收購的第五類物業權益而言，我們已與相關政府機構訂立協議。由於我們尚未取得國有土地使用權證及／或於估值日期尚未完全支付土地出讓金，仲量聯行將該等物業權益歸於無商業價值。

仲量聯行的報告並無考慮任何物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，否則假設該等物業並無附帶可能影響其價值而屬於繁重的產權負擔、限制及支出。

仲量聯行於2018年11月30日估計本集團應佔物業權益及物業總市值為人民幣17,049百萬元。有關我們物業估值的詳情，請參閱本招股章程附錄四。有關我們物業估值所作假設的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務相關的風險－房產的估值可能與其實際可變現價值不同及出現變動」一段。

競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢是我們成功的關鍵以及未來增長的基礎：

- 我們在開發住宅物業領域擁有良好的業績及口碑
- 我們專注於開發「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業
- 我們具備強大的開發及運營能力和標準化的房地產開發程序，以加快周轉及促進高效營運
- 我們提供優異的客戶服務並與客戶維持密切關係，提高我們「銀城」品牌的認可度
- 我們在大部分營運所在城市的優越位置擁有充足的土地儲備以供我們的未來發展
- 我們擁有專業、穩定及經驗豐富的管理團隊以及忠誠勤奮的僱員

策略

我們旨在通過採納及實施以下策略以成為中國領先的物業開發商之一：

- 我們將繼續提高我們在南京的領先地位及戰略性地擴充至其他選定城市
- 我們致力提升我們的產品質量及客戶滿意度
- 我們將繼續採用多元化的發展戰略，通過採用不同的物業開發模式，使我們的業務發展更加靈活高效
- 我們將繼續保持財務狀況與業績增長的平衡，不斷提高我們的經營效益
- 我們將繼續招攬、挽留及激勵人才和經驗豐富的人員
- 我們將進一步提升我們的品牌知名度及客戶的忠誠度

概 要

選定經營業績

於業績記錄期間，我們的收益從(i)發展及銷售住宅及商業用途的物業；及(ii)租賃由我們擁有及發展的投資物業而來。下表載列了於所示期間按分部劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月					
	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	%		
房產銷售												
住宅	1,929,811	92.3	2,319,287	92.7	4,436,703	94.9	2,510,497	98.1	3,547,552	96.8		
商業	85,752	4.1	75,247	3.0	35,902	0.8	2,686	0.1	43,847	1.2		
停車場	69,970	3.3	102,758	4.1	196,361	4.2	42,310	1.6	71,262	1.9		
	<u>2,085,533</u>	<u>99.7</u>	<u>2,497,292</u>	<u>99.8</u>	<u>4,668,966</u>	<u>99.9</u>	<u>2,555,493</u>	<u>99.8</u>	<u>3,662,661</u>	<u>99.9</u>		
租賃收益	5,354	0.3	5,688	0.2	6,678	0.1	4,495	0.2	2,372	0.1		
總計	<u>2,090,887</u>	<u>100.0</u>	<u>2,502,980</u>	<u>100.0</u>	<u>4,675,644</u>	<u>100.0</u>	<u>2,559,988</u>	<u>100.0</u>	<u>3,665,003</u>	<u>100.0</u>		

下表載列於所示期間我們從各項銷售物業所產生的項目明細、於業績記錄期間各自的總建築面積及各自己確認的平均售價：

	截至12月31日止年度									截至10月31日止十個月								
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年					
	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元 (未經審核)	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
南京																		
君顧東方	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	2,095,544	55,656	37,652			
藍溪郡	—	—	不適用	—	—	不適用	2,443,838	212,303	11,511	504,248	38,768	13,007	1,157,674	75,626	15,308			
東岳府	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	254,991	6,247	40,818			
一方山	—	—	不適用	211,334	14,680	14,396	1,867,629	131,789	14,171	1,802,348	121,335	14,854	35,452	2,771	12,794			
Kinma Q+社區	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	4,320	743	5,814			
長島觀瀾沙園	—	—	不適用	1,310,865	49,304	26,587	7,555	489	15,450	43,357	1,423	30,469	6,517	297	21,943			
長島觀瀾沁園	895,802	33,005	27,141	464,237	15,977	29,057	43,988	1,464	30,046	6,682	440	15,186	1,141	159	7,176			
西堤國際	4,485	665	6,744	6,415	891	7,200	1,345	248	5,423	1,405	208	6,755	506	68	7,441			
長島觀瀾潤園	670,315	24,012	27,916	134,813	4,671	28,864	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用			
	<u>1,570,602</u>	<u>57,762</u>	<u>27,191</u>	<u>2,127,664</u>	<u>85,523</u>	<u>24,878</u>	<u>4,364,355</u>	<u>346,293</u>	<u>12,603</u>	<u>2,358,040</u>	<u>162,174</u>	<u>14,540</u>	<u>3,556,145</u>	<u>141,567</u>	<u>25,120</u>			
無錫																		
天元世家	291,372	25,843	11,275	273,336	20,527	13,316	168,474	11,112	15,161	131,576	8,810	14,935	49,933	2,866	17,423			
京梁合	180,609	16,003	11,286	95,836	7,121	13,458	134,512	9,405	14,302	65,831	5,082	12,954	49,060	3,209	15,288			
山語銀城	42,950	6,308	6,809	456	107	4,262	1,625	143	11,364	46	14	3,286	7,523	714	10,536			
	<u>514,931</u>	<u>48,154</u>	<u>10,693</u>	<u>369,628</u>	<u>27,755</u>	<u>13,318</u>	<u>304,611</u>	<u>20,660</u>	<u>14,744</u>	<u>197,453</u>	<u>13,906</u>	<u>14,199</u>	<u>106,516</u>	<u>6,789</u>	<u>15,689</u>			
總計	<u>2,085,533</u>	<u>105,916</u>	<u>19,690</u>	<u>2,497,292</u>	<u>113,278</u>	<u>22,046</u>	<u>4,668,966</u>	<u>366,953</u>	<u>12,724</u>	<u>2,555,493</u>	<u>176,080</u>	<u>14,513</u>	<u>3,662,661</u>	<u>148,356</u>	<u>24,688</u>			

截至2017年12月31日止年度，我們的收益增加主要是由於我們於2017年交付南京一方山及藍溪郡兩個物業項目而主要導致我們物業銷售所交付的總建築面積增加，乃被平均售價減少所抵銷，原因是該兩個項目針對關注功能性及便利性的中等收入家庭而開發，且售價相對較低。我們的收益從截至2017年10月31日止十個月的人民幣2555.5百萬元增加

概 要

至截至2018年10月31日止十個月的人民幣3,662.7百萬元，主要由於(i)截至2018年10月31日止十個月已交付君頤東方的新開發物業項目，貢獻收益人民幣2,095.5百萬元；及(ii)由於項目二期於2017年12月竣工，藍溪郡的已交付總建築面積增加；這被來自一方山的收益減少(因其於2017年1月竣工)所部分抵銷。已確認平均售價亦從截至2017年10月31日止十個月的每平方米人民幣14,513元增加至截至2018年10月31日止十個月的每平方米人民幣24,688元，這主要由於我們的君頤東方乃為老年客戶享受輕鬆健康生活而開發的頤系列住宅，售價相對較高。

下表載列於業績記錄期間我們按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月			
	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	%
建築成本	695,613	48.1	782,011	47.9	1,852,967	47.6	949,628	44.8	978,024	36.9
土地收購成本	553,366	38.3	647,990	39.7	1,436,117	36.9	853,258	40.2	1,319,492	49.7
資本化借款成本	195,855	13.5	200,566	12.3	601,566	15.5	315,927	14.9	353,877	13.3
物業銷售成本	1,444,834	99.9	1,630,567	99.9	3,890,650	100.0	2,118,858	99.9	2,651,393	99.9
租金成本	1,427	0.1	1,467	0.1	1,467	—	2,392	0.1	1,026	0.1
銷售成本總額	<u>1,446,261</u>	<u>100.0</u>	<u>1,632,034</u>	<u>100.0</u>	<u>3,892,117</u>	<u>100.0</u>	<u>2,121,250</u>	<u>100.0</u>	<u>2,652,419</u>	<u>100.0</u>

下表載列於業績記錄期間按分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
銷售物業	640,699	30.7	866,725	34.7	778,316	16.7	436,635	17.1	1,011,268	27.6
租金收入	3,927	73.4	4,221	74.2	5,211	78.0	2,103	46.8	1,346	56.7
總計	<u>644,626</u>	<u>30.8</u>	<u>870,946</u>	<u>34.8</u>	<u>783,527</u>	<u>16.8</u>	<u>438,738</u>	<u>17.1</u>	<u>1,012,614</u>	<u>27.6</u>

截至2017年12月31日止年度的毛利率較低主要是由於截至2017年12月31日止年度交付的兩個發展項目意味著毛利率相對較低。截至2018年10月31日止十個月的毛利率上升主要是由於(i)來自君頤東方新項目的收益貢獻增加，其乃為老年客戶享受輕鬆健康生活而開發的頤系列住宅，這意味著毛利率相對較高；及(ii)來自一方山項目的收益減少，這意味著截至2018年10月31日止十個月的毛利率相對較低。

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年10月31日，我們於合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的投資分別為人民幣98.1百萬元、人民幣330.3百萬元、人民幣410.8百萬元及人民幣421.0百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月，我們分佔合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的虧損部分分別為零、零、人民幣10.7百萬元及人民幣14.5百萬元，而我們分佔合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益分別為人民幣2.1百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣93.4百萬元及人民幣142.3百萬元。

綜合財務資料概要

以下為我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月的綜合財務資料概要以及截至2018年12月31日止年度未經審核綜合財務資料的概要。我們自本招股章程附錄一會計師報告摘錄我們的綜合財務資料概要。以下概要應與本招股章程附錄一的綜合財務資料(包括相關附註)及本招股章程「財務資料」內所載資料一併閱讀，始屬完備。我們的綜合財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。

概 要

綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總收益百分比	金額	佔總收益百分比	金額	佔總收益百分比	金額	佔總收益百分比	金額	佔總收益百分比
	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	%
收益.....	2,090,887	100.0	2,502,980	100.0	4,675,644	100.0	2,559,988	100.0	3,665,033	100.0
銷售成本.....	(1,446,261)	(69.2)	(1,632,034)	(65.2)	(3,892,117)	(83.2)	(2,121,250)	(82.9)	(2,652,419)	72.4
毛利.....	644,626	30.8	870,946	34.8	783,527	16.8	438,738	17.1	1,012,614	27.6
其他收入及收益.....	3,358	0.2	13,844	0.6	35,502	0.8	22,022	0.9	316,760	8.6
銷售及分銷開支.....	(59,310)	(2.8)	(66,703)	(2.7)	(55,567)	(1.2)	(36,924)	(1.5)	(103,119)	(2.8)
行政開支.....	(35,732)	(1.7)	(46,787)	(1.9)	(62,162)	(1.3)	(45,605)	(1.8)	(212,601)	(5.8)
其他開支.....	(422)	(0.0)	(349)	(0.0)	(33,058)	(0.7)	(29,307)	(1.2)	(12,771)	(0.3)
投資物業公平值收益.....	5,273	0.3	23,267	0.9	21,028	0.4	17,052	0.7	14,803	0.4
財務成本.....	(131,174)	(6.3)	(136,015)	(5.4)	(177,021)	(3.8)	(144,338)	(5.6)	(149,815)	(4.1)
以下應佔溢利及虧損：										
合營企業.....	—	—	3	0.0	11,725	0.3	14,717	0.6	5,777	0.2
聯營公司(定義見國際財務報告準則).....	2,110	0.1	2,295	0.1	71,007	1.5	(4,458)	(0.2)	121,978	3.3
除稅前溢利.....	428,729	20.5	660,501	26.4	594,981	12.8	231,897	9.0	993,626	27.1
所得稅開支.....	(230,176)	(11.0)	(290,837)	(11.6)	(204,372)	(4.4)	(118,713)	(4.6)	(405,426)	(11.1)
年/期內溢利及全面收益總額.....	198,553	9.5	369,664	14.8	390,609	8.4	113,184	4.4	588,200	16.0
以下應佔：										
母公司擁有人.....	91,700	4.4	348,144	13.9	420,219	9.0	135,302	5.3	565,188	15.4
非控股權益.....	106,853	5.1	21,520	0.9	(29,610)	(0.6)	(22,118)	(0.9)	23,012	0.6
	198,553	9.5	369,664	14.8	390,609	8.4	113,184	4.4	588,200	16.0

我們的其他收入及其他收益於截至2018年10月31日止十個月大幅增加，乃主要由於按階段實現業務合併的一次性投資收入人民幣292.7百萬元，乃有關根據我們擴張物業開發業務的策略而收購當時為合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)且後來成為我們的附屬公司的若干公司的股權前持有的權益的公平值變動。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註38。我們於截至2016年12月31日止年度錄得相對較高的銷售及分銷開支，乃主要由於截至2016年12月31日止年度就我們若干項目的預售向銷售員工支付的銷售佣金較高。我們的行政開支於截至2018年10月31日止十個月大幅增加，乃主要由於(i)截至2018年10月31日止十個月的一次性以股份為基礎付款人民幣82.6百萬元；(ii)截至2018年10月31日止十個月產生一次性上市開支人民幣24.3百萬元；(iii)平均行政員工數量由截至2017年10月31日止十個月的74名增加至截至2018年10月31日止十個月的171名以及平均薪金基準增加使員工成本增加人民幣17.7百萬元；(iv)我們於長三角地區內城市擴充業務使差旅及娛樂開支增加人民幣15.2百萬元；及(v)專業費用增加人民幣12.5百萬元，主要歸因於我們若干項目的諮詢費、用於擴大員工專業知識的培訓費用及與我們組織架構相關的諮詢費。

綜合財務狀況表概要

	於12月31日			於10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元			
總非流動資產.....	585,525	960,823	1,168,676	1,850,781
總流動資產.....	9,058,889	13,086,745	14,736,021	23,155,370
總流動負債.....	7,130,822	9,119,147	9,580,952	16,674,551
淨流動資產.....	1,928,067	3,967,598	5,155,069	6,480,819
總非流動負債.....	530,194	3,094,971	4,337,300	5,828,423
總權益.....	1,983,398	1,833,450	1,986,445	2,503,177

概 要

綜合現金流量表概要

	截至 12 月 31 日止年度			截至 10 月 31 日 止十個月
	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
營運資金變動前經營活動				
(所用)／所得現金淨額.....	(107,000)	196,781	25,933	58,438
經營活動所得／(所用)現金流量淨額....	76,483	(1,043,683)	50,359	(3,687,796)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額....	(718,938)	(730,183)	(2,566,114)	1,650,219
融資活動所得現金流量淨額	392,093	1,919,965	3,320,701	2,045,457
現金及現金等價物(減少)／				
增加淨額	(250,362)	146,099	804,946	7,880
年／期初現金及現金等價物	470,620	220,258	366,357	1,171,303
年／期末現金及現金等價物	220,258	366,357	1,171,303	1,179,183

截至 2016 年 12 月 31 日止年度及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月，本集團的經營現金流出分別約為人民幣 1,043.7 百萬元及人民幣 3,687.8 百萬元，主要歸因於我們有關開發中物業及持作出售已竣工物業的開發成本增加。有關詳情，請參閱「財務資料－資金流動性及資金來源－現金流量」。

我們擬繼續監察我們物業項目的現金流量變動，並採取以下措施改善上市後我們的現金流量狀況：

- (i) 嚴密監控施工進程及我們物業的銷售情況，令我們能夠加快物業週轉；
- (ii) 與建築承建商及供應商磋商付款條款，令本集團能夠獲授較長付款及償付期限；及
- (iii) 由於銀行的政策是在很靠後階段方發放按揭付款資金，經考慮市場狀況及我們的物業銷售進度，我們將採取優先考慮可購買首付比例較高物業的客戶的銷售策略。

下表載列於業績記錄期間有關已售出及已收購土地的經營數據：

	截至 12 月 31 日止年度			截至 10 月 31 日止十個月	
	2015 年	2016 年	2017 年	2017 年 (未經審核)	2018 年
已交付總建築面積(平方米)	105,916	113,278	366,953	176,080	148,356
已售出每平方米平均成本					
(人民幣元) ⁽¹⁾	13,641	14,394	10,603	12,033	17,872
平均成本佔平均售價百分比	69.3%	65.3%	83.3%	82.9%	72.4%
已售出每平方米平均土地					
收購成本(人民幣元) ⁽²⁾	5,225	5,720	3,914	4,846	8,894
平均土地收購成本					
佔平均售價百分比	26.5%	26.0%	30.8%	33.4%	36.0%

概 要

附註：

- (1) 指我們物業銷售的平均成本，並將某時段的建築成本、土地收購成本及資本化借款成本之和除以該時段交付的總建築面積得出。
- (2) 指我們物業銷售的平均土地收購成本，並將某時段的土地收購成本除以該時段交付的總建築面積得出。

主要財務比率

	於 12 月 31 日／截至 12 月 31 日止年度			於 10 月 31 日／截至 10 月 31 日止十個月
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
毛利率(%).....	30.8	34.8	16.8	27.6
淨利率(%).....	9.5	14.8	8.4	16.0
權益回報率(%).....	14.6	19.4	20.5	31.5
總資產回報率(%).....	2.4	3.1	2.6	3.5
利息償付率(倍).....	4.3	5.9	4.4	7.6
流動比率(倍).....	1.3	1.4	1.5	1.4
資本負債率(%).....	141.1	238.7	284.9	380.1

我們截至2017年12月31日止年度的毛利率相對較低，乃主要由於南京毛利率相對較低的若干發展項目的物業銷售增加。我們截至2018年10月31日止十個月的毛利率上升，乃主要由於(i)來自平均售價較高的君頤東方及東岳府新項目的收益貢獻增加，這意味著毛利率相對較高；及(ii)來自藍溪郡項目的收益減少，這意味著截至2018年10月31日止十個月的毛利率相對較低。

我們截至2018年10月31日止十個月的純利率大幅上升，乃主要由於(i)截至2018年10月31日止十個月的毛利率；(ii)截至2018年10月31日止十個月的分階段達至業務合併的一次性投資收入人民幣292.7百萬元；及(iii)截至2018年10月31日止十個月有分佔合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)收益增加；被截至2018年10月31日止十個月產生的一次性上市開支所部分抵銷。

我們於業績記錄期間的資本負債率增加，乃主要由於債務總額增加以應對業務擴張的資本需求增加。截至2018年10月31日止十個月的資本負債率大幅增加，乃主要由於我們的土地儲備及就尚未開始預售的相關項目的物業發展活動增加。

有關主要財務比率的計算及分析的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—主要財務比率」一節。

我們的股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後(但不包括根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份及不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，黃先生將透過Silver Huang及Silver Vally間接持有本公司38.04%權益，而Silver Huang及Silver Vally分別將直接持有本公司約36.54%及1.50%權益。因此，根據上市規則，黃先生、Silver Huang及Silver Vally將於上市後成為我們的控股股東。

首次公開發售前投資

Silver Shao由邵女士擁有100%。Silver Wu由吳先生擁有100%。Silver Wang由王先生擁有100%。

於2018年5月29日，Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang各自認購及獲初步配發面值為0.0001美元的美元股份。Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang各自分別獲配發5,450,185股美元股份、6,867,233股美元股份及5,450,185股美元股份，代價分別為545.0185美元、686.7233美元及545.0185美元。同日，作為重組一部分，本公司其後購回Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang持有的美元股份藉以進行註銷，而作為代價，本

概 要

公司分別向 Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 配發及發行 42,511.4430 股港元股份、53,564.4174 股港元股份及 42,511.4430 股港元股份，面值為每股 0.1 港元。由於購回及註銷美元股份，Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 僅持有每股面值 0.1 港元的港元股份，而 Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 各自於資本化發行及全球發售完成前持有本公司已發行股份約 1.00%、1.26% 及 1.00%；並分別將於資本化發行及全球發售完成後持有本公司已發行股本約 0.75%、0.95% 及 0.75%（假設超額配股權並無獲行使，且並不計及因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）。Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 各自同意於上市日期後六個月的期間不會出售、轉讓或處置股份。Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 為在維爾京群島註冊成立的投資控股公司。Silver Shao 於 2018 年 4 月 25 日註冊成立，而 Silver Wu 及 Silver Wang 則於 2018 年 4 月 26 日註冊成立。有關該等首次公開發售前投資的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—首次公開發售前投資」一節。

全球發售統計數據⁽¹⁾

	基於發售價每股 發售股份 1.80 港元 (按下調發售價 10% 後)	基於發售價每股 股份 2.00 港元	基於發售價每股 股份 2.48 港元
我們股份的市值 ⁽²⁾	2,550.7 百萬港元	2,834.1 百萬港元	3,514.3 百萬港元
每股股份的未經審核備考經調整 合併有形資產淨值 ⁽³⁾	1.79 港元	1.84 港元	1.95 港元

附註：

- (1) 本表格內的所有統計數據均假設超額配股權未獲行使。
- (2) 市值的計算乃基於全球發售項下預期將發行的 354,262,000 股股份，並假設資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後有 1,417,048,138 股股份獲發行及發行在外。
- (3) 每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出附錄二「A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值」所述的調整後按資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後有 1,417,048,138 股股份獲發行及發行在外而計算。

所得款項用途

我們估計，經扣除我們於全球發售中應付的包銷費用及開支後，假設超額配股權並無獲行使，則我們將收到全球發售所得款項淨額約 722.6 百萬港元（假設發售價為每股發售股份 2.24 港元，即指示性發售價範圍的中位數）；或倘超額配股權獲悉數行使，則約為 837.5 百萬港元。

我們擬將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- 約 60% 或約 433.6 百萬港元將用作開發我們的物業項目（即雲台天境、2017G63 寧海路地塊及蒼見未來）的建設成本。更多詳情，請參閱「業務—我們物業項目的描述」一節；
- 約 30% 或約 216.8 百萬港元將用作償還所有或任何部分若干現有銀行及其他借款；及
- 約 10% 或約 72.3 百萬港元將用作一般營運資金用途。

進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。倘我們下調發售價以將發售價設為每股發售股份 1.80 港元，我們將從全球發售取得的估計所得款項淨額將進一步減少額外金額約 68.4 百萬港元。

股息

於業績記錄期間，本公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣派股息。我們並無固定的股息派付率。宣派股息須由董事會酌情決定並經股東批准。我們的董事可經計及營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東利益以及彼等當時可能視為有關的其他因素後，建議於日後派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合我們的組織章程文件及開曼公司法(包括取得股東批准)。任何未來股息宣派未必會反映過往股息宣派，並將按董事全權酌情而定。詳情請參閱「財務資料—股息政策」一節。

風險因素

投資於發售股份涉及若干風險。投資於發售股份的若干特定風險的更多詳情載於本招股章程「風險因素」一節。在決定投資於發售股份前，閣下應仔細閱讀該節。最重要的風險因素包括：

- 我們可能無法獲得房地產開發所需的充足融資，並面臨流動資金風險。倘我們無法取得充足融資以償還我們的債務及／或為未來開發成本撥付資金，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響
- 本公司的業務及前景依賴於中國房地產市場的表現，並可能受到其不利影響，特別是本公司經營和即將開展業務的各個城市的房地產市場表現
- 我們可能無法在理想地段以商業上可合理的價格獲取適合本公司開發的土地儲備
- 我們可能無法成功實現在新城市 and 地區以及新業務方面的增長和擴張
- 我們的收入主要來源於房產銷售，但由於房地產開發項目進度和項目銷售時機，我們每年的經營業績可能會出現波動
- 我們的業務受到廣泛的政府政策和法規的約束，特別是我們容易在經營所在地受到中國房地產有關政策不利變化的影響

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及事業費用。上市開支總額約為人民幣61.0百萬元。於業績記錄期間，我們於截至2018年10月31日止期間產生上市開支人民幣32.4百萬元，其中人民幣24.3百萬元已計入行政開支及人民幣8.1百萬元已資本化，並預期將產生額外上市開支人民幣28.6百萬元。約人民幣2.1百萬元預期將確認為行政開支。人民幣26.5百萬元預期將確認為權益扣減。

訴訟及不合規

於業績記錄期間，我們於日常業務過程中涉及法律訴訟或糾紛，包括主要涉及與客戶簽訂財產購買協議、與建築承包商達成協議的爭議以及我們對客戶與抵押銀行之間簽訂的抵押協議擔保的索賠。於最後實際可行日期，我們向另一名第三方物業發展商收購的非全資附屬公司無錫億豐亦涉及多宗關於延遲向客戶交付物業的潛在申索及持續進行的法律程序。我們估計，於2018年10月31日，無錫億豐根據相關協議面臨的最高負債為人民幣32.9百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程「業務—牌照及合規—法律合規」一段。

於業績記錄期間，我們出現若干重大或系統性不合規事件，包括(i)於取得有關許可證／批准前開始建造；(ii)延遲完工；及(iii)未能提供足夠的社會保障保險和住房公積金供款。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—牌照及合規—法律合規」一段。

於業績記錄期間，南京東方頤年及南京九城興於2018年10月31日違反若干銀行債務所規定有關資產負債率的協議，達人民幣1,558.8百萬元。於2018年10月31日，南京東方頤年違反來自兩間相關銀行其中一間的銀行債務協議，南京東方頤年於兩間相關銀行所持的資產負債率為75%，即超過預設的最高資產負債率(70%或以下)。南京九城興違反來自另一間相關銀行的銀行債務協議，南京九城興所持的資產負債率為95%，即超過預設的最高資產負債率(75%或以下)。

於2018年12月31日，我們的現金及現金等價物達人民幣1,589.2百萬元及我們的銀行抵押品合共人民幣2,064.1百萬元為未動用。就違反所規定有關資產負債率的協議，即使本集團獲銀行要求就兩間相關銀行之銀行貸款的未償還金額作提早還款，我們相信我們的現金及現金等價物及可用銀行抵押品有能力還款。詳情請參閱本招股章程「財務資料－債務」一段。

競爭格局

中國的國家和地區住宅物業發展市場高度分散且充滿競爭。我們主要面臨來自國家、地區及地方物業發展商的競爭，並主要就品牌認可度、品質、土地儲備、財務資源、定價、經營策略及客戶忠誠與彼等競爭。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－競爭」一段。

近期發展

因我們的業務模式及我們經營所在的整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運於業績記錄期間之後及直至本招股章程日期保持穩定。於2018年11月30日，我們的物業組合包括位於八個城市的31個物業項目，我們應佔總建築面積約為3,437,055平方米，包括(i)已竣工項目的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積約181,790平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約2,321,448平方米；及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約933,817平方米。我們計劃產生未來開發成本人民幣12,436.8百萬元，計劃主要由我們的物業預售及銷售所得款項以及借款所得款項撥資。

於2018年11月1日起及直至最後實際可行日期期間，我們開始一個物業項目的交付階段、取得位於合肥的一個項目連同地塊及已開始一項物業項目的預售。為擴大我們的業務，我們擬訂立一項協議收購兩間公司的股權，有關收購於最後實際可行日期期間並未完成。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業開發過程－第一階段：選址－可行性研究及土地收購－土地收購」一段。

因為(i)我們五個物業項目(即東岳府、雲台天境、惠山國際社區、悅見山及依瀾郡)的不同階段於2018年9月開始預售或銷售；(ii)我們其中一個物業項目(即樾府)的不同階段於2018年10月開始預售或銷售；及(iii)蒼見未來於2018年11月開始預售，我們預計截至2018年12月31日止年度的銷售及分銷開支將較截至2017年12月31日止年度的相應金額有所增加。我們亦預計截至2018年12月31日止年度的行政開支將較截至2017年12月31日止年度的相應金額有所增加，此乃由於物業項目的數目增加所致。

我們預計我們截至2019年12月31日止年度的盈利將可能低於截至2018年12月31日止年度的盈利，乃主要由於(i)有關我們於收購若干合營公司及聯營公司(根據國際財務報告所定義)的股權前，所持利益之公平值變動的階段所達到的業務合併之一次性投資收入，而其後該等合營公司及聯營公司成為我們的附屬公司；(ii)已增加的利息成本為於竣工後根據當地政府訂明的相關限制出售若干物業項目所導致，以及預計部分該等物業項目將於2019年交付，轉而使我們的毛利減少；及(iii)分佔聯營公司(定義見國際財務報告準則)的溢利減少。

經審慎考慮後，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10月31日以來並無重大不利變動，且自2018年10月31日以來並無事件對會計師報告(其全文載於附錄一)所示資料造成重大影響。

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

吾等已編製以下截至2018年12月31日止年度的盈利估計。

本公司擁有人應佔估計綜合溢利 不少於人民幣440.8百萬元
未經審核備考估計每股盈利 不少於人民幣0.31元

我們董事全權負責的盈利估算由彼等根據以下項目編製(i)於本招股章程附錄一之會計報告所載列的截至2018年10月31日止十個月已審核合併業績；及(ii)根據本集團管理賬目之截至2018年12月31日止兩個月的未經審核合併業績。

截至2018年12月31日止年度未經審核備考估計每股盈利的計算乃是根據截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔的未經審核估計合併盈利及假設於2018年12月31日止全年已發行股份總數為1,417,048,138股股份，假設全球發售項下總數為354,262,000股股份及於2018年1月1日根據資本化發行已發行，並未計及行使超額配股權可能發行之任何股份。

釋 義

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本集團於本招股章程附錄一所載業績記錄期間的會計師報告
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或文義所指其中任何申請表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2019年2月18日有條件採用並自上市日期起生效的經修訂及重述的組織章程細則(經不時修訂或補充)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「英屬維爾京群島 控股公司」	指	Silver Huang、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver Ma、Silver Li、Silver Cao、Silver Shao、Silver Vally、Silver Wu及Silver Wang
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.股東於2019年2月18日通過的書面決議案」一段所述將本公司可分派儲備中若干款項撥充資本而將發行1,058,534,993.4660股股份
「開曼公司法」或 「公司法」	指	開曼群島《公司法》(經不時修訂或補充)

釋 義

「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會，其根據國務院於2018年3月22日頒佈的《國務院關於機構設置的通知》(國發2018 6號文)與中國保險監督管理委員會合併並成立中國銀行保險監督管理委員會，及倘文義指明，則包括其後繼機構中國銀行保險監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂或補充)
「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(經不時修訂或補充)
「本公司」	指	銀城國際控股有限公司(其雙重外文名稱前稱為银城国际控股有限公司)，於2018年1月8日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指黃先生、Silver Huang及Silver Vally的統稱

「彌償契據」	指	我們的控股股東以本公司為受益人(為我們本身及作為我們附屬公司之受託人)於2019年2月21日有關若干彌償簽立之彌償契據，其詳情載列於本招股章程附錄六「法定及一般資料－E. 其他資料－1. 稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	我們的控股股東以本公司為受益人(為我們本身及作為我們附屬公司之受託人)於2019年2月21日有關若干不競爭承諾簽立之不競爭契據，其詳情載列於本招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節
「董事」或「我們董事」	指	本公司董事
「下調發售價」	指	可令最終發售價最多設定為指示性發售價範圍下限以下不超過10%的調整
「財政年度」	指	本公司截至12月31日止的財政年度
「全球發售」	指	香港公开发售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其於有關時間的附屬公司或(倘文義有規定，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言)該等附屬公司(猶如彼等於有關時間為本公司之附屬公司)
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「杭州銀弘」	指	杭州銀弘實業有限責任公司，一家於2018年2月11日在中國成立的有限公司。杭州銀弘為本公司的全資附屬公司
「杭州銀浙屹」	指	杭州銀浙屹企業管理有限責任公司，一間於2018年12月5日在中國成立的有限責任公司。杭州銀浙屹為本公司的全資附屬公司

釋 義

「和縣孔雀湖」	指	和縣孔雀湖房地產開發有限公司，於2017年9月19日在中國成立的有限責任公司。和縣孔雀湖為本集團的聯營公司(定義見國際財務報告準則)
「合肥銀弘」	指	合肥銀弘房地產開發有限公司，一間於2018年11月26日在中國成立的有限責任公司。合肥銀弘為本公司間接擁有100%的公司，並分類為本集團的聯營公司(定義見國際財務報告準則)。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」一節「我們在中國的附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)」一節
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「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	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司初步提呈發售35,426,000股新股份(可予重新分配)，以供在香港公開發售認購，詳情載於「全球發售的架構及條件」一節
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件及在有關條款及條件規限下，發行及提呈香港發售股份，以供在香港按發售價(另加經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)認購
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節所列香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、獨立全球協調人與香港包銷商就香港公開發售於2019年2月21日訂立的包銷協議
「國際會計標準委員會」	指	國際會計標準委員會

釋 義

「《國際財務報告準則》」	指	由國際會計標準委員會發佈的《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的人士
「國際發售」	指	按最終發售價向專業、機構及其他投資者配售國際發售股份，詳情載於「全球發售的架構及條件」一節
「國際發售股份」	指	本公司初步提呈發售318,836,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權而定)，以供在國際發售認購，詳情載於「全球發售的架構及條件」一節
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商，預期彼等將訂立國際包銷協議
「國際包銷協議」	指	預期由(其中包括)本公司、獨立全球協調人與國際包銷商就國際發售於2019年2月27日或前後訂立的包銷協議
「江蘇瑞朗」	指	江蘇瑞朗置業投資有限公司，一間於2016年5月18日在中國成立的有限公司
「江蘇新苑」	指	江蘇新苑實業投資有限公司，一間於2003年4月25日在中國成立的有限公司
「江陰銀澤」	指	江陰銀澤房地產開發有限公司，一間於2018年10月24日在中國成立的有限責任公司。江陰銀澤為本公司的全資附屬公司
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們的獨立物業估值師
「仲量聯行報告」	指	由仲量聯行編製的行業研究報告
「聯席賬簿管理人」	指	工銀國際融資有限公司、海通國際證券集團有限公司、國泰君安證券股份(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、絲路國際資本有限公司及交銀國際證券有限公司

釋 義

「聯席全球協調人」	指	工銀國際融資有限公司及海通國際證券集團有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	工銀國際證券有限公司、海通國際證券集團有限公司、國泰君安證券股份(香港)有限公司、農銀國際證券有限公司、絲路國際資本有限公司及交銀國際證券有限公司
「最後實際可行日期」	指	2019年2月13日，即本招股章程刊發前確定當中所載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	股份首次上市並獲准在主板買賣之日，預期為2019年3月6日或前後
「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
「馬鞍山順碧」	指	馬鞍山順碧房地產開發有限公司，一間於2017年12月21日在中國成立的有限公司。馬鞍山順碧為本公司的非全資附屬公司
「主板」	指	由聯交所營運的主板
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2019年2月18日有條件採納並於上市日期生效之經修訂及重列的組織章程大綱(經不時修訂或補充)
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」 或「建設部」	指	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「戴先生」	指	戴成書先生，我們的主要股東之一
「黃先生」	指	黃清平先生，我們的主席、非執行董事及控股股東之一

釋 義

「馬先生」	指	馬保華先生，我們的執行董事、總裁及股東之一
「王先生」	指	王政先生，我們的執行董事及股東之一
「吳先生」	指	吳偉先生，我們的股東之一
「謝先生」	指	謝晨光先生，我們的非執行董事及股東之一
「朱先生」	指	朱力先生，我們的執行董事
「朱林彬先生」	指	朱林彬先生，朱林楠先生的兄長及江蘇瑞朗及江蘇新苑的股東之一
「朱林楠先生」	指	朱林楠先生，我們的股東之一
「曹女士」	指	曹煉女士，我們的股東之一
「邵女士」	指	邵磊女士，我們的執行董事
「南京昌拓」	指	南京昌拓房地產有限公司，一家於2018年1月5日在中國成立的有限公司。南京昌拓為本公司的非全資附屬公司
「南京東方頤年」	指	南京東方頤年健康產業發展有限公司，一家於2015年3月25日在中國成立的有限公司。南京東方頤年為本公司的非全資附屬公司
「南京華中」	指	南京華中房地產開發有限責任公司，一間於2002年8月12日在中國成立的有限公司。南京華中過往為南京銀城的全資附屬公司
「南京弘全」	指	南京弘全房地產開發有限公司，一家於2013年1月15日在中國成立的有限公司。南京弘全為本公司的全資附屬公司。
「南京弘佑」	指	南京弘佑房地產開發有限公司，一家於2013年1月15日在中國成立的有限公司。南京弘佑為本公司的全資附屬公司。

釋 義

「南京佳佑城」	指	南京佳佑城房地產開發有限公司，於2017年2月28日在中國成立的有限責任公司。南京佳佑城為本集團的合營企業
「南京佳運城」	指	南京佳運城房地產開發有限公司，一家於2016年9月29日在中國成立的有限公司。南京佳運城為本公司的非全資附屬公司
「南京九城興」	指	南京九城興房地產開發有限公司，一家於2016年9月29日在中國成立的有限公司。南京九城興為本公司的非全資附屬公司
「南京空港」	指	南京空港會展投資管理有限公司，一家於2017年8月18日在中國成立的有限公司。南京空港為本公司的非全資附屬公司
「南京馬會」	指	南京馬會置業有限公司，一家於2004年5月19日在中國成立的有限公司。南京馬會為本公司的全資附屬公司
「南京穗訊」	指	南京穗訊投資管理諮詢有限公司，一間於2013年11月12日在中國成立的外商獨資有限公司。除過往曾為銀城地產的股東外，南京穗訊為獨立第三方
「南京西城」	指	南京西城房地產開發有限公司，一家於2002年8月1日在中國成立的有限公司。南京西城為本公司的全資附屬公司
「南京旭城」	指	南京旭城房地產開發有限公司，於2005年12月12日在中國成立的有限責任公司。南京旭城為本集團的聯營公司(定義見國際財務報告準則)
「南京易城」	指	南京易城房地產開發有限公司，一家於2014年11月25日在中國成立的有限公司。南京易城為本公司的全資附屬公司

釋 義

「南京銀城」	指	南京銀城地產開發有限公司，一家於2009年9月24日在中國成立的有限公司。南京銀城為本公司的全資附屬公司
「南京銀港」	指	南京銀港企業管理有限公司，一家於2018年3月21日在中國成立的有限公司。南京銀港為本公司的全資附屬公司
「南京銀廣」	指	南京銀廣房地產開發有限公司，一家於2014年4月18日在中國成立的有限公司。南京銀廣為本公司的全資附屬公司
「南京銀嘉淳」	指	南京銀嘉淳企業管理有限公司，一家於2017年9月12日在中國成立的有限公司。南京銀嘉淳為本公司的非全資附屬公司
「南京銀嘉豐」	指	南京銀嘉豐企業管理有限公司，一家於2016年10月14日在中國成立的有限公司。南京銀嘉豐為本公司的全資附屬公司
「南京銀嘉涵-1」	指	南京銀嘉涵企業管理有限公司，一家於2016年11月17日在中國成立的有限公司。南京銀嘉涵-1為本公司的全資附屬公司
「南京銀嘉瀚-2」	指	南京銀嘉瀚企業管理有限公司，一家於2016年11月17日在中國成立的有限公司。南京銀嘉瀚-2為本公司的全資附屬公司
「南京銀嘉泓」	指	南京銀嘉泓企業管理有限公司，一家於2017年5月15日在中國成立的有限公司。南京銀嘉泓為本集團的合營企業
「南京銀嘉匯」	指	南京銀嘉匯企業管理有限公司，一家於2016年11月22日在中國成立的有限公司。南京銀嘉匯為本公司的全資附屬公司

釋 義

「南京銀嘉錦-2016」	指	南京銀嘉錦企業管理有限公司，一家於2016年10月14日在中國成立的有限公司。南京銀嘉錦-2016為本公司的全資附屬公司
「南京銀嘉津-2018」	指	南京銀嘉津企業管理有限公司，一家於2018年1月22日在中國成立的有限公司。南京銀嘉津-2018為本公司的全資附屬公司
「南京銀嘉瀾」	指	南京銀嘉瀾企業管理有限公司，一家於2016年11月22日在中國成立的有限公司。南京銀嘉瀾為本公司的非全資附屬公司
「南京銀嘉潤」	指	南京銀嘉潤企業管理有限公司，一家於2016年11月22日在中國成立的有限公司。南京銀嘉潤為本公司的非全資附屬公司
「南京銀嘉瀛」	指	南京銀嘉瀛企業管理有限公司，一家於2017年9月12日在中國成立的有限公司。南京銀嘉瀛為本公司的非全資附屬公司
「南京銀嘉澤」	指	南京銀嘉澤企業管理有限公司，一家於2016年10月14日在中國成立的有限公司。南京銀嘉澤為本公司的全資附屬公司
「南京銀嘉湛」	指	南京銀嘉湛企業管理有限公司，一家於2016年10月14日在中國成立的有限公司。南京銀嘉湛為本公司的全資附屬公司
「南京銀卓」	指	南京銀卓房地產開發有限公司，一家於2014年4月21日在中國成立的有限公司。南京銀卓為本公司的全資附屬公司。
「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

釋 義

「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)不超過2.48港元及預期不低於2.00港元，該價格將由本公司與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)於定價日或之前以協議方式釐定，視乎任何下調發售價情況而定
「發售價範圍」	指	每股發售股份2.00港元至2.48港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	預期將由本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商並可供工銀國際融資(代表國際包銷商)行使的購股權，據此，本公司可能須按發售價配發及發行最多合共53,138,000股額外股份(佔根據全球發售初步提呈的發售股份數目約15%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)，有關詳情載於「全球發售的架構及條件」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括中國香港與澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	本公司的中國法律顧問中倫律師事務所
「首次公開發售前投資」	指	「歷史、重組及集團架構－首次公開發售前投資」一節所述的由Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang作出的首次公開發售前投資
「首次公開發售前投資者」	指	如「歷史、重組及集團架構－首次公開發售前投資」一節所述，指Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang
「定價協議」	指	本公司及工銀國際融資(為其本身及代表其他包銷商)將於定價日或之前訂立的協議，以記錄及釐定發售價

釋 義

「定價日」	指	本公司及工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)就全球發售釐定發售價的日期，預期為2019年2月27日或前後，但不遲於2019年3月4日
「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	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於「歷史、重組及集團架構－公司發展－重組」
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	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，其國務院於2018年3月22日頒佈的國務院關於機構設置的通知(國發2018 6號文)變更為國家市場監督管理總局，及倘文義指明，則包括其後繼機構，中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人民代表大會常務委員會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「購股權計劃」	指	我們於2019年2月18日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於「附錄六－法定及一般資料－D.購股權計劃」
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「Silver Cao」	指	Silver Cao Holding Limited，一家於2017年12月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由曹女士擁有100%
「Silver Dai」	指	Silver Dai Holding Limited，一家於2017年12月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由戴先生擁有100%
「Silver Huang」	指	Silver Huang Holding Limited，一家於2017年12月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由黃先生擁有100%
「Silver Li」	指	Silver Li Holding Limited，一家於2017年12月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由朱先生擁有100%
「Silver Ma」	指	Silver Ma Holding Limited，一家於2017年12月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由馬先生擁有100%
「Silver Shao」	指	Silver Shao Holding Limited，一家於2018年4月25日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由邵女士擁有100%。Silver Shao為我們的首次公開發售前投資者之一
「Silver Vally」	指	Silver Vally Holding Limited，一家於2018年4月25日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由黃先生擁有100%。Silver Vally就本公司於上市後採納的股份獎勵計劃而持有本公司股份。Silver Vally為我們的控股股東之一
「Silver Wang」	指	Silver Wang Holding Limited，一家於2018年4月26日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由王先生擁有100%。Silver Wang為我們的首次公開發售前投資者之一
「Silver Wu」	指	Silver Wu Holding Limited，一家於2018年4月26日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由吳先生擁有100%。Silver Wu為我們的首次公開發售前投資者之一
「Silver Xie」	指	Silver Xie Holding Limited，一家於2017年12月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由謝先生擁有100%

釋 義

「Silver Zhu」	指	Silver Zhu Holding Limited，一家於2017年12月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，並由朱先生擁有100%
「獨家保薦人」或 「工銀國際融資」	指	工銀國際融資有限公司
「穩定價格操作人」	指	工銀國際證券有限公司
「國務院」	指	中國國務院
「借股協議」	指	預期穩定價格操作人與Silver Huang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	除非文義另有所指，具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，詳情載於「主要股東」一節
「融創置業」	指	融創(江蘇)置業有限公司，一家於2017年5月24日在中國成立的有限公司。融創置業為本公司的非全資附屬公司
「蘇州恒萬」	指	蘇州恒萬置地有限公司，於2017年11月10日在中國成立的有限責任公司。蘇州恒萬為本集團的合營企業
「蘇州立泰」	指	蘇州立泰置業有限公司，於2018年3月6日在中國成立的有限責任公司。蘇州立泰為本集團的合營企業
「蘇州銀澤」		蘇州銀澤房地產開發有限公司，一家於2017年7月4日在中國成立的有限公司。蘇州銀澤為本公司的非全資附屬公司
「蘇州渝熙」	指	蘇州渝熙房地產開發有限公司，於2018年3月5日在中國成立的有限責任公司。蘇州渝熙為本集團的聯營公司(定義見國際財務報告準則)

釋 義

「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則(經不時修訂或補充)
「業績記錄期間」	指	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10月31日止十個月
「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、其領土及屬地、美國任何州以及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂或補充)
「白色申請表格」	指	要求有關香港發售股份將以申請人／申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「白表 eIPO」	指	透過指定白表 eIPO 網站 www.eipo.comp.hk 於網上遞交申請，申請認購以申請人本身名義登記之香港發售股份
「白表 eIPO 服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「撤回機制」	指	要求本公司須(其中包括)(a)因本招股章程的資料(如發售價)出現重大變動而刊發補充招股章程；(b)延長發售期並容許有意投資者(倘其有意)採用選擇參與方式確認其申請(即要求投資者正面確認即使出現變動彼等仍會申請認購股份)的機制
「無錫世紀花園」	指	無錫世紀花園房地產開發有限公司，一家於2007年3月14日在中國成立的有限公司。無錫世紀花園為本公司的全資附屬公司。
「無錫天弘利信」	指	無錫天弘利信房地產諮詢有限公司，一家於2016年3月29日在中國成立的有限公司。無錫天弘利信為本集團的合營企業

「無錫億豐」	指	無錫億豐置業有限公司，於2011年10月12日在中國成立的有限責任公司。無錫億豐為本公司的非全資附屬公司
「無錫銀城」	指	無錫銀城地產開發有限公司，於2005年8月1日在中國成立的有限責任公司。無錫銀城為本公司的全資附屬公司
「無錫銀澤瀾」	指	無錫銀澤瀾企業管理有限公司，一家於2018年3月14日在中國成立的有限公司。無錫銀澤瀾為本公司的全資附屬公司。
「新城房地產」	指	新城房地產開發(無錫)有限公司，一家於2005年12月12日在中國成立的有限公司。新城房地產為本公司的合營企業
「徐州長順」	指	徐州長順置業有限公司，一家於2014年2月24日在中國成立的有限公司。徐州長順為本公司的全資附屬公司
「長三角地區」	指	就本招股章程而言，涵蓋26個中國城市的大都會區涵蓋南京、蘇州、無錫、上海及中國江蘇省、安徽省及浙江省不同層級城市
「YCH Limited」	指	Yin Cheng Holding Limited，一家於2018年1月16日在英屬維爾京群島成立的有限公司。YCH Limited為本公司的全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「銀城建設」	指	南京銀城建設發展股份有限公司(前稱南京銀城裝飾設計有限公司)，一家於2000年12月在中國成立的有限公司

釋 義

「銀城地產」	指	銀城地產集團股份有限公司，一家於2001年12月27日在中國成立的有限公司。銀城地產於重組前為南京銀城的前控股公司
「銀城地產集團」	指	銀城地產連同其附屬公司，不包括本集團
「銀嘉城」	指	銀嘉城控股有限公司，一家於2018年2月6日在香港註冊成立的有限公司。銀嘉城為本公司的全資附屬公司
「鎮江恒潤」	指	鎮江恒潤房地產開發有限公司，一家於2018年4月9日在中國成立的有限公司。鎮江恒潤為本公司的非全資附屬公司
「%」	指	百分比

本招股章程中所載中國法律、規則、法規、公民、實體、政府機關、機構、設施、獎項、證書及稱銜等註有「*」的英文名稱乃其中文名稱的翻譯，僅供說明。如中文名稱與其英文翻譯有任何歧義，概以中文名稱為準。

技術詞彙表

本詞彙表載有與本公司及我們業務有關並於本招股章程使用的若干詞彙的釋義。該等詞彙及其涵義未必與業內的標準涵義或用法一致。

「平均售價」	指	平均售價
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，中國相關政府機關就建築所有權簽發的證書。於若干中國城市，例如南京、無錫、蘇州、鎮江、杭州及馬鞍山，其與土地使用權證合併成為單一證書，即不動產權證
「竣工驗收證明」	指	中國地方城市住建局或主管機關就房地產項目竣工簽發的房屋建築工程竣工驗收備案證／表／報告
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方規劃行政主管部門就建設用地規劃簽發的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設局或主管機關就建築工程施工簽發的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方規劃行政主管部門就建設工程規劃簽發的建設工程規劃許可證
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「總建築面積」	指	總建築面積
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，為土地使用者與中國相關政府土地行政機關簽訂的協議
「土地使用權證」	指	國有土地使用證，一方有權使用一幅土地的一張證書（或多張證書，視情況而定）。於若干中國城市，例如南京、無錫、蘇州、鎮江、杭州及馬鞍山，其與房屋所有權證合併成為單一證書，即不動產權證

技術詞彙表

「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》中界定的土地增值稅
「容積率」	指	所有樓宇總建築面積(不包括地面以下建築面積)與佔地面積的比率
「預售許可證」	指	中國地方住房和建設管理局或主管機關就預售在建物業簽發的商品房預售許可證
「不動產權證」	指	不動產權證書，由相關中國政府部門頒佈合併房屋所有權證及／或土地使用權證的證書

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述。使用本招股章程時，「旨在」、「預計」、「相信」、「或會」、「估計」、「預期」、「日後」、「擬」、「可能」、「可」、「計劃」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「目標」、「將會」、「會」等詞彙及該等詞彙的反義詞以及其他類似描述如與我們或我們的管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 業務策略以及經營及拓展計劃；
- 有關日後的營運、盈利能力、流動資金及資本資源的目標及預期；
- 日後事件以及我們營運或計劃營運所在行業及市場的發展、趨勢及情況；
- 控制成本的能力；
- 物色及成功利用新業務發展機會的能力；及
- 我們的股息政策。

該等陳述反映管理層現時對未來事件、營運、盈利能力、流動資金及資本資源的意見，當中有一部分未必會實現或可予變動。實際結果可能因多項因素(包括但不限於本招股章程「風險因素」所載的風險因素及下文所列者)而與前瞻性陳述暗示或表達的資料大相逕庭：

- 適用於我們的法例、規則及規例出現變動；
- 中國的整體經濟、市場及營商環境，包括中國經濟增長的可持續性；
- 利率、匯率、股價或其他比率或價格出現變動或波動；
- 我們可能從事的商機及拓展計劃；
- 我們識別、計量、監控及控制業務風險的能力，包括改善整體風險概況及風險管理常規的能力；及
- 其他屬我們控制之外的因素。

前 瞻 性 陳 述

根據適用法例、規則及規例之規定，我們並無任何責任就任何新資料、日後事件或其他事項更新或以其他方式修訂本招股章程內之前瞻性陳述。基於該等事項及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程所論述之前瞻性事件及情況未必會以我們所預期之方式發生甚或不一定發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本節所載的警示聲明及本招股章程「風險因素」所載的風險因素均適用於本招股章程所載的一切前瞻性陳述。

於本招股章程中，有關我們或任何董事意向之陳述或提述乃於本招股章程日期發表。任何該等意向可能會基於日後發展而出現變動。

投資本公司的股份涉及各種風險。在投資本公司股份前，閣下應仔細考慮本招股章程中的所有信息，特別是下文所述的風險及不確定因素。

任何下列情況的發生均可能會對本公司的業務、財務情況、經營業績或前景造成重大不利影響。如果發生任何這類情況，本公司股份的交易價格可能會下降，而閣下也可能損失所有或部分投資。閣下應根據自身的具體情況向相關顧問尋求有關潛在投資的專業意見。

本公司的業務和運營會涉及一定的風險和不確定因素，其中有很多我們無法控制。這些風險大致可分為(i)與我們業務相關的風險；(ii)與我們行業相關的風險；(iii)與在中國開展的業務相關的風險；及(iv)與全球發售相關的風險。

與我們業務相關的風險

我們可能無法獲得房地產開發所需的充足融資，並面臨流動資金風險。倘我們無法取得充足融資以償還我們的債務及／或為未來開發成本撥付資金，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

房地產開發屬於資本密集型行業，在可預見的未來我們預計項目開發會繼續產生較高水平的資本開支。在業績記錄期間，我們主要通過房產預售及銷售所得、金融機構借款為我們的房地產項目提供資金。我們於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年10月31日的資本負債率分別為141.1%、238.7%、284.9%及380.1%。我們未來獲得外部融資的能力和融資成本受無法控制的不確定因素影響，其中包括：

- 我們未來的經營業績、財務狀況和現金流量；
- 國際和國內金融市場的狀況及融資供應情況；
- 在國內或國際市場獲得融資所需中國政府的批准；
- 中國政府貨幣政策中有關銀行利率和貸款業務方面的變化；及
- 中國政策中有關房地產市場監管和控制的變化。

我們無法向閣下保證，中國政府不會採取措施或行動，以限制我們獲取資金的途徑以及為物業項目提供資金的方法，限制或者完全禁止我們以正當商業理由在到期前獲得足夠的融資或更新現有的信貸措施。如果發生這種情況，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

如果我們決定通過借貸籌集額外資金，我們的利息和債務償還義務將會增加，並且我們可能會受到額外契約條款的限制，這可能會限制我們將經營產生的現金流投入項目的能力。任何借貸利率的上升都可能對我們的業務、經營業績以及財務狀況造成重大不利影響。

我們無法向 閣下保證，我們能夠取得充足融資。倘本集團需要現金作多項用途(包括償還債務、為未來開發成本撥付資金)，未能妥善及適時管理流動資金風險可能對本集團現金流、盈利及財務狀況的造成重大不利風險，並可能降低我們可取得用作營運資金、資本開支、未來收購、股息及其他一般企業用途的資金。

此外，我們會從開發房產的銷售和預售中獲得大部分收入和現金流量，用於補充項目初期開發成本(例如土地價格)。截至2016年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月，我們的經營活動所得現金流出淨額分別約為人民幣1,043.7百萬元及人民幣3,687.8百萬元，主要歸因於我們有關開發中物業及持作出售已竣工物業的開發成本增加。請參閱本招股章程「財務資料－資金流動性及資金來源－現金流量」一節。我們無法向 閣下保證，我們日後將不會經歷經營活動所得現金流出淨額。經營活動所得現金流出淨額使我們需要取得充足外來融資以達至我們的財務需要及責任。倘我們無法做到，我們可能被迫延誤及放棄我們的開發及擴充計劃。因此，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。銷售及預售亦可能被多種因素影響，例如向購買者申請按揭貸款是否受到限制。利率的上升可能會大大增加抵押貸款的成本，從而降低抵押貸款作為房地產融資來源的吸引力和購買者的支付能力。我們無法向 閣下保證，中國政府及商業銀行不會以提高首付要求、附加其他條件或以其他方式改變規章制度，使抵押貸款無法使用或對潛在購房者喪失吸引力。我們無法向 閣下保證，商業銀行會及時批准潛在購房者的抵押貸款申請。如果抵押貸款成本更高或難以獲得，則我們的銷售及預售可能受到重大不利影響，從而對我們的現金流量及營運資金造成壓力。

本公司的業務及前景依賴於中國房地產市場的表現，並可能受到其不利影響，特別是本公司經營和即將開展業務的各個城市的房地產市場表現。

本公司的業務及前景取決於中國房地產市場的表現。截至2018年11月30日，本公司已於八個城市(包括南京、無錫、蘇州、馬鞍山、鎮江、杭州、徐州及合肥)開展了31個不同發展階段的房地產項目，其中23個房地產項目由本公司所擁有並開發，四個房地產項目由本公司的合資企業所開發，四個房地產項目由本公司的聯營公司(定義見國際財務報告準

則)所開發。由於本公司將繼續鞏固我們於長三角地區的市場地位，我們的業務將非常倚重當地房地產市場的表現。這些房地產市場可能會受到本地、地區、國家及全球因素的影響，包括經濟和金融狀況、當地市場的投機活動、可售物業的供應與需求、投資者信心、物業買方是否有其他投資選擇、通貨膨脹、政府政策、利率及資本供應，其中許多因素不受我們的控制。中國整體房地產市場或本公司營或即將開展業務的城市的房地產市場的任何不利發展、均可能會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

人們越來越擔心對住房的購買力、市場增長的可持續性以及中國若干城市的房地產市場已過熱並可能變成房地產「泡沫」。可用資金的減少及投資者信心等因素可能會影響到我們對房地產項目的開發。因此，房地產市場可能會出現房地產供給過剩和現有住房閒置的情況。房地產供給過剩、本公司經營或即將開展業務城市的房地產需求或價格的潛在下降均可能會對本公司的現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，本公司的業務會受到政府廣泛的監管，特別是對中國房地產業政策變動非常敏感。近年來，中國政府頒佈了旨在使房地產行業降溫的各種控制措施，並可能採取進一步措施對該行業進行監管。請參閱本節下文「風險因素－與我們行業相關的風險－我們的業務受到廣泛的政府政策及法規的約束，尤其是我們的業務易受與中國房地產業及我們業務經營地區相關政策的不利變化的影響」一段。我們無法向閣下保證，這些措施不會對我們的業務產生負面影響、我們經營或將要開展業務的城市和地區的新房地產需求會在未來保持持續增長、中國房地產行業不會出現過度開發或市場低迷的情況。

我們可能無法在理想地段以商業上合理的價格獲取適合本公司開發的土地儲備。

業務增長及成功與否在很大程度上取決於我們在理想地段以商業上合理價格持續獲取土地儲備的能力。在業績記錄期間，我們主要通過相關政府部門組織的公開招標、拍賣和掛牌出讓流程，及通過收購擁有土地使用權的公司的股權來獲得第三方土地。於業績記錄期間，截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月我們根據我們支付的代價實際金額的土地收購成本分別約為人民幣1,800百萬元、人民幣6,474百萬元、人民幣4,212百萬元及人民幣8,495百萬元，而截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月我們的每平方米平均土地收購成本分別約為人民幣14,974元、人民幣25,875元、人民幣44,519元及人民幣8,433元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業開發過程－第一階段：項目選址、可行性研究及土地收購－土地收購」一段。

我們取得土地的能力取決於多種因素，例如當地的整體經濟情況、政府對可用地塊的供應量、我們估算所獲地塊利潤以及這些地塊的競爭情況。中國政府和當地有關部門控制

新地塊的供應和價格，並批准這些地塊的規劃和使用。中國已經制定了具體的法規來控制購買和開發土地的方法和程序。在若干城市(例如南京及蘇州)，地方政府最近對預售房地產實行限制。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－穩定房價的措施」一段。此類預售限制可能會導致我們的房地產開發策略及現金流回籠的時間存在不確定性，這可能對我們的現金流量造成不利影響。此外，我們經營或計劃進駐的城市的快速發展可能會導致在理想地點以合理價格獲取的未開發土地供應緊張。因此，未來我們購置土地使用權的成本將進一步上升，如果我們無法及時獲得可用於開發的地塊或者能夠以合理回報的價格向我們的客戶銷售，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。有關中國土地徵用監管程序及限制的信息，請參閱「監管概覽」一節。

我們可能無法成功實現在新城市 and 地區以及新業務方面的增長和擴張。

為實現可持續增長，我們需要繼續在中國具有增長潛力且公司尚未開展業務的地區尋求開發機遇。我們最初將重心主要集中在南京市開展住宅物業項目開發，而後開始進入無錫、蘇州、鎮江、馬鞍山、杭州、徐州及合肥。在業績記錄期間，我們絕大部分的收入來自本公司在南京及無錫的物業項目。我們預計將業務拓展到長三角地區的其他主要城市。此外，我們計劃與江蘇的一間知名綜合醫院合作，以貢獻醫院大樓的方式參與醫院業務，而其日常營運主要由醫院負責。

由於我們需要時間努力了解當地監管規範和習慣做法、客戶偏好和行為、當地承包商和供應商的可靠性、商業慣例和商業環境以及相關子市場的市政規劃政策，因此，向新區域業務的擴張會遭遇諸多不確定性和挑戰。此外，將我們的業務擴張到新的區域將需要與在當地具有更高知名度或在本地勞動力、專業技能和信息獲取方面更具優勢的開發商進行競爭。此外，我們目標城市的建築、市場和稅務相關法規可能會有所不同，我們可能會需要在遵守新程序和適應新環境方面承擔額外費用或面臨更多困難。

由於可能面臨先前沒有遇到的挑戰，我們可能無法識別及正確評估風險或充分利用機會，或者無法充分利用我們過去的經驗來應對在這些新市場中遇到的挑戰。例如，我們可能難以預測目標城市的房地產需求或將開發物業與當地居民的行為與期望相匹配。

另外，擴張進入新的區域和新業務需要大量的資金和管理資源。我們可能無法很好的管理因滿足業務擴張的需要而帶來的勞動力增長，並且也會遇到諸如資金限制、工程延誤以及缺乏專業知識等問題。任何這些因素都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景產生重大不利影響。

我們的收入主要來源於房產銷售，但由於房地產開發項目進度及預算和項目銷售時機，我們每年的經營業績可能會出現波動。

過往我們的收入主要來源於我們所開發的房地產銷售。我們於截至2017年12月31日止三個年度以及截至2018年10月31日止十個月的房產銷售收入分別為99.7%、99.8%、99.9%及99.9%。根據我們的會計政策，我們確認的收入主要取決於項目交付進度。根據房產類型的不同，在我們確認這類項目的收入前，通常從預售至交付需要18至24個月的時間。因此，經營業績可能會由於房地產開發進度、房地產的市場需求及房產銷售時機等因素的影響而有所波動。因此，我們在任何特定期間的財務業績僅反映客戶前段時間作出的決策，可能並不表示我們在此期間的實際經營業績。

我們從物業開發項目獲取利益的能力亦取決於我們是否能夠按計劃及預算完成我們的項目。我們項目開發的進度表以及項目是否能夠在計劃預算內完成取決於若干因素，包括我們第三方承包商的業績和效率、我們的融資能力及相關融資成本。其他可能對我們的項目開發進度和預算產生不利影響的具體因素包括但不限於：

- 市場情況的變化、經濟低迷以及商業和消費者情緒普遍低落；
- 相關法規和政府政策的變化；
- 獲得必要的政府批准或許可出現延遲；
- 材料、設備、承包商和熟練工的短缺；
- 勞動爭議；
- 施工事故；
- 潛在地點的選擇和獲取標準的判斷錯誤；及
- 自然災害和不利的天氣條件。

風 險 因 素

施工延誤或未能根據其預定計劃、進度表和預算完成項目建設可能會損害我們作為房地產開發商的聲譽，導致收入損失或確認收入延遲以及回報下降。如果房地產項目沒有按時完成，預售物業的購買者可能有權獲得延遲交付的賠償，或可能終止預售協議並就損害進行索賠。我們無法向閣下保證，未來不會在竣工或交付項目方面遇到任何重大延誤，或者不會因此類延誤而承擔任何責任。

此外，中國週期性的房地產市場會對土地收購最佳時機，開發規劃及房產銷售均構成影響。項目完成所需時間和規定時限及房產銷售的週期性，意味著我們與房地產開發活動有關的經營業績可能會受到各個週期重大波動的影響。因此，很難預測我們的未來業績以及發售股份的價格。

根據中國法律，房地產開發商在滿足特定要求的條件下，可於落成前預售房地產。我們依賴預售房地產所得資金作為我們房地產項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，房地產開發商必須在開始預售房地產前滿足若干條件，且預售所得款項須受監督，並只可用作撥付相關發展項目。此外，於若干城市（例如南京及蘇州），地方政府最近對預售物業實施限制。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－穩定房價的措施」一段。概不保證中國國家或地方政府不會對現行預售方式採用任何更加嚴格的限額或限制，甚至廢除現行預售作法。對於未來可能實施對我們預售物業的任何限制，包括我們須於取得預售許可前產生的任何前期開支金額增加的規定或中國國家或地方政府的其他推動落成房地產銷售的舉措，將延長我們資本回收期，並將迫使我们尋求其他方法支付我們房地產開發各個階段的支出，包括增加借款，從而增加我們的利息支出。這可能對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，如果我們未能完成項目建設並按期望的價格及時出售房產，則房地產市場波動可能使我們面臨開發中房產及待售完工房產存在潛在減值虧損的風險。當房產的賬面價值超過其可收回金額時，則可能會產生減值損失。我們於業績記錄期間前就持作出售的已竣工物業產生減值虧損。於業績記錄期間，我們先前已確認的持作銷售的已竣工物業的減值虧損撤銷分別約為人民幣29.3百萬元、人民幣19.2百萬元、零及零。我們無法向閣下保證，在未來不利的市場條件下，我們不會產生任何減值損失。

我們所有建築工程都依賴第三方建築承包商。另外，如果我們擴張至其他地理位置，可能無法找到足夠數量的合格第三方建築承包商。

我們將所有項目的建築工程外包給第三方建築承包商，包括但不限於主體結構、基礎開挖、建築幕牆安裝、設備安裝、機械及電氣工程。我們通常通過公開招標選擇建築承包

商並考慮多項因素，例如承包商規模、專業資格和認證、行業聲譽、業績記錄及價格。我們無法保證現有主要建築承包商能夠以我們可接受的價格向本集團繼續提供服務，或未來能維持與這些建築承包商的合作。當我們需要聘請合適的建築承包商時，彼等可能不能及時提供服務。同時，我們也無法保證能夠及時找到合適的替代承包商來滿足項目需求。特別是當我們擴張至中國其他區域時，由於房地產市場發展程度的不同以及我們對該等區域建築承包商缺乏認識，可能會很難尋找到足夠數量的合格的建築承包商。

目前，我們的工程管理中心及運營管理中心負責監督建築承包商，以確保其按照我們的要求並持續遵守項目進度計劃執行工作。我們也採取各種質量控制措施來確保我們的質量標準得到良好執行。但並不能保證它們能完全有效地監測第三方建築承包商的表現或檢測出這些建築承包商提供服務的所有缺陷。我們無法向閣下保證，任何第三方建築承包商都將提供滿意的服務或滿足我們的質量和安全要求，或者能夠在約定時間內完成工作。如果發生這些情況，我們可能需要更換建築承包商或採取其他補救措施，這可能會對我們項目的成本和施工進度產生重大不利影響。

如果我們與任何第三方建築承包商的關係惡化，可能會引發與該建築承包商之間的嚴重爭議，從而可能導致高昂的法律訴訟費用。上述任何事件的發生都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

品牌形象的惡化或任何侵犯我們知識產權的行為可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們在很大程度上依賴於我們的「銀城」品牌和形象，吸引潛在客戶購買我們的房產。任何有關我們或我們房產的負面事件或負面宣傳可能對我們的聲譽、財務狀況和業務以及經營業績造成重大不利影響。品牌價值很大程度上取決於消費者的認知，包含各種主觀概念，甚至可能會因孤立的商業事件而受損，從而降低消費者的信任度。如果我們無法保證房地產的質量或無法提供一貫積極的消費者體驗，或者被認為以不道德或對社會不負責任的方式經營，消費者對我們房地產的需求及我們的品牌價值可能會大幅下降。任何負面宣傳並由此導致的品牌價值下降或未能在我們目前經營的各省市建立品牌，都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。此外，我們品牌名稱的任何未經授權使用或不當使用都可能損害我們的品牌價值和聲譽，並對我們的業務和經營業績造成重大不利影響。

房地產開發項目的實際開發成本可能由於成本的波動而偏離我們最初的估計，這可能會對我們的業務、經營業績和財務狀況產生重大不利影響。

在每一個房地產開發項目開始時，我們估計的相關總開發成本包括土地成本、建設和其他開發成本以及資本化借款成本等。雖然我們有控制措施來監測開發工作的進展，以儘量減少與預先批准預算的偏差，但我們的總開發成本仍受制於許多可能超出我們控制的因素。

我們的建設成本受到近年來中國建築和安裝成本及勞動力成本上升的影響，我們預計未來中國的建築和安裝成本及勞動力成本仍將持續上升。建築材料(如鋼鐵和混凝土)的成本，也可能會隨時波動。此外，中國房地產市場不時地受到中國政府出台的政策和監管措施的嚴重影響，這可能會影響到我們房地產開發運作的各個方面，包括但不限於我們的融資成本和房地產項目開發時間表，這些都會反過來導致開發成本偏離我們的最初估計。如果我們項目的實際開發成本嚴重偏離最初的估計，那麼我們的業務、經營業績和財務狀況可能會受到重大的不利影響。

此外，我們通常在項目竣工之前就預售我們的房產，如果建築材料和勞動力成本在預售之後增加，我們將無法把增加的成本轉移給客戶。建築材料和勞動力成本的上升，以及無法將增加的成本轉移給客戶，可能會對我們的經營業績產生負面影響。

如果未能取得或在房地產開發過程中取得必要的政府證書、許可證、註冊、申請、批准或牌照方面遇到重大延誤，我們的業務可能受到不利影響。

中國的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法規，包括國家和地方政府為了實施這些法律法規所制定的規則。從事房地產開發業務之前，我們必須向相關政府部門申請獲得(並更新和持續運營有關的)不同的牌照、許可證、證書及批准，包括但不限於房地產開發企業的資格證書、土地使用權證／不動產證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可證(如適用)和竣工驗收證明。我們必須滿足特定條件，政府才會發放或更新任何證書、許可證、註冊、申請、批准或牌照。如果我們未能及時申請或更新證書、許可證、註冊、申請、批准及牌照，我們的業務可能會受到不利影響。

在業績記錄期間，我們的一些附屬公司未遵守中國有關建築施工的法律法規，比如在獲得必要的許可證或批准之前就開始施工。請參閱本招股章程「業務－牌照及合規－法律合

規」一段。我們無法保證未來能夠迅速適應對房地產業產生影響的新規章制度，不會遇到材料延遲遞交或不會在獲取或更新所有運營所必要的證書及許可條件方面遇到困難，甚至無法獲取或更新的情況。因此，如果我們無法獲取或更新有關主要房地產項目的必要許可，在獲取或更新過程中遇到重大延遲，那麼我們將無法保證我們開發的計劃，並且業務、財務狀況和經營業績也會受到不利影響。

未來投資或收購可能會對我們的業務管理能力產生重大不良影響。

我們可能會作出戰略性投資和收購以拓展業務。然而，我們能夠作出成功的戰略性投資和收購，很大程度上取決於我們在以下三方面的能力：確定符合我們的投資和收購標準的合適收購目標、獲得優惠條件下的融資、以及在相關情況下獲得必需的監管批准。由於監管、財務或其他制約因素，我們無法作出或受限制而不能作出這些戰略性投資或收購，那麼我們可能無法有效地實施投資或擴張策略。

收購通常涉及許多風險，包括但不限於：

- 難以對所收購業務的運營和人員進行整合；
- 可能會破壞我們正在進行的業務和分散我們的管理注意力；
- 難以維持統一的標準、控制、程序和方針政策；
- 由於對新的管理和人員進行整合，導致與僱員和客戶的關係受損害；
- 與所收購的業務有關的未披露的潛在性債務（例如，來自違約）和歷史性不合規事件；
- 保持和發展所收購業務或資產的價值所需的資本超出計劃；以及
- 由於與收購相關的商譽或其他無形資產的攤銷和潛在減值準備以及被收購企業在收購日期後遭受的損失對我們的經營業績造成的不利影響。

我們可能無法以優惠條款或期望的時限進行收購或投資。即使我們能夠如願成功地作出收購或投資，我們也無法向閣下保證我們在這些收購或投資上能實現預期的回報。儘管於建議收購任何目標公司的股權之前，我們通常會進行盡職調查以確定潛在的法律、商

風 險 因 素

業及金融風險，並制定計劃以減輕此類風險，但我們不能保證我們的盡職調查可揭示所有與收購有關的潛在缺陷、責任及風險。我們亦不能保證能夠解決所有已有效識別的問題，或者根本無法解決有關問題。於2018年5月，我們從另一間物業開發商（彼為獨立第三方）收購於無錫億豐（我們的非全資擁有附屬公司）的35%股權。於收購事項前，無錫億豐涉及主要有關若干物業延期交付導致其違反與其客戶訂立的預售協議的若干義務。於最後實際可行日期，有關上述違反，尚有一項由客戶提出的法律訴訟進行中，索償金額約人民幣58,000元。自我們的收購事項起直至最後實際可行日期，我們並無自剩餘客戶（超過600人）收到任何索償或涉及與彼等的任何法律訴訟。根據有關協議，該等客戶有權終止合約，並獲退還就該等物已付的價格，及收取核定損害賠償及／或利息。倘有關客戶決定繼續履行合約，則有權收取核定損害賠償。我們估計於2018年10月31日有關協議項下無錫億豐的最高負債為人民幣32.9百萬元。並不保證有關客戶不會就物業延期交付對我們作出任何索償或發起任何法律訴訟。倘若出現大量有關客戶對我們採取法律行動申索損失，這可能導致我們的聲譽受損、我們的營運產生大額成本及分散我們的資源。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽或會受到重大不利影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－牌照及合規－法律訴訟」一段。

此外，為了作出這些收購或投資，我們可能需要額外的股權融資。如果獲得了股權融資，則這些額外的股權融資可能會導致對現有股東持股的稀釋。任何這些因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況和發展前景產生重大不良影響。

再者，我們的其他收入及收益於截至2018年10月31日止十個月大幅增加，主要歸因於分階段實現業務合併的一次性投資收入人民幣292.7百萬元，其有關於作為我們擴張物業開發業務的策略而收購若干當時合營企業及聯營公司（定義見國際財務報告準則）（其後成為我們的附屬公司）的股權前持有的權益公平值變動。請參閱本招股章程「財務資料－全面收益表經選定項目描述－其他收入及收益」一節。分階段實現業務合併的投資收入屬非經常性質，而我們無法向閣下保證，我們將收購合營企業或聯營公司（定義見國際財務報告準則）或未來合營企業或聯營公司（定義見國際財務報告準則）的額外股權。我們亦無法向閣下保證，我們將分階段實現業務合併。

受限於銀行借款和信貸以及其他借款方面的限制性契約及交叉違約條款以及與此有關的風險，可能會對我們的業務、經營業績和財務狀況造成限制或造成重大不良影響。

我們要遵循與某些銀行、信託公司和其他金融機構簽訂的貸款和融資協議及協議中的某些限制性條款。例如，某些貸款協議包含了一些契約，根據這些契約，在未獲得出借方

風 險 因 素

事先書面同意的情況下，我們的借貸附屬公司不能參與併購、合資或重組交易；不能減少註冊股本、不能轉移重大資產、不能變更股權。此外，部分貸款或會附有與我們的財務表現掛鈎的限制性契約，如在貸款期內須維持指定的資產負債率上限。於業績記錄期間，我們違反了若干銀行融資所需與資產負債率有關的契約，於2018年10月31日的未償還總額為人民幣1,558.8百萬元。基於有關違約，相關銀行在合約上有權要求提前償還未償付款項。於最後實際可行日期之前，相關銀行尚未就有關違約授出任何正式豁免。倘相關銀行要求提前償還貸款，我們的業務營運及現金流量或會受到不利影響。

於最後實際可行日期，我們與兩家金融機構訂立三份貸款協議，其中載有本集團須負責的交叉違約責任條款，而本集團訂立的其他貸款協議亦無任何適用交叉違約責任條款或交叉違約責任僅限於作為相關貸款協議的一方參與的相關項目公司。就與兩家金融機構訂立載有本集團須負責的交叉違約責任條款的三份貸款協議而言，倘發生任何違約行為，與其中一家金融機構訂立的貸款協議中的交叉違約責任條款將在違反本集團其他貸款協議中的銀行契約的情況下觸發，而與另一家金融機構簽訂的其餘兩項貸款協議中的交叉違約責任條款將根據本集團其他貸款協議中的銀行契約在因違反本集團其他貸款協議而於相關貸款到期前宣佈加速償還相關貸款的情況下觸發。於最後實際可行日期，由於本集團違反上述銀行契約而未能加速償還，故只觸發與其中一家金融機構訂立的貸款協議中的交叉違約責任條款。倘違反上述銀行契約而要求提前還款，則可能會觸發與其他金融機構訂立的其餘兩份貸款協議中的交叉違約責任條款。倘發生任何違約，有關金融機構根據貸款協議有權加快相關貸款全部或部分還款。儘管我們已與兩間金融機構溝通及取得其書面確認，確認彼等得悉違反契約，惟截至最後實際可行日期，兩家金融機構並未就交叉違約責任採取實際行動，乃由於彼等並不認為違反重大程度足以影響相關項目公司的財政立場，我們無法向閣下保證，違約或交叉違約將不會於任何時間觸發或提早還款要求可及時達成或甚至無法達成。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務」一段。此外，我們的信託及其他借款亦可通過將股份質押或將物業按揭予借出方而抵押。如果我們未能遵守該等契約，導致借出方要求加速還款或執行其他違約補救措施，那麼我們可能會損失在相關公司中的部分或全部股本權益及／或於相關房地產項目的權益。如發生以上提及的任何事件，則可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不良影響。

我們擔保客戶的按揭貸款；如果客戶在按揭貸款還款方面出現違約，我們可能要對按揭貸款銀行承擔責任。

我們從出售房產中獲得大部分收入，我們的大多數買家通過申請銀行貸款和按揭獲得購買資金。因此，按揭貸款的審批情況大大影響我們的財務狀況和經營業績。根據行業慣例，商業銀行要求我們對我們開發房產之買家的貸款提供擔保。通常，我們為買家提供的按揭貸款擔保截止到我們完成相關房產的開發，並且房屋所有權證已抵押給按揭銀行。

擔保涵蓋我們房產的買家已獲得的按揭貸款的全部價值，以及按揭銀行因買家在按揭貸款還款中的任何違約而施加的任何額外付款和罰款。如果客戶在償還其按揭貸款時違約，按揭銀行可能要求我們立即償還該按揭貸款的全部未償餘額，以及根據擔保的任何額外付款或罰款。在我們履行擔保下的義務之後，按揭銀行將把該客戶在按揭貸款下的權利授予我們，然後我們將擁有房產貸款的全部追索權。根據行業慣例，我們不對客戶進行任何獨立的信用檢查，我們依賴按揭銀行對此類客戶的信用評估。這些是屬於我們資產負債表中沒有反映的或有負債。

於2018年10月31日，我們對客戶按揭貸款的未償還擔保額約為人民幣2,199.9百萬元。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們遇到三起買家違約事件，其中兩起導致本集團不得不償還買家欠付按揭銀行的所有欠款，合計約為人民幣1.4百萬元。我們無法向閣下保證不會發生買家違約或者未來這些違約率不會增加。如果我們的大量擔保金額被同時或接連追繳、相關房產的市場價值出現重大貶值，或如果我們由於市場狀況不利或其他原因而無法轉售這些房產，那麼我們的財務狀況和經營業績可能受到重大不利影響。

若我們房地產存在虛假宣傳，則我們或被處罰，這可能危害我們的市場營銷工作、損害我們的品牌聲譽，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，我們遵守關於房地產開發項目的營銷和推廣、我們的業務和品牌形象的一系列法律法規。如果我們的任何廣告被認為不實，我們或受到罰款，且或被要求終止廣告發佈並於相應範圍內消除不良影響，目的是更正之前的虛假廣告並澄清真相。在極端情況下，我們亦可能被取消營業執照。根據住建部、宣傳部、公安部、司法部、國家稅務總局、國家工商總局及中國銀行保險監督管理委員會於2018年6月25日共同發佈的《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》，公佈房地產宣傳的非法活動上之管理及監督已於本集團經營或有意經營所在部分城市加強。此外，任何虛假廣告可能會引起人們對我們的其他披露、廣告、備案和其他公示發佈產生懷疑，損害我們的品牌名稱和聲譽，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不良影響。

我們可能在業務運營的過程中不時涉及法律訴訟和其他糾紛，包括與承包商、供應商、購買者或其他第三方的任何糾紛，並可能因此面臨責任。

我們可能在房地產開發和銷售的過程中不時與各方產生糾紛，包括承包商、供應商、建築工人和購買者。這些糾紛可能會引起抗議、法律訴訟或其他訴訟，並可能導致我們的聲譽受損、產生巨額成本和分散我們管理人員的注意力。此外，在我們的經營運作過程中，我們在某些方面可能與監管部門意見不一致，這可能會讓我們遭受行政訴訟和不利判決，導致承擔責任並使我們正常開發工作延遲。於業績記錄期間，我們於日常業務過程中涉及法律訴訟或糾紛，包括主要涉及與客戶簽訂財產購買協議、與建築承包商達成協議的爭議以及我們對客戶與抵押銀行之間簽訂的抵押協議擔保的索賠。於最後實際可行日期，我們向另一名第三方物業發展商收購的非全資附屬公司無錫億豐亦涉及多宗潛在申索及有關延遲向客戶交付物業的潛在申索及持續進行的法律程序。我們無法向閣下保證我們未來不會被捲入任何其他重大法律訴訟中。牽涉這些糾紛可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不良影響。

我們的成功取決於我們的高管團隊和其他優秀員工的持續服務。

我們持續的成功和發展取決於我們能夠識別、僱傭、培訓和保留具有相關專業技能的技術精湛的優秀員工(包括管理人員)。董事和高管的服務對我們的成功和未來的成長至關重要。如果我們無法及時找到合適的替代人選，大量的董事和高管人才流失會對我們的業務產生重大不良影響。我們可能無法成功吸引、融合或保留我們需要的全部人員。我們可能還需要提供優越的薪酬及其他福利，以吸引和保留關鍵人員，因此無法向閣下保證我們有足夠的資源可以充分滿足我們的人事需求。此外，任何董事或高管團隊的任何成員或任何其他關鍵人員要加入競爭對手公司或開展競爭性的業務，我們可能會失去客戶以及關鍵的專業人士及員工。由於中國房地產行業管理人員和其他人員的競爭相當激烈，無法招聘和保留必須的管理人員和其他優秀員工會對我們的業務和發展前景造成重大不良影響。

相關中國稅務機關計算的土地增值稅可能有別與我們就撥備計算的土地增值稅責任，可能對我們的財務業績造成不利影響。

我們開發銷售的房地產需繳納土地增值稅。按照中國的稅收法律法規，在中國出售或轉讓土地使用權、建築物及其附屬設施所得的所有收入都需按土地價值的增值以累進稅率繳納30%到60%的土地增值稅。

我們根據相關中國稅務法律法規向相關稅務機關進行申報，以支付土地增值稅。由於我們部分項目分若干階段開發，用於計算土地增值稅的可扣除項目(例如土地成本)在不同開發階段之間分攤。土地增值稅撥備是根據我們自己的估算得出的，我們的估算是根據自己的可扣除費用分攤情況確定的，這些費用需要有關稅務機關在結算土地增值稅時作出最終確認。截至2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日止年度及2018年10月31日止年度，我們分別計提土地增值稅撥備人民幣147.1百萬元、人民幣154.0百萬元、人民幣78.5百萬元及人民幣185.2百萬元。我們亦分別就過往年度的土地增值稅估算撥回約零、人民幣24.7百萬元、零及零。土地增值稅責任由稅務機關於物業發展項目完工後釐定，並可能與初步撥備的金額不同。任何該等差異均可能對我們除稅後溢利於相關稅務機關敲定該等稅項期間的遞延稅項撥備造成影響。倘相關稅務機關計算的土地增值稅責任高於我們的撥備，我們的財務狀況或會受到重大不利影響。

合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的成功取決於許多因素，這些因素可能超出我們的控制範圍，因此，我們可能無法實現預期的經濟效益和其他效益。

我們與第三方成立合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)，且將來可能會繼續該等合作方式。這些合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的表現已經影響並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。我們及合作夥伴按照各自的持股百分比向合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)提供墊款，以為這些項目公司的土地收購工作以及營運資金需求提供資金。如我們無法訴諸外部融資，則不得不依靠從我們已開發物業的銷售及預售獲得內部資金支付該等墊款。我們將於項目公司產生現金流量後獲得償還有關墊款，並於項目公司錄得利潤時收取事先協定的應佔回報。因此，資本需求時機、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的財務表現及其還債能力可能對我們的經營業務及現金流量狀況造成重大不利影響。我們預期一般於該等合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)產生應佔虧損，直至房地產項目開發完成及開始貢獻收益。於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年10月31日，我們於合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的投資分別為人民幣98.1百萬元、人民幣330.3百萬元、人民幣410.8百萬元及人民幣421.0百萬元。

風 險 因 素

合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的成功取決於許多因素，其中一些因素超出我們的控制範圍。因此，我們未必能從合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)實現預期的經濟效益和其他效益。此外，根據中國法律，我們的合資協議及我們的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的公司章程、與合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)有關的重要事項，均須得到佔三分之二以上投票權的股東同意；若干合資經營合同及組織章程細則規定股東大會的決議案須經股東一致同意通過。因此，該等合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)涉及許多風險，包括：

- 如果我們和合作夥伴意見不一，則我們未必能通過需要合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的所有董事或股東全體一致同意的若干重大董事會決議或股東決議案；
- 關於合資安排項下各自的責任義務的範圍或履行情況，我們與合作夥伴的意見可能不一致；
- 我們的合資夥伴可能無法或不願意按照與我們簽訂的合資安排履行其義務，包括彼等作出所需注資及股東貸款(不論是否由於財務困難或其他原因)的義務；
- 我們的合作夥伴的經濟或業務利益或目標或宗旨或與我們的不一致；
- 我們的合作夥伴可能採取與我們的要求或指示背道而馳的行動，或與我們關於房地產投資的方針措施或目的背道而馳；或
- 我們的合作夥伴可能面臨財務困難或其他困難，影響其履行與我們簽訂的相關合約安排項下義務的能力。

此外，因為我們無法完全控制合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的業務及運營，我們無法保證該等公司將會嚴格遵守所有適用中國法律法規。我們無法向閣下保證不會遇到關於合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的各種問題，或合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)不會違反中國法律法規，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們遞延稅項資產的適用範圍或可收回程度存在不確定性，其可能影響我們日後的財務狀況及經營業績。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣89.3百萬元、人民幣141.4百萬元、人民幣148.0百萬元及人民幣175.8百

萬元。於各報告期間，我們評估我們的遞延稅項資產以釐定其是否可能變現。釐定遞延稅項資產是否可能變現時，我們評估我們以過往收入水平收回遞延稅項資產的可能性、未來收入的估計、日後撥回現有應課稅暫時差額、轉回年度的應課稅收入及稅務規劃策略。有關我們遞延稅項資產會計政策的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註20。有關釐定要求我們的管理層就若干交易的稅務處理作出重大判斷，以及對將予收回的遞延稅項資產的盈利能力、未來應課稅利潤的時間及充足程度作出評估。倘該等判斷不正確或不精確，我們或須相應調整我們的稅項撥備。此外，我們無法預測我們遞延稅項資產的任何未來變動，以及未來有關變動影響我們財務狀況的程度。任何該等事件均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

遵守中國環保法律法規可能會產生大量成本及延誤施工進度。

我們須遵守與環境保護相關的各項法律法規。環保法律可能禁止或嚴格限制於環境敏感地區或範圍內的物業開發活動。遵守環保法律法規可能會導致延誤並可能使我們產生大量合規成本。項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表及預算完成項目建設，均可能損害我們作為房地產開發商的聲譽、導致損失、延遲確認收入、回報下降以及因違反合同而產生責任。倘物業項目未能按時完成，預售單位的買家可能有權要求就延遲交付作出補償或可終止預售協議及申索損害賠償。

我們無法向閣下保證日後不會遭遇上述延誤或我們不會因該等延誤而承擔任何責任。我們的物業竣工或交付有任何延誤而產生責任，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。

與房地產開發項目的環境保護有關的行政程序可能因地方政府當局的做法而有所不同。就鎮江等城市而言，我們須聘請獨立第三方環境顧問就我們所有工地進行環境影響評估，且該等環境影響評估已在動工前提交予有關政府部門審批。所進行的環境影響評估可能並未反映所有環境責任或其影響程度，且我們未必知悉所有重大環境責任。倘項目的任何部分被發現不符合相關環境標準，相關機構可能會暫停我們該項目的運作以及施加罰款及處罰，因而可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

如果我們未能支付土地出讓金或未能按土地出讓合同的條款開發該項目，我們可能會受到中國政府的罰款或制裁。

根據中國的法律法規，如果開發商未能根據土地出讓合同的條款開發該土地(包括與費用支付、土地指定用途，以及開竣工時間相關的條款)，相關政府部門可能會對開發商發出

警告、處罰或收回開發商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為可能也會限制或禁止開發商參與未來的土地競標。但是，我們無法保證不會在未來的土地出讓金支付過程中出現延遲。如果我們將來產生延期支付滯納金，那麼我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到重大影響。

具體來說，根據現行的中國法律法規，如果我們不能按規定期限支付任何未償的土地出讓金，那麼我們可能會受到政府要求繳納滯納金或收回土地使用權的處罰。按照土地出讓合同上規定的開工日期，如果土地閒置滿一年，相關的中國國土部門可以向我們發出調查通知，然後按土地出讓金的20%徵收閒置費、如果土地閒置超過兩年，則只要延遲開發並非由政府行為或不可抗力造成，中國政府可收回土地使用權。此外，即使我們按照土地使用權出讓合同的規定開始開發該土地但未經政府批准的情況下土地開發暫停一年以上，且在面臨開發面積小於土地總面積的三分之一或土地開發的總資本支出少於項目登記階段向政府提交的項目建議書中公佈的項目預期投資總額的四分之一；該土地可能仍被視為閒置土地。請參閱本招股章程中有關「監管概覽」的部分。

在中國許多城市，關於閒置土地和土地使用權出讓合同的其他方面都有具體的執行規定，地方當局將根據中國中央政府的指示要求執行這些規定。如果發現國有建設用地使用權人對土地進行惡意囤積或投機的，根據現行措施，土地主管部門將不得接受其提出的任何新的土地使用權申請；也不得為其辦理涉及任何閒置土地的使用權轉讓交易、抵押交易、租賃交易，或土地註冊申請，直至該土地使用權人完成所需的整改程序為止。我們無法保證，將來導致土地被國家收回，或房地產開發項目竣工延遲的情況不會出現。如果土地被收回，我們將不能繼續在被沒收的土地上進行地產開發；並土地沒收日期之前產生被沒收土地的成本、開發成本，以及其他成本無法收回。此外，我們無法保證，有關閒置土地或土地使用權出讓合同的其他方面的規定在未來不會變得更加嚴格或具有懲罰性。如果因為項目延遲開發，或是其他因素導致我們未能遵守土地使用權出讓合同的條款，那麼我們可能會失去開發該項目的機會，並損失我們之前在該土地上的投資。這可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們於中國的部份租賃／曾用物業承受若干特定風險，包括缺乏業權證明及未辦理登記而產生的風險，我們或會被要求搬遷或支付罰款。

於最後實際可行日期，我們向獨立第三方租用／轉租18項物業及向銀城地產主要就我們的辦公場地租用／轉租一項物業。就我們若干租賃而言，業主／出租人無法提供不動產

權證或從相關總租約業主轉租的同意，以證明其有權出租相關物業。此等租賃物業主要用作我們的註冊辦事處。誠如我們的中國法律顧問所告知，倘第三方提出質疑，有關租賃或被視為無效或不可強制執行，則我們可能無法使用該等物業作為我們的註冊辦事處。

除上述租賃外，於最後實際可行日期，我們亦獲獨立第三方及銀城地產授出權利使用11項物業及一項物業作為我們的註冊辦事處。就該等物業中的10項而言，我們未獲提供房地產證以證明相關授出人有權力批准我們使用該等物業或先前已授出的相關權利已屆滿。誠如中國法律顧問所告知，存在以下風險，倘若我們的權利被任何第三方質疑，我們未必能夠繼續使用該等物業。

於最後實際可行日期，我們並不知悉任何第三方質疑租賃協議的有效性、相關的所有權或我們使用該等物業的權利。然而，若發生上述情況，我們可能需要物色其他物業作為我們的註冊辦事處，可能對我們的業務營運產生影響。

根據相關中國法規，租賃協議訂約方須就註冊提交租賃協議及就其租賃取得物業租賃備案證書。於最後實際可行日期，我們尚未就我們作為租戶訂立的20份租約辦理登記備案。未到登記租賃協議不會影響該等租賃協議的有效性及強制執行力。然而，相關政府部門可能要求我們在一定期限內整改該等未登記的租賃協議，且倘我們未能進行整改，將就每項未登記的租賃協議被處以最高人民幣10,000元的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及或產生額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。如須登記我們所訂立的該等租賃協議，則需要相關租賃協議的其他訂約方採取額外步驟，而這非我們所能控制。我們無法向閣下保證，我們將得到租賃協議其他訂約方的配合及我們能完成該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。更多詳情請參閱「業務－租賃／曾用物業」一段。

我們部分項目的總建築面積或會不同於原許可的總建築面積，而超出的總建築面積需得到政府的批准，並將要求我們支付額外的土地價款。

在不同階段發佈的各種政府文件中，規定了特定開發項目許可總建築面積。在許多情況下，基本的土地出讓合同中指定了許可總建築面積。在相關的城市規劃審批和各種施工許可中，也規定了總建築面積。根據許多地方政府的規定，如果建造的總建築面積超過了許可總面積；或者，已竣工部分包含有關部門認為不符合相關建築工程規劃許可的面積，那麼我們可能無法獲得開發項目的竣工證明。因此我們不能向購房者交付個別單元，也不能將相關的預售收益確認為收入。此外，超出的建築面積需要得到政府的額外批准，並需

支付額外的地價及城市基礎建設配置費。然而，若建造總建築面積超出有關的土地出讓合同所規定的許可總建築面積，超出建築面積的建築部份可能被視為非法建築，並需強制拆除或沒收，以及可能被罰款。如果與超出總建築面積有關的問題導致我們交付延遲，根據房屋買賣協議，我們也有可能向購房者承擔責任。在現有的開發項目及未來的地產開發項目中，我們無法保證，我們每個項目的總建築面積都不會超過許可總建築面積；或者，有關部門判定我們全部已建成建築面積均符合建築許可證上批准的規劃。此外，我們無法保證，我們有足夠的資金支付任何需要的額外土地出讓金；或及時採取所需的補救措施；或以上皆無法保證。任何這些因素都可能對我們的聲譽、業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

按照法規強制的質量擔保，我們的房地產開發業務可能面臨客戶的索賠要求。

包括我們在內的中國所有房地產開發公司，都必須為其建造或出售的房產提供一定的質量擔保。請參閱「業務－物業開發過程－第五階段：交付及售後服務－交付我們的物業」一段，了解更多詳情。我們以前收到的客戶投訴涉及項目質量方面，我們無法保證將來不會收到這類客戶投訴。通常，我們與相關的第三方承包商協調配合，回應產品質量的任何事宜根據我們與第三方承包商簽訂的協議，我們通常從第三方承包商取得質量擔保，來處理那些可能在擔保期內對我們提出的索賠。

雖然我們認為，就性質和金額方面來說，這些索賠都不重大，但是我們無法向閣下保證我們將來不會面對重大的客戶索賠。如果在擔保期內我們收到大量索賠且我們無法及時或完全無法從第三方承包商取得這類索賠的賠償，或如果我們為質量擔保期內支付責任所保留的資金不足，那麼我們可能要花費大量成本才能解決這類索賠或者修正相關缺陷問題時間會有所延遲，這會從而害我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況以及經營業績造成重大不良影響。

如果我們不及時交付所有權證書，則可能須對客戶的損失負責。

購買者應申請相關的個人房屋不動產權證書和房地產開發商，且要求包括我們在內的房地產開發商幫助購買者在房產交付後的規定時期內提交相關的證明文件，以供政府主管部門進行審核和出具關於所購房產的個人房屋不動產權證書。

政府主管部門在審核申請及予以批准方面的延遲、某些其他因素均可能影響普通和不動產權證書的及時交付。由於這些延遲，我們可能無法及時提交相關文件以供政府主管部

門審核，這可能會導致罰款，在延遲時間較長的情況下，還可能會導致購買者要求退回房產或要求賠償。如果我們因這種延遲情況需對大量的購買者負有責任，那麼我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到重大不良影響。

房產的估值可能與其實際可變現價值不同及出現變動。

附錄四「物業估值報告」所載房產的估值乃由仲量聯行根據包含主觀及不確定因素的多重假設編製，其中包括：

- 我們在市場上出售房地產股份，並沒有利用延期合同、售後回租、合營企業、管理協議或任何相似安排，這會影響房地產權益的價值；
- 對任何已估值的房產權益或任何可能因進行出售而產生的開支或稅項所產生的任何收費、抵押或欠款均沒有津貼；
- 我們已全額支付所有土地出讓金和其他費用，如安置和附屬設施服務，並且不需要向政府進一步支付任何土地出讓金或其他費用；及
- 我們的房產沒有產權負擔、限制條件和繁重的支出，這些可能會影響其價格。

此外，我們的投資房產估值是基於幾項關鍵假設的，包括其市場定位、複歸資本化率水平、租金和／或價格。根據《國際財務報告準則》，來自我們投資物業的公平值變動的收益或虧損計入其產生的損益。然而，只要我們繼續持有有關投資物業，公平值收益就不會改變我們的整體現金狀況或我們的流動資金狀況。請參閱「財務資料－全面收益表經選定項目描述－投資物業公平值收益」一段。

儘管仲量聯行在編製房產估價報告時採用評估類似類型房產的估值方法，但所採用的假設可能不正確。因此，房產的估值可能與我們在市場實際銷售房產所得的價格顯著不同，不應將估值視為實際的變現價值或對其變現價值的預測值。房地產開發項目的進展發生的不可預見變化，以及國家和地方的經濟條件，可能會影響我們的房地產價值。

風 險 因 素

利率的變化已經影響並將繼續影響我們的融資成本，最終影響我們的經營業績。

我們從商業銀行及信託公司等金融機構已經產生並預期繼續產生與借款有關的大量利息支出。因此，利率變動已影響並將繼續影響我們的融資成本，而這反過來可能影響我們的盈利能力及經營業績。由於我們的借款以人民幣計價，我們的借款利率主要受中國人民銀行和信託公司制定的基準利率影響。針對我們借款的實際利率載於本招股章程附錄一歷史財務資料附註32。所產生的大部分利息支出已被資本化。截至2017年12月31日止三個年度以及截至2018年10月31日止十個月的資本化利息分別為人民幣393.7百萬元、人民幣310.1百萬元、人民幣339.4百萬元及人民幣376.8百萬元。由於政府政策引起的中國人民銀行基準利率進一步上升，可能造成貸款利率更高，這可能導致我們的融資成本增加，並因此對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不良影響。

現有保險保障未必足以承擔我們業務所涉及的全部風險。

根據行業慣例，我們沒有為住宅物業開發項目投保。此外，我們要求開發項目的一般承包商根據承包協議投保。而且，我們不為建造相關的財產損害或第三方個人損傷的投保。

此外，我們亦未就工作場所可能發生的涉嫌侵權行為引起的任何責任進行投保。我們不能保證不會因任何此類侵權行為引起的或與之相關的損害而被起訴或承擔責任。另外，在現行的保險商務條款下，仍存在例如地震、颱風、水災、戰爭、騷亂和其他不可抗力事件而造成的損失。如果我們在業務運營過程中遭到了該等原因造成的任何損失、損害或責任，我們可能沒有足夠的資金去承擔這些損失、損害或責任，或重建已遭破壞的任何房地產開發。此外，我們為任何損失、損害或責任而作出的任何支付行為，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不良影響。

我們在業績記錄期間的經營業績未必能反映未來表現，且編製我們的財務報表時若干組成部分可能面臨不穩定性及波動。

我們的收益於業績記錄期間出現波動。我們的收益從2015年的人民幣2,090.9百萬元增加至2016年的人民幣2,503.0百萬元，並進一步增加至2017年的人民幣4,675.6百萬元。我們於截至2018年10月31日止十個月的收益與2017年同期相比出現大幅增加。我們無法向閣下保證我們會持續高速增長，或在各個方面均有增長，也無法保證我們不會出現收入降低。我們已經經歷並將繼續面臨各種挑戰，包括開發和管理成本的上漲以及對僱員和未來發展機遇的競爭日趨激烈。因此，我們過去的經營業績不能代表我們未來的業績。

投資性房產的流動性不足以及投資性房產缺乏其他用途可能會限制我們應對市場不利變動的能力。

截至2018年10月31日，我們房產投資達約人民幣811.9百萬元。我們計劃開發及擁有更多投資性房產，例如安老院，因此我們未來的投資性房產組合可能會增加。投資性房產流動性有限，並且我們出售投資性房產以應對經濟、金融和投資狀況不斷變化的能力有限。我們無法向閣下保證我們能夠按我們滿意的價格和條件(如果有)出售任何投資性房產。我們無法預測尋找買家購買此類投資性房產所需的時間。此外，如果我們決定出售受租賃協議約束的投資房產，我們可能需要獲得租戶的同意或向其支付解約費。我們還可能需要承擔資本支出來管理和維護我們的房產，或者在出售前進行改造。我們無法向閣下保證在需要時可以及時獲得此類支出的融資，或者根本無法獲得。

此外，投資性房產的老化、超出我們控制的經濟和財務狀況的變化(例如利率變動)或中國房地產市場競爭格局的變化，可能對我們從投資性房產產生的租金收入以及對投資性房產(無論已完工還是正在開發)的公允價值產生不利影響。然而，我們將任何投資性房產轉換為其他用途的能力有限，因為此類轉換需要大量的中國政府審批，並且涉及大量資本支出以進行翻新和重新配置。我們無法向閣下保證在需要時可以及時獲得此類批准和融資。影響我們應對房產投資中不利變化的能力的上述和其他因素，可能對我們業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

我們是一家控股公司，主要依靠我們附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)支付的股息來資助我們的現金和融資需求，並且我們在附屬公司、合營企業及聯營公司(根據國際財務報告準則定義)支付股息的能力和利用現金資源的能力取決於該等公司的收入和分配。

我們是一家控股公司，主要通過我們在中國的附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)開展業務。我們派付股息和其他現金分派、支付開支、償還所產生的債務以及為其他附屬公司提供資金的能力，取決於從附屬公司收到的股息、分派或墊款。我們附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)支付股息或其他分派的能力可能取決於其收入、財務狀況、現金需求和可用資金、適用法律法規以及融資或其他協議中所載對向我們支付款項的限制。如果我們任何附屬公司、合營企業或聯營公司(定義見國際財務報告準則)以自己的名義產生了債務，則適用於該債務的文書可能會限制其向我們

支付股息或進行其他分派。這些限制可能降低我們從該等公司收取的股息或其他分派的金額，進而可能限制為我們業務運營提供資金以及向我們股東支付股息的能力。此外，其宣派股息將由我們附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的董事會全權酌情決定。

此外，我們附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的宣派股息受到中國法律的限制。另外，由於協議(如需要服從的銀行信貸條件和合資協議)中包含的限制性條款，我們附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)可能受到限制，不能向我們支付分派。上述任何因素都可能影響我們派付股息和償還債務的能力。由於我們預期將繼續投資於附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)以發展房地產項目，因此如果我們無法從現有或未來的附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)收取股息，我們的流動性將受到進一步的限制，這可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

此外，我們於合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的投資面臨流動資金風險。我們於合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的投資並不如其他投資產品具流動性，乃由於即使合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)根據權益會計法呈報溢利，直至收取股息前不會有現金流量。再者，我們因應經濟、財務及投資狀況及時出售我們於合營企業或聯營公司(定義見國際財務報告準則)的一項或多項權益的能力有限。市場受多項因素影響，例如一般經濟狀況、融資供應、利率以及供應與需求，許多因素屬我們控制範圍以外。我們無法預測我們將否能夠按我們設置的價格或條款出售我們於合營企業或聯營公司(定義見國際財務報告準則)的任何權益，或潛在買家提供的任何價格或其他條款對我們是否可接受。我們亦無法預測尋找買家或完成相關交易所須時間。因此，我們於合營企業或聯營公司(定義見國際財務報告準則)的投資之不流動性質可能大幅限制我們應對合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)表現不利變動的能力。此外，倘並無應佔合營企業或聯營公司(定義見國際財務報告準則)業績或來自合營企業或聯營公司(定義見國際財務報告準則)的股息，我們亦將面臨流動資金風險，而我們的財務狀況或經營業績可能受到重大影響。

我們房地產開發項目和投資房地產的特定部分被指定為人民防空用途。

根據中國法律法規，城市中建造的新建築物應包含可用於戰時人防目的的地下室區域。根據1996年10月29日人大常委頒佈、2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》和2001年11月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》，於和平時期，指定為人防地產的此類地區應由房地產開發商使用及管理，而來自此類地區的收入由房地產開發商擁有。

雖然我們的業務在所有重大方面都遵守人防房產的法律法規，但是我們無法向閣下保證未來此類法律法規不會進行修訂，從而可能使我們更加難以遵守並可能增加我們的合規成本。於2018年11月30日，我們擁有九項完工的人防房產，累計總建築面積104,541.0平方米，主要用於或將用於可出租泊車位，佔據了我們房產總量的較小比例。

與我們行業相關的風險

我們的業務受到廣泛的政府政策和法規的約束，特別是我們容易在經營所在地受中國房地產有關政策變化的不利影響。

我們的業務受到廣泛的政府監管，對中國房地產行業的政策變化尤為敏感。中國政府通過行業政策和其他經濟措施(如釐定利率、通過更改銀行存款準備金率和實施貸款限制控制信貸供應、增加財產轉讓的稅收和關稅以及對外國投資實行限制)，對中國房地產市場增長和發展產生相當大的直接和間接影響。自2004年以來，中國中央和地方政府出台了一系列旨在全面控制房地產市場增長的法規和政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地相關法律法規；
- 限制向持有大量閒置土地和空置商品房的房地產開發商授予或延長循環信貸額度；
- 禁止商業銀行向內部資本比例低於一定比例的房地產開發商出借資金；
- 限制中國商業銀行向房地產開發商發放貸款以支付土地出讓金；
- 要求物業發展商在銷售竣工物業前向負責房地產開發的地方政府相關行政部門備案；
- 要求南京的物業發展商在銷售任何物業前向當地政府物價局將擬定銷售價格備案，且在備案後3個月內不得提高有關銷售價格；
- 於本集團運營或擬運營所在的若干城市，有關政府當局須加強對房地產開發公司的非法活動的管理及監督；及
- 於本集團運營或擬運營所在的若干城市，有關政府當局須加強對發布房地產廣告的非法活動的管理及監督。

風 險 因 素

特別是中國政府還出台了以下政策(其中包括)，以專門控制中國住宅物業市場的增長，部分政策集中於一二線城市：

- 限制以下人員購買額外的住宅房產：(a)在同一城市擁有兩套以上住宅房產的戶籍居民，(b)在同一城市擁有一套住宅房產以上的非戶籍居民，或(c)在指定時間未能提供納稅證明或社會保障繳款證明的購買其他住宅的非戶籍居民；
- 限制個別借款人的按揭貸款的最高金額和每月總還款額的最高金額，並暫停為購買全家第三套或以上住宅房產提供按揭貸款；
- 對受到持有期限和房產類型限制的二手轉讓的銷售收入徵收增值稅；
- 提高購買全家第二套住宅房產的最低首期付款；
- 限制房產市場上向擁有一套以上住宅房產的個人及其家屬提供個人住宅貸款；以及
- 限制為購房者及其家屬購買第二套(或更多)住宅房產提供個人住房公積金貸款。

有關詳細信息，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府不會採取進一步的緊縮措施以在國家、省級、市級及／或當地層面限制中國房地產市場，在這種情況下，中國房地產交易量和售價可能會下降或因此進一步惡化我們的財務狀況和使經營業績可能受到不利影響。

我們取得新項目和相關投資的能力可能會受到中國政府就外商在中國房地產市場的投資而推行的政策和法規的限制。

過去幾年，中國政府出台了多項旨在規範房地產行業的海外投資的政策和法規。2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局和國家外匯管理局發佈了《關於規範房地產市場外交准入和管理的意見》。於2007年5月23日，商務部和國家外匯管理局發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通

知》(於2015年10月28日經修訂)(「**50號通知**」)。於2010年11月22日，商務部發出《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。於2015年8月19日，住房和城鄉建設部、商務部及發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局發出《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》。更多詳情請參閱「監管概覽」一節。

根據國土資源部及國家發展和改革委員會頒佈的《禁止用地項目目錄(2012年本)的通知》，禁止建設高爾夫球場和別墅建設。

根據上述通告中的要求，如果未來我們計劃擴大業務範圍或經營規模、從事新項目開發或經營、增加我們中國外商投資附屬公司的註冊資本，則必須向有關審批機構申請批准或申報。如果中國政府頒佈進一步的政策或法規為進一步規範或限制外商在中國房地產行業的投資，並且如果這些政策或法規直接適用於我們的業務，那麼我們獲得新項目的能力可能會受損，並且我們的業務、財務狀況、經營業績和前景可能會受到重大不利影響。

中國房地產市場行業競爭激烈。

中國有很多房地產開發商，我們預計隨著時間的推移，特別是隨著新的參與者進入市場以及現有的參與者經擴張、合併、重組變得更加成熟，競爭水平將會提高。中國房地產開發商之間在土地、融資、建築材料和熟練管理及人力資源方面的激烈競爭可能會導致土地和建設成本增加、可供出售房產供應過剩、房價下降、中國有關政府部門放慢對新的房地產開發項目的批准或審查以及招聘和留住合格承包商和人員的管理成本增加。我們的許多競爭對手(包括外國開發商和頂級國內開發商)可能擁有比我們更多的財務和其他資源，國內和海外開發商已經進入我們開展業務的城市。如果我們不能有效地競爭，我們的業務運營和財務狀況，將受到影響。

如果按揭融資成本更高、吸引力不足或可用性降低，我們的業務將受到不利影響。

我們房產的許多買家都依靠按揭貸款來提供購買資金。任何利率增加都可能增加按揭貸款融資的成本，從而影響買家對房產的承受能力。此外，中國政府和商業銀行可能會提高首付款要求，施加其他條件或以其他方式改變監管架構，使得按揭貸款融資對於潛在的房產買家不可用或不具吸引力。

中國政府不時會發佈有關按揭融資的法律、法規或政策，以規範中國房地產市場。2010年1月，國務院發佈《關於促進房地產市場穩定健康發展的通知》，其中規定，打算為

自己、其配偶或受撫養子女購買其他房產的有未償按揭貸款的房主需要支付不低於購買價格40%的首付款，並且適用的利息應嚴格根據相關風險等級設定。2010年4月，國務院發佈通知，要求將購買第二套房的最低首付款提高到50%，並對總建築面積超過90平方米的首套房設定了30%的最低首付款。此外，根據該通知，第二套房的按揭貸款利率不能低於中國人民銀行基準貸款利率的110%。2010年5月，住房和城鄉建設部、中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈通知，規定申請按揭貸款的個人房產買家所擁有的住宅房產數量應由該買家家庭成員(包括該買家及其配偶和18歲以下的子女)擁有住宅房產確定，並且第二套或後續住宅房產的買家在申請按揭貸款時應遵守不同的信貸條款。根據中國人民銀行和中國銀保監會於2010年9月29日聯合發佈的通知，所有首次購房的最低首付款已提高到30%，並且商業銀行需要暫停對客戶購買第三套或後續住宅房產發放按揭貸款。2011年1月，國務院發佈通知，進一步將購買第二套房的最低首付款提高到60%。此外，根據中國銀行業監督管理委員會關於印發《商業銀行房地產貸款風險管理指引》的通知，如果預期按揭貸款的月還款額超過貸款人月收入的50%，或者如果貸款人的總還款額超過該個人月收入的55%，那麼商業銀行不得向該個人借款人發放貸款。自2013年以來，由於上述因素，中國各銀行普遍收緊了按揭貸款，這已經影響了整體房地產市場的需求。2014年9月29日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，據此，應積極支持住戶的合理住房貸款需求；如果擁有一套現有房產且已付清該房產的購房貸款的住戶申請新的貸款以購買其他普通商品住房以改善居住條件，那麼相關銀行業金融機構應採用適用於第一套自有房產的貸款政策。於2015年3月30日，中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會聯合發布《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，據此，如果擁有一套現有房產但未付清該房產的購房貸款的住戶申請新的貸款以購買其他普通商品住房以改善居住條件，最低首付款比例不得低於40%。於2016年2月1日，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定在沒有限制性財產保全措施的城市購房時，第一套房的最低首付款比例不得低於25%，如果擁有一套現有房產但未付清該房產的購房貸款的住戶申請新的貸款以購買其他普通商品住房以改善居住條件，最低首付款比例不得低於30%。有關更多詳細信

息，請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資」一節。如果按揭融資的可用性或吸引力降低或有限，那麼我們的許多潛在客戶可能無法購買我們的房產，因此我們的業務、經營業績和財務狀況可能會受到重大不利影響。

過去幾年，包括中國金融市場在內的全球金融市場經歷了顯著的放緩和波動，這對中國房地產市場產生了影響，情況如持續惡化則可能會對我們的業務和經營業績產生重大不利影響。

2008年下半年開始的全球金融市場經濟放緩和動盪已經導致了信貸總體收緊、商業和消費拖欠水平提高、消費者信心缺乏和市場波動加劇。全球經濟放緩亦影響到了中國房地產市場，其中包括：

- 降低了對商業和住宅房產的需求，導致房產價格下降；
- 對潛在房產買家的購買力產生不利影響，可能進一步影響房產的需求並導致其售價進一步受損；以及
- 對房地產開發商和潛在房產買家獲得融資的能力產生不利影響。

最近，全球市場和經濟狀況受到歐洲信貸危機、美國信用評級下調和主要股市市場波動加劇的不利影響。在亞洲和其他新興市場，由於自由貨幣政策或過度的外資流入或兩者的共同影響，某些國家預計通脹壓力將增加。在中東、東歐和非洲，各國的政治動盪導致經濟呈現不穩定性和不確定性。過去，為控制通脹，中國政府對銀行信貸、固定資產貸款限制和國家銀行貸款限制實施了控制。這種緊縮措施可能導致經濟增長放緩。近年來，中國經濟增長放緩，人們對中國經濟波動和中國財政政策調整的擔心不斷增長。中國政府已經採取貨幣和監管措施來穩定國內股市，包括影響市場流動性、新股交易渠道和某些市場參與者的交易活動的措施。全球經濟放緩和金融市場動盪導致的這些和其他問題已經並可能持續對房主和潛在房產買家產生不利影響，這可能導致對我們房產總體需求的下降以及對售價的不利影響。全球金融市場上流動性的任何進一步收緊都可能在未來對我們的流動性產生不利影響。如果全球經濟和金融市場放緩和波動性持續或變得比當前預期的更嚴重，或者如果中國經濟和金融市場持續放緩，那麼我們的業務、財務狀況、經營業績和前景可能會受到重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能影響我們的業務。

我們全部業務及營運均位於中國。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的影響。

過去逾三十年，中國政府一直尋求經濟改革以使其經濟從計劃經濟轉型為市場經濟，然而大部分中國經濟仍在政府的各種控制下運行。通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制外匯、稅收及外資投資，中國政府對中國經濟發展產生重大直接及間接影響。中國政府開展的多項經濟改革是前所未有或實驗性的，並預計需經過一段時間調整和改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致改革措施的進一步調整。該等完善及調整進程可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

中國法律系統處於持續發展階段及具有內在的不確定性，這可能限制我們在營運方面及我們的股東可獲得的法律保護。

中國法律系統乃基於成文法及僅可作為參考之過往法院裁決。自二十世紀七十年代末以來，中國政府已頒佈經濟事務相關的法律及法規，如外商投資、企業組織及管治、商業、稅收及貿易，旨在建立完善的商法系統。然而，由於該等法律及法規隨著變化的經濟及其他條件持續演變，且由於公開案例有限及不具約束力性質，中國法律及法規的任何特定詮釋可能並非最終性詮釋。中國賦予投資者的權利(或該等權利的保護)可能並未達到彼等在法律及法規更完善的國家所期望的水平。

此外，中國地域遼闊且分為多個省份及自治區，故不同省份應用不同法律、條例、法規及政策及可能在中國不同地區具有不同及多種適用範圍及詮釋。法律或法規，尤其對於個別地區適用者，可能在制定時不會向公眾充分提前告知或公佈。因此，我們可能未能得悉現行的新法律或法規。目前中國亦無可獲得有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟資料的整合系統。即使按逐個法院進行搜尋，各法院可能拒絕提供其現正審理的案件的文件供參閱。因此，我們在中國收購的實體可能面臨尚未披露的法律程序。

風 險 因 素

中國法律系統部分基於可能具追溯力的政府政策及內部條例(部分未及時公佈或根本未公佈)。因此，我們可能直至違反該等政策後一段時間才知曉違規。未能遵守適用條例及規例可能導致罰款、限制我們的活動或在極端情況下，吊銷或撤銷我們的營業執照。新法律、條例及規例的詮釋及應用可能存在不確定因素。

管轄我們部分營運的若干中國法律的詮釋及實施涉及不確定因素，這可能限制我們可獲得的法律保護。尤其是，受中國法律管轄的協議在中國可能比在法律系統更為成熟的國家更難通過法律或仲裁程序執行。即使協議通常規定協議所產生糾紛的仲裁程序在另一司法管轄區進行，我們在該司法管轄區取得的仲裁結果可能較難在中國得到有效執行。

本公司為一家依賴我們附屬公司派付股息以提供資金的控股公司而我們中國附屬公司的資金提供及股息派付均受到中國法律及中國預扣稅的限制。

中國法律規定股息須從按中國會計準則計算的純利中撥付，該等會計準則在許多方面不同於其他司法管轄區普遍接受的會計準則。外商投資企業，如我們的中國附屬公司，亦須將其部分純利撥作法定儲備，該部分不得供分派現金股息。此外，該等股息亦須繳納中國預扣稅。

本公司為一家於開曼群島註冊的控股公司及我們全部的業務及營運通過我們的中國附屬公司開展。可用於支付股東分派的資金依賴從該等附屬公司收到的股息。倘我們的中國附屬公司產生任何債務或虧損或扣除法定儲備後的除稅後溢利不足，中國附屬公司可宣派的股息金額將有限，因此，我們向股東支付股息及其他分派的能力將受限。

中國政府對外匯兌換的控制及人民幣價值波動可能影響我們的經營業績、財務狀況及支付股息的能力。

我們絕大部分收入及支出均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們就股份派付的任何股息則將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將影響以人民幣計算的相對購買力。匯率波動亦可能導致我們產生匯兌虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無進行任何對沖交易以減輕我們的外匯風險。

人民幣兌美元及其他貨幣價值受許多因素影響，如中國、國際政治及經濟條件的變動、中國政府制定的財政及外匯政策。我們無法保證人民幣兌美元或任何其他外幣的價值

風 險 因 素

將保持現有水平。倘人民幣兌美元或任何其他外幣升值或貶值，將對我們的業務產生多種影響且我們無法保證整體呈現正面影響。

人民幣目前並非自由兌換貨幣。外幣兌換及匯款受限於中國外匯法規。根據中國現行外匯法規，我們允許進行經常項目下外匯交易(包括股息支付)而毋須事先將有關該等交易的文件證明提交國家外匯管理局審批，條件是該等交易由外匯交易的指定銀行處理。但是，資本項目下外匯交易可能需要獲得國家外匯管理局的事先批准或登記。倘我們未能獲得國家外匯管理局批准就外匯交易將人民幣兌換成外幣或外匯法規或政策發生變動，我們的資本開支計劃、業務經營、經營業績、財政狀況及派付股息的能力可能受到重大不利影響。

中國對境外控股公司向中國實體貸款及直接投資進行的監管，可能延遲或阻礙我們動用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司作出貸款或額外注資。

在動用全球發售或任何進一步發售所得款項時，作為我們中國附屬公司的境外控股公司，我們可能向我們的中國附屬公司作出貸款，或我們可能向中國附屬公司作出額外注資。向我們的中國附屬公司作出的任何貸款受限於中國法規及批准。例如，我們向我們於中國的全資附屬公司作出的貸款以為其活動提供資金不得超出法定限額且必須於國家外匯管理局或其相應地方機構登記。我們亦可能會通過注資向我們的中國附屬公司提供資金。該等注資必須向商務部或其地方相應部門申請。我們無法向閣下保證，我們將能就日後向附屬公司或任何彼等各自的附屬公司作出貸款或注資及時獲得該等政府登記、申請或批准，或根本無法獲得。倘我們未能收到該等登記、申請或批准，我們動用全球發售所得款項及為我們的中國營運提供資金的能力可能受到不利影響，這可能會對我們的流動資金及我們為業務撥資及拓展業務的能力造成重大不利影響。

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，則我們在全球的收入須繳納中國稅項，這可能給我們及我們的非中國股東帶來不利的稅務影響。

本公司乃根據開曼群島法律註冊，但我們的全部營運位於中國。根據中國企業所得稅法，於海外國家或地區成立的企業可分類為「非居民企業」或「居民企業」。倘某一企業於海外國家或地區成立但在中國境內設立「實際管理機構」，則該企業將會被視為中國居民企業，及通常需就我們的全球收入繳納25%的企業所得稅。請參閱本招股章程標題為「監管概覽－稅費－企業所得稅」一節。

風 險 因 素

目前尚不清楚中國稅務部門是否會確定境外實體為非中國居民企業。我們無法向閣下保證中國稅務部門不會將我們視為「居民企業」。倘中國稅務部門之後決定我們或我們的境外控股公司被視為或應被歸類為「居民企業」，則該等實體可能需要就其全球收入繳納25%的企業所得稅，這可能影響我們的實際稅率，並對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，根據企業所得稅法，倘自2008年1月1日起盈利的股息在中國境內獲得，則我們被視為中國的「居民企業」，只要「非居民企業」投資者並未在中國境內設有業務機構或地點，儘管在中國存在該等業務機構或地點，但相關收入與中國該等業務機構或地點並無實際聯繫，則可能需要我們向該等「非居民企業」投資者支付的股息中預扣10%（或依據適用稅收條約確定的較低比例）的中國所得稅。此外，若被視為在中國境內取得的收入，及我們於中國被視為「居民企業」，則該等「非居民企業」投資者轉讓股份變現的任何收益須繳納10%的中國所得稅。目前尚不清楚若我們被視為中國「居民企業」，股份的持有人是否能夠獲得中國與其他國家或地區簽訂的所得稅條約或協議下的利益。倘根據企業所得稅法或其他相關法規，我們應支付給「非居民企業」外國股東的股息需要預扣中國所得稅，倘股東需要依據中國稅收法律支付股份轉讓相關的中國所得稅，股份投資的價值可能會受到重大不利影響。

我們的中國附屬公司間接轉讓財產（包括股權）存在不確定因素。

於2015年2月，國家稅務總局發佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（於2017年10月17日及2017年12月29日經修訂）（「**7號文**」），其取消國家稅務總局過往於2009年12月發佈之《關於加強非中國居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**698號文**」）的若干規定，並發佈若干其他規則就698號文提供解釋。7號文提供了有關中國非居民企業間接轉讓中國居民企業的財產（包括股權）（「**中國應稅財產**」）的全面指導原則，並加強了中國主管稅務機關對此的相關審查。

7號文規定，當非居民企業通過處置直接或間接持有該等中國應稅財產的海外控股公司中的股權間接轉讓中國應稅財產時，假如上述轉讓被視為有意規避中國企業所得稅納稅義務而不具有其他合理商業目的，則中國稅務部門有權無視該等海外控股公司的存在，重新將該間接轉讓中國應稅財產的性質進行分類，將其視為直接轉讓中國應稅資產。雖然7號文

包含了某些豁免，但7號文中所述任何豁免是否適用於我們的非居民企業股東在公開市場上轉讓股份或我們未來在中國境外任何涉及中國應稅財產的收購行為仍不明確。因此，中國稅務部門可能會將我們的非居民企業股東任何轉讓我們股份的行為或我們未來在中國境外任何涉及中國應稅財產的收購行為納入前述監管範圍，股東或我們可能會承擔額外的中國稅項申報義務或納稅義務。

中國居民股東或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，並會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下的責任。

國家外匯管理總局頒佈《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**」)，並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民(「**中國居民**」)向地方國家外匯管理總局分支登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或間接控制的海外特殊目的公司(「**離岸特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。根據國家外匯管理局於2015年2月13日及發佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**國家外匯管理局13號文**」)，上述登記應由銀行審核辦理國家外匯管理局及其地方分局應對外匯登記進行間接監管。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司之任何重大變動進行登記，包括(其中包括)中國居民股東的任何重大變動、離岸特殊目的公司的名稱、營運條款或離岸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，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股利的能力施加限制。

與全球發售有關的風險

我們的股份目前並無公開市場，其流通性及市價在上市後可能出現波動。

我們的股份於全球發售前並無公開市場。我們已申請批准我們的股份於聯交所上市及買賣。但即使獲批准，我們無法保證全球發售之後會形成一個活躍、流動的公開交易市場，或有關市場即使出現，其將持續存在。香港及其他國家的金融市場於過往曾遭遇過大幅的量價波動。我們股份的價格波動可能由我們無法控制的因素導致，可能與我們的經營業績不相關或不成比例。因此，我們無法向閣下保證我們股份的流通性及市價將不會波動。

風 險 因 素

我們股份的發售價範圍是經由我們與工銀國際融資代表包銷商商議後協定，而發售價亦將會由此協定，且不一定能反映全球發售後買賣市場出現的價格。因此，我們的股東可能無法以等同或高於其於全球發售購買股份的價格出售股份。

由於發售價高於每股有形資產淨賬面值，全球發售買方權益在購買後或會遭到即時攤薄，且倘我們未來發行額外股份，其可能面臨進一步攤薄。

我們股份的發售價高於緊接全球發售前每股有形資產的淨值。因此，基於最高發售價2.48港元，我們的股東將面臨每股股份備考有形資產淨值1.95港元的即時攤薄。

為擴張我們的業務，我們可能考慮於未來提呈發售及發行額外股份。倘我們以低於發行時每股有形資產淨賬面值的價格發行額外股份，則我們的股東可能面臨每股有形資產淨賬面值的進一步攤薄。

由於發售股份在定價與買賣之間相隔數日，在發售股份開始買賣前一段時間內，發售股份持有人可能會面臨發售股份價格下跌的風險。

股份的發售價預期將於定價日釐定。但股份只有在交付後方會在聯交所開始買賣，而交付日期預計為定價日後七個營業日。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，股份持有人面臨開始買賣前可能出現的不利市況或其他不利事態發展導致其股份價格在開始買賣前下跌的風險。

我們的控股股東或會對我們的營運施以重大影響，其利益未必與公眾股東的最佳利益一致。

緊隨全球發售後(並不計及超額配股權獲行使後可能發行的股份)，我們的控股股東Silver Huang將直接持有我們已發行股本中約35.54%的權益，而我們的控股股東黃先生將通過Sliver Huang及Silver Vally間接持有我們已發行股本中38.04%的權益。因此，將能對須股東批准的一切事宜施以重大影響力，包括選舉董事及批准重大公司交易。彼等亦將就經大多數票通過的任何股東行動或批准擁有否決權，惟相關守則規定須放棄表決則除外。所有權集中亦可能導致延遲、妨礙或阻礙有利於我們股東的本集團控制權變動。我們控股

風 險 因 素

股東的利益未必始終與本公司或 閣下的最佳利益一致。倘我們控股股東的利益與本公司或其他股東的利益出現衝突，或倘控股股東選擇以有損本公司或其他股東的利益的策略目標經營業務，可能會導致本公司或其他有關股東(包括 閣下)失利。

可能在中國向我們或我們的董事及高級管理層有效送達法律程序文件、執行外國判決及仲裁裁決或提出訴訟存在困難。

本公司根據開曼群島法律註冊，但我們全部業務及資產以及絕大部分董事及高級管理層均位於中國。投資者可能難以或無法在中國境內向我們或該等人士送達法律程序文件。再者，中國與大部分其他司法管轄區並未簽訂互相承認及執行司法判決和裁決的條約。因此，非中國法院所頒下的與不受具約束力仲裁條文管轄的任何事宜相關的判決可能難以或無法在中國獲得認可與執行。由認可香港法院或香港仲裁法院獲得的民事和商業案件的最終判決及仲裁裁決可能會在中國得到執行，但須滿足一定條件。但任何申請在中國承認及執行該等判決及仲裁裁決的均存在不確定因素。

此外，只有當中國法律未規定提供仲裁訴訟需滿足中國民事訴訟法訴訟條件時，才可能在中國向我們或董事及高級管理層提出訴訟。因中國民事訴訟法中所載條件以及中國法院可酌情決定條件是否符合或是否接受案件仲裁的關係，投資者能否以此種方式在中國提出訴訟存在不確定因素。

我們的證券未來在公開市場上可能存在被拋售或視為拋售或被轉換的情況，可能會對發售股份的股價及我們未來的集資能力造成不利影響，亦可能攤薄 閣下的股權。

如果發售股份及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有關出售或發行被認為有可能發生，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可能會遭攤薄。如我們發行新股本或股本掛鉤證券而非按比例向現有股東籌集額外的資金，該等股東的持股比例可能被削減，而新的證券可能具有較發售股份優先的權利和特權。

風 險 因 素

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出售會受到或將會受到合約及法律限制。更多詳情請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及費用—向香港包銷商作出的承諾」一段。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，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。

我們無法保證未來會否或何時派付股息。

股息分配由董事會確定，並須經股東批准。我們宣派或派付任何股息的決定及相關股息金額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、經營及資本支出要求、根據《國際財務報告準則》所確定的可供分派利潤、公司章程、市場狀況、我們對業務發展的戰略計劃及展望、合約限制及責任、我們的運營附屬公司派付予我們的股息、稅務、相關法律法規及我們的董事會就宣派或不派付股息而考慮的任何其他因素。因此，我們無法保證未來會否、何時及以何種形式派付股息，或我們會否根據股息政策派付股息。有關股息政策的更多詳情，請參閱本招股章程標題為「財務資料—股息政策」一節。

閣下應閱讀整份招股章程，且我們鄭重提醒 閣下不要依賴其他任何報章報道、其他媒體及／或研究分析報告所載有關我們的業務、所在行業及全球發售的任何資料。

於本招股章程刊發前及本招股章程日期後但全球發售完成前報章、媒體及／或研究分析報告可能會有有關於我們的業務、所在行業及全球發售的有關報道。閣下應僅依賴本招股章程所載資料作出股份投資決定，我們不會對該等報章、其他媒體及／或研究分析報告所載資料的準確性或完整性，或報章、其他媒體及／或研究分析發表的有關股份、全球發售、業務、所在行業及我們的任何預測、觀點或意見的公正性或適當性承擔任何責任。我們不就所發表的任何該等資料、預測、觀點或意見或任何有關刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。若該等陳述、預測、觀點或意見與本招股章程所載資料不一致或衝突，我們概不負責。因此，有意投資者務請僅基於本招股章程所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。

我們無法保證本招股章程所載的若干事實及統計數據的準確性。

本招股章程所載的若干事實及統計數據摘錄自各種公認可靠的政府官方刊物及其他刊物。我們認為有關資料來源適當，且我們在摘錄及轉載有關資料時持合理審慎態度。我們並無理由認為有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性，及遺漏會導致有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性的任何事實。我們及聯席全球協調人、獨家保薦人、包銷商或任何董事、高管、代表、參與全球發售的任何其他人士並無獨立核實有關資料，亦未就其準確性發表任何聲明。由於搜集方法可能有錯漏或無效，或已公佈的資料與市場慣例存在差異，本招股章程所載的事實及統計數據可能不準確或不可與有關其他經濟體的事實、統計數據比較。此外，我們無法向閣下保證該等事實、統計數據按等同於其他司法管轄區的基準或準確程度（視情況而定）呈列或編製。因此，閣下不應過度依賴本招股章程所載的有關事實及統計數據。

我們可能下調發售價，從而除低我們將從全球發售取得的估計所得款項淨額。

我們具有靈活性可以下調發售價並將最終發售價設定在每股發售股份指示性發售價範圍下限以下不超過10%的水平。因此，倘作出全面下調發售價時，最終發售價可能設定為每股發售股份1.80港元。在有關情況下，全球發售將會繼續，而撤回機制將不適用。倘最終發售價設定為1.80港元，我們將從全球發售取得的估計所得款項淨額將進一步降低額外金額約68.4百萬港元，而有關降低的所得款項將按本招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所述方式使用。

豁免嚴格遵守上市規則及免除遵守公司 (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豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理層人員留駐香港，即通常須至少有兩名執行董事常駐香港。

我們的主要業務營運以中國為基地且於中國進行。此外，我們的所有執行董事及本集團絕大部分成員公司的高級管理層均留駐中國，且預期將繼續留駐中國。本公司另外委任常駐香港的執行董事或將兩名執行董事調派至香港存在實際困難，且在商業上亦非必要。因此，我們已向聯交所申請豁免遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所已授出有關豁免，惟須遵守以下條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，其將擔任我們與聯交所的主要溝通渠道，並將確保我們一直遵守上市規則。獲委任的兩名授權代表為我們的執行董事馬先生及我們的執行董事朱先生。儘管彼等均居於中國，彼等擁有前往香港的有效旅遊證件並能夠於有關旅遊證件到期時進行重續。每名授權代表均可應聯交所要求於合理期間內到香港與聯交所會面，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表均將獲授權代表本公司與聯交所溝通。本公司於根據上市規則變更授權代表前將知會聯交所有關變更及理由並委任適當替換人選；
- (b) 如聯交所欲就任何事宜聯絡董事，各授權代表均可隨時即時聯絡我們的全體董事（包括獨立非執行董事）及全體高級管理層團隊。並非香港常駐人士的董事持有或可申請前往香港所需的有效旅遊證件，並能夠於有需要時在合理時間內與聯交所會面。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們會實施以下政策：(i) 各董事均將向授權代表提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地

豁免嚴格遵守上市規則及免除遵守公司 (清盤及雜項條文)條例

址；(ii)如董事預期將會出差或因其他原因外出，則會盡可能向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或保持其移動電話可隨時聯絡；及(iii)各董事及授權代表均將向聯交所提供其各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

(c) 並非香港常駐人士的各董事(包括獨立非執行董事)均已確認，其擁有或可申請前往香港公幹所需的有效旅遊證件，並能夠於接獲請求後在合理時間內前往香港與聯交所相關人員會面；及

(d) 我們已根據上市規則第3A.19條委任英高財務顧問有限公司擔任我們的合規顧問，其將可隨時與我們的授權代表、董事及高級管理層聯絡，並將作為聯交所與我們溝通的另一渠道。

關連交易

我們已訂立若干交易，該等交易將於全球發售完成後根據上市規則構成本公司的持續關連交易。我們已就若干持續關連交易向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的規定，而聯交所已同意授出有關豁免。有關該等持續關連交易及豁免的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

有關上市規則第4.04(1)條的豁免及豁免嚴格遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第二部分第31段及第一部分第27段

根據上市規則第4.04(1)條及與《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分第27段及第二部分第31段有關的第342(1)條及第342A(1)條的要求

上市規則第4.04(1)條規定上市申請者及其附屬公司就緊接招股章程發行前三個財政年度各年的會計報告須載列於此招股章程內。

《公司(清盤及雜項條文)條例》第342(1)條列明，根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342A條，任何人士於香港發行、傳閱或派發就香港境外註冊成立的公司為認購或購買股份作提呈發售的任何招股章程，即屬違法，除非(除其他事項外)招股章程指出《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分指定的事項及載列於《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第二部分指定的報告。

豁免嚴格遵守上市規則及免除遵守公司 (清盤及雜項條文)條例

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分第27段，上市申請者必須於招股章程內包括一份有關上市申請者於緊接招股章程發行前三個財政年度各年的貿易收入總額或銷售交易額(如適用)的報表，包括解釋計算有關收入或營業額所使用的方法及較重要貿易活動之間的合理明細。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第二部分第31段，上市申請者必須於招股章程內包括一份有關上市申請者於緊接招股章程發行前三個財政年度各年的損益賬及各年末的資產及負債的核數師報告。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342A(1)條，就證監會認為適合的該等情況(如有)，證監會可發出一張豁免遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》相關要求證書，如證監會(就所述情況)認為該項豁免並不會損害投資大眾的利益，而要求上述招股章程符合任何或所有該等規定，會是不相干的或會構成不適當的負擔，或在其他情況下是無需要或不適當。

申請豁免

載列於本招股章程附錄一的會計報告包含本集團截至2017年12月31日止三年及截至2018年10月31日止十個月的綜合業績，惟不包括上市規則第4.04(1)條及與《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分第27段及第二部分第31段有關的第342(1)條規定，本公司就緊接招股章程發行前全年(即截至2018年12月31日止全年財政年度)的財務業績。有見及此，我們已申請及聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的要求，並就以下情況而批准不包括本公司截至2018年12月31日止全年的財務業績：

- (a) 本招股章程將於2019年2月22日或前後發行，且股份將於2019年3月31日或之前於聯交所上市；
- (b) 本公司已取得來自證監會的豁免遵守與《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分第27段及第二部分第31段有關的第342(1)條下之要求的證書；
- (c) 就截至2018年12月31日止年度的盈利估算(必須符合上市規則第11.17條及第11.19條所規定)已包括於本招股章程內；及
- (d) 一項就指定參考匯報期末段至最近財政年度對財務業績及貿易狀態或前景概無重大不利變更的董事陳述已包括於本招股章程內。

豁免嚴格遵守上市規則及免除遵守公司 (清盤及雜項條文)條例

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342A(1)條，我們亦已申請及聯交所已按以下情況授予我們豁免嚴格遵守與《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分第27段及第二部分第31段有關的第342(1)條的證書：

- (a) 有關豁免的詳情已載列於本招股章程；及
- (b) 本招股章程的日期必須定於2019年2月22日或之前，且股份將於2019年3月31日或之前於聯交所上市。

寬減及豁免

向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及向證監會申請豁免嚴格遵守與《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分第27段及第二部分第31段有關的第342(1)條的證書均基於嚴格遵守規定會構成不適當的負擔及就以下原因，該項寬減及豁免並不會損害投資大眾的利益：

1. 對本集團的財務業績及貿易狀態或前景概無重大不利變更

會計師報告的編製直至2018年10月31日。董事確認，經進行足夠的盡職調查外，彼等認為，由2018年10月31日直至本提交日期並無對本集團的財務業績及貿易狀態或前景具有重大不利變更，以及並無事件可重大地影響本集團的會計報告所包含的資料(載刊於本招股章程的附錄一)及截至2018年12月31日止年度的盈利估計。根據目前為止，獨家保薦人所作的盡職調查，獨家保薦人並無得悉任何令其對董事以上表述的意見有所疑慮的事項。

2. 該項豁免並不會損害投資大眾的利益

就上述原因所見，我們的董事及獨家保薦人確認，所有對潛在投資者就本集團活動或財務狀態作出資料充裕的評估而合理地必須的資料，已包括於本招股章程內。豁免因此於該等情況提交，豁免並不會損害投資大眾的利益。

3. 嚴格遵守與《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分第27段及第二部分第31段有關的第342(1)條及上市規則第4.04(1)條會構成不適當的負擔

倘直至2018年12月31日本集團的財務資料均須經審核，將會對我們造成不適當的負擔，由於我們及報告會計將需要於短時間內承擔大量工作及開支用作準備、更新及敲定

豁免嚴格遵守上市規則及免除遵守公司 (清盤及雜項條文)條例

會計報告以覆蓋該額外期間以供載入本招股章程，預期於2019年2月22日或前後刊發，預計有關額外財務資料須於2019年3月方能敲定。截至2018年12月31日止年度的經審核結果並不可能於財政年度終結後兩個月內敲定。倘2018年的整個財政年度業績須要包括在內，將對上市時間表造成重大的延誤。我們董事認為，該等工作對我們潛在投資者的實惠或不能合理化所牽涉的額外工作及開支及上市時間表的延誤，鑒於(i)預計對本集團自2018年10月31日起(即我們的申報會計師安永所作的報告期間之最後一日)的財務狀態並無構成重大變動，如本招股章程另有披露及(ii)招股章程已包括截至2018年12月31日止年度的盈利估計(其應可遵守上市規則第11.17條至11.19條)。

4. 出版年度業績及年度報告

我們應根據上市規則第13.49(1)條及第13.46(1)條所訂明之時間分別出版年度業績及年度報告。因此，我們將於2019年3月31日前刊登截至2018年12月31日止財政年度的業績公告。

董事確認

我們董事進一步確認：

- (a) 本集團由2018年10月31日(即本集團最近期經審核綜合財務報表所編製的日期)直至2018年12月31日的財務及貿易狀態或前景概無重大不利變更；
- (b) 所有對大眾就本公司活動、資產及負債、財務狀態、管理及前景作出資料充裕的評估而必須的資料已包括於本招股章程內，以及因此聯交所及證監會分別已授予我們該項豁免及豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及與《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第一部分第27段及第二部分第31段有關的第342(1)條的證書，並將不會損害投資大眾的利益；及
- (c) 本公司就有關出版截至2018年12月31日止年度的年度業績及年度報告，將遵守上市規則第13.46(1)條及第13.49(1)條。

董事對本招股章程內容所負的責任

本招股章程所載的資料乃遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及《上市規則》規定，旨在向公眾提供有關我們的資料。董事就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確完備，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項而致使本招股章程或本招股章程所載任何陳述產生誤導。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。有關申請香港發售股份程序的進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」一節及申請表格。

香港發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，並按照本招股章程及申請表格所載的條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格所載者以外的任何資料或聲明。倘有人提供該等資料或作出該等聲明，一概不得視為已獲我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。在任何情況下，派發本招股章程或就股份作出發售、銷售或交付，概不表示自本招股章程日期起並無任何變動或按理可能涉及變動的發展，亦非暗示本招股章程所載資料在其後任何時間仍屬正確無誤。

全球發售的架構以及包銷

有關全球發售架構的進一步詳情(包括其條件及有關超額配股權及穩定價格的安排)，請參閱「全球發售的架構及條件」一節。

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷。與國際發售有關的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)與我們就發售價達成協議後方可達成。全球發售由聯席全球協調人經辦。倘

因任何理由而無法就發售價達成協議，全球發售將不會進行並將失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情，請參閱「包銷」一節。

發售股份的限制

根據香港公開發售要求，購買香港發售股份的每名人士將須確認（及經購買香港發售股份而被視為已確認），彼知悉本招股章程所述有關發售股份的發售限制，且彼並非在抵觸任何有關限制的情況下購買及獲提呈發售任何發售股份。

本公司並無採取任何行動，以准許在香港以外的任何司法管轄區公開發售股份或派發本招股章程。因此（不限於下文所述），在任何未獲准作出要約或邀請的司法管轄區，或向任何人士作出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程均不得用作，亦不構成此等要約或邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售股份均受限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權獲有關司法管轄區證券法例准許或獲得有關豁免，否則不可派發本招股章程及提呈發售股份。尤其是，發售股份並未直接或間接於中國或美國公開發售及出售，且將不會直接或間接於中國或美國發售或出售。

申請於聯交所上市

我們已向聯交所上市科申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份）以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份上市及買賣。股份預期將於2019年3月6日開始在聯交所買賣。

除本招股章程所披露外，概無任何部分股本或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求亦不擬於未來尋求該等上市或上市許可。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲聯交所批准於聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算所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。

有關本招股章程及全球發售的資料

聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後的第二個營業日在中央結系統內進行。本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。所有中央結算系統活動均須按照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。閣下應就該等交收安排的詳情諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排將會影響閣下的權利及權益。

香港股份過戶登記處及印花稅

我們根據香港公開發售中的申請而發行的所有股份將於香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司在香港存置的股東名冊內登記。我們的股東名冊總冊將存置於我們在開曼群島的過戶登記總處 *Estera Trust (Cayman) Limited*。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣在香港股東名冊中登記的股份將須繳付香港印花稅。

建議徵詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使有關股份的任何權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員或代理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、買賣股份或行使有關股份的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

匯率換算

本招股章程所載按特定匯率將若干人民幣金額兌換為港元的換算，僅為方便閣下參考。除另有指明外，本招股章程中人民幣兌港元按 1.00 港元兌人民幣 0.8602 的匯率進行換算，反之亦然。而本招股章程中的美元兌港元按 1.00 美元兌 7.8469 港元的匯率進行換算，反之亦然。

概不表示任何人民幣或港元的金額能夠、可能或已經按上述匯率或任何其他匯率兌換，甚或根本無法兌換。

語言

倘本招股章程英文版本與其中文譯本有任何歧義，概以英文版本為準。為方便閱覽，中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體(包括我們若干附屬公司)的名稱已以中英文載入本招股章程，倘中英文版本有任何歧義，概以中文版本為準。

數字約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格所示總數未必為其前列數額的算術總和。

董 事 及 參 與 全 球 發 售 的 各 方

董事

姓名	地址	國籍

執行董事

馬保華	中國 江蘇省南京市 玄武區 公教一村 27座401室	中國
朱力	中國 江蘇省南京市 白下區 洪公祠20號 401室	中國
王政	中國 江蘇省南京市 建鄴區 恆山路120號 1-2座204室	中國
邵磊	中國 江蘇省南京市 建鄴區 恆山路127號 4-1座204室	中國

非執行董事

黃清平	中國 江蘇省南京市 鼓樓區 草場門大街288號 12座1-101室	中國
謝晨光	中國 江蘇省南京市 鼓樓區 新村7號 202室	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
陳世敏	中國上海 浦東新區 紅楓路 699室	美國
陳炳鈞	香港天后 興發街40號 維景花園 B座 14樓8室	中國
林名輝	香港 香港島南 貝沙山道8號 南灣 貝沙灣8B座 40樓B室	中國

有關我們董事的更多資料，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節。

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

獨家保薦人

工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

聯席全球協調人

工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

海通國際證券集團有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

聯席賬簿管理人

工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

海通國際證券集團有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

國泰君安證券股份(香港)有限公司
香港
上環皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

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2期29樓2901室

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

董事及參與全球發售的各方

聯席牽頭經辦人

工銀國際證券有限公司

香港

花園道3號

中國工商銀行大廈37樓

海通國際證券集團有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

國泰君安證券股份(香港)有限公司

香港

上環皇后大道中181號

新紀元廣場

低座27樓

農銀國際證券有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈10樓

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2期29樓2901室

交銀國際證券有限公司

香港

德輔道中68號

萬宜大廈9樓

副牽頭經辦人

聯合證券有限公司

香港

上環皇后大道中183號

中遠大廈25樓2511室

本公司的法律顧問

有關香港法律：

Reynolds Porter Chamberlain

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座38樓3802-06室

董事及參與全球發售的各方

	有關中國法律： 中倫律師事務所 中華人民共和國 上海市 浦東新區 世紀大道8號 國金中心二期10-11層
	有關開曼群島法律： 毅柏律師事務所 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈2206-19室
獨家保薦人及 包銷商的法律顧問	有關香港法律： 的近律師行 香港 遮打道18號 歷山大廈5樓
	有關中國法律： 君合律師事務所 中華人民共和國 上海市 石門一路288號興業太古匯 香港興業中心一座26層
審計師及申報會計師	安永會計師事務所 執業會計師 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓
行業顧問	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 香港 金鐘 英皇道979號 太古坊一座7樓

董事及參與全球發售的各方

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港

金鐘

英皇道 979 號

太古坊一座 7 樓

收款銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港

中環

花園道 3 號

中國工商銀行大廈 33 樓

合規顧問

英高財務顧問有限公司

香港

中環

康樂廣場 8 號

交易廣場二期 40 樓

公 司 資 料

註冊辦事處

Sertus Chambers
Governors Square, Suite #5-204,
23 Lime Tree Bay Avenue
P.O. Box 2547, Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中華人民共和國
南京
江東北路 289 號
銀城廣場 A 座
19-21 層單位

香港主要營業地點

香港
金鐘
夏慤道 16 號
遠東金融中心
45 樓 4502 室

公司網站

www.yincheng.hk

(本招股章程於本公司網站可供查閱。除本招股章程所載資料外，本公司網站所載其他資料並非本招股章程的一部分)

公司秘書

黃儒傑
香港
灣仔
皇后大道東 28 號
金鐘匯中心 18 樓
(香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會會士)

公 司 資 料

授權代表	馬保華 南京市 玄武區 公教一村 27幢401室 朱力 南京市 白下區 洪公祠20號401室
審核委員會	陳世敏(主席) 陳炳鈞 黃清平
薪酬委員會	陳炳鈞(主席) 陳世敏 馬保華
提名委員會	黃清平(主席) 陳世敏 陳炳鈞
主要往來銀行	中國工商銀行南京城西支行 南京市鼓樓區江東北路289號 江蘇銀行總行營業部 南京市秦淮區中華路26號 中國農業銀行南京建鄴支行 南京市建鄴區江東中路207號 交通銀行江蘇省分行 南京市建鄴區廬山路218號 中國建設銀行南京中山支行 南京市玄武區洪武北路9號

公 司 資 料

主要股份過戶登記處	Estera Trust (Cayman) Limited P.O. Box 1350 Clifton House, 75 Fort Street Grand Cayman KY1-1108 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 號舖

除另有指明外，本節所載資料及統計數據摘錄自各種政府官方刊物、公開可用來源及私人刊物。我們認為，該等資料及統計數據的來源為適當的有關資料及統計數據，且董事已採取合理審慎態度摘錄、轉載有關資料及統計數據。我們並無理由認為，有關資料及統計數據屬存在虛假、誤導或遺漏，以使得有關資料不實。本公司、獨家保薦人、包銷商、我們或彼等各自董事、顧問及聯屬人士並無獨立核實有關資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、我們或彼等各自董事及顧問或參與上市的任何其他各方並無就有關資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。因此，閣下不應對本節所載官方及非官方來源過分依賴。此外，由於收集任何行業及經濟數據固有的滯後性，本節所載部分數據可能僅代表相關數據收集當時的事態。因此，於評估本節所載資料時，閣下亦應考慮隨後的行業及中國經濟動態。

資料來源

關於全球發售事項，我們已委聘獨立第三方仲量聯行進行有關中國江蘇省、南京、蘇州、無錫、杭州、馬鞍山、徐州及鎮江房地產市場的研究。仲量聯行為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各界的業主、投資者及開發商提供估值及諮詢等各種服務。仲量聯行在中國北京、上海、廣州、深圳、成都、香港、新加坡及亞洲其他地區均設有持牌辦事處。

就全球發售而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行通過互為獨立的兩支業務團隊提供行業諮詢及物業估值服務。仲量聯行報告主要由仲量聯行的指定市場研究團隊基於從各種政府刊物、實地考察及採訪、仲量聯行的專有數據庫以及與相關房地產市場有關的中國房地產指數系統中指數數據庫所收集的數據編製而成。中國房地產指數系統中指數數據庫乃由中國指數研究院開發。獨立第三方中國指數研究院乃於2004年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等眾多中國研究資源而建立的知名中國物業研究機構。該數據庫被中國房地產行業廣泛使用及依賴。

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

仲量聯行編製本節時倚賴下列假設：(i)本集團所提供選定項目的所有土地交易記錄、已簽約平均售價及文件均真實準確；(ii)統計局公佈的所有數據均真實準確；(iii)自有關地方房屋管理局收集的所有住宅銷售交易資料均真實準確；(iv)自國土資源管理局及中國房地產指數系統收集的所有土地交易記錄均真實準確；及(v)若所訂閱數據來自知名公共機構，仲量聯行則倚賴相關機構的誠信及專業知識。仲量聯行並無核實相關資料或報告的準確性，並對其準確性概不負責。

我們已同意就編製仲量聯行報告向仲量聯行支付總費用人民幣460,000元。該筆款項的支付不是取決於上市成功或仲量聯行報告的結果。我們認為，該筆款項與相關報告的市價相符。

董事經合理審慎查詢後確認，自最後實際可行日期起市場資料並無不利變動，以致本節所載資料可能附有保留意見、遭到否定或受到影響。

中國經濟概況

作為全球第二大經濟體，中國的名義國內生產總值已從2013年的人民幣595,240億元增加至2017年的人民幣827,120億元，複合年增長率為8.6%。2017年，受益於私人投資的

行 業 概 覽

持續增長以及全球經濟的復甦，中國實際國內生產總值增長率為6.9%，高於往年。另一方面，固定資產投資錄得小幅增長，從2013年的人民幣446,290億元增加至2017年的人民幣641,240億元，複合年增長率為9.5%。

下表載列於所示年度的中國選定經濟指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
人口(百萬人).....	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	0.5%
名義國內生產總值 (人民幣十億元).....	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	8.6%
實際國內生產總值增長率(%).....	7.8	7.3	6.9	6.7	6.9	7.1*
人均國內生產總值(人民幣元).....	43,852	47,203	50,251	53,935	59,660	8.0%
固定資產投資(人民幣十億元).....	44,629	51,202	56,200	60,647	64,124	9.5%

資料來源：中國國家統計局

附註：*為算術平均值

中國住宅物業市場的驅動因素

大都市群的進一步發展

根據國務院刊發的《中國城市群發展報告(2016)》，於2016年，中國總國內生產總值66%來自九個大都市群(包括長三角地區)。如國家發展和改革委員會刊發的《長三角城市群發展規劃》所述，長三角地區由26個城市組成，包括南京、蘇州、無錫、上海以及江蘇省、安徽省及浙江省內不同級別城市。作為其中一個最受認可的重要大都市群，長三角地區於近年受惠於人口增長及經濟急速發展。於2017年，長三角地區人口佔中國總人口約11%。此外，於2017年，長三角地區的總國內生產總值佔中國總名義國內生產總值約25%，有著相對高的平均國內生產總值增長率7.8%，超過同年國家水平6.9%。於2017年，長三角地區城鎮居民的人均可支配收入為人民幣44,987元，亦超過國家水平人民幣36,396元，展示了長三角地區城鎮居民的堅實購買力。蓬勃經濟環境及人口增長為長三角地區及其他快速增長城市群帶來可觀住房需求。

政府鼓勵城市棚戶區改造

近年，中國大量棚戶區改造。根據中華人民共和國住房和城鄉建設部公佈數據，6.1百萬個住房單位於2017年在城市棚戶區內重建，約為2013年數量的兩倍，於2013年至2017年的複合年增長率為17.5%。此外，地方政府向因棚戶區改造而須搬遷的現有居民提供經濟補償金，從而刺激對改善型住宅物業的需求。

加速城鎮化

鑑於「二胎政策」的推廣，中國出生率預期增加，導致人口增長。再者，由於「戶口政策」改革，中國城鎮人口由2013年的731百萬人增加至2017年的813百萬人。故此，城鎮化率由2013年的53.7%增加至2017年的58.5%。根據中國國務院刊發的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，城鎮化率預期自2020年起超過60%。加速城鎮化將導致生活方式升級，推動消費模式變動，並刺激中國物業市場增長。

人口老齡化

中國正面臨人口老齡化，於2013年至2017年間，65歲及以上人口數量按複合年增長率4.7%增長。擁有較高購買力的老齡化人口帶動對適老住宅的需求增長。因此，中國國務院於2013年刊發《國務院關於加速發展養老服務業的若干意見》，指出將優先供應適老住宅的土地。

城鎮居民可支配收入和支出的增加

由於中國經濟迅速發展，城鎮居民的人均可支配收入由2013年的人民幣26,467元穩定增長至2017年的人民幣36,396元，複合年增長率為8.3%。增長的消費鼓勵人民追求更高生活水準。

中國住宅物業市場概覽

中國住宅物業市場的主要指標

隨著經濟的迅速發展及固定資產投資增長，中國房地產投資於近年大幅增加。房地產投資總額由2013年的人民幣86,010億元增加至2017年的人民幣109,800億元。加速城鎮化及本地消費繁盛已帶來對住宅物業的強勢需求。於2013年至2017年間，房地產投資及住宅物業市場投資總額達至複合年增長率6.3%。在需求方面，已售住宅物業的總建築面積於2017年上升至1,448百萬平方米，於2013年至2017年間的複合年增長率為5.8%，導致平均價值飆升，同期複合年增長率為6.8%。

下表載列於所示年度的中國選定住宅物業市場指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
房地產總投資(人民幣十億元)	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	6.3%
房地產投資－住宅 (人民幣十億元)	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	6.3%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	5.8%
住宅物業平均價格 (人民幣元／平方米)	5,850	5,933	6,473	7,203	7,614	6.8%

資料來源：中國國家統計局

中國住宅物業市場政策的近期發展

中國政府在房地產市場擔當核心角色，並已近期實施一系列政策，旨在穩定住宅物業市場，同時鼓勵對住房的真切需求。常見措施包括但不限於對住房公積金貸款的首付款、住房買家的限制條件、住宅物業價格、土地供應實施規例及政策。例如，觀察得知政府公佈購買第三住房的首付款及利率以及上述者應於2010年上調。於2016年，政府公佈任何人士購買少於兩年的任何住房銷售須就銷售所得款項全數金額繳納增值稅5%。於2017年，政府公佈於面臨嚴重供不應求及市場過熱的城市，住宅用地供應將合理增加。預期有關政策將於近期及將來持續生效，而地方政府將不時按市場狀況調整其政策。此外，政府已推出多項政策以推廣租賃住房市場及安老行業，鼓勵房地產發展商於該等分部擴充其業務。於2015年，中華人民共和國住房和城鄉建設部強調租賃住房市場及住房買家的住宅市場發展同樣重要。於2017年，南京、杭州及其他11個城市一同獲中華人民共和國國土資源部及中華人民共和國住房和城鄉建設部列為集體建設用地租賃住房發展試點。於2014年，為促使安老行業發展，發出《養老服務設施用地指導意見》，詳列安老行業的土地供應規例，並就城市規劃為安老行業優先撥出適當土地供應。於2017年，政府發出《「十三五」國家老齡事業發展和養老體系建設規劃的通知》。其公佈安老行業將透過推出安老公司的投資及融

行 業 概 覽

資、稅項及土地的支持政策而開放，並鼓勵房地產公司踏足安老行業。有關中國房地產市場的政策及法規詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

中國選定城市的住宅物業市場

江蘇省

江蘇省位於中國東部。該省佔地總面積約為 10.26 萬平方公里，人口為 8,030 萬人。

2017 年江蘇省名義國內生產總值達到人民幣 85,900 億元，位居全國第二。此外，在 2013 年至 2017 年間，江蘇省實現了 8.4% 的相對較高平均實際國內生產總值增長率。江蘇省城鎮居民人均可支配收入於上述期間的複合年增長率為 8.4 %。

下表載列於所示年度江蘇省的選定經濟指標。

	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	複合年 增長率 2013 年至 2017 年
人口(百萬人)	79.4	79.6	79.8	80.0	80.3	0.3%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	6,071	6,615	7,129	7,739	8,590	9.1%
實際國內生產總值增長率(%)	9.6	8.7	8.6	7.8	7.2	8.4*
人均國內生產總值(人民幣元)	76,563	83,211	89,468	96,887	107,189	8.8%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	31,585	34,346	37,173	40,152	43,622	8.4%
固定資產投資(人民幣十億元)	3,598	4,155	4,591	4,937	5,300	10.2%
城镇化率(%)	64.1	65.2	66.5	67.7	68.8	不適用

資料來源：江蘇統計年鑒(2014 年至 2018 年)

附註：* 為算術平均值

江蘇省的房地產投資及住宅物業投資總額呈現穩定增長，於 2013 年至 2017 年間的複合年增長率分別為 7.4% 及 9.1%。儘管由於地方政府實施了嚴格的監管措施，2014 年出售的住宅物業建築面積短暫下降，然而在 2013 年至 2017 年間出售的住宅物業建築面積仍呈普遍增長趨勢，複合年增長率為 5.2%。住宅物業的平均價格由人民幣 6,650 元穩步上升至人民幣 9,070 元，2013 年至 2017 年的複合年增長率為 8.1%。

下表載列於所示年度江蘇省的選定住宅物業市場指標。

	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	複合年 增長率 2013 年至 2017 年
房地產投資總額(人民幣十億元)	724	824	815	896	963	7.4%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元)	517	592	608	663	732	9.1%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	101.9	88.0	102.8	126.6	124.9	5.2%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)	6,650	6,783	7,177	8,734	9,070	8.1%

資料來源：江蘇統計年鑒(2014 年至 2018 年)，中國國家統計局

南京市

南京是江蘇省省會，地處長江下游地區。其佔地總面積 6,600 平方公里，2017 年的人口為 830 萬人。南京所定位為副省級城市，被國務院的《長江三角洲城市群發展規劃》列為長三角的重要城市。

行 業 概 覽

南京已於過去五年進行產業改革以改善其經濟效率。其名義國內生產總值由2013年的人民幣8,010億元增長至2017年的人民幣11,720億元，複合年增長率為10.0%。因此，城鎮居民人均可支配收入快速增長，從2013年的人民幣39,881元增加至2017年的人民幣54,538元。城鎮化率亦穩步增長，到2017年底達到82.3%。

根據南京政府計劃，其目標為截至2020年末平均實際國內生產總值增長率8%、名義國內生產總值及城鎮居民收入較2010年倍增、城鎮化持續上升以及達至完整基建系統。因此，預期名義國內生產總值、人均國內生產總值、城鎮居民人均可支配收入、固定資產投資及城鎮化於往後年度維持穩定增加以達至政府目標。近期引入人才計劃為南京帶來人口流入。

下表載列於所示年度南京的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
人口(百萬人).....	8.2	8.2	8.2	8.3	8.3	0.4%
名義國內生產總值 (人民幣十億元).....	801	882	972	1,050	1,172	10.0%
實際國內生產總值增長率(%).....	11.0	10.1	9.3	8.0	8.1	9.3*
人均國內生產總值(人民幣元).....	98,011	107,545	118,171	127,264	141,103	9.5%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	39,881	42,568	46,104	49,997	54,538	8.1%
固定資產投資(人民幣十億元).....	527	546	548	553	622	4.2%
城鎮化率(%).....	80.5	80.9	81.4	82.0	82.3	不適用

資料來源：南京統計局、中國國家統計局

附註：*為算術平均值

房地產投資及住宅物業投資總額經歷急速增長，於2013年至2017年的複合年增長率分別為20.3%及19.3%。在2013年到2016年期間，住宅物業的平均價格保持整體增長趨勢。於2016年住宅物業平均價格飆升之後，政府於2017年收緊市場，導致價格在2017年小幅下降至人民幣15,259元。

南京有前景的經濟水平及居民的購買力使其成為中國動態房地產市場之一。預期房地產投資總額及住宅物業投資於往後數年在南京維持流入。投機需求的限制正在實施，例如於2017年3月，南京政府公佈其將暫停向擁有一間或以上住宅物業的非戶籍居民銷售住宅物業以及暫停向擁有兩間或以上住宅物業的戶籍居民銷售住宅物業。然而，首次住房買家的法規於南京仍然寬鬆。因此，預期已出售住宅物業的建築面積及住宅物業平均價格均將受剛性需求支持而維持穩定上升趨勢。

下表載列於所示年度南京的選定住宅物業市場指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
房地產投資總額(人民幣十億元).....	104	113	143	185	217	20.3%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	73	80	108	139	157	19.3%
已出售住宅物業的建築 面積(百萬平方米).....	11.4	11.2	14.3	14.1	12.1	1.4%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米).....	11,078	10,964	11,260	17,884	15,259	8.3%

資料來源：中國國家統計局、中國房地產指數系統(CREIS)

行 業 概 覽

蘇州市

2017年，蘇州是江蘇省的第二大城市，土地總面積為8,488平方公里，人口為1,070萬人。根據於2017年刊發的《第一財經週刊》，蘇州被視為是江蘇省的兩個新一線城市之一。蘇州長期被列為華東地區的科技、商業和文化中心。

蘇州政府優先發展創新及可持續經濟。於2017年，其名義國內生產總值達至人民幣17,320億元，而實際國內生產總值增長率為7.0%。城鎮居民的人均可支配收入於2017年增長至人民幣58,806元，於2013年至2017年間的複合年增長率為9.3%。穩定的經濟發展已提升蘇州本地居民的生活水準。

蘇州政府的目標為平均實際國內生產總值增長率7%、城鎮化率80%及超過十三五規劃期內國內生產總值增長的城鎮居民人均可支配收入增長率。再者，政府亦公佈基建將作進一步改善及引進人才流入計劃。基於政府目標，預測人口、名義國內生產總值、人均國內生產總值、城鎮居民人均可支配收入、固定資產投資、城鎮化可支配收入增長率於往後年度將為上升趨勢。

下表載列於所示年度蘇州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
人口(百萬人).....	10.6	10.6	10.6	10.6	10.7	0.2%
名義國內生產總值 (人民幣十億元).....	1,319	1,399	1,476	1,575	1,732	7.0%
實際國內生產總值增長率(%).....	9.6	8.3	7.5	7.5	7.1	8.0*
人均國內生產總值(人民幣元).....	124,872	132,131	139,127	148,129	162,388	6.8%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	41,143	46,677	50,390	54,341	58,806	9.3%
固定資產投資(人民幣十億元).....	582	605	597	565	563	-0.8%
城鎮化率(%).....	73.2	74.0	74.9	75.5	75.8	不適用

資料來源：蘇州統計局

附註：*為算術平均值

房地產投資及住宅物業投資總額大幅增加，於2013年至2017年間及2013年至2017年間的複合年增長率分別為11.8%及15.9%。降低第二套住宅首期付款的政府政策導致於2015年售出的住宅物業總建築面積大幅上升。在需求日益增加下，住宅物業的平均價格於2013年至2017年穩定增加，複合年增長率為12.9%。

蘇州為尚未繳足過往購買的住宅物業貸款的居民推出住房公積金資金貸款限制，以降低房地產市場投機。因此預期蘇州的已出售住宅物業的建築面積及住宅物業平均價格將按溫和步伐增長。然而，推廣長三角內協調及使經濟條件繁榮導致蘇州維持領先投資地位。預期房地產投資及住宅市場房地產投資總額於往後年度繼續日益增加。

下表載列於所示年度蘇州的選定住宅物業市場指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
房地產投資總額(人民幣十億元).....	148	176	186	216	231	11.8%
房地產投資－住宅 (人民幣十億元).....	102	130	142	166	184	15.9%*
已出售住宅物業的總建築面積 (百萬平方米).....	16.3	14.5	19.4	22.6	16.9	0.8%
住宅物業平均價格 (人民幣元／平方米).....	9,479	9,639	10,335	13,596	15,415	12.9%

行 業 概 覽

資料來源：江蘇省統計局、中國房地產指數系統

附註：*為根據可用數據計算

無錫市

無錫是位於江蘇省南部的一個地級市，於2017年，人口達6.6百萬人，東部與蘇州接壤，並且形成了「蘇錫常都市圈」的一部分。

由於產業發展強勁，無錫的名義國內生產總值經歷了持續的增長，從2013年的人民幣8,070億元增加至2017年的人民幣10,510億元，複合年增長率為6.8%。2017年城鎮居民的人均可支配收入達到人民幣52,659元，2013年至2017年間的複合年增長率為8.2%。

無錫政府的目標為截至十三五規劃期末平均實際國內生產總值增長率7.5%、名義國內生產總值及居民收入較2010年倍增、城鎮化可支配收入增長率持續上升、透過促進基建發展加深地區協調。因此，預期名義國內生產總值、人均國內生產總值、城鎮居民人均可支配收入、固定資產投資及城鎮化可支配收入增長率於往後年度穩定增加。無錫人口維持平穩，而無錫城鎮人口預期按政府設定的上升城鎮化可支配收入增長率增加。

下表載列於所示年度無錫市的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
人口(百萬人)	6.5	6.5	6.5	6.5	6.6	0.3%
名義國內生產總值(人民幣十億元) ..	807	821	852	921	1,051	6.8%
實際國內生產總值增長率(%)	9.3	8.2	7.1	7.5	7.4	7.9*
人均國內生產總值(人民幣元)	124,640	126,389	130,938	141,258	160,706	6.6%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	38,999	41,731	45,129	48,628	52,659	7.8%
固定資產投資(人民幣十億元)	397	461	489	479	497	5.8%
城鎮化率(%)	73.7	74.5	75.4	75.8	76.0	不適用

資料來源：無錫統計局、中國房地產指數系統

附註：*為算術平均值

無錫的房地產投資總額於2013年至2017年波動，同時自2016年起呈現上升趨勢，導致於2013年至2017年的整體複合年增長率為1.6%。由於現有存貨及土地供應有限，住宅物業市場投資於2015年及2016年輕微下滑。受惠於政府鼓勵棚戶區改造的措舉，已售住宅物業的總建築面積已於近年經歷好轉，由2013年的7.8百萬平方米增加至2017年的10.2百萬平方米。鑑於需求增加，2013年至2017年間，住宅物業平均價格從每平方米人民幣7,451元增加至每平方米人民幣10,580元，複合年增長率為9.2%。

旨在穩定房地產市場的溫和規管於無錫現正生效，例如，住宅物業的擁有權無法於取得所有權證後2年內轉讓。限制轉讓交易可能會將部分房屋需求從二手住宅物業轉移至新建住宅物業，這可能導致房地產投資及投資於住宅物業市場溫和增長。近年，政府亦推廣重建無錫的棚戶區，進一步刺激居民的住房需求，很可能支持已出售住宅物業增長及住宅物業平均價格。

下表載列於所示年度無錫市的選定住宅物業市場指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
房地產投資總額(人民幣十億元)	113	127	99	103	120	1.6%
房地產投資－住宅 (人民幣十億元)	74	85	69	68	94	6.3%
已售住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	7.8	7.4	8.6	11.6	10.2	7.0%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)	7,451	7,304	7,578	8,571	10,580	9.2%

行 業 概 覽

資料來源：無錫統計局、中國房地產指數系統

杭州市

杭州為浙江省省會，於2013年至2017年經歷名義國內生產總值強勢增長，複合年增長率為10.9%。於2013年至2017年，城鎮居民人均可支配收入按複合年增長率8.3%增加。固定資產投資由2013年的人民幣4,260億元增加至2017年的人民幣5,860億元。

根據杭州政府計劃，其目標為截至2020年平均實際國內生產總值增長率超過7.5%、名義國內生產總值及城鎮居民收入較2010年倍增以及城鎮化率超過77%。因此，預期名義國內生產總值、人均國內生產總值、城鎮居民人均可支配收入及城鎮化率維持穩定增加以達至目標。

下表載列於所示年度杭州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
人口(百萬人)	8.8	8.9	9.0	9.2	9.5	1.7%
名義國內生產總值(人民幣十億元) ..	840	921	1,005	1,131	1,260	10.9%
實際國內生產總值增長率(%)	8.0	8.2	10.2	9.6	8.1	8.8*
人均國內生產總值(人民幣元)	119,372	129,448	139,653	155,030	169,187	9.1%
城鎮居民人均						
可支配收入(人民幣元)	40,925	44,632	48,316	52,185	56,276	8.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	426	495	556	584	586	8.3%
城鎮化率(%)	74.9	75.1	75.3	76.2	76.8	不適用

資料來源：浙江省統計局、杭州統計局

附註：*為算術平均值

杭州的住宅物業房地產投資於2013年至2017年呈現穩定增長，複合年增長率為10.0%。於2013年至2017年，已出售住宅物業的建築面積按複合年增長率11.9%大幅增加。於2013年至2017年，住宅物業平均價格按複合年增長率9.7%增加。

定位為企業樞紐，杭州於近年推廣人才流入，推動杭州持續人口流入。人口流入導致杭州的可觀住房需求，故已出售住宅物業的建築面積及住宅物業平均價格因而於往後年度增加。再者，可觀需求預期吸引杭州的房地產投資及住宅物業房地產投資總額。

下表載列於所示年度杭州的選定住宅物業市場指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
房地產投資總額(人民幣十億元)	185	230	247	261	273	10.2%
房地產投資—住宅						
(人民幣十億元)	117	134	144	156	171	10.0%
已出售住宅物業的						
建築面積(百萬平方米)	9.7	9.5	12.9	18.9	15.2	11.9%
住宅物業平均價格						
(人民幣元/平方米)	14,679	14,035	14,748	16,211	21,225	9.7%

資料來源：杭州統計局、中國房地產指數系統

馬鞍山市

馬鞍山為長三角內城市之一，其國內生產總值於2017年在安徽省排名第三。馬鞍山的名義國內生產總值於2013年至2017年穩定增長，複合年增長率為7.7%。受惠於馬鞍山的城鎮化推廣，城鎮化可支配收入增長率於2013年至2017年呈現上升趨勢及於2017年達至67.9%。

行 業 概 覽

根據馬鞍山政府計劃，其旨在達至平均實際國內生產總值增長率約9.0%、名義國內生產總值超過人民幣2,000億元、安徽省居民收入水平優越以及截至2020年的城鎮化率超過70%。其亦旨在於2016年至2020年達至固定資產投資總額超過人民幣1,000億元。因此，預期相對經濟指標增長以達至往後年度目標。

下表載列於所示年度馬鞍山市的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
人口(百萬人)	2.2	2.3	2.3	2.3	2.3	1.0%
名義國內生產總值(人民幣十億元) ..	129	133	137	149	174	7.7%
實際國內生產總值增長率(%)	11.0	9.7	9.2	9.0	8.7	9.5*
人均國內生產總值(人民幣元)	58,724	60,091	60,802	65,833	74,709	6.2%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	34,048	32,560	35,262	38,142	41,403	5.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	143	167	186	206	226	12.0%
城鎮化率(%)	62.6	63.9	65.2	66.5	67.9	不適用

資料來源：馬鞍山統計局

附註：*為算術平均值

受惠於近年棚戶區重建，馬鞍山的已出售住宅物業的建築面積於2017年達至4.6百萬平方米，複合年增長率於2013年至2017年為12.6%。於2013年至2017年，住宅物業平均價格介乎人民幣4,397元至人民幣4,943元，顯示適量複合年增長率3.0%。

南京與馬鞍山之間的規劃城際地鐵線預期加速勞動力流動、吸引從南京往馬鞍山的房地產投資流入及溢出的住房需求。進行中的棚戶區重建進一步推廣馬鞍山的住房需求。因此，預期已出售住宅物業的建築面積於往後年度呈現上升趨勢。另一方面，現在存貨為價格帶來壓力，預期住宅物業平均價格溫和增長。

下表載列於所示年度馬鞍山的選定住宅物業市場指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
房地產投資總額(人民幣十億元)	26	25	20	22	26	0.3%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) ..	17	18	15	17	21	4.7%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.9	2.3	2.6	3.5	4.6	12.6%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)	4,397	4,244	4,519	4,667	4,943	3.0%

資料來源：馬鞍山統計局、中國房地產指數系統

徐州市

徐州為人口8.8百萬的地級市。工業經濟於徐州持續激化。其名義國內生產總值由2013年的人民幣4,570億元增加至2017年的人民幣6,610億元，複合年增長率為9.7%。城鎮居民人均可支配收入經歷由2013年的人民幣23,770元持續增長至2017年的人民幣30,987元，複合年增長率為6.9%。

根據十三五規劃，徐州政府計劃截至2020年達至國內生產總值人民幣8,000億元，較2010年超過兩倍，並制訂年度國內生產總值增長目標8.5%，尋求達至更加平衡及可持續的經濟發展。根據政府計劃，城鎮化率將於截至2020年達至64%。因此，可以預測名義國內生產總值、人均國內生產總值、城鎮居民人均可支配收入及城鎮化將穩定增加。然而，由於政府一直推廣經濟發展由投資主導轉型至創新主導，固定資產投資的增長率將相對放緩。

行 業 概 覽

下表載列於所示年度徐州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
人口(百萬人)	8.6	8.6	8.7	8.7	8.8	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元) ..	457	502	538	588	661	9.7%
實際國內生產總值增長率(%)	11.8	10.5	9.5	8.2	7.7	9.5*
人均國內生產總值(人民幣元)	53,263	58,308	62,246	67,701	75,611	9.2%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	23,770	24,080	26,219	28,421	30,987	6.9%
固定資產投資(人民幣十億元)	309	367	427	480	528	14.3%
城鎮化率(%)	58.1	59.5	61.1	62.4	63.8	不適用

資料來源：徐州統計局

附註：*為算術平均值

於2013年至2017年，房地產投資總額及住宅物業投資經歷穩定增長複合年增長率分別為9.1%及9.9%。於2013年至2017年，已出售住宅物業的建築面積按複合年增長率8.9%增加。因此，住宅物業平均價格於2013年至2017年適量增加，複合年增長率為4.3%。

徐州目前處於急速經濟增長階段，國內生產總值增長率較江蘇省平均增長高。作為淮海經濟區交通樞紐及主要城市之一，其預期吸引人口流入，導致可觀住宅需求。因此，持續上升的需求預期吸引持續房地產投資總額及住宅物業投資。徐州政府已於2018年6月推出一系列政策遏制投機交易，例如增加住宅土地供應、監察新建物業價格及限制轉讓交易，這將推動更有效率的市場。鑒於上文所述，高速經濟增長、人口持續流入及持續重建棚戶區將增加徐州的房屋需求。已出售住宅物業的建築面積及住宅物業平均價格均預期合理增加。

下表載列於所示年度徐州的選定住宅物業市場指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
房地產投資總額(人民幣十億元)	38	47	47	55	54	9.1%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) ..	29	32	34	42	42	9.9%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	7.7	6.5	6.8	9.2	10.8	8.9%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)	5,070	4,840	5,002	5,088	5,997	4.3%

資料來源：徐州統計局、中國房地產指數系統

鎮江市

鎮江被視為南京都市圈內核心城市之一。鎮江於近年在經濟轉型上進展良好。鎮江的名義國內生產總值經歷由2013年的人民幣3,020億元穩定增加至2017年的人民幣4,010億元，複合年增長率為7.3%。因此，城鎮居民人均可支配收入由2013年的人民幣32,977元增加至2017年的人民幣45,386元。

鎮江政府視經濟發展為十三五規劃期內緊急目標。於該期間，鎮江的名義國內生產總值將按計劃於2020年達至人民幣5,300億元。鎮江的國內生產總值增長率將保持約8.5%。城鎮化率將於截至2020年達至73%。同時，地方政府計劃期內鼓勵私人資本投資基礎建設。因此，鎮江的名義國內生產總值、人均國內生產總值、城鎮居民人均可支配收入、固定資產投資及城鎮化將穩定增加。

下表載列於所示年度鎮江的選定經濟指標。

行 業 概 覽

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
人口(百萬人)	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	0.2%
名義國內生產總值(人民幣十億元) ..	302	331	356	390	401	7.3%
實際國內生產總值增長率(%)	12.1	10.9	9.6	9.3	7.2	9.8*
人均國內生產總值(人民幣元)	95,652	104,352	112,225	122,686	125,962	7.1%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	32,977	35,752	38,666	41,794	45,386	8.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	175	214	254	287	269	11.3%
城鎮化率(%)	65.4	66.6	67.9	69.2	70.5	不適用

資料來源：鎮江統計局，中國房地產指數系統

附註：*為算術平均值

於2013年至2017年，鎮江的房地產投資總額介乎人民幣300億元至人民幣340億元。鎮江政府於2016年引入一系列政策，例如放寬銀行貸款及調低住房買家的首付款，導致已出售住宅物業的建築面積按年大幅增加75%。由於政府於2017年開始收緊市場，已出售住宅物業的建築面積回復至合理水平。於2013年至2017年，住宅物業平均價格維持複合年增長率9.4%。

鎮江的棚戶區正在重建，因此，預期住宅需求於近年持續上升。儘管鎮江亦發出限制以降低投機，例如取消居民的住房補貼，以及規範住房公積金貸款申請，對房地產市場的需求仍獲得來自重建計劃的剛性需求支持。因此，預期房地產投資流入以抓緊需求，而已出售住宅物業的建築面積及住宅物業平均價格將按合理水平增加。

下表載列於所示年度鎮江的選定住宅物業市場指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
房地產投資總額(人民幣十億元)	30	32	36	45	34	3.8%
房地產投資－住宅(人民幣十億元) ..	22	24	27	34	26	4.4%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	5.5	4.7	5.4	9.5	6.5	4.2%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)	5,813	5,681	5,211	不適用	8,327	9.4%

資料來源：鎮江統計局，中國房地產指數系統

市場地位

根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院的統計，在全面表現方面，本集團於2018年在「中國房地產開發商百強企業」中排名第93名，同年還被評為江蘇省十大開發商之一。此外，在綜合競爭力方面，本集團自2002年起連續16年獲江蘇省房地產業協會評為在「江蘇省50強房地產開發商」之一。

根據中國房地產指數系統及本集團的內部營運數據，本集團於2017年在南京的住宅物業銷量為人民幣4,437百萬元，佔地方市場的市場份額約2.4%。再者，本集團出售的住宅物業平均價格較2017年的南京平均價格高約118%。本集團於南京維持強大市場地位的同時，亦擴展至無錫、蘇州、鎮江、杭州及馬鞍山等其他城市。長三角的該等城市正經歷穩定的經濟發展及穩定的城鎮化進程，為當地的房地產市場創造了有利條件。

住宅物業市場的競爭情況

中國的國家和地區住宅物業發展市場高度分散且充滿競爭。本集團主要面臨來自國家、地區及地方物業發展商的競爭，並主要就品牌認受性、品質、土地儲備、財務資源、定價、經營策略及客戶忠誠與彼等競爭。

江蘇省近期競爭激烈，並預期將在未來持續。於住宅物業市場相對成熟的城市（例如南京及蘇州），優越地點的土地供應一直稀少，導致發展商之間就土地投標競爭激烈及土地價格大幅增加。因此，高效資金來源及充足資本成為新市場參與者的入行門檻。政府政策及法規可能導致住宅物業市場內競爭進一步加劇，形成發展商擴充其市場份額的另一門檻。為維持其業務增長，物業發展商與彼此競爭以擴充其於需求強勁的發展中城市的業務。

經濟發展較先進的城市（例如南京、蘇州及無錫）的住宅物業發展市場高度分散，並一般受政府法規及政策所限。然而，其仍受到上述多個市場推動因素所支持，例如，穩定經濟發展、城鎮居民的購買力、加速城鎮化、棚戶區改造以及大都市群發展。因此，長三角地區的住宅物業發展市場增長潛力龐大。

土地成本及關鍵建築材料的歷史趨勢

土地一般佔中國房地產發展商開發成本的比重最大。長三角的平均住宅土地價格由2013年的人民幣4,223元增加至2017年的人民幣8,978元，複合年增長率為20.8%。預期長三角的住宅土地價格日後將會波動，並受到政府法規及土地供應等多個因素所限。

長三角作為人口密集的大都會及中國重要經濟推動力，住宅物業市場相對成熟。事實上，房地產市場成熟的城市的住宅土地供應傾向稀少，因此，土地稀少性導致住宅土地的價格更高。然而，土地價格對住宅物業市場造成重大影響，政府推出規例以控制住宅土地價格，從而穩定房地產市場。因此，預期長三角住宅土地的平均價格將呈理整體上升趨勢，但因政府規管而瞬間波動。

下表載列長三角地區於所示年度的平均住宅土地價格：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
長三角的平均住宅地價 (每平方米人民幣元)	4,223	4,822	5,261	8,854	8,978	20.8%

資料來源：中國房地產指數系統

建築材料成本亦為房地產發展商的重要因素，而鋼材及水泥構成建築材料成本的主要部分。建築材料價格多年來波動，同時自2016年起呈現上升趨勢。

基於國家政府近年推廣的去庫存及對過時的能力進行去槓桿化，鋼鐵及水泥的價格因自此以來的供應下跌而回升，預期上升趨勢將維持多年。

此外，勞動力成本佔房地產開發商成本的主要部分。2013年至2017年間，每年城鎮單位建造業就業人員的平均工資由人民幣42,072元增加至人民幣55,568元，複合年增長率為7.2%。關於增加家庭收入的政府政策方面，預期勞動力成本未來將會穩定上升。

行 業 概 覽

下表載列於所示年度中國的選定重要建築材料指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 2013年至 2017年
鋼材價格指數.....	3,600	2,840	2,040	3,390	4,530	5.9%
水泥價格指數.....	116.7	100.1	79.3	102.4	149.9	6.5%
每年城鎮單位建造業就業人員的 平均工資(人民幣).....	42,072	45,804	48,886	52,082	55,568	7.2%

資料來源：標準商品貿易中心(西本新幹線電子商務有限公司)、中國水泥指數、中國國家統計局

這一部分概要介紹了有關本公司業務及所在行業的重要中國法律法規，包括房地產企業的設立、土地使用權的收購、房地產開發、商品房銷售／預售以及環保等方面的法律法規。

有關房地產企業設立的法規

房地產開發企業的設立

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」)(1994年7月5日頒佈，2007年8月30日及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1998年7月20日頒佈實施，2011年1月8日及2018年3月19日分別修訂)，設立房地產開發企業(除應當符合相關法律、行政法規規定的企業設立條件外)應當具備下列條件：(i)註冊資本在人民幣100萬元或以上；(ii)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。《開發條例》同時規定，省、自治區、直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出更為嚴格的規定。

根據《開發條例》，設立房地產開發企業應當向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

外商投資房地產企業

根據《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(「目錄」)(商務部和國家發改委2015年3月10日聯合頒佈，2015年4月10日實施，2017年6月28日修訂並於2017年7月28日實施)，以及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(2018年版)(商務部和國家發改委於2018年6月28日聯合頒佈，並於2018年7月28日實施)，房地產開發不屬禁止外商投資產業目錄，並且針對高爾夫球場、別墅建設的限制性措施對國內與外商投資具有同等適用性。根據官方解釋，該變動的原因為根據土地資源部及國家發改委頒佈的《禁止用地項目目錄(2012年本)》，國內與外商投資均禁止建設高爾夫球場及別墅。

2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，其中規定：(i) 境外機構和個人在境內購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務；(ii) 外商投資設立房地產企業，總額超過1000萬美元(含1000萬美元)的，註冊資本金不得低於總額的50%；(iii) 外商投資房地產企業在付清所有土地使用權出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發一年期外商投資企業批准證書及營業執照；(iv) 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批；(v) 境外投資者擬通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資房地產企業中方股權的，境外投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

2006年8月14日，商務部辦公廳發佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的通知〉有關問題的通知》，對外商投資房地產作出了界定。外商投資房地產企業是指從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

2015年8月19日，住建部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合發佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「通知」)，對《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》中有關外商投資房地產企業和境外機構、個人購房的部分政策進行修訂，具體如下：(i) 外商投資房地產企業註冊資本與投資總額比例，按照《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行；(ii) 取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求；(iii) 對外商投資房地產企業辦理外商直接投資項下相關外匯登記程序進行簡化。

根據商務部和國家外匯管理局《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「第50號通知」)(2007年5月23日發佈，2015年根據《關於修改部分規章和規範性文件的決定》予以修訂)，申請成立房地產公司之前，外國投資者必須首先取得土地使用

權、房地產建築物所有權，或者必須已簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。已設立外商投資企業新增地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，應按照中國有關外商投資的法律法規向相關中國政府部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。「第50號通知」還要求嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。另外，地方中國政府部門批准設立外商投資房地產企業，應當即時依法向商務部備案。外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理資本項目結售匯、外匯登記等手續。

2008年6月18日，商務部發佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「23號通知」)(2008年7月1日生效實施)，其中規定：

- (a) 商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核對；
- (b) 投資設立(包括增資)的公司符合項目公司原則，外商投資房地產業的業務僅限於經批准的單一房地產項目；
- (c) 提供材料證明外方股東不屬境內公司／自然人在境外設立的公司；公司各股東之間不存在關聯關係，不屬同一實際控制人。

2010年11月22日，商務部發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，要求境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建／在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司，並且應當嚴格控制以返程投資方式設立的境內房地產企業。

2015年11月6日，商務部和國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化和改進了外商投資房地產企業管理工作。通知要求，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規的有關規定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相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。商務部每季度將對外商投資房地產企業進行一次隨機抽查。

房地產開發商的資質要求

房地產開發企業的資質分類

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

根據《房地產開發企業資質管理規定》(2000年3月29日頒佈，2015年5月4日修訂)(「77號文」)，房地產開發企業應當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，不得從事房地產開發經營業務。

根據77號文，房地產開發企業按照財務狀況、房地產開發業務經驗、建築工程質量、僱傭的專業人員以及質量控制體系等可以分為一、二、三及四個資質等級。新設立的房地產開發企業應當到房地產開發主管部門備案，後者應當在30日內向符合條件的開發商核發暫定資質證書。暫定資質證書有效期為1年，房地產開發主管部門可根據企業實際情況，將有效期延長至不超過2年。房地產開發企業應當在暫定資質證書期滿前1個月內申請核定資質等級。

房地產開發企業的業務範圍

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經營業務，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建

築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產開發企業的年檢

根據77號文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

房地產開發的土地使用權

土地出讓

1988年4月，全國人大通過《中華人民共和國憲法修正案》，允許有償轉讓土地所有權，為修改有關土地使用及土地使用權轉讓的法律做準備。1988年12月，全國人大常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

根據國務院1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「出讓和轉讓暫行條例」)，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。土地使用者支付全部土地出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。

根據《中華人民共和國物權法》(2007年3月16日頒佈，2007年10月1日生效實施)，住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照屆時有效的法律規定辦理。建設用地使用權期間屆滿前，國家因公共利益需要提前收回土地的，應當對該土地上的住宅及其他不動產的所有人給予補償，並退還相應的土地出讓金。

土地出讓方式

根據《開發條例》，房地產開發用地應當以出讓方式取得，中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

根據國土資源部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》(2002年7月1日施行，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》並於2007年11月1日生效)(「土地出讓規定」)，工業(不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當以公開招標、拍賣或者掛牌方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保經營性用地土地使用權出讓的公開及公平。

2004年3月18日，國土資源部和監察部聯合發佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有土地管理部門嚴格執行經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓制度。此外，自2004年8月31日起，不得再以歷史遺留問題為由採用協議方式出讓經營性土地使用權。

2011年5月13日，國土資源部發佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，說明了：(i)如何正確把握土地招標、拍賣及掛牌出讓政策；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；(v)完善土地招拍掛出讓合同。

2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，若同一地塊僅有一個意向用地者，則土地使用權可以以協議方式出讓，但商業、旅遊業、娛樂及商品住宅物業除外。若同一地塊有兩個或者以上意向用地者的，有關土地使用權應採取招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

2003年8月12日，國務院發佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，要求對高檔、大戶型商品住房以及高檔寫字樓、商業性用房積壓較多的地區，控制此類項目的建設用地供應量，或暫停審批此類項目。高檔商品房是指房地產開發商開發的高端住宅物業及商業物業。2003年9月4日，國土資源部發佈《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，要求自通知下發之日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用

地。2007年9月30日，國土資源部發佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》(2010年12月3日修訂)，進一步加強土地供應的控制，要求廉租住房、經濟適用住房以及中低價位、中小套型普通商品住房用地不得低於年度住宅用地供應總量的70%

2010年9月21日，國土資源部和住建部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，其中規定：(i)確保保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房用地供應總量的70%；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量。沒有完成上述住房供地計劃的地方，不得向大戶型高檔住房建設供地；(ii)不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得「毛地」；(iii)嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1；(iv)出讓競買人及其控股股東(根據中國法律的定義)存在下列不當行為的，在其整改到位前，禁止參加土地競買活動，其中包括：1)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為；2)非法轉讓土地使用權；3)因開發商自身原因造成土地閒置一年以上的；及4)違背出讓合同約定條件開發利用土地的；及(v)開發商應當在出讓合同約定的土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工。

2009年11月18日，財政部、國土資源部、人民銀行、審計署和監察部聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定：

- (a) 繳款人應及時按合同有關規定繳款。對於未按規定繳清全部土地價款的單位或個人，市縣國土資源管理部門不得核發國有土地使用證，也不得按土地價款繳納比例分割發證。
- (b) 市縣國土資源管理部門與土地受讓人在土地出讓合同中依法約定的分期繳納全部土地出讓價款的期限原則上不超過一年。首次繳納比例不得低於全部土地出讓價款的50%。土地租賃合同約定的當期應繳土地價款(租金)應當一次全部繳清，不得分期繳納。

- (c) 單位和個人未按時繳納土地價款、未按合同約定動工建設的，拖欠土地出讓收入期間不得參與新的土地出讓交易活動。

2010年3月8日，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，其中要求嚴格規範商品房用地出讓行為及土地出讓底價、嚴格實行土地競買人資格審查、嚴格管理土地出讓合同、堅持和完善土地招拍掛制度以及嚴格依法處置閒置房地產用地。

根據國土資源部和國家發改委2012年5月聯合發佈的《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》，住宅項目的宗地出讓面積不得超過：(i)小城市和建制鎮7公頃；(ii)中等城市14公頃；及(iii)大城市20公頃，並且容積率不低於1.0（含1.0）。

國土資源部、財政部（「財政部」）、中國人民銀行和中國銀監會於2018年1月3日聯合發佈《土地儲備管理辦法》，界定「土地儲備」的含義，並就有關土地儲備的規劃、標準、前期開發、管理及保護、供應及資金管理以及監管責任規定行政、監管及實施程序。

現有土地使用者轉讓土地

根據《城市房地產管理法》，房地產開發項目在轉讓前完成的開發投資總額不應低於25%。現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給土地使用權的受讓人。

房地產項目開發

房地產項目的開工及閒置土地的管理

根據《城市房地產管理法》，取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、施工期限開發土地。

根據《閒置土地處置辦法》（國土資源部1999年4月28日頒佈，2012年6月1日修訂），在下列任一情況下，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書約定、規定的時限後一年仍未動工開發及建設的國有建設用地；或者

- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

根據《城市房地產管理法》，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據《閒置土地處置辦法》，由於政府部門的行為或者自然災害等不可抗力事件導致延遲動工開發的，土地管理部門須與國有建設土地使用權人協商，通過下列方式予以處置：

- 延長動工開發期限。簽訂補充協議，重新約定動工開發、竣工期限和違約責任。從補充協議約定的動工開發日期起，延長動工開發期限最長不得超過一年；
- 調整土地用途、規劃條件。按照新用途或者新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按照新用途或者新規劃條件核算、收繳或者退還土地價款；
- 由政府安排臨時使用。待原項目具備開發建設條件，國有建設用地使用權人重新開發建設。從安排臨時使用之日起，臨時使用期限最長不得超過兩年；
- 協議有償收回國有建設用地使用權；
- 置換土地。對已繳清土地價款、落實項目資金，且因規劃依法修改造成閒置的，可以為國有建設用地使用權人置換其它價值相當、用途相同的國有建設用地進行開發建設。涉及出讓土地的，應當重新簽訂土地出讓合同，並在合同中注明為置換土地；
- 市、縣國土資源主管部門還可以根據實際情況規定其他處置方式。

2007年9月8日，國土資源部發佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，強調應當加快處置利用閒置土地。土地管理部門可以按照出讓或劃撥土地價款的百分之二十徵收土地閒置費；依法可以無償收回的，應當無償收回。對於違法審批而造成土地閒置的，要在2007年年底前完成清退。

房地產項目規劃

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》(2007年10月28日頒佈，2015年4月24日修訂)，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位應當向城鄉規劃主管部門申請領取建設用地規劃許可證。此外，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設的，應當向相關城鄉規劃主管部門申請取得建設工程規劃許可證。

建築工程施工許可證

根據《建築工程施工許可管理辦法》(建設部1999年10月15日頒佈，住建部2001年7月4日、2014年6月25日及2018年9月28日分別修訂)，在取得建設工程規劃許可證後，建設單位應向當地縣級或以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。

裝配式建築相關法規

2016年2月6日，中共中央和國務院發佈《關於進一步加強城市規劃建設管理工作的若干意見》，提出發展新型建造方式，大力推廣裝配式建築，力爭用10年左右時間，使裝配式建築佔新建建築的比例達到30%。

2017年8月1日，南京市政府辦公廳印發通知，進一步促進裝配式建築的發展，其中指出，2017年新開工建設裝配式建築項目總面積達到300萬平方米以上、裝配式建築佔新建建築的比例達到15%以上、住宅建築成品住房交付比例達到30%以上。於2020年，新建裝配式建築項目佔新建建築的比例將達到30%以上，佔成品住房的比例將達到50%以上。

房地產項目的竣工驗收

根據《開發條例》、《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》(建設部2000年4月4日頒佈，2009年10月19日修訂)以及《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規

定》(住建部2013年12月2日頒佈實施)，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當向項目所在縣級或以上地方人民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；領取建築工程竣工驗收備案表及地方當局(包括規劃、消防和環保部門)的相關批准。房地產項目在驗收合格後方可交付。

房地產交易

房地產轉讓

根據《城市房地產管理法》以及《城市房地產轉讓管理規定》(建設部1995年8月7日頒佈，2001年8月15日修訂)，房地產權利人可通過買賣、贈予或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或其它法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

商品房銷售

根據《商品房銷售管理辦法》(「銷售辦法」)(建設部2001年4月4日頒佈，2001年6月1日生效實施)，商品房銷售包括完工前的商品房預售及完工後的商品房現售。根據《銷售辦法》，房地產開發商於進行任何竣工後銷售前，須向當地房地產開發主管部門報告以作記錄。

商品房預售

根據《開發條例》和《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)(建設部1994年11月15日頒佈，2001年8月15日和2004年7月20日分別修訂)，商品房預售應當辦理特定手續。房地產開發商進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請，取得預售許可證。

根據《預售辦法》和《城市房地產管理法》，商品房預售所得款項只可用於有關的工程建設。

2010年4月13日，住建部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。根據通知，未取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業不得向買受人收取或變相收取定金、預定款等性質的費用，通知要求各地結合當地實際，制定商品住房現售管理辦法，鼓勵房地產開發企業現售商品住房。

根據《開發條例》及《預售辦法》，開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同，自簽約之日起30日內，向房地產管理部門辦理商品房預售合同登記備案手續。

於南京及蘇州等城市，地方政府最近亦對預售物業實施更嚴格的限制。請參閱下文「監管概覽－房價穩定措施」一節。

商品房現售

根據《銷售辦法》，商品房現售應當符合以下條件：(i)現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(ii)企業取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；(iii)企業持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)該商品房已通過竣工驗收；(v)拆遷安置已經落實；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)物業管理方案已經落實。在商品房現售前，房地產開發企業應當將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據《商品房銷售明碼標價規定》(國家發改委2011年3月16日頒佈，2011年5月1日生效)，房地產開發企業和中介服務機構銷售新建商品房或二手房，應當實行明碼標價。規定要求商品房經營者在銷售商品房時公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。商品房銷售明碼標價實行一套一標，即商品房經營者應當對每套商品房進行明碼標價。對取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要

在規定時間內一次性公開全部銷售房源。對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

於2010年4月17日，國務院發出《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，該通知規定(其中包括)(i)貸款購買第三套或以上住房的貸款首付比例及貸款利率應大幅提高，特定比例及利率應由銀行按照風險管理原則釐定；及(ii)在房價過高、上漲過快、供應緊張的地區，銀行可按照風險情況，暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

2013年2月26日，國務院辦公廳印發《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在降低房地產市場的熱度，強調政府嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，其中要求：(i)實施購房限制；及(ii)提高購置第二套住房的首付比例和貸款利率。

房地產抵押

根據《城市房地產管理法》、《中華人民共和國擔保法》(全國人大常務委員會1995年6月30日頒佈，1995年10月1日實施)以及《城市房地產抵押管理辦法》(建設部1997年5月頒佈，2001年8月15日修訂)，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。房地產抵押實施登記制度。自簽訂房地產抵押合同之日起，抵押當事人應當在30日內到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。以依法取得房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載，並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房地產租賃

《城市房地產管理法》和《出讓和轉讓暫行條例》均允許租賃出讓的土地使用權以及地上的建築或房產。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」)(2011年2月1日生效，取代《城市房屋租賃管理辦法》)。根據新租賃辦法，租賃合同訂立後三十日內，當事人應當到租賃房屋所在地的房地產主管部門辦理房屋租賃登記備案。違反上述規定的，最高可處以人民幣10,000元罰款。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。

根據《中華人民共和國合同法》(全國人大1999年3月15日頒佈)，租賃合同的期限不得超過20年。

新物權法

2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過(《中華人民共和國物權法》(「新物權法」)(2007年10月1日生效)，其中有多項規定加強了對業主權利的保護：(i)根據新物權法第81條，業主可以自行管理建築物及其附屬設施，可以更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強了業主管理社區的獨立權；(ii)第89條規定，「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照。」該條款旨在保護業主的採光權，防止開發商進行非法建設。

房地產登記

《不動產登記暫行條例》(國務院2014年11月24日頒佈，2015年3月1日生效)和《不動產登記暫行條例實施細則》(國土資源部2016年1月1日頒佈)規定，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

對房地產開發企業的貸款

2003年6月5日，人民銀行發佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，明確了銀行提供房地產開發貸款的要求。商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地

產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。不得向未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目發放任何形式的貸款。房地產開發企業申請銀行貸款，其自有資金(指所有者權益)應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行發放的房地產貸款，只能用於本地區的房地產項目，嚴禁跨地區使用。

2004年8月30日，銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，商業銀行對未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。商業銀行對申請貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。指引還要求商業銀行建立嚴格的貸款項目審批機制。2006年5月24日，國務院發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，要求嚴格遵守房地產開發信貸條件。為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業／項目，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

2008年7月29日，人民銀行和銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中要求：

- 禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓價款的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年；
- 對下列企業，應審慎發放貸款或延長貸款期限，i)對國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年；ii)完成該宗土地開發面積不足三分之一；或iii)投資不足項目計劃投資總額四分之一的；
- 禁止向建設用地閒置2年以上的房地產項目發放房地產開發貸款；及

- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

2010年9月29日，人民銀行和銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定：對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的所有房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款或貸款展期。

信託融資

根據《信託公司管理辦法》(銀監會2007年1月23日頒佈，2007年3月1日生效)，信託公司是指依照《中華人民共和國公司法》和該管理辦法設立的主要經營信託業務的金融機構。

2008年10月至2010年11月，銀監會先後發佈了幾份關於信託公司房地產業務監管的通知，其中包括《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》(2008年10月28日發佈並生效)。根據該通知，嚴禁信託公司向未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的房地產項目以及開發項目資本金比例低於35%的房地產項目發放貸款(2009年5月25日，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例從35%降至20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例降至30%)及隨後根據國務院於2015年9月9日頒佈的《關於調整和完善固定資產投資項目資本金比例的通知》改為就其他物業項目而言為25%。

個人住房貸款

根據2005年3月16日發佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自2005年3月17日起，在房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。商業銀行法人根據各地具體情況自行確定具體調整的城市或地區。

2010年4月17日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，要求實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。其中規定：(i)對購買首套自住房且套型建築面積在

90平方米以上的家庭(包括借款人、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40%提高到50%，貸款利率不得低於人民銀行發佈的同期基準利率的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大幅度提高。在商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

根據人民銀行和銀監會2010年9月29日聯合發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

根據《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》(人民銀行、住建部和銀監會2015年3月30日聯合頒佈並生效實施)，對擁有1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不低於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1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%。

2010年9月29日，人民銀行和銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中規定，對於貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有2套或以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

根據人民銀行和銀監會 2015 年 9 月 24 日聯合發佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，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不低於 25%。人民銀行、銀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區內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

2016 年 2 月 1 日，人民銀行和銀監會發佈《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，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%；對擁有 1 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不低於 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，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構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。

根據《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財政部和國家稅務總局 2016 年 3 月 23 日聯合發佈，2016 年 5 月 1 日生效），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、生活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。根據通知附件的規定，在中國境內從事勞務、服務、無形資產或不動產銷售的實體或個人應當作為增值稅納稅人，由營業稅改為根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅。這一通知適用房地產銷售和二手房交易。

環境保護

在中國，與房地產開發有關的環保法規包括《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》、《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》及《建設項目環境影響登記表備案管理

辦法》。根據上述相關法律法規，基於項目對環境的影響，在有關部門批准房地產開發項目施工前，房地產開發企業應當提交環境影響報告、環境影響分析報告或環境影響登記表。建設項目所需要的環境保護措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。此外，房地產開發項目完工後，應在物業交付至買家前由有關環保部門進行驗收。然而，《建設項目環境保護條例》修訂並於2017年10月1日生效及《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》於2017年11月20日生效後，除需要建設水、噪音及固體廢物污染防治設施的建設項目仍須由環保部門驗收外，其他建設工程可在竣工後由開發商自行驗收。

2018年5月14日，國務院發佈《關於開展工程建設項目審批制度改革試點的通知》（「33號文」），決定於16個省份及自治市開展工程建設項目審批制度改革試點。試點地區包括北京市、天津市、上海市、重慶市、瀋陽市、大連市、南京市、廈門市、武漢市、廣州市、深圳市、成都市、貴陽市、渭南市、延安市和浙江省。根據33號文，將推行由政府統一組織對地震安全性評價、地質災害危險性評估、環境影響評價、節能評價等事項實行區域評估。此外，環境影響評價、節能評價、地震安全性評價等評價事項不作為項目審批或核准條件，地震安全性評價在工程設計前完成即可，其他評價事項在施工許可前完成即可。

消防管理

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

中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈、於2009年5月1日實施並於2012年7月17日修訂、於2012年11月1日實施《建設工程消防監督管理規定》，適用於新建、擴建、改建(包括室內外裝修、建築物隔熱、用途變更)及其他建設項目的消防監督管理。此規定亦列明消防設施檢查與驗收的程序及標準。

人防工程

根據《中華人民共和國國防法》(全國人大1997年3月14日頒佈，2009年8月27日修訂)，國防資產歸國家所有。根據《中華人民共和國人民防空法》(「人防法」)(全國人大1996年10月29日頒佈，2009年8月27日修訂)，人民防空是國防的組成部分。《人防法》鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。但是，平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。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》和《人民防空工程維護管理辦法》，對人民防空工程的使用、管理和維護作出了規定。

知識產權

根據《中華人民共和國商標法(2013年修訂)》(全國人大常委會2013年8月30日頒佈，2014年5月1日生效)，國務院工商行政管理部門商標局主管全國商標註冊和管理的工作。自然人、法人或者其他組織在生產經營活動中，對其商品或者服務需要取得商標專用權的，應當向商標局申請商標註冊。申請註冊的商標應當有顯著特徵，便於識別，不得與他人在先取得的合法權利相衝突。

根據《中華人民共和國商標法》，認定侵權行為成立的，工商行政管理部門應當責令侵權人停止侵權行為，沒收、銷毀侵權商品和主要用於製造侵權商品、偽造註冊商標標識的工具。違法經營額人民幣50,000元以上的，可以處違法經營額五倍以下的罰款，沒有違法經營額或者違法經營額不足人民幣50,000元的，可以處人民幣250,000元以下的罰款。五年

內實施兩次以上商標侵權行為或者有其他嚴重情節的，應當從重處罰。權利人因被侵權所受到的實際損失、侵權人因侵權所獲得的利益、註冊商標許可使用費難以確定的，由人民法院根據侵權行為的情節判決給予人民幣3百萬元以下的賠償。

房價穩定措施

根據《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財政部和國家稅務總局2015年3月30日發佈，2015年3月31日生效)，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

根據《財政部、國家稅務總局、住房和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》(2016年2月17日發佈，2016年2月22日生效)，(1)對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(2)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。通知還規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，通知強調，某些營業稅優惠政策暫不適用北京市、上海市、廣州市和深圳市。

根據國家稅務總局及財政部於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，(i)任何個人銷售購買未滿兩年的任何住房，應就全數銷售收入繳付5%增值稅；任何個人銷售購買兩年或以上的任何住房可獲豁免繳付增值稅。此政策適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市以外的地區；及(ii)任何個人銷售購買未滿兩年的任何住房，應就全數銷售收入繳付5%增值稅；任何個人銷售購買兩年或以上的非普通住房，應就銷售收入與原購買價格的差額繳付5%增值稅；任何個人銷售購買兩年或以上的普通住房可獲豁免繳付增值稅。此政策只適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市。

2017年4月1日，住建部和國土資源部聯合發佈《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》，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，去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地要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。

2005年3月26日，國務院辦公廳印發《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施阻止房價上漲過快以及促進房地產市場的健康發展。2005年5月9日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門的《關於做好穩定住房價格工作的意見》，要求切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為。

2006年5月24日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。針對調整住房供應和穩定住房價格，意見要求：

- (a) 調整住房供應結構：重點發展滿足當地居民需求的中低價位、中小套型普通商品住房。
- (b) 調整稅收、信貸、土地政策：自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30個百分比。對購買個人自住住房且套型建築面積90平方米以下的，仍執行首付款比例20個百分比的規定。

加大對閒置土地的處置力度。對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工、竣工。滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足1/3或已投資額不足1/4，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，按閒置土地處置。南京市人民政府於2016年4月18日頒佈《南京市人民政府關於推進供給側結構性改革促進房地產市場平穩健康發展的實施意見》，規定六城區、江寧區、浦口區的商品住宅項目(180平方米以上住宅及低密度住宅除外)應按照年初批次的成交平均價格分類。若平均價格低於每平方米人民幣20,000元，按

年升幅不得高於12%；若平均價格為每平方米人民幣20,000至30,000元，按年升幅不得高於10%；若平均價格為每平方米人民幣30,000元或以上，按年升幅不得高於8%；為首次銷售項目申報平均價格，應參考周邊相同類型及品質的樓盤。於南京及蘇州等城市，地方政府最近對預售物業實施更嚴格的限制。根據南京市人民政府辦公廳於2016年8月11日頒佈《關於調整南京市土地公開出讓競價方式、商品房貸款首付比例的意見的通知》，若取得土地的競價達到訂明價格上限的80%，應達到下列施工進度以申領預售許可證：七層及以下建築物應已完成基礎建設並施工至主體結構封頂；八層或以上建築物應已完成基礎建設並施工至主體結構的三分之二以上。此外，若取得土地的競價達到訂明價格上限的90%，該地所建的商品住房不得預售。於2017年3月15日，南京市人民政府辦公廳頒佈《關於進一步調整我市住房限購政策的通知》，其規定，在六合區、溧水區及高淳區範圍內，暫停向已擁有一套及以上住房的非南京市戶籍居民家庭出售住房，並在主城區範圍內，暫停向已擁有兩套及以上住房的南京市戶籍居民家庭出售住房等。在蘇州市，蘇州市人民政府亦於2016年8月11日頒佈《關於進一步加強蘇州市區房地產市場管理的實施意見》，規定若房地產開發商取得土地的價格超過市場指導價格，則房地產開發商於主體結構封頂前不得申領預售許可證；若房地產開發商取得土地的價格超過市場指導價格的110%，則房地產開發商於完成驗收程前不得申領預售許可證。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務相關的風險－我們的收入主要來源於房產銷售，但由於房地產開發項目進度及預算和項目銷售時機，我們每年的經營業績可能會出現波動。」一段。

若干地方政府亦已採取限制物業售價的措施。例如，南京市物價局及城鄉建設委員會於2010年10月15日頒佈並於2010年10月21日實施《關於進一步規範商品住房明碼標價行為的通知》，規定房地產開發商應在出售任何物業前向地方發展改革委員會物價局申報發售價，一經申報後3個月內不得調高。

於2018年6月25日，住建部、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聯合頒佈《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》(「該通知」)，其要求部分城市(如下文所列)的相關政府部門(其中包括)：(1)加強對房地產開發企業以下違法行為的處罰力度：(i)在取得商品房預售許可證前，以認購、認籌、預訂、排號、售卡等方式向購房人收取或者變相收取定金、預訂款、誠意金等費用；(ii)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(如捆綁車位元、裝修)等方式，變相實行價外加價；(iii)一房多賣，損害購房人合法權益；(iv)利用合同格式條款，免除自身法定義務、加重購房人責任、排除購房人合法權利；(v)限制、阻撓、拒絕購房人使用住房公積金貸款或者按揭貸款；(vi)未標明房源銷售狀態、銷售價等違反明碼標價規定的行為；及(2)加強對發佈虛假房地產廣告行為的處罰力度：(i)通過捏造、散佈不實資訊，或者曲解有關房地產政策等方式，誤導購房人的市場預期；(ii)發佈虛假房源和價格資訊，欺騙、誤導購房人；(iii)發佈未取得許可或備案的房地產項目預售、銷售廣告；(iv)在房地產廣告中承諾為購房人辦理戶口、就業、升學等事項；(v)在房地產廣告中承諾房產升值或者投資回報。此次通知中明確指出先行開展此次專項活動的城市共30個，其中公司已開展業務或計畫開展業務的城市包括南京、蘇州、無錫、杭州、合肥及徐州。於2018年7月及8月，上述六個城市的地方有關部門均已下發該通知，並組織有關部門開展此次專項活動。由於我們並無進行該等非法活動，我們認為該通知及地方執行措施將不會對我們的運營造成重大影響。

有關建築安全的法規

根據相關建築安全法律法規，其中包括《中華人民共和國安全生產法》(全國人大常委會通過，2002年11月1日起施行，2014年8月31日修訂)，房地產開發企業在動工建設前，應當向相關安全監管部門申請建築安全生產監督登記。未進行相關登記的建築工程，不得為之簽發建築工程施工許可證。承包單位應當建立安全生產目標及措施，按計劃有系統地改善工人的工作環境及條件。建築承包單位還應當制定安全防範計劃，實施安全生產工作崗位責任制度。與此同時，承包單位應當按照不同建築階段的安全生產要求採取相應的現場安全防護措施，遵守國家的相關勞動保護和衛生標準。

物業管理企業

企業應按照《物業管理條例》(於2003年9月1日實施、於2007年8月26日修訂並於2016年2月6日根據於2018年3月19日頒佈的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》修訂)的有關規定從事物業管理活動。

於2018年3月8日，住房城鄉建設部頒佈第39號命令《關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》，廢止《物業服務企業資質管理辦法》，現時於中國提供物業服務不再需要申請物業服務企業資質。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的相關規定，選聘物業服務企業，應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。

物業服務收費

根據《物業管理條例》(於2003年9月1日實施、於2007年8月26日修訂並於2016年2月6日根據於2018年3月19日頒佈的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》修訂)，物業服務收費應當遵循合理、公開以及費用與服務水準相適應的原則，區別不同物業的性質和特點，由業主和物業服務企業按照國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門制定的物業服務收費辦法，在物業服務合同中約定。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門將加強對物業服務收費的監督。

根據國家發展和改革委員會、建設部頒佈並於2003年11月13日生效的《物業服務收費管理辦法》，物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點，實行政府指導價或市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。物業服務收費實行政府指導價的，有定價許可權的人民政府價格主管部門應當會

同房地產行政主管部門根據物業管理服務等級標準等因素，制定相應的基準價及其浮動幅度，並定期公佈。具體收費標準由業主與物業管理企業根據規定的基準價和浮動幅度在物業服務合同中約定。實行市場調節價的物業服務收費，由業主與物業管理企業在物業服務合同中約定。

部分地方政府在實施上述國家條例時已採取不同的地方政策。例如，於2006年9月20日，南京市房產管理、南京市物價局頒佈《南京市普通住宅物業服務等級和收費標準》(試行)(「標準」)，據此，普通住宅物業服務費需按該標準分項選擇並組合確定。因提供該標準未涵蓋的服務內容而提高服務水準的，經價格主管部門核准或業主大會同意，可適當提高收費標準，但上浮幅度不得超過該標準最高等級組合收費標準的10%。物業管理企業應當自價格主管部門備案或核准後的15個工作日內，將物業服務合同提交至物業管理行政主管部門備案。

外匯

在中國，外匯相關法規主要包括國務院頒佈的《外匯管理條例》(2008年8月5日修訂)。根據《外匯管理條例》，人民幣在經常項目下(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)通常可以進行自由兌換，但資本項目的付款，包括直接投資、貸款、投資匯回以及境外證券投資，需要事先取得國家外匯管理局的批准。

國家外匯管理局和住建部於2006年9月1日聯合發佈，並於2015年5月4日頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，其中規定：

- (a) 外商投資房地產企業未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，外匯局不予辦理外債登記和外債結匯核准；
- (b) 境外機構和個人通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權，未能以自有資金一次性支付全部轉讓款的，外匯局不予辦理轉股收匯外資外匯登記；

- (c) 外商投資房地產企業的中外投資各方不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報的協議或承諾，否則外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及
- (d) 境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於外商投資房地產企業的房地產開發和經營。

根據《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」)(國家外匯管理局頒佈，2014年7月4日生效實施)，(a)中華人民共和國個人居民(「中華人民共和國居民」)在以境內外合法資產或權益向境內居民為進行投融資而直接成立或間接控制的境外特殊目的公司(「海外特殊目的公司」)出資之前，應當到所在地外匯局申請辦理登記手續；及(b)已登記境外特殊目的公司，在發生境內居民個人股東、名稱、經營期限、增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，也應當到所在地外匯局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，境內居民未按規定辦理相關外匯登記的，外匯局將對其進行處罰。

根據《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》(「國家外匯管理局13號文」)(國家外匯管理局2015年2月13日頒佈，2015年6月1日生效)，由銀行按照國家外匯管理局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。

稅費

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(2007年3月16日頒佈，2017年2月24日最新修訂)和《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年12月6日頒佈，2008年1月1日生效)，居民企業和非居民企業的稅率均為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。

2009年3月6日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》(2008年1月1日生效、2018年6月5日修訂)，其中特別規定了如何根據企業所得稅法及其實施細則進行收入以及成本和費用扣除的稅務處理、計稅成本的核算以及特定事項的稅務處理。

根據2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，在香港，適用於2007年4月1日或以後開始的課稅年度中取得的所得；在內地，適用於2007年1月1日或以後開始的納稅年度中取得的所得。在香港註冊成立的公司，持有中國附屬公司25%或以上權益的，應當按5%的稅率就股息分派預扣所得稅，持有25%以下權益的，應當按10%的稅率就股息分派預扣所得稅。

增值稅(VAT)

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(1993年12月13日頒佈，2017年11月19日最新修訂)及其實施細則，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的所有單位和個人，應當繳納增值稅。

根據《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》(國家稅務總局於2016年3月31日發佈，2016年5月1日生效及於2018年6月5日修訂)，房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目，應當繳納增值稅。

土地增值稅(LAT)

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(國務院1993年12月13日頒佈，2011年1月8日最新修訂)及其實施細則(1995年1月27日頒佈)，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附屬物所取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

根據《中華人民共和國房產稅暫行條例》(國務院1986年9月15日頒佈及於2011年1月8日根據《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》進行最新修訂)，按物業的剩餘價值計算之房產稅項，稅率應為1.2%；按來自物業的租金收入計算之房產稅項，稅率應為12%。

城鎮土地使用稅

根據《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(國務院1988年9月27日頒佈，1988年11月1日起施行，2006年12月31日和2013年12月7日分別修訂)，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內的土地使用權及／或房屋擁有權承讓人須繳納契稅。此等應課稅轉讓包括：(i)土地使用權出讓；(ii)出售、贈與和交換土地使用權，轉讓「農村集體土地」(即位於農村地區並由農民集體擁有的土地)管理權的除外；及(iii)出售、贈與和交換物業。契稅稅率為3%至5%，由省級地方政府按照當地實際情況釐定。

印花稅

根據《中華人民共和國印花稅暫行條例》(國務院1988年8月6日頒佈，1988年10月1日起施行，2011年1月8日修訂)，房地產轉讓單據，包括轉讓房地產權證，印花稅率為權證所載金額的0.05%；與權利相關的許可證和證書，包括房地產權證及土地使用權證，按件計算，每件徵收人民幣5元的印花稅。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈，並於2011年1月8日根據《中華人民共和國國務院令2008第546號》修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，於中國的內資及外資企業，按自置房產價值計算的房產稅稅率為1.2%，按房產租金收入計算的房產稅稅率為12%。

城市維護建設稅及教育費附加

2010年10月18日，國務院發佈《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，要求自2010年12月1日起恢復對外商投資企業及外國企業徵收附加

稅。與內資企業相同，適用於外商投資企業及外國企業的城市維護建設稅，納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業及外國企業適用的教育費附加稅率均為3%。

勞動保護

根據《中華人民共和國勞動法》(1995年1月1日生效，2009年8月27日及2018年12月29日分別修訂)和《中華人民共和國勞動合同法》(2008年1月1日生效，2012年12月28日修訂)，用人單位和職工建立勞工關係的，應當簽訂勞動合同。

根據於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於1999年1月22日頒佈並實施的《社會保險費徵繳暫行條例》、前勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》，及國務院於2003年4月27日頒佈、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及養老保險、醫療保險及失業保險的省級及市級條例，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險和失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療和失業保險費。職工還應當參加工傷保險及生育保險計劃，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。用人單位應當按照《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。

根據《住房公積金管理條例》(1999年4月3日頒佈，2002年3月24日修訂)，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，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位應當按時、足額繳存住房公積金。

併購法規

《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)(商務部、國資委、國家稅務總局、證監會和國家外匯管理局2006年8月8日聯合頒佈，商務部2009年6月22日修訂)，對

外國投資者收購境內企業的情況作出了規定。

2016年10月8日，商務部頒佈《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「3號文」)(2016年10月8日生效，2017年7月30日及2018年6月29日分別修訂)。根據3號文，由於併購、吸收合併等方式，非外商投資企業轉變為外商投資企業，屬該辦法規定的備案範圍的，按照該辦法的規定辦理設立備案手續，填報《設立申報表》。

我們的歷史

本公司於2018年1月8日在開曼群島註冊成立，並作為重組的一部分成為了我們附屬公司的控股公司。於本招股章程日期，我們由黃先生、戴先生、朱林楠先生、謝先生、馬先生、朱先生、曹女士、吳先生、王先生及邵女士分別擁有50.72%、17.67%、9.57%、7.35%、6.77%、3.41%、1.26%、1.26%、1.00%及1.00%，而該等人士則通過Silver Huang及Silver Vally、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver Ma、Silver Li、Silver Cao、Silver Wu、Silver Wang及Silver Shao分別持有我們的權益。

本集團的業務發展及重要里程碑事件

我們的歷史可追溯至1993年4月，當時南京銀城的前身控股公司銀城地產成立為全民所有制企業，並由中國政府最終擁有。

於1998年5月，南京鼓樓區人民政府批准委任我們的主席兼非執行董事黃先生為銀城地產的管理人。有關黃先生的簡介詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員—董事會—非執行董事」。

於2001年12月，銀城地產獲得南京市鼓樓區綜合配套改革領導小組批准重組為有限公司，而數名前僱員（包括黃先生）成為了銀城地產的股東。

於2009年9月，銀城地產成立南京銀城，初始註冊資本為人民幣100百萬元。

於2018年5月，於作為我們重組一部分的一系列交易後，南京銀城成為本集團的附屬公司及不再為銀城地產的附屬公司。

我們自2002年開始從事房地產發展。我們初期的地域重點為南京的住宅房地產發展，但自2005年起，我們擴展我們的業務至中華人民共和國的其他地區，包括無錫、蘇州、鎮江、馬鞍山、杭州、徐州及合肥。自南京銀城的成立以來，南京銀城已成為銀城地產集團物業發展分支。

下表載列本集團及我們發展的重要里程碑事件：

年份	里程碑事件
2002年8月	訂立有關過往用於開發西堤國際的相關地塊土地使用權的土地授出合同，該項目為位於南京建鄴區的住宅及商業物業項目。該項目其後獲得多個獎項。
2005年10月	訂立有關過往用於開發山語銀城的相關地塊土地使用權的土地授出合同，該項目為位於無錫湖濱區的住宅物業項目。該項目為本集團首次進軍無錫住宅物業市場。
2015年1月	訂立有關過往用於開發君頤東方的相關地塊土地使用權的土地授出合同，該項目為位於南京棲霞區的住宅物業項目。該項目其後獲得多個獎項，並為本集團首次進軍中國養老市場。
2016年5月	南京銀城的前身控股公司銀城地產收購開發Kinma Q +社區的南京馬會的股權，該項目為位於南京棲霞區的住宅及商業物業項目。該項目為本集團首次進軍中國青年住宅市場。
2016年10月	訂立有關過往用於開發雲台天境的相關地塊土地使用權的土地授出合同，該項目為位於南京江寧區的住宅及商業物業項目。該項目其後獲得多個獎項。
2017年7月	訂立有關過往用於開發原溪的相關地塊土地使用權的土地授出合同，該項目為位於蘇州姑蘇區的住宅物業項目。該項目為本集團首次進軍蘇州住宅物業市場。
2018年1月	訂立有關過往用於開發依瀾郡的相關地塊土地使用權的土地授出合同，該項目為位於馬鞍山烏江區的住宅及商業物業項目。該項目為本集團首次進軍馬鞍山住宅物業市場。

年份	里程碑事件
2018年2月	訂立有關過往用於開發雲谷天境的相關地塊土地使用權的土地授出合同，該項目為位於杭州西湖區的住宅及商業物業項目。該項目為本集團首次進軍杭州住宅物業市場。
2018年4月	收購開發盛唐府的融創置業的股權，該項目為位於鎮江潤州區的住宅及商業物業項目。該項目為本集團首次進軍鎮江住宅物業市場。
2018年7月	收購開發致享城的徐州長順的股權，該項目為位於徐州銅山區的住宅及商業物業項目。該項目為本集團首次進軍徐州住宅物業市場。
2018年12月	訂立有關用於開發合肥市新站區住宅物業項目的XZQTD237號地塊的合作協議。該項目為本集團首次進軍合肥住宅物業市場。

公司發展

重組前的公司架構

Diagram illustrating the ownership structure of Yincheng Real Estate (China) Limited, showing the percentage ownership of various shareholders and subsidiaries.

Shareholders of Yincheng Real Estate (China) Limited:

- 黃先生: 37.63%
- 戴先生: 19.26%
- 南京德訊 (中國) (附註1): 15.48%
- 江蘇新苑 (中國) (附註2): 10.43%
- 謝先生: 8.01%
- 馬先生: 4.11%
- 朱先生: 3.71%
- 曹女士: 1.37%
- 江蘇瑞朗 (中國) (附註3): 30.00%

Subsidiaries of Yincheng Real Estate (China) Limited:

- 南京銀城 (中國): 100%
- 無錫銀城 (中國): 100%
- 南京馬會 (中國) (附註5): 48.35%
- 南京東方頤年 (中國) (附註6): 50.83%
- 南京易城 (中國) (附註7): 20.00%

Subsidiaries of 南京銀城 (中國):

- 南京銀嘉錦-2016 (中國): 100%
- 南京銀嘉豐 (中國): 100%

Subsidiaries of 無錫銀城 (中國):

- 蘇州銀澤 (中國): 70%
- 無錫世紀花園及本集團其他附屬公司 (中國): 100%

Subsidiaries of 南京銀嘉錦-2016 (中國):

- 南京銀廣 (中國): 100%

Subsidiaries of 南京銀嘉豐 (中國):

- 南京銀卓 (中國): 100%

Subsidiaries of 蘇州銀澤 (中國):

- 本集團其他中國附屬公司、合營企業及聯營公司 (中國) (附註8): 100%

Subsidiaries of 無錫世紀花園及本集團其他附屬公司 (中國):

- 南京華中 (中國): 100%

Subsidiaries of 南京易城 (中國) (附註7):

- 南京銀嘉灝 (中國) (附註9): 40.00%

Subsidiaries of 南京銀嘉灝 (中國) (附註9):

- 南京銀嘉錦-1 (中國): 51.00%

Subsidiaries of 南京銀嘉錦-1 (中國):

- 南京弘佑 (中國): 51.00%

Subsidiaries of 南京銀嘉錦-2 (中國):

- 南京弘全 (中國) (附註4): 26.01%

Subsidiaries of 南京弘全 (中國) (附註4):

- Yincheng Real Estate (China) Limited: 24.99%

Subsidiaries of 南京弘佑 (中國):

- Yincheng Real Estate (China) Limited: 49.00%

1. 南京穗訊由中泰(香港)投資建設有限公司全資擁有，而中泰(香港)投資建設有限公司由Zhong Tai (International) Investment Construction Company Limited全資擁有，Zhong Tai (International) Investment Construction Company Limited乃由李蘭全資擁有。除於南京穗訊的權益外，中泰(香港)投資建設有限公司、Zhong Tai (International) Investment Construction Company Limited及李蘭與本集團並無關聯。
2. 江蘇新苑的股權由朱林楠先生及朱林彬先生全資擁有，除彼等於上述公司、江蘇瑞朗及本公司的權益外，彼等與本集團並無關聯。
3. 江蘇瑞朗的股權由朱林楠先生及朱林彬先生全資擁有，除彼等於上述公司、江蘇瑞朗及本公司的權益外，彼等與本集團並無關聯。
4. 餘下的49%股權由南京金基通產置業有限公司持有，除於上述公司的權益外，彼等與本集團並無關聯。
5. 南京馬會於重組前為本集團聯營公司(定義見國際財務報告準則)。46.65%股權由銀城地產代表江蘇新苑持有，而5.00%股權由銀城地產代表南京金基房地產開發(集團)有限公司持有。
6. 餘下的29.17%股權中，南京金基房地產開發(集團)有限公司持有4.17%及江蘇瑞華投資控股集團有限公司持有25%，除於上述公司的權益外，彼等與本集團並無關聯。
7. 南京易城於重組前為本集團的聯營公司(定義見國際財務報告準則)。餘下的30%股權由南京金基通產置業有限公司持有，除於上述公司的權益外，彼等與本集團並無關聯。

歷史、重組及集團架構

8. 請參閱會計師報告附註1、18及19，報告全文載於本招股章程附錄一。
9. 南京銀城持有的51%股權其中18%乃代表杭州工商信託股份有限公司持有，而餘下49%股權由杭州工商信託股份有限公司持有，除於上述公司的權益外，彼等與本集團並無關聯。
10. 戴先生為中國一間商業物業發展商的少數股東，而彼擁有房地產投資及物業管理的經驗。其於本公司的投資為其房地產投資的一部分。

於2006年12月，戴先生透過其配偶於銀城地產擁有間接權益，持有約1.9048%。於2007年5月，戴先生透過其配偶及一間彼控制的公司於銀城地產約14.6998%股權擁有間接權益。鑑於銀城地產集團的業務發展及潛在增長，戴先生其後透過與其配偶及彼控制的公司訂立日期為2007年7月16日的股權轉讓協議分別向其配偶及彼控制的公司收購有關14.6998%股權。於該等股權轉讓後，戴先生進行一系列交易，進一步收購於銀城地產的額外股份。因此，於重組前，戴先生持有銀城地產約19.26%股權。

我們在中國的附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)

當我們發展新項目時，我們一般會成立附屬公司、合資企業或聯營公司(定義見國際財務報告準則)，乃由於我們認為這將達到更有效的融資安排。我們的中國附屬公司主要從事：物業發展或投資控股。有關本集團全資擁有的中國附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註1。下表載列於最後實際可行日期我們的非全資中國附屬公司及我們於業績記錄期間(即2018年10月31日)成立且並無載入會計師報告附註1的中國全資附屬公司：

	公司名稱	成立／ 開展業務日期	於最後實際 可行日期的註冊資本	於最後實際可行日期的股東
杭州				
1.	杭州銀浙屹	2018年12月5日	人民幣1.00百萬元	• 本集團(100%)
馬鞍山				
2.	馬鞍山順碧#	2017年12月21日	人民幣30.00百萬元	• 本集團(33.34%) • 南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司(33.33%) ^(附註20) • 安徽海之門物資貿易有限公司(33.33%) ^(附註21)
南京				
3.	南京昌拓#	2018年1月5日	人民幣20.00百萬元	• 本集團(50.00%) • 重慶旭昌房地產開發有限公司(50.00%) ^(附註1)
4.	南京東方頤年#	2015年3月25日	人民幣964.00百萬元	• 本集團(75.00%) • 江蘇瑞華投資控股集團有限公司(25.00%) ^(附註2)
5.	南京佳運城#	2016年9月29日	人民幣100.00百萬元	• 本集團(51.00%) • 南京輝卓企業管理有限公司(49.00%) ^(附註3)
6.	南京九城興#	2016年9月29日	人民幣100.00百萬元	• 本集團(50.00%) • 南京輝拓企業管理有限公司(50.00%) ^(附註4)
7.	南京空港#	2017年8月18日	人民幣200.00百萬元	• 本集團(49%) ^{(附註18(a))} • 廊坊京禦房地產開發有限公司(51.00%) ^(附註5)
8.	南京銀嘉淳	2017年9月12日	人民幣1.01百萬元	• 本集團(99.01%) • 南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)(0.99%) ^(附註6)

歷 史、重 組 及 集 團 架 構

	公司名稱	成立／ 開展業務日期	於最後實際 可行日期的註冊資本	於最後實際可行日期的股東
9.	南京銀嘉瀾	2016年11月22日	人民幣20.00百萬元	• 本集團(33.00%)^{(附註18(b))} • 杭州工商信託股份有限公司(67.00%)^(附註7)
10.	南京銀嘉潤	2016年11月22日	人民幣1.01百萬元	• 本集團(99.01%) • 南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)(0.99%)^(附註8)
11.	南京銀嘉瀛	2017年9月12日	人民幣1.01百萬元	• 本集團(99.01%) • 南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)(0.99%)^(附註9)
	無錫			
12.	無錫億豐#	2011年10月12日	人民幣160.00百萬元	• 本集團(35.00%)^{(附註18(a))} • 無錫富旺投資有限公司(65.00%)^(附註10)
	蘇州			
13.	蘇州銀澤#	2017年7月4日	人民幣200.00百萬元	• 本集團(70.00%)^(附註19) • 桐鄉市安豪投資管理有限公司(30.00%)^(附註11)
	鎮江			
14.	融創置業#	2017年5月24日	人民幣300.00百萬元	• 南京銀嘉瀛(50.00%)^(附註12) • 上海芃芮企業管理有限公司(50.00%)^(附註13)
15.	鎮江恒潤#	2018年4月9日	人民幣105.00百萬元	• 本集團(33.00%)^{(附註18(a))} • 上海之玫企業管理有限公司(34.00%)^(附註14) • 南通中南新世界中心開發有限公司(13.00%)^(附註15) • 恒通建設集團有限公司(20.00%)^(附註16)

附註：

1. 重慶旭昌房地產開發有限公司與本集團無關，惟其於南京昌拓的權益除外。
2. 江蘇瑞華投資控股集團有限公司與本集團無關，惟其於南京東方頤年的權益除外。
3. 南京輝卓企業管理有限公司與本集團無關，惟其於南京佳運城的權益除外。
4. 南京輝拓企業管理有限公司與本集團無關，惟其於南京九城興的權益除外。
5. 廊坊京禦房地產開發有限公司與本集團無關，惟其於南京空港的權益除外。
6. 南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團僱員全資擁有。
7. 杭州工商信託股份有限公司與本集團無關，惟其於南京銀嘉瀾的權益除外。
8. 南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團之僱員全資擁有。
9. 南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團之僱員全資擁有。
10. 無錫富旺投資有限公司與本集團無關，惟其於無錫億豐的權益除外。
11. 桐鄉市安豪投資管理有限公司與本集團無關，惟其於蘇州銀澤的權益除外。
12. 南京銀嘉瀛為我們其中一間中國附屬公司，分別由本集團及由本集團僱員全資持有的南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)擁有99.01%及0.99%。
13. 上海芃芮企業管理有限公司與本集團無關，惟其於融創置業的權益除外。

歷史、重組及集團架構

14. 上海之玖企業管理有限公司與本集團無關，惟其於鎮江恒潤的權益除外。
15. 南通中南新世界中心開發有限公司與本集團無關，惟其於鎮江恒潤的權益除外。
16. 恒通建設集團有限公司與本集團無關，惟其於鎮江恒潤的權益除外。
17. 「#」指於最後實際可行日期從事物業發展業務的非全資擁有中國附屬公司。
18. (a) 南京空港會展、無錫億豐及鎮江恒潤由本集團持有分別49%、35%及33%，被視為我們的附屬公司，乃由於本集團根據無錫億豐及鎮江恒潤的組織章程細則擁有51%投票權；及根據與南京空港會展的股東訂立有關其投票安排的補充協議擁有100%投票權。因此，鑒於本集團控制上述公司超過一半的投票權，本集團有能力決定與該等公司的業務營運有關的事宜。
- (b) 南京銀嘉瀾由本集團持有33%，被視為我們的附屬公司，乃由於餘下67%股權已由本集團轉讓作為信託融資安排的一部分，據此，本集團有責任於償還來自信託融資公司的借款後未來日期償還固定金額。有鑑於此，會計師報告所呈列本集團應佔該實體權益百分比與本集團於該實體的實益權益相同(即100%)。
19. 根據本集團與桐鄉市安豪投資管理有限公司於2018年6月27日進行的股份轉讓，蘇州銀澤由本集團及桐鄉市安豪投資管理有限公司分別持有70%及30%權益。
20. 南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司與本集團並無關聯，惟其於馬鞍山順碧的權益除外。
21. 安徽海之門物資貿易有限公司與本集團並無關聯，惟其於馬鞍山順碧的權益除外。

下表載列本集團於最後實際可行日期的合營企業：

	公司名稱	成立／開始 業務日期	於最後 實際可行日期 的註冊資本	於最後實際可行日期的股東
1.	南京佳佑城	2017年2月28日	人民幣100.00百萬元	- 本集團(50.00%) - 南京國資投資置業有限公司(50.00%)^(附註1)
2.	無錫天弘利信	2016年3月29日	人民幣10.00百萬元	本集團(100.00%)^(附註2)
3.	新城房地產	2005年12月12日	人民幣637.43百萬元	無錫天弘利信(100.00%)^(附註3)
4.	南京銀嘉泓	2017年5月15日	人民幣10.00百萬元	- 本集團(51.00%) - 中建投信託股份有限公司(49%)^(附註4)
5.	蘇州恒萬	2017年11月10日	人民幣180.00百萬元	- 本集團(16.70%) - 蘇州碧桂園房地產開發有限公司(16.66%)^(附註5) - 蘇州中瀚置業有限公司(16.66%)^(附註6) - 昆山鑫苑置業有限公司(16.66%)^(附註7) - 蘇州恒萬企業管理諮詢有限公司(16.66%)^(附註8) - 上海廣坤房地產開發有限公司(16.66%)^(附註9)

歷 史 、 重 組 及 集 團 架 構

	公司名稱	成立／開始 業務日期	於最後 實際可行日期 的註冊資本	於最後實際可行日期的股東
6.	蘇州立泰	2018年3月6日	人民幣100.00百萬元	• 本集團(20.01%) • 永威置業(蘇州)有限公司(20.00%)^(附註10) • 無錫卓辰置業有限公司(20.00%)^(附註11) • 蘇州業博房地產開發有限公司(20.00%)^(附註12) • 昆山鑫苑置業有限公司(19.99%)^(附註13)

附註：

1. 南京國資投資置業有限公司與本集團無關，惟其於南京佳佑城的權益除外。
2. 無錫天弘利信全部股權的35%乃代表無錫廣信企業管理有限公司持有，其與本集團無關，惟其於無錫天弘利信的權益除外。
3. 新城房地產的全部股權由無錫天弘利信持有，而無錫天弘利信的全部股權由本集團持有。
4. 中建投信託股份有限公司與本集團無關，惟其於南京銀嘉泓的權益除外。
5. 蘇州碧桂園房地產開發有限公司與本集團無關，惟其於蘇州恒萬的權益除外。
6. 蘇州中瀚置業有限公司與本集團無關，惟其於蘇州恒萬的權益除外。
7. 昆山鑫苑置業有限公司與本集團無關，惟其於蘇州恒萬的權益除外。
8. 蘇州恒萬企業管理諮詢有限公司與本集團無關，惟其於蘇州恒萬的權益除外。
9. 上海廣坤房地產開發有限公司與本集團無關，惟其於蘇州恒萬的權益除外。
10. 永威置業(蘇州)有限公司與本集團無關，惟其於蘇州立泰的權益除外。
11. 無錫卓辰置業有限公司與本集團無關，惟其於蘇州立泰的權益除外。
12. 蘇州業博房地產開發有限公司與本集團無關，惟其於蘇州立泰的權益除外。
13. 昆山鑫苑置業有限公司與本集團無關，惟其於蘇州立泰的權益除外。

下表載列本集團於最後實際可行日期的聯營公司(定義見國際財務報告準則)：

	公司名稱	成立／開始業務日期	於最後 實際可行日期的註冊資本	於最後實際可行日期的股東
1.	南京旭城	2014年12月31日	人民幣50.00百萬元	• 本集團(49.00%) • 上海永晔實業有限公司(51.00%)^(附註1)
2.	和縣孔雀湖	2017年9月19日	人民幣100.00百萬元	• 本集團(50.00%) • 廊坊京禦房地產開發有限公司(50.00%)^(附註2)
3.	蘇州渝熙	2018年3月5日	人民幣100.00百萬元	• 蘇州業方房地產開發有限公司(100.00%)^(附註3)
4.	合肥銀弘	2018年11月26日	人民幣20.00百萬元	• 本集團(100%)^(附註4)

附註：

1. 上海永畚實業有限公司與本集團無關，惟其於南京旭城的權益除外。
2. 廊坊京禦房地產開發有限公司與本集團無關，惟其於和縣孔雀湖的權益除外。
3. 蘇州業方房地產開發有限公司分別由本集團、無錫卓辰置業有限公司、無錫華宇業瑞房地產開發有限公司、蘇州永力成置業有限公司及昆山鑫苑置業有限公司持有19.99%、20%、20%、20%及20.01%，該等公司均與本集團無關，惟其於蘇州淪熙的權益除外。
4. 根據國際財務報告準則，合肥銀弘分類為本集團的聯營公司(定義見國際財務報告準則)。根據本集團與合肥旭輝企業管理有限公司於2018年12月7日訂立的合作協議，合肥銀弘是一家項目公司，而且將出現股權架構變動，令本集團及合肥旭輝企業管理有限公司將各自持有合肥銀弘50%權益，條件是：(i)本集團(連同合肥銀弘)與合肥市國土資源管理局訂立國有建設用地使用權出讓合同的補充協議及(ii)本集團將負責在結算土地交易費後30個營業日內處理將土地使用權轉讓予合肥銀弘。本集團及合肥旭輝企業管理有限公司將繼而在合肥銀弘取得土地使用權後10個營業日內就合肥銀弘的增資及變更股權完成商業登記。

我們主要中國營運附屬公司

以下載列我們的主要中國營運附屬公司，該等附屬公司於業績記錄期間對本集團的表現而言屬重大。

南京弘全

南京弘全為位於南京建鄴區的長島蘭瀾潤園項目的項目公司。南京弘全於2013年1月15日成立，註冊資本為人民幣80.00百萬元。於成立時，南京弘全由南京弘安房地產開發有限公司(南京銀城當時母公司銀城地產擁有51%的附屬公司)及南京金基通產置業有限公司分別擁有51.00%及49%的股權。因此，於業績記錄期間開始後，南京弘全為銀城地產的間接附屬公司。

於2016年，南京銀嘉瀚-2以人民幣20.81百萬元的現金代價收購南京弘安房地產開發有限公司於南京弘全26.01%的股權，乃根據其註冊資本而釐定。江蘇新苑亦以人民幣19.99百萬元的代價收購南京弘安房地產開發有限公司於南京弘全24.99%的股權，乃根據其註冊資本而釐定。由於是次收購，南京弘全的股權由南京金基通產置業有限公司持有49%、由南京銀嘉瀚-2及江蘇新苑分別擁有26.01%及24.99%的股權。

於2018年4月10日，南京弘全的股東批准南京弘全把其註冊資本由人民幣80.00百萬元增加至人民幣98.57百萬元。

作為重組的一部分，南京銀城通過一系列的股權轉讓，收購南京金基通產置業有限公司及江蘇新苑於南京弘全73.99%的股權。自股權轉讓完成後，南京弘全成為南京銀城的全資附屬公司。

南京弘佑

南京弘佑為位於南京建鄴區的長島觀瀾沁園項目及長島觀瀾汐園項目的項目公司。南京弘佑於2013年1月15日成立，註冊資本為人民幣81.60百萬元。於成立時，南京弘佑由南京弘安房地產開發有限公司(南京銀城當時母公司銀城地產擁有51%的附屬公司)全資擁有。因此，於業績記錄期間開始後，南京弘佑為銀城地產的間接附屬公司。

於2013年2月6日，南京弘佑將其註冊資本由人民幣81.60百萬元增加至人民幣180.00百萬元。於有關增資完成後，南京弘佑分別由南京弘安房地產開發有限公司及杭州工商信託股份有限公司擁有51.00%及49.00%。

根據日期為2015年7月30日的股權轉讓協議，南京弘安房地產開發有限公司向杭州工商信託股份有限公司收購南京弘佑的49.00%股權，現金代價為人民幣88.20百萬元。於有關收購事項完成後，南京弘佑由南京弘安房地產開發有限公司全資擁有。

根據日期為2016年11月18日的股權轉讓協議，南京銀嘉涵向南京弘安房地產開發有限公司收購南京弘佑的51%股權，現金代價為人民幣91.80百萬元。同日，江蘇新苑向南京弘安房地產開發有限公司收購南京弘佑的49%股權，現金代價為人民幣88.20百萬元。

於2018年4月10日，南京弘佑的股東批准南京弘佑把其註冊資本由人民幣180.00百萬元增加至約人民幣236.76百萬元。

作為重組的一部分，南京銀城收購江蘇新苑於南京弘佑49.00%的股權。自股權轉讓完成後，南京弘佑成為南京銀城的全資附屬公司。

無錫世紀花園

無錫世紀花園為位於無錫市梁溪區的天元世家項目及京梁合項目的項目公司。無錫世紀花園於2007年3月14日成立，註冊資本為人民幣300.00百萬元。於成立時，無錫世紀花園由無錫國聯發展(集團)有限公司及中國世紀投資有限公司分別擁有60.00%及40.00%的股權。

由於2007年至2009年期間註冊資本及股權轉讓的一系列變化，無錫世紀花園的註冊資本由人民幣300.00百萬元增加至人民幣600.00百萬元，及其後減少至人民幣420.00百萬元。無錫世紀花園由中融國際信託有限公司全資擁有。

於2011年，本公司的全資附屬公司無錫銀城以人民幣865.32百萬元的現金代價收購中融國際信託有限公司於無錫世紀花園的全部股權，乃根據無錫世紀花園的註冊資本而釐定。於該收購完成後，無錫世紀花園成為無錫銀城的全資附屬公司。

南京銀廣

南京銀廣為位於南京市江寧區的一方山項目的項目公司。南京銀廣於2014年4月18日成立，註冊資本為人民幣90.00百萬元。於成立時，南京銀廣由銀城地產集團有限公司、江蘇新苑及南京百瑞澤置業有限公司分別擁有54.00%、26.00%及20.0%的股權。

由於2014年至2015年期間的注資及數次股權轉讓，南京銀廣的註冊資本由人民幣90.00百萬元增加至人民幣150.00百萬元並成為由銀城地產全資擁有。

於2016年，本公司的全資附屬公司南京銀嘉錦-2016以人民幣150百萬元的代價收購銀城地產集團有限公司於南京銀廣的全部股權，乃根據南京銀廣的註冊資本而釐定。於該收購完成後，南京銀廣成為南京銀嘉錦-2016的全資附屬公司。於收購後，南京銀廣的註冊資本由人民幣150.00百萬元增加至人民幣200.00百萬元。

南京銀卓

南京銀卓為位於南京江寧區的藍溪郡項目的項目公司。南京銀卓於2014年4月21日成立，註冊資本為人民幣125.00百萬元。於成立時，南京銀卓由銀城地產、江蘇新苑及南京百瑞澤置業有限公司分別擁有54%、26.00%及20.00%的股權。

由於2014年至2015年期間的注資及數次股權轉讓，南京銀卓的註冊資本由人民幣125.00百萬元增加至人民幣210.00百萬元，並成為由銀城地產擁有59.52%及由杭州工商信託股份有限公司擁有40.48%。

於2016年，銀城地產向杭州工商信託股份有限公司收購南京銀卓的40.48%股權，現金代價為人民幣105.28百萬元，乃根據其註冊資本及磋商溢價而釐定。於該收購後，南京銀卓由銀城地產全資擁有。本公司全資附屬公司南京銀嘉豐其後向銀城地產收購南京銀卓的全部股權，現金代價為人民幣210.00百萬元，乃基於南京銀卓的註冊資本而釐定。於該收購後，南京銀卓成為南京銀嘉豐的全資附屬公司。

本公司的中國法律顧問認為，我們已就上述於中國有關主要中國營運附屬公司的交易自相關中國政府機關取得所有必要批准。董事亦確認，上述各交易已妥善及合法完成。

重組

英屬維爾京群島控股公司註冊成立

Silver Huang

於2017年12月29日，Silver Huang在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Huang的50,000股繳足股份已按面值配發及發行予黃先生，相當於Silver Huang的全部已發行股份。

Silver Dai

於2017年12月29日，Silver Dai在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Dai的50,000股繳足股份已按面值配發及發行予戴先生，相當於Silver Dai的全部已發行股份。

Silver Zhu

於2017年12月29日，Silver Zhu在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Zhu的50,000股繳足股份已按面值配發及發行予朱林楠先生，相當於Silver Zhu的全部已發行股份。

Silver Xie

於2017年12月29日，Silver Xie在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Xie的50,000股繳足股份已按面值配發及發行予謝先生，相當於Silver Xie的全部已發行股份。

Silver Ma

於2017年12月29日，Silver Ma在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Ma的50,000股繳足股份已按面值配發及發行予馬先生，相當於Silver Ma的全部已發行股份。

Silver Li

於2017年12月29日，Silver Li在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Li的50,000股繳足股份已按面值配發及發行予朱先生，相當於Silver Li的全部已發行股份。

Silver Cao

於2017年12月29日，Silver Cao在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Cao的50,000股繳足股份已按面值配發及發行予曹女士，相當於Silver Cao的全部已發行股份。

Silver Shao

於2018年4月25日，Silver Shao在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Shao的一股繳足股份已按面值配發及發行予邵女士，相當於Silver Shao的全部已發行股份。

Silver Vally

於2018年4月25日，Silver Vally在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Vally的一股繳足股份已按面值配發及發行予黃先生，相當於Silver Vally的全部已發行股份。

Silver Wu

於2018年4月26日，Silver Wu在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Wu的一股繳足股份已按面值配發及發行予吳先生，相當於Silver Wu的全部已發行股份。

Silver Wang

於2018年4月26日，Silver Wang在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，Silver Wang的一股繳足股份已按面值配發及發行予王先生，相當於Silver Wang的全部已發行股份。

英屬維爾京群島附屬公司YCH Limited註冊成立

於2018年1月16日，YCH Limited在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的一類股份。同日，YCH Limited的50,000股繳足股份已按面值配發及發行予本公司，相當於YCH Limited的全部已發行股份，因此成為本公司的全資附屬公司。

香港附屬公司銀嘉城註冊成立

於2018年2月6日，銀嘉城在香港註冊成立。於註冊成立時，銀嘉城的一股每股面值1.00港元的繳足股份已配發及發行予YCH Limited，相當於銀嘉城的全部已發行股本。

中國附屬公司南京銀港成立

於2018年3月21日，南京銀港由銀嘉城根據中國法律成立為中國外商獨資企業，初始註冊成本為1.00百萬美元。

本公司註冊成立和首次配發及發行

於2018年1月8日，本公司在開曼群島註冊成立，作為本集團所有業務及營運的控股公司。本公司的初始法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。同日，一名認購人股份已按面值配發及發行予我們的初始認購人Sertus Nominees (Cayman) Limited，而Sertus Nominees(Cayman) Limited其後則將該股份轉讓予Silver Huang。本公司其後按面值向Silver Huang、Silver Dai、Silver Zhu、Silver Xie、Silver Ma、Silver Li及Silver Cao配發及發行繳足股份(「首次配發及發行」)。下表載列於首次配發及發行前後向相關英屬維爾京群島控股公司配發及發行的股份數目以及其各自佔本公司股權：

編號	英屬維爾京群島控股公司名稱	首次配發及 發行前持有的 股份數目	首次配發及 發行前佔本公司 股權百分比	首次配發及 發行後持有的 股份數目	首次配發及 發行後佔本公司 股權百分比
1.	Silver Huang	1	100.00%	188,161,820	44.52%
2.	Silver Dai	0	0.00%	96,296,077	22.79%
3.	Silver Zhu	0	0.00%	52,169,276	12.34%
4.	Silver Xie	0	0.00%	40,043,841	9.48%
5.	Silver Ma	0	0.00%	20,531,011	4.86%
6.	Silver Li	0	0.00%	18,560,312	4.39%
7.	Silver Cao	0	0.00%	6,843,683	1.62%
	總計：	1	100.00%	422,606,020	100.00%

歷史、重組及集團架構

第二次配發及發行

於2018年5月29日，本公司按面值向Silver Huang配發及發行77,393,980股繳足股份（「第二次配發及發行」）。下表載列於第二次配發及發行前後向Silver Huang配發及發行的股份數目以及其他英屬維爾京群島控股公司佔本公司股權百分比之變動：

編號	英屬維爾京群島控股公司名稱	第二次配發及發行前持有的股份數目	第二次配發及發行前佔本公司股權百分比	第二次配發及發行後持有的股份數目	第二次配發及發行後佔本公司股權百分比
(a)	Silver Huang	188,161,820	44.52%	265,555,800	53.11%
(b)	Silver Dai	96,296,077	22.79%	96,296,077	19.26%
(c)	Silver Zhu	52,169,276	12.34%	52,169,276	10.43%
(d)	Silver Xie	40,043,841	9.48%	40,043,841	8.01%
(e)	Silver Ma	20,531,011	4.86%	20,531,011	4.11%
(f)	Silver Li	18,560,312	4.39%	18,560,312	3.71%
(g)	Silver Cao	6,843,683	1.62%	6,843,683	1.37%
	總計：	422,606,020	100.00%	500,000,000	100.00%

首次增加本公司法定股本

於2018年5月29日，根據於2018年5月29日通過的股東決議案，本公司將法定股本由50,000,000美元分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份增至50,000,000美元分為500,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

第三次配發及發行

於2018年5月29日，本公司按面值向Silver Ma, Silver Shao, Silver Vally, Silver Wu及Silver Wang配發及發行股份（「第三次配發及發行」）。下表載列於第三次配發及發行前後向相關英屬維爾京群島控股公司配發及發行的股份數目以及其各自佔本公司股權：

編號	英屬維爾京群島控股公司名稱	第三次配發及發行前持有的股份數目	第三次配發及發行前佔本公司股權百分比	第三次配發及發行後持有的股份數目	第三次配發及發行後佔本公司股權百分比
1.	Silver Huang	265,555,800	53.11%	265,555,800	48.72%
2.	Silver Dai	96,296,077	19.26%	96,296,077	17.67%
3.	Silver Zhu	52,169,276	10.43%	52,169,276	9.57%
4.	Silver Xie	40,043,841	8.01%	40,043,841	7.35%
5.	Silver Ma	20,531,011	4.11%	36,881,567	6.77%
6.	Silver Li	18,560,312	3.71%	18,560,312	3.41%
7.	Silver Cao	6,843,683	1.37%	6,843,683	1.25%
8.	Silver Shao	0	0.00%	5,450,185	1.00%
9.	Silver Vally	0	0.00%	10,900,371	2.00%
10.	Silver Wu	0	0.00%	6,867,233	1.26%
11.	Silver Wang	0	0.00%	5,450,185	1.00%
	總計：	500,000,000	100.00%	545,018,530	100.00%

第二次增加法定股本和第四次配發及發行

於2018年5月29日，根據於2018年5月29日通過的股東決議案，本公司將法定股本由：

- (a) 只有50,000,000美元分為500,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份（「美元股份」）；增至
- (b) 50,000,000美元分為500,000,000,000股每股面值0.0001的股份及390,000,000港元分為3,900,000,000股每股面值0.1港元的股份（「港元股份」）。

歷史、重組及集團架構

同日，本公司根據其當時佔本公司股權百分比向所有英屬維爾京群島控股公司配發及發行每股面值0.1港元的股份（「第四次配發及發行」）。下表載列於第四次配發及發行前後向所有英屬維爾京群島控股公司配發及發行的股份數目以及其各自佔本公司股權：

編號	英屬維爾京群島 控股公司名稱	第四次配發及發行前 持有的美元股份數目	第四次配發及 發行前佔本公司 股權百分比	第四次配發及發行後持有的 美元股份及港元股份數目	第四次配發及 發行後佔本公司 股權百分比
1.	Silver Huang	265,555,800 (美元股份)	48.72%	a. 265,555,800 (美元股份) b. 2,071,335.2400 (港元股份)	48.72%
2.	Silver Dai	96,296,077 (美元股份)	17.67%	a. 96,296,077 (美元股份) b. 751,109.4006 (港元股份)	17.67%
3.	Silver Zhu	52,169,276 (美元股份)	9.57%	a. 52,169,276 (美元股份) b. 406,920.3528 (港元股份)	9.57%
4.	Silver Xie	40,043,841 (美元股份)	7.35%	a. 40,043,841 (美元股份) b. 312,341.9598 (港元股份)	7.35%
5.	Silver Ma	36,881,567 (美元股份)	6.77%	a. 36,881,567 (美元股份) b. 287,676.2226 (港元股份)	6.77%
6.	Silver Li	18,560,312 (美元股份)	3.41%	a. 18,560,312 (美元股份) b. 144,770.4336 (港元股份)	3.41%
7.	Silver Cao	6,843,683 (美元股份)	1.26%	a. 6,843,683 (美元股份) b. 53,380.7274 (港元股份)	1.26%
8.	Silver Shao	5,450,185 (美元股份)	1.00%	a. 5,450,185 (美元股份) b. 42,511.4430 (港元股份)	1.00%
9.	Silver Vally	10,900,371 (美元股份)	2.00%	a. 10,900,371 (美元股份) b. 85,022.8938 (港元股份)	2.00%
10.	Silver Wu	6,867,233 (美元股份)	1.26%	a. 6,867,233 (美元股份) b. 53,564.4174 (港元股份)	1.26%
11.	Silver Wang	5,450,185 (美元股份)	1.00%	a. 5,450,185 (美元股份) b. 42,511.4430 (港元股份)	1.00%
	總計：	545,018,530 (美元股份)	100.00%	a. 545,018,530 (美元股份) b. 4,251,144.5340 (港元股份)	100.00%

購回及註銷美元股份和減少法定股本

於2018年5月29日，待完成第四次配發及發行後，本公司從第四次配發及發行所得款項中購回英屬維爾京群島控股公司合共持有的545,018,530股美元股份（「購回」）。待購回完成後，本公司的500,000,000,000股未發行美元股份已被註銷（「註銷」），導致本公司的法定股本由：

- (a) 50,000,000美元分為500,000,000,000股每股面值0.0001港元的股份及390,000,000港元分為3,900,000,000股每股面值0.1港元的股份；減至
- (b) 只有390,000,000港元分為3,900,000,000股每股面值0.1港元的股份。

下表載列於購回及註銷完成前後各英屬維爾京群島控股公司各自佔本公司股權：

編號	英屬維爾京群島 控股公司名稱	購回及註銷前持有的 美元股份及港元股份數目	購回及註銷前 佔本公司 股權百分比	購回及註銷後持有的 港元股份數目	購回及註銷後 佔本公司 股權百分比
1.	Silver Huang	a. 265,555,800 (美元股份) b. 2,071,335.2400 (港元股份)	48.72%	2,071,335.2400 (港元股份)	48.72%
2.	Silver Dai	a. 96,296,077 (美元股份) b. 751,109.4006 (港元股份)	17.67%	751,109.4006 (港元股份)	17.67%
3.	Silver Zhu	a. 52,169,276 (美元股份) b. 406,920.3528 (港元股份)	9.57%	406,920.3528 (港元股份)	9.57%
4.	Silver Xie	a. 40,043,841 (美元股份) b. 312,341.9598 (港元股份)	7.35%	312,341.9598 (港元股份)	7.35%

歷史、重組及集團架構

編號	英屬維爾京群島 控股公司名稱	購回及註銷前持有的 美元股份及港元股份數目	購回及註銷前 佔本公司 股權百分比	購回及註銷後持有的 港元股份數目	購回及註銷後 佔本公司 股權百分比
5.	Silver Ma	a. 36,881,567 (美元股份) b. 287,676.2226 (港元股份)	6.77%	287,676.2226 (港元股份)	6.77%
6.	Silver Li	a. 18,560,312 (美元股份) b. 144,770.4336 (港元股份)	3.41%	144,770.4336 (港元股份)	3.41%
7.	Silver Cao	a. 6,843,683 (美元股份) b. 53,380.7274 (港元股份)	1.26%	53,380.7274 (港元股份)	1.25%
8.	Silver Shao	a. 5,450,185 (美元股份) b. 42,511.4430 (港元股份)	1.00%	42,511.4430 (港元股份)	1.00%
9.	Silver Vally	a. 10,900,371 (美元股份) b. 85,022.8938 (港元股份)	2.00%	85,022.8938 (港元股份)	2.00%
10.	Silver Wu	a. 6,867,233 (美元股份) b. 53,564.4174 (港元股份)	1.26%	53,564.4174 (港元股份)	1.26%
11.	Silver Wang	a. 5,450,185 (美元股份) b. 42,511.4430 (港元股份)	1.00%	42,511.4430 (港元股份)	1.00%
	總計：	a. 545,018,530 (美元股份) b. 4,251,144.5340 (港元股份)	100.00%	4,251,144.5340 (港元股份)	100.00%

首次公開發售前投資

本公司根據以下條款向 Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 各自配發及發行股份：

背景

Silver Shao 為一間於 2018 年 4 月 25 日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由邵磊女士(執行董事)擁有 100%。

Silver Wu 為一間於 2018 年 4 月 26 日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由吳偉先生(高級管理層成員之一)擁有 100%。

Silver Wang 為一間於 2018 年 4 月 26 日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王先生(執行董事)擁有 100%。

股份認購日期

2018 年 5 月 29 日

認購股份數目

Silver Shao：42,511.4430 股港元股份

Silver Wu：53,564.4174 股港元股份

Silver Wang：42,511.4430 股港元股份

附註：作為重組的一部分，Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 最初於 2018 年 5 月 29 日獲配發面值為每股 0.0001 美元的美元股份。Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 各自分別獲配發 5,450,185 股美元股份、6,867,233 股美元股份及 5,450,185 股美元股份。同日，本公司其後向 Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 回購並註銷上述美元股份，代價為本公司向 Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 分配配發及發行 42,511.4430 股港元股份、53,564.4174 股港元股份及 42,511.4430 股港元股份。由於回購及註銷美元股份，Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 僅持有面值為每股 0.1 港元的港元股份，且 Silver Shao、Silver Wu 及 Silver Wang 分別持有 42,511.4430 股港元股份、53,564.4174 股港元股份及 42,511.4430 股港元股份。

總代價	Silver Shao：就於2018年5月29日獲配發的5,450,185股美元股份為545.0185美元(相當於約4,251.20港元)，美元股份其後同日被本公司回購及註銷的代價為本公司向Silver Shao配發及發行42,511.4430股港元股份。 Silver Wu：就於2018年5月29日獲配發的6,867,233股美元股份為686.7233美元(相當於約5,356.50港元)，美元股份其後同日被本公司回購及註銷的代價為本公司向Silver Wu配發及發行53,564.4174股港元股份。 Silver Wang：就於2018年5月29日獲配發的5,450,185股美元股份為545.0185美元(相當於約4,251.20港元)，美元股份其後同日被本公司回購及註銷的代價為本公司向Silver Wang配發及發行42,511.4430股港元股份。
代價基準	美元股份按每股面值0.0001美元的基準配發及發行予Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang。 Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang各自持有的每股面值0.1港元的港元股份乃以本公司回購及註銷其美元股份為代價而配發及發行予彼等。
Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang各自持有的股份數目及每股股份的成本	首次公開發售前投資完成後，Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang分別於本公司持有42,511.4430股港元股份、53,564.4174股港元股份及42,511.4430股港元股份，分別相當於本公司當時已發行股本總額約1.00%、1.26%及1.00%。資本化發行及上市完成後，Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang各自將持有10,627,861股股份、13,391,105股股份及10,627,861股股份，分別相當於本公司經擴大已發行股本約0.75%、0.94%及0.75%（假設並無行使超額配股權）。 按此基準，於上市後，Silver Shao、Silver Wu及Silver Wang支付的每股股份實際成本約為0.0001美元(相當於約0.00078港元)，較發售價上限2.48港元折讓約99.9%。
代價支付日期	2018年5月29日
特權	概無向首次公開發售前投資者授出將於上市後存續的特權
禁售期	上市後六個月
公眾持股	Silver Shao及Silver Wang持有的股份將不會被視為公眾持股，因邵女士及王先生為執行董事，根據上市規則將被視為核心關連人士。 然而，Silver Wu持有的股份將被視為公眾持股的一部分，乃由於吳先生(i)並非本公司關連人士；(ii)收購其於股份中對應的股本權益並非由任何本公司關連人士直接或間接提供資金；及(iii)其並非慣常就收購、出售、投票或以其他方式處置以其名義登記或以其他方式持有的本公司證券接受關連人士的指示。

首次公開發售前投資的戰略裨益

董事認為，本公司可從首次公開發售前投資中獲益，乃由於此舉可激勵我們的董事及高級管理層成員並表彰彼等對本集團業務發展作出的貢獻。

首次公開發售前投資的所得款項用途

由於首次公開發售前投資的所得款項金額較小，其於最後實際可行日期已被悉數動用。

首次公開發售前投資的會計處理

根據本招股章程附錄一會計師報告附註30，首次公開發售前投資乃根據國際財務報告準則第2號按以股份為基礎付款的形式入賬。首次公開發售前投資者按以股份為基礎付款的形式收取報酬，據此彼等以僱員身份提供服務作為權益工具(以權益結算的交易)的代價。以權益結算的交易的成本乃按於認購根據首次公開發售前投資向首次公開發售前投資者發行的股份當日有關股份的公平值釐定。此外，首次公開發售前投資者已與本公司協定，彼等應(其中包括)遵守本集團僱員適用的內部指引且不可轉讓彼等根據首次公開發售前投資獲發行的股份或就該等股份設置任何產權負擔。倘首次公開發售前投資者未能遵守上述承諾，彼等已同意就其可能產生的任何損失向本公司提供彌償。鑒於上述情況，倘首次公開發售前投資者違反上述承諾，且本公司對首次公開發售前投資者強制執行有關承諾，則此可能會對本公司產生財務影響。

獨家保薦人的確認

獨家保薦人已確認，首次公開發售前投資者的投資符合聯交所發佈的有關首次公開招股前投資的臨時指引(HKEX-GL29-12)、有關首次公開招股前投資的指引(HKEX-GL43-12)及有關首次公開招股前投資可換股工具的指引(HKEX-GL44-12)。

收購於中國附屬公司的股權

無錫銀城

為綜合本集團的物業開發業務，作為重組的一部分，南京銀城收購無錫銀城的全部股權。根據銀城地產與南京銀城訂立日期為2017年12月1日的股權轉讓協議，南京銀城透過股份分配向銀城地產收購於無錫銀城的全部股權，代價為人民幣600百萬元，乃基於無錫銀城股份於2017年10月31日的註冊資本而釐定。由於上述轉讓乃透過股份分配進行，南京銀城無須支付代價。由於股份分配，無錫銀城已成為南京銀城的全資附屬公司。

南京馬會

為綜合本集團的物業開發業務，作為重組的一部分，銀城地產向南京銀城轉讓其於南京馬會的48.35%股權。根據銀城地產、南京銀城、江蘇新苑、南京金基房地產開發(集團)有限公司訂立日期為2017年12月11日的股權轉讓協議，南京銀城、江蘇新苑及南京金基房地產開發(集團)有限公司分別透過股份分配向銀城地產收購於南京馬會的48.35%、46.65%及5.00%股權，代價分別為人民幣166.32百萬元、人民幣134.42百萬元及人民幣14.30百萬元。上述代價基於南京馬會當時的股權賬面淨值釐定。由於上述轉讓乃透過股份分配進行，上述轉讓人(包括南京銀城)無須支付代價。

由於上述收購事項，南京馬會的股權由南京銀城、江蘇新苑及獨立第三方南京金基房地產開發(集團)有限公司分別持有48.35%、46.65%及5%及南京馬會已成為南京銀城的附屬公司。

根據股權轉讓協議南京銀城及江蘇新苑訂立日期為2018年5月2日的股權轉讓協議，南京銀城進一步向江蘇新苑收購於南京馬會的46.65%股權，現金代價為人民幣271.63百萬元，乃基於(a)南京馬會的註冊資本；及(b)自南京馬會開發的住宅物業項目規模產生的估計收益而釐定。

根據南京銀城及南京金基房地產開發(集團)有限公司訂立日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，南京銀城向南京金基房地產開發(集團)有限公司收購於南京馬會的剩餘5%股權，現金代價為人民幣29.11百萬元，乃基於(a)南京馬會的註冊資本；及(b)自南京馬會開發的住宅物業項目規模產生的估計收益而釐定。

由於上述收購事項，南京馬會已成為南京銀城的全資附屬公司。

南京東方頤年

為綜合本集團的物業開發業務，作為重組的一部分，銀城地產向南京銀城轉讓其於南京東方頤年的50.83%股權。根據銀城地產與南京銀城訂立日期為2017年12月7日的股權轉讓協議，南京銀城透過股份分配向銀城地產收購於南京東方頤年的50.83%股權，代價為人民幣490.03百萬元，乃基於南京東方頤年股份於2017年10月31日的賬面淨值而釐定。由於上述轉讓乃透過股份分配進行，南京銀城無須支付代價。

根據南京銀城與江蘇新苑訂立日期為2018年5月2日的股權轉讓協議，南京銀城向江蘇新苑收購於南京東方頤年的20%股權，現金代價為人民幣295.23百萬元，乃基於(a)南京東方頤年的註冊資本；及(b)自南京東方頤年開發的住宅物業項目規模產生的估計收益而釐定。

根據南京銀城、南京金基房地產開發(集團)有限公司與南京東方頤年訂立日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，南京銀城向南京金基房地產開發(集團)有限公司收購於南京東方頤年的4.17%股權，現金代價為人民幣61.53百萬元，乃基於(a)南京東方頤年的註冊資本；及(b)自南京東方頤年開發的住宅物業項目規模產生的估計收益而釐定。

於上述收購事項完成後，南京東方頤年的股權由南京銀城及獨立第三方江蘇瑞華投資控股集團有限公司分別持有75%及25%。

南京弘佑

根據南京銀城及江蘇新苑訂立日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，南京銀城向江蘇新苑收購於南京弘佑的49%股權，現金代價為人民幣124.17百萬元，乃基於(a)南京弘佑的註冊資本；及(b)自南京弘佑開發的住宅物業項目規模產生的估計收益而釐定。

於上述收購事項完成後，南京弘佑已成為南京銀城的全資附屬公司，其股權由南京銀城及南京銀嘉涵分別持有49%及51%。

南京弘全

根據南京銀城、江蘇新苑與南京弘全訂立日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，南京銀城向江蘇新苑收購於南京弘全的24.99%股權，現金代價為人民幣24.63百萬元，乃基於南京弘全股權於2018年3月31日的資產淨值而釐定。

根據南京銀城及南京金基通產置業有限公司訂立日期為2018年5月21日的股權轉讓協

議，南京銀城向南京金基通產置業有限公司收購於南京弘全的49%股權，現金代價為人民幣48.30百萬元，乃基於南京弘股權於2018年3月31日的資產淨值而釐定。

於上述收購事項完成後，南京弘全已成為南京銀城的全資附屬公司，股權由南京銀城及南京銀嘉瀚分別持有73.99%及26.01%。

南京易城

根據南京銀城及江蘇瑞朗訂立日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，南京銀城向江蘇瑞朗收購於南京易城的30%股權，現金代價為人民幣158.42百萬元，乃基於(a)南京易城的註冊資本；及(b)自南京易城開發的住宅物業項目規模產生的估計收益而釐定。

根據南京銀城、南京金基通產置業有限公司與南京易城訂立日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，南京銀城向南京金基通產置業有限公司收購於南京易城的30%股權，現金代價為人民幣158.42百萬元，乃基於(a)南京易城的註冊資本；及(b)自南京易城開發的住宅物業項目規模產生的估計收益而釐定。

於上述收購事項完成後，南京易城已成為南京銀城的全資附屬公司，股權由南京銀城及南京銀嘉瀚分別持有60%及40%。

出售於南京華中的股權

南京華中主要從事酒店投資，該業務與本集團核心業務無關。為於本集團與銀城地產集團之間有清晰業務描述，南京華中，作為重組一部分，被排除出本集團之外。

根據銀城地產與南京銀城訂立日期為2017年12月31日的股權轉讓協議，銀城地產透過股份分配向南京銀城收購於南京華中的全部股權，代價為約人民幣79.59百萬元，乃基於南京華中於2017年11月30日的賬面淨值而釐定。銀城地產毋須就股份分配支付代價。由於股份分配，南京華中已成為銀城地產的全資附屬公司及不再為南京銀城的附屬公司。

向南京銀城註冊資本注資

根據銀城地產、南京銀城與玥嵐投資有限公司(一間於2016年10月12日在香港註冊成立的有限責任公司及一名獨立第三方)訂立日期為2018年5月17日的增資協議，玥嵐投資有限公司同意以現金向南京銀城註冊資本注資人民幣1.36百萬元。

於注資完成後，南京銀城成為中外合資企業，並由銀城地產及玥嵐投資有限公司分別持有99.90%及0.10%。

南京銀港收購南京銀城

根據南京銀港、銀城地產與南京銀城訂立日期為2018年5月25日的股權轉讓協議，南京銀港向銀城地產收購於南京銀城的99.90%股權，現金代價為人民幣100百萬元，乃基於南京銀城的當時註冊資本而釐定。

根據南京銀港、玥嵐投資有限公司與南京銀城訂立日期為2018年5月25日的股權轉讓協議，南京銀港向玥嵐投資有限公司收購於南京銀城的0.10%股權，現金代價為人民幣1.5百萬元，乃基於南京銀城的當時註冊資本而釐定。

於該等收購事項完成後，南京銀城已成為我們的全資附屬公司，並不再為銀城地產的附屬公司。

4. a. 南京佳運城為本公司的非全資附屬公司，南京輝卓企業管理有限公司作為另一名股東持有南京佳運城的49.00%股權。南京輝卓企業管理有限公司與本集團並無關係，惟其於南京佳運城的權益除外。
- b. 南京九城興為本公司的非全資附屬公司，南京輝拓企業管理有限公司作為另一名股東持有南京九城興的50.00%股權。南京輝拓企業管理有限公司與本集團並無關係，惟其於南京九城興的權益除外。
- c. 南京銀嘉潤為本公司的非全資附屬公司，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)作為另一名股東持有南京銀嘉潤的0.99%股權。南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團僱員全資擁有。
- d. 南京銀嘉瀛為本公司的非全資附屬公司，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)作為另一名股東持有南京銀嘉瀛的0.99%股權。南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團僱員全資擁有。
- e. 南京銀嘉淳為本公司的非全資附屬公司，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)作為另一名股東持有南京銀嘉淳的0.99%股權。南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團僱員全資擁有。
- f. 蘇州銀澤為本公司的非全資附屬公司，桐鄉市安豪投資管理有限公司作為另一名股東持有蘇州銀澤的30.00%股權。桐鄉市安豪投資管理有限公司與本集團並無關係，惟其於蘇州銀澤的權益除外。
- g. 融創置業為本公司的非全資附屬公司，上海芄芮企業管理有限公司作為另一名股東持有融創置業的50.00%股權。上海芄芮企業管理有限公司與本集團並無關係，惟其於融創置業的權益除外。
- h. 南京昌拓為本公司的非全資附屬公司，重慶旭昌房地產開發有限公司作為另一名股東持有南京昌拓的50.00%股權。重慶旭昌房地產開發有限公司與本集團並無關係，惟其於南京昌拓的權益除外。
- i. 無錫億豐為本公司的非全資附屬公司，無錫富旺投資有限公司作為另一名股東持有無錫億豐的65.00%股權。無錫富旺投資有限公司與本集團並無關係，惟其於無錫億豐的權益除外。
- j. 鎮江恒潤為本公司的非全資附屬公司，上海之玫企業管理有限公司、南通中南新世界中心開發有限公司及恒通建設集團有限公司作為另外三名股東分別持有鎮江恒潤的34.00%、13.00%及20.00%股權。上海之玫企業管理有限公司、南通中南新世界中心開發有限公司及恒通建設集團有限公司與本集團並無關係，惟其各自於鎮江恒潤的權益除外。
- k. 南京空港會展為本公司的非全資附屬公司，廊坊京禦房地產開發有限公司作為另一名股東持有南京空港會展的51.00%股權。廊坊京禦房地產開發有限公司與本集團並無關係，惟其於南京空港會展的權益除外。
- l. 馬鞍山順碧為本公司的非全資附屬公司，南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司及安徽海之門物資貿易有限公司作為另外的股東分別持有馬鞍山順碧33.33%及33.33%的股權。南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司及安徽海之門物資貿易有限公司與本公司並無關聯，惟彼等各自於馬鞍山順碧的權益除外。
- m. 杭州銀浙屹為本公司的全資附屬公司，於2018年12月5日成立，註冊資本為人民幣1.00百萬元。

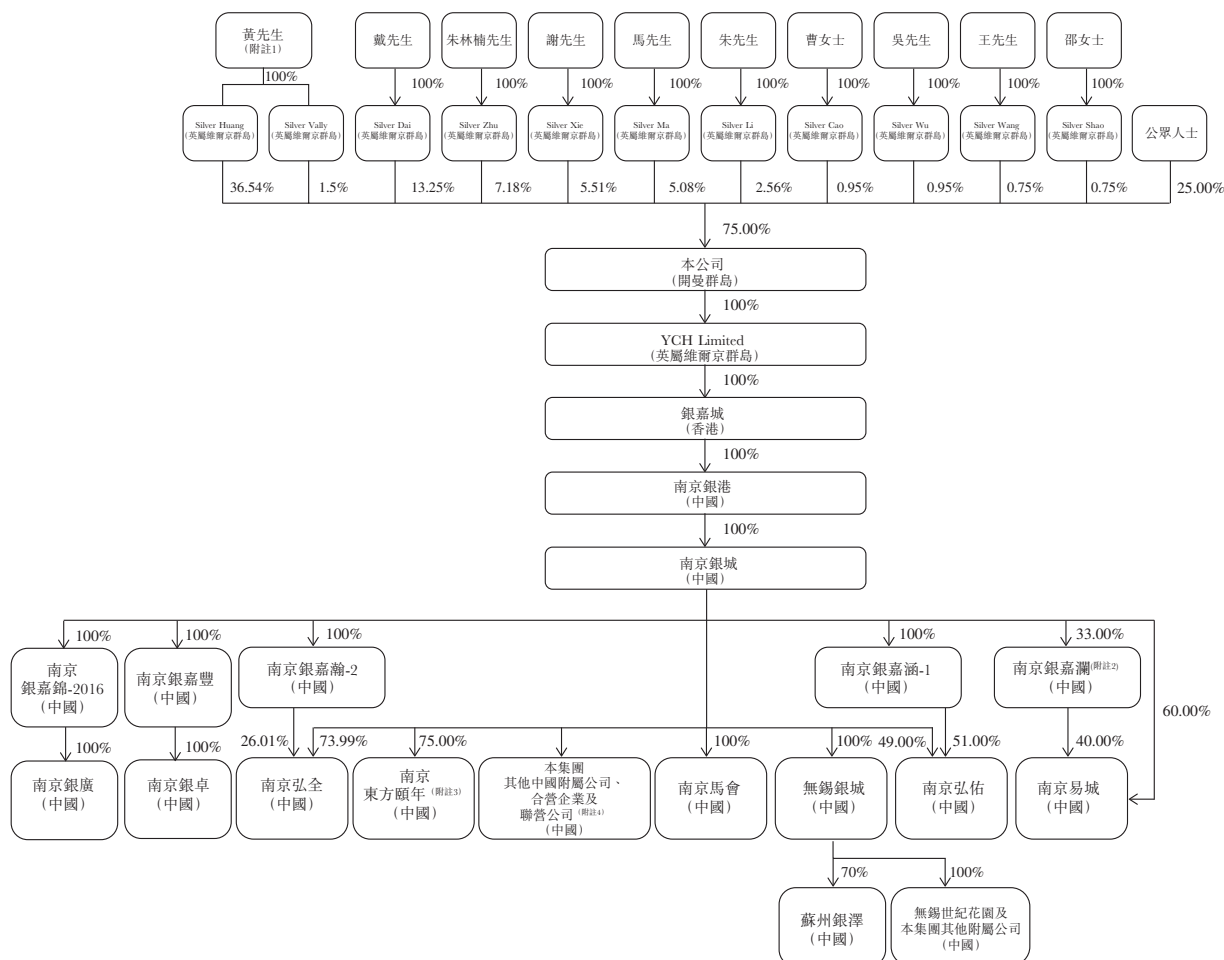
請亦參與本節「我們在中國的附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)」一節及本招股章程附錄一會計師報告附註1、18及19。

緊隨資本化發行及全球發售後的公司架構

待本公司的股份溢價賬因全球發售而進賬後，董事獲授權將該賬目中的105,853,499.3466港元資本化並用作按面值繳足合共1,058,534,993.4660股股份，以按比例配發及發行予我們的股東。

歷史、重組及集團架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售完成後的股權架構(假設超額配股權未獲行使)。



附註：

- 股份由黃先生通過 Silver Vally 間接持有，可能日後用於股份獎勵。
- 南京銀嘉瀾為本公司的非全資附屬公司，杭州工商信託股份有限公司作為少數股東根據信託融資協議持有南京銀嘉瀾的 67.00% 股權。杭州工商信託股份有限公司與本集團並無關係，惟其於南京銀嘉瀾的權益除外。亦請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告第 I-21 頁附註(6)。
- 南京東方頤年為本公司的非全資附屬公司，江蘇瑞華投資控股集團有限公司作為少數股東持有南京東方頤年的 25.00% 股權。江蘇瑞華投資控股集團有限公司與本集團並無關係，惟其於南京東方頤年的權益除外。
- 南京佳運城為本公司的非全資附屬公司，南京輝卓企業管理有限公司作為另一名股東持有南京佳運城的 49.00% 股權。南京輝卓企業管理有限公司與本集團並無關係，惟其於南京佳運城的權益除外。
 - 南京九城興為本公司的非全資附屬公司，南京輝拓企業管理有限公司作為另一名股東持有南京九城興的 50.00% 股權。南京輝拓企業管理有限公司與本集團並無關係，惟其於南京九城興的權益除外。
 - 南京銀嘉潤為本公司的非全資附屬公司，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)作為另一名股東持有南京銀嘉潤的 0.99% 股權。南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團僱員全資擁有。
 - 南京銀嘉瀛為本公司的非全資附屬公司，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)作為另一名股東持有南京銀嘉瀛的 0.99% 股權。南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團僱員全資擁有。

- e. 南京銀嘉淳為本公司的非全資附屬公司，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)作為少數股東持有南京銀嘉淳的0.99%股權。南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)由本集團僱員全資擁有。
- f. 蘇州銀澤為本公司的非全資附屬公司，桐鄉市安豪投資管理有限公司作為另一名股東持有蘇州銀澤的30.00%股權。桐鄉市安豪投資管理有限公司與本集團並無關係，惟其於蘇州銀澤的權益除外。
- g. 融創置業為本公司的非全資附屬公司，上海芄芮企業管理有限公司作為另一名股東持有融創置業的50.00%股權。上海芄芮企業管理有限公司與本集團並無關係，惟其於融創置業的權益除外。
- h. 南京昌拓為本公司的非全資附屬公司，重慶旭昌房地產開發有限公司作為另一名股東持有南京昌拓的50.00%股權。重慶旭昌房地產開發有限公司與本集團並無關係，惟其於南京昌拓的權益除外。
- i. 無錫億豐為本公司的非全資附屬公司，無錫富旺投資有限公司作為另一名股東持有無錫億豐的65.00%股權。無錫富旺投資有限公司與本集團並無關係，惟其於無錫億豐的權益除外。
- j. 鎮江恒潤為本公司的非全資附屬公司，上海之孜企業管理有限公司、南通中南新世界中心開發有限公司及恒通建設集團有限公司作為另一名股東分別持有鎮江恒潤的34.00%、13.00%及20.00%股權。上海之孜企業管理有限公司、南通中南新世界中心開發有限公司及恒通建設集團有限公司與本集團並無關係，惟其各自於鎮江恒潤的權益除外。
- k. 南京空港會展為本公司的非全資附屬公司，廊坊京禦房地產開發有限公司作為另一名股東持有南京空港會展的51.00%股權。廊坊京禦房地產開發有限公司與本集團並無關係，惟其於南京空港會展的權益除外。
- l. 馬鞍山順碧為本公司的非全資附屬公司，南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司及安徽海之門物資貿易有限公司作為另外的股東分別持有馬鞍山順碧33.33%及33.33%的股權。南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司及安徽海之門物資貿易有限公司與本公司並無關聯，惟彼等各自於馬鞍山順碧的權益除外。
- m. 杭州銀浙屹為本公司的全資附屬公司，於2018年12月5日成立，註冊資本為人民幣1.00百萬元。

請亦參與本節「我們在中國的附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)」一節及本招股章程附錄一會計師報告附註1、18及19。

中國監管規定

中國關於外國投資者併購境內企業的規定

我們的中國法律顧問告知，玥嵐投資有限公司認購南京銀城0.10%股權的事項(「**認購事項**」)須遵守併購規定及3號文。南京銀城已根據併購規定及3號文就認購事項取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。認購事項完成後，南京銀城成為一間中外合資經營企業。

就南京銀港分別向銀城地產及玥嵐投資有限公司收購南京銀城的99.90%及0.10%股權的事項(「**轉讓事項**」)而言，我們的中國法律顧問告知，由於銀城地產及玥嵐投資有限公司乃於南京銀城轉為中外合資經營企業之後分別將南京銀城的99.90%及0.10%股權轉讓予南京銀港，轉讓事項屬於外資企業股權轉讓，故併購規定對轉讓事項不適用。反而，轉讓事項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，而南京銀城已根據規定及3號文就轉讓事項取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已確認：(a) 已取得有關上述所有中國附屬公司股權轉讓及股本變動的一切必要政府批准及許可，且所涉及程序符合相關中國法律及法規；及(b) 上述各收購及出售事項已妥善及合法完成及解決。

中國國家外匯管理局登記

國家外匯管理局頒佈的國家外匯管理局37號文及國家外匯管理局13號文規定，中國居民於其向由該中國居民直接或控制的海外特殊目的實體注入資產或股權以進行投資或融資前，須與國家外匯管理局地方分局登記。我們的中國法律顧問已確認：(a) 戴先生、朱林楠先生、謝先生、馬先生、朱先生及曹女士均已於2018年3月9日完成登記；及(b) 吳先生、王先生及邵女士均已於2018年7月12日完成登記。

黃先生於2003年註銷其中國公民身份的登記，目前為香港永久居民，且並無作出任何國家外匯管理局登記。誠如我們中國法律顧問確認，所有間接持有本公司股份且具備中國公民身份的自然人已根據國家外匯管理局第37號文取得國家外匯管理局登記。

本集團上市的理由

就將本集團重組為獨立集團上市的理由而言，董事認為，由於本集團與銀城地產的業務有所不同，且本集團的業務已增長至值得重組為獨立上市實體的規模，因此，此舉將對本集團有利，理由如下：

- (a) 鑒於本集團與銀城地產集團的業務劃分清晰，我們已進行重組以實現銀城地產集團的物業開發部門(即本集團)上市。銀城地產集團與本集團在不同業務分部經營，董事相信，相對銀城地產集團而言，本集團有不同的增長路徑及業務策略。本集團從事物業開發，而銀城地產集團則在中國從事物業開發以外的業務活動，包括(其中包括)物業管理、長租公寓及養老院的管理及運營、農業生產及、銷售及房地產銷售及營銷以及酒店運營。憑藉銀城地產集團的業務與本集團業務的清晰劃分，讓我們的業務能夠建立更明確的業務重點及有效的資源分配；
- (b) 本集團在香港上市亦將讓本集團擁有其業務的集資平台，為本集團業務的增長及拓展提供資金；
- (c) 將本集團作為獨立實體重組上市將讓本集團的管理層能夠將時間用於建立本集團的核心業務以及採用符合本集團而非銀城地產集團需要的業務策略，從而簡化決策過程並提高對本集團業務特定市場變化及機會的應變能力；
- (d) 預期本集團上市讓本集團可透過吸引尋求投資物業開發的新投資者，利用增長潛力(有關增長潛力將在能夠推動績效以及執行適用於本集團的更具體戰略的重點管理下有所提升)；
- (e) 預期本集團上市將提升本集團的價值，因為預期上市：
 - (i) 將提升本集團在客戶、供應商及其他業務夥伴中的形象，以及其招聘可用潛在候選人的能力；
 - (ii) 通過比較本集團與聯交所上市行業同業的表現，將促進衡量管理業績，從而提高管理層的動力及投入；及
 - (iii) 將令有意分析及貸款予從事類似業務的公司的評級機構及財務機構清楚本集團的信用狀況。

概覽

我們是於中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。我們的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市（包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥）。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院，就綜合表現而言，我們於2018年在中國房地產百強企業中排名第93，並於同年被評為江蘇省十大房地產開發商之一。自2002年起，我們連續16年被江蘇省房地產業協會評為江蘇省房地產開發行業綜合實力50強企業之一，並於2017年排名第二。

於業績記錄期間，我們主要為中等至中高收入家庭開發及銷售住宅物業。我們在繼續專注於物業銷售業務的同時，在未來我們也計劃持有部分自己開發的物業用於投資，例如安老院及長租公寓，以實現收益模式多元化。

我們的主營業務包括(i)開發及銷售住宅及商業物業；及(ii)租賃我們擁有及開發的投資物業。我們的房地產開發項目主要包括(i)我們自主開發的項目或(ii)通過我們的合營或聯營企業（定義見國際財務報告準則）與第三方物業開發商合作開發的項目。

銀城地產（重組前南京銀城的前控股公司，目前受控股股東黃先生控制的姊妹公司）於1996年開始進行物業開發業務，憑藉其經驗，我們自2002年起在南京開始從事物業開發，物業開發經驗逾16年。我們一直專注於在南京以及我們認為具有高增長潛力的長三角地區其他城市開發房地產項目。憑藉在南京取得的佳績，我們成功將業務擴展至臨近南京的城市，例如自2005年起擴展至無錫、自2017年起擴展至蘇州及鎮江以及自2018年起擴展至杭州、馬鞍山、徐州及合肥。根據仲量聯行報告的資料，長三角地區的國內生產總值於2017年達到7.8%的平均增長率，高於同年中國國內生產總值6.9%的整體增長率。繁榮的經濟環境、人口增長及勞動人口的流動性增加促成了長三角地區巨大的住宅市場需求。我們認為，長三角地區將繼續實現經濟增長，並將穩固其作為中國增長最迅速地區之一的地位。

我們提供的住宅物業品種廣泛，包括高層住宅、多層住宅及低密度住宅。為向全齡客戶提供高品質開發物業，我們針對不同的客戶群體，引入五個住宅物業產品系列：讓長者客戶享受輕鬆及健康生活方式的「頤系列」住宅、特意为年輕客戶打造的「尚系列」住宅、為注重功能與便利性的中等收入家庭打造的「致系列」住宅、為追求舒適及品質的改善型客戶

打造的「中系列」住宅，以及為追求豪華家居和獨特生活方式的中高收入家庭打造的「和系列」住宅。為提供優質便利的居住環境，滿足客戶對社區生活方式及日常生活的需求，我們開發的住宅物業包括多功能配套設施，如零售店、學校、會所、健身房、停車位、醫院及社區中心，舉例說，我們在Kinma Q +社區正與騰訊合作開發智能家居系統，Kinma Q +社區是一個為青年人開發的物業項目，提供與智能家居技術相結合的商業公寓、公共娛樂中心(包括圖書館、酒吧、咖啡館、電子競技場及其他商業空間等設施)。「君頤東方」為另一項開發中物業項目，這是一個特意为長者而設的養老社區，其中包括住宅區以及安老院及醫院等配套設施。我們亦將於「雲台天境」、「悅見山」及「藍溪郡」建立「全齡會館區域」，配備如健身房、教室、保健中心、餐廳、讀書角等生活配套設施，以滿足全齡客戶的需求。

我們曾獲得多個獎項，這是對我們產品質量以及物業開發成就的肯定。我們分別榮獲由中國網地產、第一財經－中國房地產金融及東方衛報頒發的「2017年度南京房地產年度紅榜企業－金旗獎」、「2017年度最具匠心房企」及「2015年度南京樓市紫金榜－南京房地產實力品牌獎」。我們的物業項目亦獲得多個獎勵及認可，例如，「西堤國際」於2011年被評為「國家綠色建築示範工程」，而「君頤東方」及「雲台天境」分別於2017年及2018年獲中國城市科學研究會授予「全國健康建築二星設計標識」。我們的「君頤東方」亦於2016年被評為「中國房地產住宅項目品牌價值Top 10行列」。

以下為於2018年11月30日我們的業務摘要：

- (1) 我們位於八個城市的31個物業項目應佔總建築面積約3,437,055平方米，包括(i)已竣工項目的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積約181,790平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約2,321,448平方米；及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約933,817平方米。我們31個物業項目當中，23個為我們的附屬公司所擁有及開發，四個及四個分別由我們的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)開發及擁有。下文第(2)至(4)段載列我們分別由附屬公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)開發的物業項目的明細。

- (2) 我們附屬公司開發的物業項目總建築面積約2,906,735平方米，包括總建築面積約164,869平方米的可供銷售或出租的已竣工物業、總建築面積約1,936,391平方米的開發中物業以及總建築面積約805,475平方米的持作未來開發物業；
- (3) 我們合營企業開發的物業項目中我們應佔總建築面積為約216,847平方米，包括總建築面積約14,970平方米的可供銷售或出租的已竣工物業以及我們應佔總建築面積約201,877平方米的開發中物業；
- (4) 我們聯營公司(定義見國際財務報告準則)開發的物業項目中我們應佔總建築面積為約313,473平方米，包括總建築面積約1,950平方米的可供銷售的已竣工物業、我們應佔總建築面積約183,180平方米的開發中物業及我們應佔總建築面積約128,342平方米的持作未來開發物業；及
- (5) 總建築面積約81,924平方米的已竣工投資物業、總建築面積約54,715平方米的持作未來開發的投資物業及並無開發中投資物業。

於業績記錄期間，我們主要通過以下方式獲取土地儲備(i)參與由相關政府部門安排的公開招標、拍賣及掛牌出讓程序；及(ii)向第三方收購擁有土地使用權的公司的股權。

我們已建立標準化開發流程，並在整個業務營運中採用有關流程，涵蓋物業開發週期的各個範疇，包括選址、可行性研究、土地收購、項目規劃及設計、施工、採購及質量控制、銷售及營銷、交付及售後服務等。我們可憑藉該等標準化作業程序有效管理我們的項目，高效監察開發進度，以及確保於我們的各個開發項目貫徹採用質量標準，進而提高我們的投資回報。

我們堅持「品質領先、服務卓越、綠色節能」的核心開發策略，旨在開發「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業，我們不僅採用嚴格的質量控制程序以確保我們的物業及服務符合有關質量及安全的相關中國法律法規，亦以客戶至上的設計理念設計出最契合客戶需求的產品，從而為客戶帶來便利及增值體驗。此外，我們致力採用環保建築材料及設計，以減低對環境的危害及提升能源效益。我們充裕的土地儲備、優質的物業產品、強大的房地產開發能力以及已建立的品牌知名度均有助於我們業務的迅速拓展及業績的增長。綜上所述，我們相信，我們的優質房地產開發項目已在或將會在我們已經營或計劃擴展的區域大受歡迎。

業 務

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年10月31日止十個月，我們的收益分別約為人民幣2,090.9百萬元、人民幣2,503.0百萬元、人民幣4,675.6百萬元及人民幣3,665.0百萬元。於業績記錄期間，擁有人應佔利潤分別約為人民幣91.7百萬元、人民幣348.1百萬元、人民幣420.2百萬元及人民幣565.2百萬元。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年10月31日止十個月各期間我們按分部劃分的收益明細載列如下：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月			
	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	%
銷售物業	2,085,533	99.7	2,497,292	99.8	4,668,966	99.9	2,555,493	99.8	3,662,661	99.9
租金收入	5,354	0.3	5,688	0.2	6,678	0.1	4,495	0.2	2,372	0.1
總計	<u>2,090,887</u>	<u>100.0</u>	<u>2,502,980</u>	<u>100.0</u>	<u>4,675,644</u>	<u>100.0</u>	<u>2,559,988</u>	<u>100.0</u>	<u>3,665,033</u>	<u>100.0</u>

我們的競爭優勢

我們相信，以下競爭優勢是我們成功的關鍵以及未來增長的基礎：

我們在開發住宅物業領域擁有良好的業績及口碑。

我們是於中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。我們的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市（包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥）。於業績記錄期間，我們主要為中高收入家庭開發及銷售住宅物業。誠如仲量聯行報告所載，根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院，就綜合表現而言，我們於2018年在中國房地產百強企業中排名第93，並於同年被評為江蘇省十大房地產開發商之一。自2002年起，我們連續16年被江蘇省房地產業協會評為江蘇省房地產開發行業綜合實力50強企業之一，並於2017年排名第二。

銀城地產（重組前南京銀城的前控股公司，目前受控股股東黃先生控制的姊妹公司）於1996年開始進行物業開發業務，憑藉其經驗，我們自2002年起在南京開始從事物業開發，物業開發經驗逾16年。我們已成功將業務擴展至我們認為具有高增長潛力的長三角地區其他城市。根據仲量聯行報告的資料，長三角地區的國內生產總值於2017年達到7.8%的平均增長率，高於同年中國國內生產總值6.9%的整體增長率。繁榮的經濟環境、人口增長及勞

動人口的流動性增加促成了長三角地區巨大的住宅市場需求。我們相信在住宅地產行業逾16年的開發經驗以及已擁有的強大的開發能力和品牌知名度，將會對我們維持現有市場地位以及進一步將業務拓展至長三角地區的其他城市至關重要。

於2018年11月30日，我們位於八個城市的31個物業項目應佔總建築面積約3,437,055平方米，包括(i)已竣工項目的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積約181,790平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約2,321,448平方米；及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約933,817平方米。此外，憑藉我們的市場聲譽、物業品質、於物業開發業務的過往業績以及成功建立的「銀城」品牌，我們獲得多個獎項。我們分別榮獲中國網地產、第一財經－中國房地產金融及東方衛報頒發「2017年度南京房地產年度紅榜企業－金旗獎」、「2017年度最具匠心房企」及「2015年度南京樓市紫金榜－南京房地產實力品牌獎」。

基於我們的過往業績及聲譽，我們的物業定價能夠高於所在城市的物業平均合約售價水平。平均合約售價有別於已確認平均售價乃由於(i)開始預售至交付物業之間存在時差；及(ii)稅務影響，原因是平均合約售價已考慮增值稅及營業稅在內，而已確認平均售價則按除稅後基準計算。根據仲量聯行報告，於2017年，我們住宅物業的平均合約售價比南京全市住宅平均合約售價高約118%。

我們相信，我們的競爭優勢是良好的品牌形象以及客戶至上的優質物業產品，也是我們在中國房地產市場可持續增長的基礎。

我們專注於開發「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業。

為提高我們客戶的滿意度，我們於整個房地產開發過程中採用嚴格的質量控制措施，以確保監管合規性及物業質量。我們的工程管理中心及獨立項目監理公司負責通過現場監督及檢驗，監督我們項目的質量。根據承建商及原材料供應商的資質、規模及經驗，我們建立了合格供應商數據庫，並要求承建商和原材料供應商需要遵守我們的質量標準和規格

要求。此外，我們對項目所使用材料及設備採取嚴格篩選標準，包括其規格及品牌要求。有關我們質量控制政策的進一步詳情，請參閱下文「業務－物業開發過程－第三階段：項目建設、採購及質量控制」一段。

我們開發多元化住宅物業產品，包括高層住宅、多層住宅及低密度住宅，設有多項配套設施以迎合我們不同目標客戶群體的需要及喜好。為向全齡客戶提供「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的高品質開發物業，我們針對不同的客戶群體，引入五個住宅物業產品系列：讓長者客戶享受輕鬆及健康生活方式的「頤系列」住宅、特意为年輕客戶打造的「尚系列」住宅、為注重功能與便利性的中等收入家庭打造的「致系列」住宅、為追求舒適及品質的改善型客戶打造的「中系列」住宅，以及為追求豪華家居和獨特生活方式的中高收入家庭打造的「和系列」住宅。

根據我們引以為傲的以客為本設計理念，我們非常注重細節，以期為客戶帶來更加便利及更高價值的體驗。我們根據客戶的反饋及我們對其日常體驗的了解而設計我們的物業。就定位為全套裝修住宅的物業而言，我們通過優質用料、精緻裝修及採用國際知名品牌的設備／裝置而致力為客戶營造舒適健康的生活環境。我們在 Kinma Q + 社區正與騰訊合作開發智能家居系統，Kinma Q + 社區是一個為青年人開發的物業項目，提供與智能家居技術相結合的商業公寓、公共娛樂中心（包括圖書館、酒吧、咖啡館、電子競技場及其他商業空間等設施）。「君頤東方」為另一項開發中物業項目，我們計劃建立為長者而設的養老社區，其中包括住宅區以及安老院及醫院等配套設施。我們亦將於「雲台天境」、「悅見山」及「藍溪郡」建立「全齡會館區域」，配備如健身房、教室、保健中心、餐廳、讀書角等生活配套設施，以滿足全齡客戶的需求。

此外，為促進住客的身心健康及提升能源效益，我們力求運用節能、健康、綠色的樓宇設計，如採用溫度調節系統、通風系統、水淨化裝置、隔熱及隔音設備等節能設施。我們的「君頤東方」及「雲台天境」項目分別於2017年及2018年獲授予「健康建築設計標識證書」。

憑藉我們對市場趨勢及客戶喜好的認知和判斷，我們的產品深受客戶青睞。我們的物業項目亦獲得多個獎項及認可，例如，「西堤國際」於2011年被評為「國家綠色建築示範工

程」，而我們的「君頤東方」及「雲台天境」屬江蘇省先驅項目之列，分別於2017年及2018年被中國城市科學研究會授予「全國健康建築二星設計標識」。君頤東方亦於2016年被評為「中國房地產住宅項目品牌價值Top 10」。

我們具備強大的開發及運營能力和標準化的房地產開發程序，以加快資產周轉及促進高效營運。

我們已建立標準化房地產開發程序，涵蓋物業開發週期的各個範疇，包括市場分析、選址、土地獲取、項目規劃及設計、施工及質量控制、銷售及營銷以及客戶服務等全面的物業開發週期，以加快資產周轉、提高營運效率，以及確保我們項目的質量及成本的控制。就各個項目而言，我們制定詳細的開發計劃，包括項目週期內各階段的主要工作安排，目標時間範圍及負責人與有關各方之間的清晰職責分工。我們亦密切監督我們項目的各個關鍵階段的狀況，作為現金流管理的一部分，我們會主動對物業價值及項目的利潤狀況做出實時分析。

我們認為，強大的執行能力對於確保成功實施我們的開發程序至關重要。我們會不時頒佈內部指引及政策以確保我們的僱員統一執行。我們亦與預先選定的建築設計公司、承建商及原材料供應商維持緊密合作關係，此舉讓我們得以控制成本並確保施工質量。

我們的目標通常是自土地收購起八個月內開始預售。我們在力求縮短我們的物業開發週期的同時，亦已經並會繼續注重物業產品的人性化設計及質量控制，從而保持我們的資產周轉及物業質量之間的平衡。我們相信，標準化程序不僅有助於確保產品質量，提升經營效率，而且有助於我們在新拓展市場取得成功，進而提高股東回報。

我們已與一名第三方軟件開發商合作，以開發及維護用於我們物業開發項目管理的資訊科技系統。該系統可用於收集信息以監管物業銷售、採購、成本控制以及施工進度等運營工作。第三方軟件開發商負責在限期內設計及實施資訊科技系統以及向本集團提供安裝服務、資訊科技系統運作方面的培訓及技術支援。本集團應獲授特許權以使用系統，並應根據協定的付款時間表向軟件開發商付款。我們相信，該系統為我們的財務及業務管理提供一體化平台，並讓我們可將物業開發程序標準化，以提升我們的經營效率。

我們提供優異的客戶服務並與客戶維持密切關係，提高我們「銀城」品牌的認可度。

我們投入大量精力以了解我們客戶的需要並提高客戶的滿意度。我們的客戶關係部門於房地產開發過程中各個階段參與其中：

- 土地獲取後－進行調查以了解目標地區的客戶的特點，並於項目定位規劃階段取得客戶的意見；
- 設計階段－協助識別設計缺陷以及根據對實際用戶過往經驗的了解就設計缺陷提出建議；
- 施工階段－與本集團其他部門合作，在展開大規模工程之前檢查建築工程的施工樣板；
- 銷售及營銷階段－協助審閱宣傳及營銷材料；檢查示範區及樣板間；以及聘請第三方機構進行客戶滿意度調查；
- 交付階段－對物業及配套設施進行功能檢查，並在交付予客戶之前就任何已發現的缺陷協調整改工作；及
- 交付後階段－持續跟進業主的任何投訴及查詢；聘請第三方機構進行客戶滿意度調查，以監察物業質量；以及維護及優化物業及公共設施。

我們相信，上述措施讓我們能夠提升物業質量，並為客戶提供更方便、有效而舒適的生活體驗。於2015年、2016年及2017年，一間獨立第三方機構就我們的物業進行客戶滿意度調查，涵蓋我們的售後服務、物業交付、質量、維護、設計及／或投訴等範疇，我們在該項調查中分別取得84%、89%及88%的評分，遠高於分別為65%、66%及70%的行業平均滿意率。客戶滿意度調查的目標為購買我們物業的實際客戶及到訪示範區及樣板間但並無購買我們物業的潛在客戶，且調查涵蓋不同城市的選定物業項目。為了與客戶維持密切關係，我們致力通過手機應用程式等各種溝通渠道收集客戶反饋，並與客戶分享有關物業的最新資訊。此外，我們設有處理客戶投訴及查詢的24小時熱線並不時舉辦音樂節等客戶維護活動，以加強我們與客戶的融洽關係，並進一步提升我們的品牌形象。

我們在大部分經營所在城市的優越位置擁有充足的土地儲備以供我們的未來發展。

我們採取「區域聚焦、深耕都市圈」的發展策略。我們已在大部分經營所在城市(包括南京、蘇州、無錫、杭州及鎮江)的優越位置戰略性地選擇及獲取優質土地儲備，以供我們的未來發展。於2018年11月30日，我們在有關城市中擁有我們應佔估計總建築面積約3,437,055平方米的土地儲備，包括(i)可供出售或租賃已竣工項目中我們應佔的總建築面積約181,790平方米；(ii)在建物業中我們應佔的總建築面積約2,321,448平方米；及(iii)持作未來開發物業中我們應佔的總建築面積約933,817平方米。我們相信，我們的優質土地儲備足夠支持我們於不久將來繼續增長。有關我們土地服務的進一步詳情，請參閱下文「業務－物業開發－土地儲備概要」一段。

我們認為，支持我們持續發展的土地收購能力，有賴於以下因素：

- 我們在南京房地產市場獲得豐富的經驗及知識(特別是在住宅物業開發方面)，令我們能夠識別優質土地作物業開發用途，並將業務擴展至長三角地區的其他城市。
- 我們在過往已建立具有良好往績的聲譽及品牌。我們的房地產開發項目大受當地社區歡迎，可令我們能夠相對輕鬆地從地方政府部門收購土地儲備。
- 除了透過相關政府部門安排的公開招標、拍賣或掛牌出讓收購土地外，我們亦透過收購擁有土地使用權的公司的股權向第三方收購地塊。我們的各項收購戰略及敏銳的市場洞察力讓我們有機會按具競爭力的成本收購合意地段進行未來擴張，並提高我們的盈利能力。

我們擁有專業、穩定及經驗豐富的管理團隊以及忠誠勤奮的僱員

我們專業、穩定及經驗豐富的管理團隊具備卓越的執行能力及前瞻性。我們的管理團隊成員在南京及其他選定長三角地區城市的市場情況、人口狀況及客戶喜好方面擁有豐富經驗及深入知識。我們大部份董事及高級管理層擁有中國房地產或房地產相關行業逾19年經驗，並平均為本集團服務逾14年。於2017年，我們的總裁馬先生獲新浪財經、樂居、中

國房地產業協會、《上海證券報》和《中國企業家》聯合評為2017中國地產經理人100強。我們大部分高級管理層具備碩士或以上學位。有關董事及高級管理層資質及經驗的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

此外，我們忠誠勤奮的僱員在項目開發、投資、銷售及營銷、項目管理、設計研發、財務及客戶服務等各個領域具有豐富的專業知識。我們從中國知名大學及相關領域的領軍企業招聘人手，而我們的僱員約97.7%達至高等教育或以上。我們亦持續向員工提供在職培訓，拓展僱員的專業技能及專業知識。於2018年，我們引入跟投機制藉以激勵員工提升業績表現，並透過共享及共擔機制將營運、管理團隊與股東之間的共同利益連接起來。我們亦設有其他項目獎勵計劃，以鼓勵僱員在各開發階段中達到既定質量標準。我們相信，該等政策有助於我們吸引及挽留人才，有效提高服務質量。

我們認為，我們管理團隊成員及僱員的穩定性、經驗及行業知識大大有助於我們的成功，並將繼續在我們的未來發展中擔當重要角色。

我們的戰略

我們將繼續提高我們在南京的領先地位及戰略性地擴充至其他選定城市

我們將繼續集中精力在南京進行市場深耕，同時戰略性地擴大我們在長三角地區其他選定城市的規模。

於業績記錄期間，我們約75.3%、85.2%、93.5%及97.1%的收益分別來自在南京的物業項目。憑藉我們強大的品牌聲譽及在南京房地產開發方面的豐富經驗，我們將採取深耕戰略，進一步收購優質土地資源並向客戶提供多元化物業產品，以加強我們在該城市的地位。

另一方面，我們察覺到鄰近長江經濟帶、浙江杭州灣區、淮海經濟區的其他鄰近城市(例如蘇州、杭州及徐州)的發展潛力，該等城市的購買力不斷上升且房地產市場持續增長。為把握新機遇及維持多元化的物業項目組合，我們已將業務拓展至部分該等城市。於2018年11月30日，我們在馬鞍山、無錫、徐州、蘇州及杭州有十個總建築面積約為1,056,569平方米的開發中項目，以及在無錫及合肥有四個估計總建築面積約為318,250平方米的持作未來開發的項目。根據仲量聯行報告的資料，杭州及蘇州等城市有堅實的經濟

基礎，且城鎮家庭購買力強。特別是，蘇州的房地產投資總額於2013年至2017年按年複合增長率12.8%大幅增長，而其住宅物業投資額於2013年至2016年按年複合增長率18.7%大幅增長。因此，我們計劃審慎地進行土地收購活動並積極物色與第三方開發商合作共同開發項目的機遇，藉以增加我們在該等地區（特別是蘇州及杭州）的市場份額。

除我們已進駐的城市外，我們也計劃自2019年起進入長三角地區的其他城市（例如揚州及常州）。根據仲量聯行報告的資料，長三角地區近年人口不斷增加，且經濟發展迅速。於2017年，長三角地區的人口佔中國總人口約11%。此外，於2017年，長三角地區的國內生產總值約佔中國名義國內生產總值的25.2%，且其國內生產總值的平均增長速度相對較高，為7.8%，超過6.9%的同年全國水平。我們認為，該等人口及國內生產總值水平將支持對住宅物業的殷切需求。我們將在該等地區的潛在開發項目採用目前的營運及管理模式以及土地收購戰略。我們亦擬在我們計劃進軍的城市設立分公司以管理我們於該等城市的業務。

我們認為，我們強大的執行能力以及對房地產開發市場的深厚認知，能讓我們在這些城市再次取得成功，並把握可能的商機。

我們致力於提升我們的產品質量及客戶滿意度

我們將繼續完善我們房地產開發的設計、施工及銷售流程，以及改善我們提供的服務，從而提升我們的產品質量。我們將通過(i)研究客戶的生活方式及習慣，用於指導我們設計出滿足客戶需求及喜好的產品；及(ii)聘請第三方機構進行滿意度調查及神秘訪客調查，以評估及監測我們的服務質量，從而進一步提升我們的客戶服務。

此外，我們將繼續物色誠信且經驗豐富的建築設計公司及承建商並與他們合作，務求使開發的物業能迎合客戶偏好及市場需求的變化。我們將貫徹「品質領先、服務卓越、綠色節能」的核心開發戰略，通過提升建築及景觀設計、物業功能以及舒適度及便利性的方式，致力為客戶提供優質宜居環保的物業產品。

此外，為了提高我們物業的價值及品質，我們已於2017年下半年開始實施「優城計劃」，該計劃旨在對我們最新完成的項目的物業及公共區域的任何設計及品質缺陷進行整改。我們亦於2017年8月開始實施「亮城計劃」，該計劃涉及保養及維修我們交付予客戶超過十年及已損耗的物業以保持樓宇、公共區域及若干相關設施（例如康樂設施、花園及保安設施）的狀況良好。物業公司將估計每個項目的維護及維修成本，而本集團將評估估計成本。該等舉措由及將由我們的內部資源撥付資金，並在必要時由居民出資補充。於最後實

際可行日期，我們已完成四個物業項目的保養及維修工作，例如火警系統、草坪及物業公共地方顯示的道路標誌保養，我們預期於2019年第一季完成四個物業項目的照明系統翻新工作。我們亦計劃採取以下措施：

- (i) 為我們完工的項目制定新的交付政策，將於2019年上半年實施；據此，在物業交付給我們的客戶前必須滿足以下條件：(a)對於可能影響客戶使用物業或生活體驗的公共空間問題，整改率應達到100%；對於預計可能影響未來物業維修的問題，整改率應當達到85%以上；及(b)所有物業應由第三方檢測公司進行審查，而超過95%的已發現問題應得到解決。此外，我們設有內部政策以確保並將持續確保提交給有關政府部門的信息及法律文件應辦妥；及
- (ii) 為我們的物業建立體檢機制，將於2019年上半年實施：我們會每年對物業進行體檢及維修，以延長物業的使用期限。

我們將繼續通過採用多元化的開發策略，使我們的物業發展更加靈活高效

於業績記錄期間，我們的房地產開發項目主要(i)由我們擁有並開發或(ii)通過我們合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)與第三方物業開發商合作開發。

我們計劃繼續發展與其他第三方業務夥伴的戰略性合夥關係以共同開發物業項目。我們一直積極拓展與其他著名房地產開發商的共同開發機會，以降低用於土地獲取及開發建設的資金壓力，有效降低收益波動風險。我們也有意尋求與信息科技公司、醫療機構及教育機構等其他第三方業務夥伴合作的商機，該等商機通過把創新亮點融入我們的物業以提供增值的服務至我們的物業項目，並提升我們客戶的生活品質。我們相信，憑藉彼此的牌及競爭優勢，有關戰略性合夥關係可讓我們透過資源整合及優化，創造協同效益並促進我們與業務夥伴之間的互利共贏，從而提升雙方的品牌認知度及市場佔有率。

除參與公開招標、拍賣及掛牌出讓外，我們也將繼續發掘通過股權併購方式向第三方收購土地的機會。根據各項目的特色、市場情況以及我們的運營與管理能力，我們將選擇採用多種途徑把握機會，務求使我們的物業開發更加靈活高效。

於業績記錄期間，我們在業務上側重於開發及銷售住宅物業，並將於未來繼續維持這一策略。根據土地授出合同的條件，我們須持有我們開發的若干物業且我們持有該等物業作投資用途。根據該等條件，我們須持有指定最低建築面積之物業為期一段固定時間，主要作安老院用途、經營酒店的商業用途或經營展覽中心的康樂用途。同時，經計及市場狀況，我們也打算未來挑選自行開發的物業作投資用途，例如長租公寓及安老院，以保持平衡的業態組合。於2018年11月30日，我們總建築面積約為81,924平方米的投資物業於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日的賬面值分別為人民幣276.8百萬元、人民幣350.1百萬元、人民幣418.1百萬元及人民幣811.9百萬元；而於2018年11月30日，我們開發作銷售的物業項目的我們應佔總建築面積約為3,437,055平方米及我們應佔總市值為人民幣17,049百萬元。根據仲量聯行報告，因中國人口老齡化，國務院及地方政府制訂各種政策，優先供應長者住房用地。此外，南京及杭州等城市被列為發展住房租賃市場的試點城市。

我們認為，我們多元化的開發戰略使我們降低在住宅物業市場意外下滑(包括政府政策轉變)時所面臨的風險，以及提高本集團品牌的知名度及聲譽。我們也將致力為不同客戶群體(例如年輕人及老年人)開發多元化的住宅物業。我們相信，我們提供的多元化物業產品之間的協同作用有助於提高我們物業的整體吸引力，務求使我們成為長三角地區的領先物業開發商。

我們將繼續保持財務狀況與業務增長的平衡，不斷提高我們的經營效益

我們計劃繼續開發擁有綠色健康設計理念的物業，我們認為這可進一步加強我們的市場競爭優勢及支持物業的售價水平。另一方面，在保持我們物業質量的同時為進一步加快資產周轉及提高經營效益以縮短物業開發周期，我們計劃繼續採用標準化房地產開發流程並加強我們的項目管理及執行能力。

隨著我們業務的擴展，我們將使用不同的融資渠道，包括發行股份和債券以及向銀行及信託公司等金融機構借款。我們預期使用審慎水平之槓桿比率為我們的業務營運提供資金，並確保我們的負債處於適合我們業務增長的水平。我們將繼續採用一貫的業務及財務戰略以及成本控制措施，以保持質量增長與現金流管理的平衡。我們相信，通過堅持審慎的財務管理，我們能夠取得可持續增長。我們也計劃繼續密切監控我們的資金及現金狀況並審慎管理我們的土地使用權成本、建築成本及經營開支，以保持我們的利潤水平。

我們將繼續招攬、挽留及激勵富有經驗的人才

我們相信，我們的成功及未來增長取決於招攬及挽留富有經驗的人才的能力。我們致力建立一支具備強大執行力，且認可我們價值、願景及企業文化的高質素專業團隊。我們將繼續為僱員提供系統全面的培訓課程，以提升員工的專業知識及技能，並協助員工了解中國房地產行業的最新發展。例如，我們已為不同級別的僱員成立多個培訓計劃，例如「築夢計劃」(旨在為管組培訓生提供系統的培訓)、「築能計劃」(旨在為管理人員提供系統的培訓)、「築城計劃」(旨在提升我們中級管理人員於辨識及培育人才的能力)以及「築峰計劃」(旨在提升董事及高管人員的領導技能及戰略執行能力)。

我們將繼續提供具競爭力的薪酬待遇，以吸引及挽留人才。例如，我們計劃通過擴大參與者範圍及提高若干重要項目成員的所需跟投金額及有關跟投的槓桿比率，從而提升我們的跟投機制。我們亦可能考慮引入其他獎勵計劃(例如本招股章程附錄六「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節所述購股權計劃)，以提高營運效率、提升工作表現及增加員工的歸屬感。

我們將進一步提升我們的品牌知名度及客戶的忠誠度

我們相信，我們已成功在我們經營所在地建立「銀城」品牌。為配合我們的擴張戰略，我們計劃繼續專注於品牌管理，並考慮與其他諮詢公司合作，以提升我們的品牌管理系統及營銷策略。我們亦將致力於開發高品質物業產品，建設結合智能家居科技的綠色健康社區，以保持我們於業界的聲譽。除運用媒體和廣告牌等常用營銷手段外，我們亦計劃舉辦、贊助及參與慶典活動、名流聚會及其他宣傳活動，藉以繼續提升我們在長三角地區的品牌知名度。為豐富業主的生活及保持與業主的緊密關係，我們亦會每年為業主舉辦各類活動，例如為家長及孩子們而設的戲劇、夏令營、體育比賽、藝術節及音樂節等。我們相信，我們的努力將有助於提高我們的品牌知名度，從而亦將有助於增加我們物業的價值，提升客戶忠誠度及滿意度。

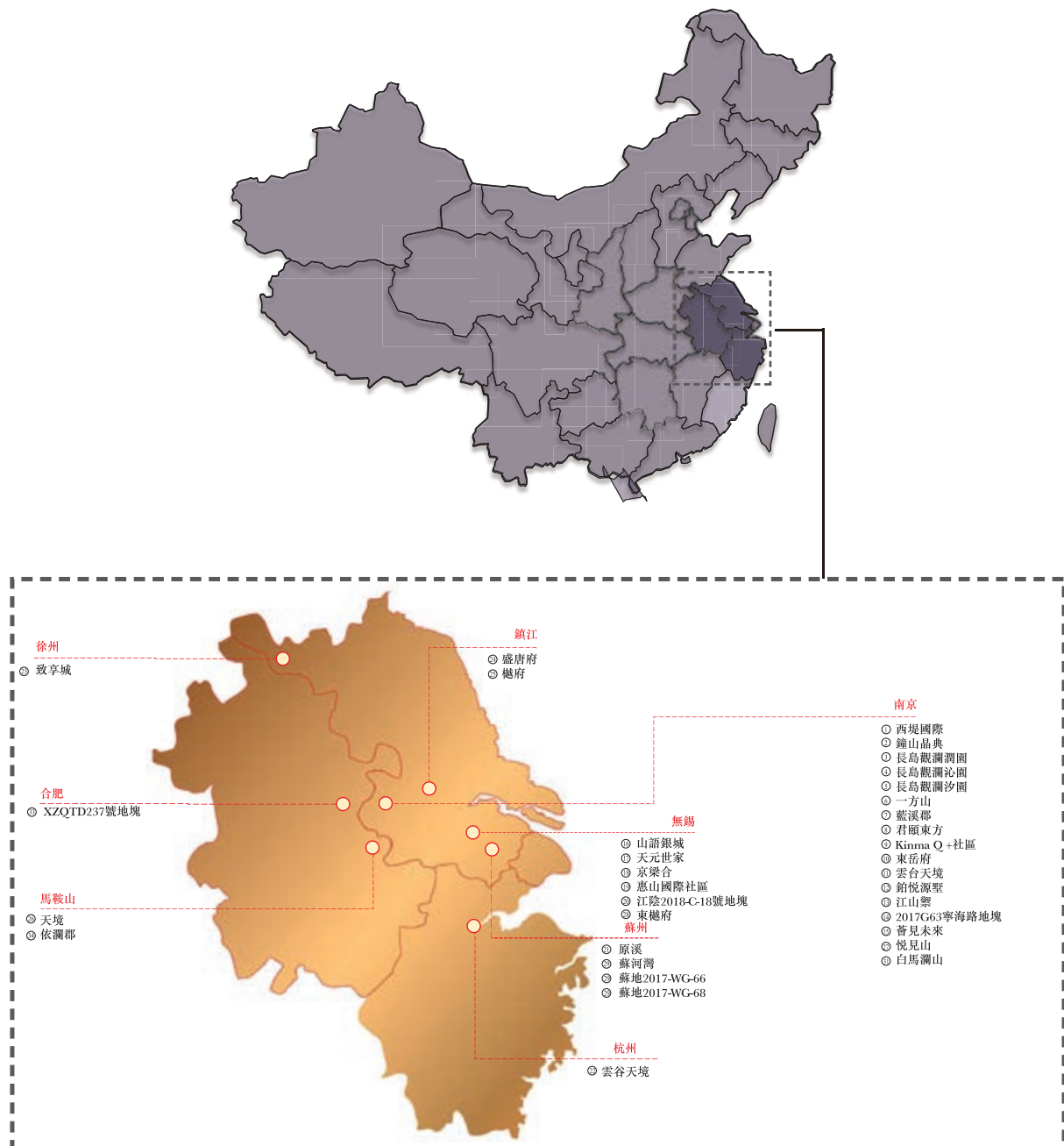
我們的業務模式

我們是於中國發展成熟的房地產開發商，專注於長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。我們的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市(包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥)。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商業物業；及(ii)租賃我們擁有及開發的投資物業。我們的房地產開發項目主要包括(i)我們自主開發的項目及(ii)通過我們的合營企業或聯營公司(定義見國際財務報告準則)與第三方物業開發商合作開發的項目。

物業開發

我們住宅物業產品主要面向中等至中高收入家庭客戶，包括首次購房客戶及需要提升生活環境的客戶。

下列地圖闡述於2018年11月30日我們過往項目及物業組合的地理位置：



於業績記錄期間，我們物業產品主要為住宅物業，社區範圍內設有零售店、學校、會所、停車場及健身房等配套物業或設施，以滿足客戶有關生活、娛樂及休閒的日常需要。我們亦將於我們的「雲台天境」、「悅見山」及「藍溪郡」建立「全齡會館區域」，配備多種設施，例如健身房、教室、保健中心、餐廳及讀書閣，以滿足全齡客戶的需求。我們提供的住宅物業及品種廣泛，包括高層住宅、多層住宅及低密度住宅：

- 高層住宅—通常為12層或12層以上的建築，每個單位的總建築面積約85平方米至135平方米；
- 多層住宅—通常為7層至11層的建築，每個單位的總建築面積約95平方米至145平方米；及
- 低密度住宅—通常為6層或6層以下的建築，每個單位的總建築面積介乎約145平方米至175平方米。

佔地面積及總建築面積

佔地面積計算如下：

- 就我們已取得土地使用權的項目或階段而言，以相關土地使用權證為基礎；或
- 就我們尚未取得土地使用權的項目或階段而言，以相關土地出讓合同為基礎。

總建築面積計算如下：

- 就已竣工的項目及階段而言，以竣工驗收證明或物業檢查報告書為基礎；
- 就在建的項目及階段而言，以相關建設工程規劃許可證為基礎，或(倘建設工程規劃許可證不適用)以相關政府部門發出的其他文件為基礎；及
- 就持作日後開發的項目及階段而言，以物業總體規劃所示的總建築面積為基礎，或以我們的內部記錄及開發規劃(其可能有所變化)為基礎。

本招股章程所用總建築面積包括可售總建築面積及不可售建築面積。本招股章程所用的不可售總建築面積指將不獲發預售許可證的若干公用設施及配套設施，例如若干地下總建築面積及用作保安辦公室的空間。本招股章程所用的可售總建築面積指除不可售總建築

面積外的建築面積。可售總建築面積進一步劃分為已預售／已售出可售總建築面積及待售可售總建築面積。當我們已訂立購房合同但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業被視為已預售。我們與客戶訂立購房合同並已將物業交付予客戶後，有關物業被視為已售出。

可售總建築面積計算如下：

- 就已竣工的項目及階段而言，以相關房產證或房產檢查報告書為基礎；
- 就在建的項目及階段而言，以預售許可證為基礎，或(倘預售許可證不適用)以建設工程規劃許可證為基礎，或(倘建設工程規劃許可證不適用)以相關政府部門發出的其他文件為基礎；及
- 就持作日後開發的項目及階段而言，以我們內部記錄及開發規劃為基礎。我們擬出售的總建築面積並不超過相關土地出讓合同或當地政府就有關項目發出其他批准文件規定的佔地面積倍數及最高許可容積率。

我們物業開發項目的分類

下表載列我們物業的分類以及載於本招股章程附錄一所載會計師報告及本招股章程附錄四所載物業估值報告的相應物業分類：

我們的分類	會計師報告	物業估值報告
持作出售的已竣工項目：		
• 我們已自相關政府部門取得相關竣工驗收證明的項目.....	• 持作出售的已竣工物業	第一類：本集團在中國持作出售的物業
在建項目：		
• 我們已取得所需建設工程施工許可證但尚未取得相關竣工驗收證明的項目	• 在建物業 • 投資物業 • 物業、廠房及設備 • 預付土地租賃付款	第二類：本集團在中國持作投資的物業 第三類：本集團在中國持作開發的物業

業 務

我們的分類

會計師報告

物業估值報告

持作日後開發的項目：

- 我們已簽訂土地出讓合同或取得土地使用權證但尚未取得所需建設工程施工許可證的項目 ...
- 在建物業

第二類：本集團在中國持作投資的物業

第四類：本集團在中國持作日後開發的物業

第五類：本集團在中國簽訂合約收購的物業

除另有指明者外，本招股章程所載各物業開發項目的詳細描述乃於2018年11月30日的描述。

土地儲備概要

下表載列我們的物業組合於2018年11月30日以地理位置劃分的總建築面積明細：

項目數目	已竣工的可供 出售／可出租 總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾	開發中 總建築面積 ⁽²⁾	未來開發 的規劃 總建築面積	總建築面積 ⁽³⁾	佔土地儲備 的百分比	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	
附屬公司開發的物業項目						
南京	13	164,869	834,582	355,497	1,354,948	39.4
無錫	4	—	231,090	378,374	609,464	17.7
蘇州	1	—	37,203	—	37,203	1.1
杭州	1	—	92,037	—	92,037	2.7
徐州	1	—	151,066	—	151,066	4.4
鎮江	2	—	358,269	71,605	429,874	12.5
馬鞍山	1	—	232,143	—	232,143	6.8
小計	23	164,869	1,936,391	805,475	2,906,735	84.6

業 務

項目數目	已竣工的可供 出售／可出租 總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (平方米)	開發中 總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	未來開發 的規劃 總建築面積 (平方米)	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	佔土地儲備 的百分比 (%)	
合營企業開發的物業項目						
南京	1	14,970	71,476	—	86,446	2.5
無錫	1	—	113,050	—	113,050	3.3
蘇州	2	—	17,351	—	17,351	0.5
小計	4	14,970	201,877	—	216,847	6.3
聯營公司(定義見國際財務報告 準則)開發的物業項目						
南京	1	1,950	551	—	2,501	0.1
蘇州	1	—	3,582	—	3,582	0.1
合肥	1	—	—	62,615	62,615	1.8
馬鞍山	1	—	179,047	65,727	244,775	7.1
小計	4	1,950	183,180	128,342	313,473	9.1
總建築面積	31	181,790	2,321,448	933,817	3,437,055	100.00

附註：

- (1) 包括未售出可售總建築面積及可出租總建築面積，其按項目及物業類型劃分的明細載於下表。
- (2) 包括持作出售的已竣工物業及在建物業分別 136,684 平方米及 243,389 平方米的已預售的可售總建築面積。
- (3) 土地儲備總量等於下列各項的總和：(i) 已竣工物業的可供出售總建築面積及可出租總建築面積；(ii) 在建物業的總建築面積；及 (iii) 持作日後開發物業的總建築面積。就我們合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)持有的項目而言，總建築面積將根據我們於各項目的股權比例進行調整。

於 2018 年 11 月 30 日，我們物業項目的已竣工可供出售總建築面積約為 181,789 平方米，包括總建築面積(i) 約 92,362 平方米作住宅用途；(ii) 約 12,650 平方米作商業用途；(iii) 約 26,405 平方米作停車場用途；(iv) 約 7,947 平方米作配套設施用途；及 (v) 約 42,424 平方米作商業公寓用途。

業 務

下表載列本集團於2018年11月30日按項目及物業類型劃分的已竣工可供出售建築面積的明細：

	已竣工可供出售 總建築面積
	(平方米)
附屬公司開發的物業項目	
南京	
1. 鐘山晶典	12,501
商業	3,259
停車場	17,314
配套設施	1,928
2. 長島觀瀾沁園	597
住宅	426
配套設施	171
3. 長島觀瀾汐園	125
配套設施	125
4. 一方山	9,295
商業	2,655
停車場	3,779
配套設施	2,861
5. 藍溪郡	4,417
商業	897
停車場	3,520
6. 君頤東方	13,197
住宅	5,709
商業	676
停車場	4,337
配套設施	2,475
7. Kinma Q + 社區	48,095
商業	2,917
停車場	2,606
配套設施	148
商業公寓	42,424
8. 東岳府	23,215
住宅	18,049
商業	1,447
停車場	3,719
9. 雲台天境	53,427
住宅	53,427
小計	164,869

業 務

已竣工可供出售
總建築面積

(平方米)

合營企業開發的物業項目

10. 悅見山	14,970 (附註1)
住宅	14,342
商業	628
小計	14,970

聯營公司(定義見國際財務報告準則)開發的物業項目

11. 白馬瀾山	1,950 (附註2)
住宅	409
商業	171
停車場	1,130
配套設施	239
小計	1,950
總建築面積	181,789

附註：

- (1) 總建築面積就我們於項目的50%股權作出調整。
- (2) 總建築面積已就我們於項目的49%股權作出調整。

於業績記錄期間，本集團從12個物業項目的銷售中產生收益。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－全面收益表經選定項目描述－銷售物業」一節。

下表載列本集團預期於2018年、2019年、2020年及之後竣工的發展中建築面積明細：

預期 於2018年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期 於2019年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期 於2020年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期之後 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期竣工的 總建築面積 (平方米)

附屬公司開發的物業項目

南京

1. 君頤東方	—	51,726	—	—	51,726

業 務

	預期 於2018年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期 於2019年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期 於2020年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期之後 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期竣工的 總建築面積 (平方米)
2. 東岳府	—	12,728	—	—	12,728
3. 雲台天境	—	248,874	—	—	248,874
4. 鉅悅源墅	—	128,717	—	—	128,717
5. 江山御	—	40,982	—	—	40,982
6. 薈見未來 無錫	—	—	—	351,555	351,555
7. 惠山國際社區 蘇州	—	136,593	94,497	—	231,090
8. 原溪 杭州	—	37,203	—	—	37,203
9. 雲谷天境 徐州	—	—	—	92,037	92,037
10. 致享城 鎮江	—	151,066	—	—	151,066
11. 盛唐府	—	98,522	100,877	—	199,399
12. 樾府 馬鞍山	—	—	158,870	—	158,870
13. 天境	—	—	232,143	—	232,143

業 務

	預期 於2018年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期 於2019年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期 於2020年 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期之後 竣工的發展中 總建築面積 (平方米)	預期竣工的 總建築面積 (平方米)
合營企業開發的物業項目					
南京					
14. 悅見山	—	71,476	—	—	71,476 (附註)
無錫					
15. 東樾府	—	113,050	—	—	113,050 (附註)
蘇州					
16. 蘇河灣	—	—	13,248	—	13,248 (附註)
17. 蘇地 2017-WG-66	—	—	—	4,103	4,103 (附註)
聯營公司(定義見國際財務報告準則)開發的物業項目					
南京					
18. 白馬瀾山	—	551	—	—	551 (附註)
19. 蘇地 2017-WG-68	—	—	3,582	—	3,582 (附註)
馬鞍山					
20. 依瀾郡	—	—	179,048	—	179,048 (附註)
總計：	—	1,091,448	782,265	447,695	2,321,448

附註：預期竣工的總建築面積已就我們於各項目的股權作出調整。

於2018年11月30日，我們有31個處於不同開發階段的物業項目，並有三個物業項目的項目建設已經完成，且物業已經全部出售。下表載列於2018年11月30日該等項目的詳情。

項目	已竣工										中		待估物業			
	未售出										已竣工		待估物業			
	已竣工										已竣工		待估物業			
	土地面積 ⁽¹⁾	建築/估計施工開始日期 ⁽²⁾	建築/估計施工完成日期 ⁽³⁾	已竣工建築面積 ⁽⁴⁾	估計將予產生的日後開發成本 ⁽⁵⁾	本集團的權益權重 ⁽⁶⁾	本集團應佔權益 ⁽⁷⁾	建築成本 ⁽⁸⁾	估計總成本 ⁽⁹⁾	已竣工建築面積 ⁽¹⁰⁾	已竣工建築面積 ⁽¹¹⁾	已竣工建築面積 ⁽¹²⁾	已竣工建築面積 ⁽¹³⁾	已竣工建築面積 ⁽¹⁴⁾	已竣工建築面積 ⁽¹⁵⁾	已竣工建築面積 ⁽¹⁶⁾
	(平方米)				(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
附屬公司開發物業項目																
指示																
1. 西堤園藝	309,622	2004年11月	2005年12月	2010年6月	-	100.00	不適用	不適用	不適用	648,218	516,446	-	-	-	-	-
住宅										544,543	594,557	-	-	-	-	-
商業										20,065	9,761	-	-	-	-	-
辦公室										-	-	-	-	-	-	-
停車場										79,575	2,127	-	-	-	-	-
配套设施										4,035	-	-	-	-	-	-
2. 雙山星城	70,436	2007年11月	2007年12月	2011年10月	-	100.00	172.1	172.1	1	16,699	16,699	-	12,501	12,501	-	-
住宅										-	-	-	-	-	-	-
商業										3,259	3,259	-	3,259	3,259	-	-
辦公室										-	-	-	-	-	-	-
停車場										11,512	11,525	-	7,314	7,314	-	-
配套设施										1,928	1,928	-	1,928	1,928	-	-
3. 長城御園	16,370	2013年8月	2014年5月	2015年6月	422.2	100.00	不適用	不適用	不適用	36,807	26,534	-	-	-	-	-
住宅										26,253	25,207	-	-	-	-	-
商業										1,888	1,327	-	-	-	-	-
辦公室										-	-	-	-	-	-	-
停車場										8,666	-	-	-	-	-	-
配套设施										-	-	-	-	-	-	-

業 務

項 目	已竣工					正在開發					停止未來開發				
	佔地面積 ⁽¹⁾	實業/估計施工/竣工日期 ⁽²⁾	實業/估計施工/竣工日期 ⁽³⁾	實業/估計施工/竣工日期 ⁽⁴⁾	估計將予產生的日後收益 ⁽⁵⁾	本集團的佔有權益 ⁽⁶⁾	本集團的佔有權益 ⁽⁷⁾	已竣工 ⁽⁸⁾	可建 ⁽⁹⁾	已裝修樓宇合約未交付 ⁽¹⁰⁾	已竣工 ⁽¹¹⁾	正在開發 ⁽¹²⁾	已竣工 ⁽¹³⁾	正在開發 ⁽¹⁴⁾	停止未來開發 ⁽¹⁵⁾
	(平方米)				(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
4. 長嶺灣花園															
住宅	38,271	2013年8月	2014年1月	2015年6月	-	100.00	20.9	2	52,510	-	597	597	-	-	-
商業									45,146	-	426	426	-	-	-
辦公室									4,148	-	-	-	-	-	-
停車場									-	-	-	-	-	-	-
配套设施									17,206	-	-	-	-	-	-
									2,835	-	-	-	-	-	-
									381	-	171	171	-	-	-
5. 長嶺灣花園															
住宅	39,035	2013年12月	2014年6月	2015年9月	-	100.00	1.2	3	47,152	-	125	125	-	-	-
商業									46,053	-	-	-	-	-	-
辦公室									727	-	-	-	-	-	-
停車場									-	-	-	-	-	-	-
配套设施									17,120	-	-	-	-	-	-
									372	-	125	125	-	-	-
6. 一方山															
第一階段	97,118	2014年12月	2015年1月	2017年5月	-	100.00	90.1	4	164,934	5,604	3,691	9,295	-	-	-
住宅		2014年12月	2015年1月	2016年10月					107,736	283	1,715	1,998	-	-	-
商業									104,812	-	-	-	-	-	-
辦公室									-	-	-	-	-	-	-
停車場									-	-	-	-	-	-	-
配套设施									-	-	-	-	-	-	-
第二階段															
住宅		2015年1月	2015年11月	2017年1月					2,924	283	1,715	1,998	-	-	-
商業									33,245	138	726	863	-	-	-
辦公室									31,860	-	-	-	-	-	-
停車場									-	-	-	-	-	-	-
配套设施									-	-	-	-	-	-	-
									1,385	138	726	863	-	-	-

[illegible]

業 務

項 目	已竣工										在建工程			尚未竣工工程		
	佔地面積 ⁽¹⁾	實際/估計施工 開始/竣工日期 ⁽²⁾	實際/估計施工 開始/竣工日期 ⁽³⁾	實際/估計施工 開始/竣工日期 ⁽⁴⁾	已竣工 建築面積 ⁽⁵⁾	已竣工 建築面積 ⁽⁶⁾	已竣工 建築面積 ⁽⁷⁾	已竣工 建築面積 ⁽⁸⁾	已竣工 建築面積 ⁽⁹⁾	已竣工 建築面積 ⁽¹⁰⁾	未竣工工程			尚未竣工工程		
											已竣工 建築面積 ⁽¹¹⁾	已竣工 建築面積 ⁽¹²⁾	已竣工 建築面積 ⁽¹³⁾	已竣工 建築面積 ⁽¹⁴⁾	已竣工 建築面積 ⁽¹⁵⁾	已竣工 建築面積 ⁽¹⁶⁾
8. 第四階段		2014年12月	2017年12月	2016年12月												
住宅					897	897	897	897	897	897	-	-	-	-	-	-
商業					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公室					897	897	897	897	897	897	-	-	-	-	-	-
停車場					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套设施					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市廣東方	120,210	2016年3月	2016年10月	2019年6月	210,079	107,735	6,574	6,623	13,197	51,726	-	-	-	-	-	-
第一期		2016年3月	2016年10月	2017年11月	29,534	27,420	2,338	685	3,022	-	-	-	-	-	-	-
住宅					28,325	26,212	1,150	664	1,814	-	-	-	-	-	-	-
商業					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公室					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套设施					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第二期		2016年7月	2017年11月	2018年2月	1,208	1,208	1,108	21	1,208	-	-	-	-	-	-	-
住宅					102,865	80,315	4,237	5,939	10,175	-	-	-	-	-	-	-
商業					75,216	66,809	2,530	1,365	3,895	-	-	-	-	-	-	-
辦公室					1,548	676	189	487	676	-	-	-	-	-	-	-
停車場					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套设施					24,834	11,562	256	4,081	4,337	-	-	-	-	-	-	-
C區		2017年1月	不適用 ⁽¹⁾	2019年6月	1,267	1,267	1,261	6	1,267	-	-	-	-	-	-	-
D區		2017年1月	不適用 ⁽²⁾	2018年9月	77,680	不適用	不適用	不適用	不適用	51,726	-	-	-	-	-	-
Kimma Q+社區	19,273	2016年12月	2017年6月	2018年8月	76,965	48,095	40,754	7,341	48,095	-	-	-	-	-	-	-
住宅					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業					4,567	2,917	-	2,917	2,917	-	-	-	-	-	-	-
辦公室					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場					28,833	2,606	-	2,606	2,606	-	-	-	-	-	-	-
配套设施					148	148	-	148	148	-	-	-	-	-	-	-
商業公寓					43,417	42,424	40,754	1,670	42,424	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目	已竣工										在建工程				尚未竣工工程				
	實際/估計竣工日期 ⁽¹⁾	實際/估計竣工日期 ⁽²⁾	實際/估計竣工日期 ⁽³⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁴⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁵⁾	估計竣工總成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	已收估計總成本 ⁽⁷⁾ (人民幣百萬元)	已竣工總成本 ⁽⁸⁾ (平方米)	已收估計總成本 ⁽⁹⁾ (平方米)	已竣工總成本 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	已收估計總成本 ⁽¹¹⁾ (平方米)	已竣工總成本 ⁽¹²⁾ (平方米)	已收估計總成本 ⁽¹³⁾ (平方米)	已竣工總成本 ⁽¹⁴⁾ (平方米)	已收估計總成本 ⁽¹⁵⁾ (平方米)	已竣工總成本 ⁽¹⁶⁾ (平方米)	已收估計總成本 ⁽¹⁷⁾ (平方米)	已竣工總成本 ⁽¹⁸⁾ (平方米)	
東江府	2016年3月	2016年6月	2019年4月	2017年11月	816.4	46.0	100.00	1,208.6	8	39,416	29,458	21,784	1,432	23,215	12,728	12,143	8,151	-	-
第一階段	2016年3月	2016年6月	2019年4月	2017年11月	816.4	46.0	100.00	1,208.6	8	39,416	29,458	21,784	1,432	23,215	12,728	12,143	8,151	-	-
住宅	16,191																		
商業																			
辦公室																			
停車場																			
配套设施																			
第二階段	2016年3月	2016年6月	2019年4月	2017年11月	816.4	46.0	100.00	1,208.6	8	39,416	29,458	21,784	1,432	23,215	12,728	12,143	8,151	-	-
住宅																			
商業																			
辦公室																			
停車場																			
配套设施																			
第三階段	2016年3月	2016年6月	2019年4月	2017年11月	816.4	46.0	100.00	1,208.6	8	39,416	29,458	21,784	1,432	23,215	12,728	12,143	8,151	-	-
住宅																			
商業																			
辦公室																			
停車場																			
配套设施																			
第四階段	2016年3月	2016年6月	2019年4月	2017年11月	816.4	46.0	100.00	1,208.6	8	39,416	29,458	21,784	1,432	23,215	12,728	12,143	8,151	-	-
住宅																			
商業																			
辦公室																			
停車場																			
配套设施																			

業 務

項 目	已竣工					中 途					未竣工				
	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期
項 目	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期	實地/估價/竣工 面積/日期
11. 雲台天寧	89,369	2017年4月	2018年9月	2019年8月	9	56,609	53,427	48,238	5,189	53,427	248,874	195,443	-	-	-
第一階段	2017年4月	2018年9月	2019年8月	2019年8月		56,609	53,427	48,238	5,189	53,427	-	-	-	-	-
住宅						56,609	53,427	48,238	5,189	53,427	-	-	-	-	-
商業						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公室						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套设施						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第二階段	2017年7月	2019年7月	2019年6月	2019年6月		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公室						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套设施						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第三階段	2017年4月	2019年10月	2019年8月	2019年8月		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公室						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套设施						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第四階段	2017年8月	2020年4月	2019年8月	2019年8月		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公室						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套设施						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目	已竣工				在 建				未竣工			
	未竣工				已竣工				未竣工			
	概算/竣工日算 ⁽¹⁾	概算/竣工日算 ⁽²⁾	概算/竣工日算 ⁽³⁾	概算/竣工日算 ⁽⁴⁾	概算/竣工日算 ⁽⁵⁾	概算/竣工日算 ⁽⁶⁾	概算/竣工日算 ⁽⁷⁾	概算/竣工日算 ⁽⁸⁾	概算/竣工日算 ⁽⁹⁾	概算/竣工日算 ⁽¹⁰⁾	概算/竣工日算 ⁽¹¹⁾	概算/竣工日算 ⁽¹²⁾
	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)	估計面積 (平方米)
12. 建設費												
第一建設費												
住宅	73,216	2017年8月	2019年3月	2019年9月	1,985.4	557.3	500	1,047.0	10	-	-	-
商業										-	-	-
辦公										-	-	-
停車場										-	-	-
配設用地										-	-	-
第二建設費												
住宅		2017年9月	2019年4月	2019年3月						128,717	103,676	-
商業										12,389	11,642	-
辦公										12,389	11,642	-
停車場										-	-	-
配設用地										-	-	-
第三建設費												
住宅		2017年9月	2019年5月	2019年5月						450	54,592	-
商業										58,743	54,592	-
辦公										58,743	54,592	-
停車場										-	-	-
配設用地										-	-	-
第四建設費												
住宅		2017年8月	2019年10月	2019年9月						26,548	8,087	-
商業										-	-	-
辦公										-	-	-
停車場										-	-	-
配設用地										26,548	8,087	-
第五建設費												
住宅		2017年11月	2019年11月	2019年9月						2,044	1,915	-
商業										-	-	-
辦公										1,915	1,915	-
停車場										-	-	-
配設用地										-	-	-
第六建設費												
住宅										-	-	-
商業										-	-	-
辦公										-	-	-
停車場										-	-	-
配設用地										129	-	-

業 務

項 目	已竣工										中 間 驗 收		未 止 未 完 驗 收			
	佔地面積 ⁽¹⁾	實業/估計施工/竣工日期 ⁽²⁾	實業/估計施工/竣工日期 ⁽³⁾	實業/估計施工/竣工日期 ⁽⁴⁾	實業已收資本 ⁽⁵⁾	估計將予產生的日後賬務成本 ⁽⁶⁾	本集團的應佔權益 ⁽⁷⁾	本集團應佔價值 ⁽⁸⁾	總承建商估計合約總額 ⁽⁹⁾	已竣工建築工程應佔總額 ⁽¹⁰⁾	可應佔建築工程應佔總額	可應佔建築工程應佔總額 ⁽¹¹⁾	已竣工建築工程應佔總額	可應佔建築工程應佔總額	可應佔建築工程應佔總額 ⁽¹²⁾	未竣工建築工程應佔總額
13. 江山鄉	14,711	2018年7月	2018年12月	2019年12月	389.9	166.1	51.00	198.2	11	-	-	-	-	-	-	-
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																
14. 2017年6月停業地塊	8,144	2019年1月	2020年1月	2021年2月	432.8	363.2	100.00	430.0	12	-	-	-	-	-	-	-
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																
15. 曾見未來	272,475	2018年10月	2018年11月	2020年12月	1,757.0	3,885.4	49.00	607.6	13	-	-	-	-	-	-	-
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																
第二階段		2018年10月	2018年11月	2020年7月												
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																
2019年4月			2019年5月	2020年12月												
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																

– 187 –

[illegible]

業 務

項 目	已竣工				中 止				中止未竣工			
	未竣工				已竣工				已竣工			
	估計竣工 面積(%)	估計竣工 日期(第④)	實際竣工 面積(%)	實際竣工 日期(第⑤)	估計竣工 面積(%)	估計竣工 日期(第④)	實際竣工 面積(%)	實際竣工 日期(第⑤)	估計竣工 面積(%)	估計竣工 日期(第④)	實際竣工 面積(%)	實際竣工 日期(第⑤)
18. 京 合	64.844	2011年3月	2011年9月	2021年9月	150.844	15	150.844	412.1	100.00	606.5	1,285.9	1,188.8
第一階段		2011年3月	2011年9月	2014年8月								
住宅												
商業												
辦公室												
停車場												
配套设施												
第二階段												
住宅												
商業												
辦公室												
停車場												
配套设施												
19. 嘉山園建設	114.419	2013年4月	2013年6月	2021年4月		16		509.8	35.00	1,156.4	1,188.8	
第一階段		2013年4月	2013年6月	2019年2月								
住宅												
商業												
辦公室												
停車場												
配套设施												
第二階段												
住宅												
商業												
辦公室												
停車場												
配套设施												

業 務

項 目	已竣工					在建工程					尚未竣工工程				
	佔地面积 ⁽¹⁾ (平方米)	實價/估計 建築工程 成本 ⁽²⁾	實價/估計 建築工程 成本 ⁽³⁾	實價/估計 建築工程 成本 ⁽⁴⁾	實價/估計 建築工程 成本 ⁽⁵⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽⁶⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽⁷⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽⁸⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽⁹⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽¹⁰⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽¹¹⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽¹²⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽¹³⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽¹⁴⁾	已竣工 建築工程 成本 ⁽¹⁵⁾
20.															
2018-0-18號地塊	52,399	2019年3月	2019年5月	2020年5月	336.0	700.9	100.00	336.7	30	-	-	-	-	154,285	-
住宅															
商業															
辦公室														115,164	-
停車場														8,174	-
配套设施														-	-
21.														28,826	-
2018-0-18號地塊	19,533	2018年1月	2019年4月	2019年4月	728.7	141.4	70.00	554.7	17	-	-	-	-	21,211	-
住宅															
商業															
辦公室															
停車場															
配套设施															

業 務

項 目	已竣工										在 建		尚未竣工	
	未竣工										已竣工		已竣工	
	佔地面積 (平方米)	數/佔地 面積(%)	數/佔地 面積(%)	數/佔地 面積(%)	數/佔地 面積(%)	數/佔地 面積(%)	數/佔地 面積(%)	數/佔地 面積(%)	數/佔地 面積(%)	數/佔地 面積(%)	已竣工 面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)	已竣工 面積 (平方米)
22. 徐州														
雲谷天境	20,713	2018年9月	2019年3月	2021年2月	1,302.5	446.2	100.00	1,322.5	18	-	-	-	-	-
第一階段		2018年9月	2019年3月	2021年2月										
住宅														
商業														
辦公室														
停車場														
配套设施														
第二階段		2018年11月	2019年7月	2021年2月										
住宅														
商業														
辦公室														
停車場														
配套设施														
徐州														
23. 張家城	54,190	2018年11月	2019年1月	2019年12月	258.7	498.7	100.00	346.2	19	-	-	-	-	-
住宅														
商業														
辦公室														
停車場														
配套设施														
合 計														

業 務

項 目	已竣工										中 間 驗 收		未 止 未 完 驗 收	
	估 值 面 積 ⁽¹⁾ (平方米)	實 際 / 估 計 施 工 開 工 日 期 ⁽²⁾	實 際 / 估 計 施 工 完 工 日 期 ⁽³⁾	實 際 已 竣 工 面 積 ⁽⁴⁾ (平方米)	估 計 已 竣 工 面 積 ⁽⁵⁾ (平方米)	估 計 已 竣 工 面 積 ⁽⁶⁾ (平方米)	估 計 已 竣 工 面 積 ⁽⁷⁾ (平方米)	估 計 已 竣 工 面 積 ⁽⁸⁾ (平方米)	估 計 已 竣 工 面 積 ⁽⁹⁾ (平方米)	估 計 已 竣 工 面 積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	中 間 驗 收 面 積 ⁽¹¹⁾ (平方米)	已 竣 工 面 積 ⁽¹²⁾ (平方米)	未 止 未 完 驗 收 面 積 ⁽¹³⁾ (平方米)	未 止 未 完 驗 收 面 積 ⁽¹⁴⁾ (平方米)
24. 肇 江 溫 德 府 第 一 建 設	123,458	2018年3月 2018年3月	2018年1月 2018年6月	2020年3月 2019年6月	5000	590.8	20	-	-	-	199,399	140,093	26,222	-
住宅											98,322	69,683	26,222	-
商業											81,160	62,711	26,222	-
辦公室											-	-	-	-
停車場											-	-	-	-
配套設施											17,362	6,912	-	-
25. 肇 江 溫 德 府 第 二 建 設		2018年7月	2018年1月	2020年3月							100,877	70,411	-	-
住宅											73,367	58,355	-	-
商業											6,828	5,360	-	-
辦公室											-	-	-	-
停車場											16,800	6,696	-	-
配套設施											3,872	-	-	-
26. 肇 江 溫 德 府 第 三 建 設	55,800	2018年8月 2018年8月	2018年10月 2018年10月	2020年11月 2020年8月	33,000	404.5	21	-	-	-	158,870	141,629	2,793	69,240
住宅											68,070	65,510	2,793	-
商業											68,070	65,510	2,793	-
辦公室											-	-	-	-
停車場											-	-	-	-
配套設施											-	-	-	-
27. 肇 江 溫 德 府 第 四 建 設		2018年10月	2019年3月	2020年11月							90,800	76,118	-	-
住宅											66,195	63,550	-	-
商業											-	-	-	-
辦公室											-	-	-	-
停車場											24,606	12,569	-	-
配套設施											-	-	-	-

業 務

項 目	已竣工										在建工程		尚未竣工			
	佔地面積 ⁽¹⁾	實業/估計施工完成日期 ⁽²⁾	實業/估計施工完成日期 ⁽³⁾	實業/估計施工完成日期 ⁽⁴⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽⁵⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽⁶⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽⁷⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽⁸⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽⁹⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽¹⁰⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽¹¹⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽¹²⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽¹³⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽¹⁴⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽¹⁵⁾	已竣工建築佔地面積 ⁽¹⁶⁾
馬鞍山																
26. 天境	85,938	2018年8月	2018年12月	2020年6月	490.2	33.34	368.2	29	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																
總計																
總公司																
27. 佛山																
第一階段	58,455	2017年7月	2018年9月	2019年5月	342.4	50.00	1,732.5	22	31,120	29,940	24,024	5,916	29,940	142,952	108,929	-
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																
第二階段		2017年10月	2019年3月	2019年2月												
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																
第三階段		2018年4月	2019年6月	2019年5月												
住宅																
商業																
辦公室																
停車場																
配套设施																
總計																
總公司																

– 193 –

[illegible]

項目		已竣工										住居取得				将来取得			
		建築					建築					取得		取得		取得			
		建築面積 (㎡)	建築費 (円)	建築費 (円)	建築費 (円)	建築費 (円)	建築面積 (㎡)	建築費 (円)	建築費 (円)	建築費 (円)	建築費 (円)	取得面積 (㎡)	取得費 (円)	取得面積 (㎡)	取得費 (円)	取得面積 (㎡)	取得費 (円)		
30. 建設	住宅	10,219	2018年10月	2019年1月	2020年2月	136.4	119.0	2001	58.6	25	-	-	-	-	-	-	-		
31. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
32. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
33. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
34. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
35. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
36. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
37. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
38. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
39. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
40. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
41. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
42. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
43. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
44. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
45. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
46. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
47. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
48. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
49. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
50. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
51. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
52. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
53. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
54. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
55. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
56. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
57. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
58. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
59. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
60. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
61. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
62. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
63. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
64. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
65. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
66. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
67. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
68. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
69. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
70. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
71. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
72. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
73. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
74. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
75. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
76. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
77. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
78. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
79. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
80. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
81. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
82. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
83. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
84. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
85. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
86. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
87. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
88. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
89. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
90. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
91. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
92. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
93. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
94. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
95. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122,100	2,166	1,813	3,980	1,124	不適用		
96. 建設	住宅	77,095	2015年7月	2015年9月	2019年5月	1,235.0	-	49,000	31.3	26	157,785	122							

業 務

項目	已竣工										在建工程				尚未竣工工程				中 途 停 工				尚未開工																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	總建築面積 (平方米)	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配建設施	實業/住宅/辦公/停車場/配

– 196 –

[illegible]

附註：

- (1) 倘並無相關土地使用權證，則地盤面積應來自相關土地權證及不動產證書所載資料，或土地出讓協議中的地盤面積。
- (2) 指建築工程施工許可證所載或由本集團估計的日期。
- (3) 指本集團根據本集團的內部記錄獲得或估計獲得項目預售許可證的日期。
- (4) 指於項目竣工時申請審視每個項目完成工程的記錄日期；開發中或擬建項目乃根據我們目前對建築工程計劃的估計得出。
- (5) 實際成本指相關項目產生的直接經審核成本，包括相關土地使用許可證的已付／將支付土地出讓金、建築成本及資本化利息。
- (6) 估計成本指根據2018年11月30日產生的開發成本估計所產生的預算成本。
- (7) 根據2018年11月30日的物業估值報告所載各項目公司的實際股權計算。

- (8) 此為本集團應佔的項目投資價值。
- (9) 不計入物業估值報告的項目在此項標示為「不適用」。
- (10) 有關已竣工項目的總建築面積數據應來自相關檢驗證書所載資料；有關開發中及擬建項目的數據應來自相關建設規劃許可所載資料，或倘並無施工規劃許可證，則應來自土地出讓協議的建築面積數據。
- (11) C區約51,726平方米擬用於經營醫院。我們擬與江蘇省一家著名綜合醫院合作，通過建設醫院大樓經營醫院，完成後主要由醫院負責進行其日常營運。
- (12) 此指總建築面積約77,680平方米。D區約77,680平方米已竣工及擬用於將持作投資物業的養老院。我們擬將養老院租予南京東方頤年養老服務有限公司。
- (13) 開發中的總建築面積為約1,124平方米，擬作本集團內部使用。
- (14) 合肥銀弘(XZQTD237號地塊的項目公司)由本公司間接擁有100%權益。根據本集團與合肥旭輝企業管理有限公司(「合肥旭輝」)於2018年12月7日訂立的一項合作協議，合肥銀弘的股權結構將有所變動，本集團與合肥旭輝將在若干條件獲達成後分別持有合肥銀弘50%權益。於最後實際可行日期，根據國際財務報告準則，合肥銀弘獲分類為本集團的聯營公司(定義見國際財務報告準則)。

為開發「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業，我們已針對不同的客戶群體，引入五個住宅物業產品系列：

- 「頤系列」住宅讓長者客戶享受輕鬆及健康的生活方式。我們的「君頤東方」屬於「頤系列」；
- 「尚系列」住宅為年輕及追求時尚的客戶而設。我們的「Kinma Q + 社區」屬於「尚系列」；
- 「致系列」住宅為注重功能性及便利性的中等收入家庭而設。我們的「一方山」、「藍溪郡」及「白馬瀾山」屬於「致系列」；
- 「中系列」住宅為追求舒適及品質的改善型客戶而設。我們的「山語銀城」及「悅見山」屬於「中系列」；及
- 「和系列」住宅為追求豪華家居及獨特生活方式的中高收入家庭而設。我們的「長島觀瀾潤園」、「長島觀瀾沁園」、「長島觀瀾汐園」、「天元世家」及「原溪」屬於「和系列」。

我們物業項目的描述

A. 我們附屬公司開發的物業項目

南京

(1) 西堤國際



西堤國際為位於南京市建鄴區的住宅及商業物業項目。該項目主要由高層住宅組成。西堤國際由南京西城開發。該項目佔用總佔地面積約309,622平方米。

該項目於2012年獲南京市人民政府辦公廳評為南京市最佳人居樓盤，於2011年獲中華人民共和國住房和城鄉建設部評為國家綠色建築示範工程，於2007年獲網尚房地產研究機構評為2006年度河西板塊樓盤銷售綜合實力冠軍，並於2006年獲網尚房地產研究機構評為2006上半年河西銷售綜合排名第一名。

於最後實際可行日期，地價已獲全數支付。我們於2010年6月取得該項目的竣工驗收證明。於2018年11月30日，概無未售出的可售總建築面積。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

—動工.....	2004年11月
—竣工.....	2010年6月
已產生的開發成本	人民幣2,611.8百萬元
已竣工可售／可租賃總建築面積(平方米)	516,446
已竣工及已出售的可售／可租賃總建築面積(平方米)	516,446
已出售的可售總建築面積的百分比	100%
本集團應佔權益	100.00%

(2) 鐘山晶典

鐘山晶典為位於南京市棲霞區的住宅及商業物業項目。該項目主要由高層住宅組成，附設會所及托兒所等配套設施。鐘山晶典由南京馬會開發。我們於2016年5月收購南京馬會的股權。

該項目於2007年11月動工，並於2011年10月竣工。南京馬會於2007年12月開始該項目的預售。於2018年11月30日，我們並無產生及將不會產生任何開發成本，乃由於項目已於我們收購南京馬會股權時竣工。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

—動工.....	2007年11月
—竣工.....	2011年10月
已產生的開發成本	零
已竣工可售總建築面積(平方米).....	16,699
已竣工及已出售的可售總建築面積(平方米).....	4,198
已出售的可售總建築面積百分比.....	25.1%
本集團應佔權益	100.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業1。

(3) 長島觀瀾潤園



長島觀瀾潤園為位於南京市建鄴區的住宅及商業物業項目。該項目主要由多層及低密度住宅組成。長島觀瀾潤園由南京弘全開發。該項目總佔地面積約16,370平方米。於最後實際可行日期，地價已獲全數支付。我們於2015年6月取得該項目的竣工驗收證明。於2018年11月30日，概無未售出的可售建築面積。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

—動工.....	2013年8月
—竣工.....	2015年6月
已產生的開發成本	人民幣422.2百萬元
已竣工可售總建築面積(平方米)	26,534
已竣工及已出售的可售總建築面積(平方米)	26,534
已出售的可售總建築面積的百分比	100%
本集團應佔權益	100.00%

(4) 長島觀瀾沁園



長島觀瀾沁園為位於南京市建鄴區的住宅及商業物業項目。該項目主要由多層及低密度住宅組成。長島觀瀾沁園由南京弘佑開發。該項目總佔地面積約38,271平方米。截至最後實際可行日期，地價已獲全數支付。我們於2015年6月取得該項目的竣工驗收證明。於2018年11月30日，未售出的可售總建築面積約為597平方米。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

—動工.....	2013年8月
—竣工.....	2015年6月
已產生的開發成本	人民幣811.4百萬元
已竣工可售總建築面積(平方米)	52,510
已竣工及已出售的可售總建築面積(平方米)	51,913
已出售的可售總建築面積的百分比	98.9%
本集團應佔權益	100.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業2。

(5) 長島觀瀾沁園



長島觀瀾汐園為位於南京市建鄴區的住宅及商業物業項目。該項目主要由多層及低密度住宅組成。長島觀瀾汐園由南京弘佑開發。該項目總佔地面積約39,035平方米。於最後實際可行日期，地價已獲全數支付。我們於2015年9月取得該項目的竣工驗收證明。於2018年11月30日，未售出的可售總建築面積約為125平方米。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

—動工.....	2013年12月
—竣工.....	2015年9月
已產生的開發成本	人民幣747.8百萬元
已竣工可售總建築面積(平方米)	47,152
已竣工及已出售的可售總建築面積(平方米)	47,027
已出售的可售總建築面積的百分比	99.7%
本集團應佔權益	100.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業3。

(6) 一方山



一方山為位於南京市江寧區的住宅及商業物業項目。該項目由高層及低密度住宅組成。一方山由南京銀廣開發。該項目總佔地面積約97,118平方米。於最後實際可行日期，地價已獲全數支付。我們於2017年5月取得相關該項目的竣工驗收證明。於2018年11月30日，未售的可售總建築面積約為9,295平方米。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

—動工.....	2014年12月
—竣工.....	2017年5月
已產生的開發成本	人民幣1,806.8百萬元
已竣工可售總建築面積(平方米).....	164,934
已竣工及已出售的可售總建築面積(平方米).....	161,243 (附註)
已出售的可售總建築面積的百分比	97.8%
本集團應佔權益	100.00%

附註：此代表以下項目的總額：(i)已竣工、出售及交付予客戶的可售總建築面積155,639平方米；及(ii)我們已簽訂相關購買合同但尚未將物業交付予客戶的可售總建築面積5,604平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業4。

(7) 藍溪郡



藍溪郡為位於南京市江寧區的住宅及商業物業項目。該項目主要由高層住宅及低密度住宅組成。藍溪郡由南京銀卓開發。該項目總佔地面積約117,936平方米。於最後實際可行日期，地價已獲全數支付。我們於2017年12月取得相關該項目的驗收證明。於2018年11月30日，未售的可售總建築面積約為4,417平方米。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

— 動工	2014年12月
— 竣工	2017年12月
已產生的開發成本	人民幣2,837.5百萬元
已竣工的可售總建築面積(平方米)	310,255
已竣工及已出售的可售總建築面積(平方米)	306,496 ^(附註)
已出售的可售總建築面積的百分比	98.8%
本集團應佔權益	100.00%

附註：此代表以下項目的總額：(i)已竣工、出售及交付予客戶的可售總建築面積305,838平方米；及(ii)我們已簽訂相關購買合同但尚未將物業交付予客戶的可售總建築面積657平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業5。

(8) 君頤東方



君頤東方為位於南京市棲霞區的房地產項目，為我們計劃建立由CCRC及醫院等配套設施組成的養老社區。該項目主要由多層住宅組成。君頤東方由南京東方頤年開發。該項目分別於2016年及2017年獲中國城市科學研究會頒授「中國房地產住宅項目品牌價值Top 10行列」及「全國健康建築二星設計標識」。該項目總佔地面積約120,210平方米，其中(a)約59,277平方米為持作出售物業；(b)約30,917平方米擬用作經營醫院；及(c)約30,016平方米擬為用作養老院的持作投資物業。我們擬與江蘇省一家著名綜合醫院合作，通過建設醫院大樓經營醫院，完成後主要由醫院負責進行其日常營運。有關養老院的詳情，請參閱「持續關連交易－(B)遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易－2.第二份物業租賃總協議」一段。我們於2015年1月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣1,800百萬元。我們於2015年11月取得相關土地使用權證。

該項目於2016年3月動工。第一批物業於2017年11月竣工，最後一批物業預期於2019年6月竣工。我們於2016年10月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已

產生開發成本人民幣3,666.0百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生開發成本約人民幣293.6百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2016年3月
—竣工.....	2019年6月
已產生的開發成本.....	人民幣3,666.0百萬元
估計將產生的開發成本.....	人民幣293.6百萬元
已竣工的可售／可租賃總建築面積(平方米).....	107,735
已預售或出售的可售／可租賃總建築面積(平方米).....	101,112 (附註)
已預售或出售的可售／可租賃總建築面積百分比.....	93.9%
本集團應佔權益.....	75.00%

附註：此代表以下項目的總額：(i)已竣工、出售及交付予客戶的可售總建築面積94,538平方米；及(ii)我們已簽訂相關購買合同但尚未將物業交付予客戶的可售總建築面積6,574平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業6。

(9) Kinma Q + 社區



Kinma Q + 社區為位於南京市栖霞區的商業公寓物業項目。我們正與騰訊合作為青年人開發 Kinma Q + 社區的智能家居系統，提供與智能家居技術相結合的商業公寓、公共娛樂中心(包括圖書館、酒吧、咖啡館、電子競技場)及酒店等其他商業空間。Kinma Q + 社區由南京馬會開發。該項目總佔地面積約 19,273 平方米。我們於 2016 年 5 月收購南京馬會的股權。

與騰訊的合作協議的主要條款如下：

協議期限：2017 年 7 月 14 日至 2020 年 12 月 31 日

訂約方：本集團、騰訊及一名獨立第三方，其為騰訊的授權服務供應商(「服務供應商」)，以協助開發智能家居系統產品及提供相關產品支援服務

權利及義務：本集團：

- 負責開發成本及項目實施費用
- 提供產品營運所必要的硬件及軟件

騰訊：

- 設計產品的開發及銷售計劃
- 就產品的要求與本集團聯絡並安排本集團進行檢查
- 向服務供應商跟進項目進度並檢查服務供應商交付的產品

服務供應商：

- 根據本集團的規格及交付時間表開發產品，並向本集團提供相關產品支援服務

成本安排：本集團應分三期向服務供應商支付開發成本及項目實施費用

開發產品的知識產權： 服務供應商開發的產品的知識產權應由本集團擁有

終止： 如任何一方有意終止協議，該訂約方應向其他訂約方發出事先書面通知，協議將於各訂約方共同同意的情況下的終止

該項目於2016年12月動工，於2018年8月竣工。我們於2017年6月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣478.1百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生開發成本約人民幣146.6百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

—動工.....	2016年12月
—竣工.....	2018年8月
已產生的開發成本	人民幣478.1百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣146.6百萬元
已竣工的可售總建築面積(平方米)	48,095
已預售的可售總建築面積(平方米)	40,754 ^(附註)
已預售的可售總建築面積百分比.....	84.7%
本集團應佔權益	100.00%

附註：此代表我們已簽訂相關購買合同但尚未將物業交付予客戶的可售總建築面積40,754平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業7。

(10) 東岳府



東岳府為位於南京市秦淮區的住宅及商業物業項目。該項目主要由高層住宅組成。東岳府由南京易城開發。該項目總佔地面積約16,191平方米。我們於2016年1月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣407.9百萬元。我們於2016年4月取得相關土地使用權證。

該項目於2016年3月動工。第一批物業於2017年11月竣工，最後一批物業預期於2019年4月竣工。我們於2016年8月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣816.4百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生開發成本約人民幣46.0百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2016年3月
—竣工.....	2019年4月
已產生的開發成本	人民幣816.4百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣46.0百萬元
待竣工或已竣工的可售總建築面積(平方米)	41,601 (附註1)
已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	36,177 (附註2)
已預售或出售的可售總建築面積百分比	87.0%
本集團應佔權益	100.00%

附註：

1. 此代表以下項目的總額：(i)已竣工的可售總建築面積約29,458平方米；及(ii)開發中總建築面積約12,143平方米。
- 2 此代表以下項目的總額：(i)已竣工、出售及交付予客戶的可售總建築面積6,243平方米；(ii)我們已簽訂相關購買合同但尚未將物業交付予客戶的可售總建築面積21,784平方米；及(iii)在建及已預售的可售總建築面積8,151平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業8。

(11) 雲台天境

雲台天境為位於南京市江寧區的住宅及商業物業項目。該項目主要由高層住宅組成，設有幼兒園及社區中心等配套設施。該項目於2018年獲中國城市科學研究會頒授「全國健康建築二星設計標識」。雲台天境由南京佳運城開發。該項目總佔地面積約89,369平方米。我們於2016年10月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣3,720百萬元。我們於2017年7月取得相關土地使用權證。

該項目於2017年4月動工。第一批物業於2018年8月竣工，最後一批物業預期於2019年8月竣工。我們於2018年9月開始該項目的銷售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣5,105.3百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生開發成本約人民幣981.6百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2017年4月
—竣工.....	2019年8月
已產生的開發成本.....	人民幣5,105.3百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣981.6百萬元
待竣工或已竣工的可售總建築面積(平方米)	248,870 ^(附註1)
已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	48,238 ^(附註2)
已預售或出售的可售總建築面積百分比	19.4%
本集團應佔權益	51.00%

附註

1. 此代表以下項目的總額：(i)已竣工的可售總建築面積約53,427平方米；及(ii)開發中的可售總建築面積約195,443平方米。
2. 此代表我們已簽訂相關購買合同但未將物業交付予客戶的可售總建築面積48,238平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業9。

(12) 鉅悅源墅

鉅悅源墅為位於南京市江寧區的住宅物業項目。該項目主要由低密度住宅組成。鉅悅源墅由南京九城興開發。該項目總佔地面積約73,216平方米。我們於2016年10月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣1,610百萬元。我們於2017年3月取得相關土地使用權證。

該項目於2017年8月動工。第一批物業於2019年3月竣工，最後一批物業預期於2019年9月竣工。我們預期於2019年3月開始該項目的銷售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,985.4百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生開發成本約人民幣557.3百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2017年8月
—竣工.....	2019年9月
已產生的開發成本	人民幣1,985.4百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣557.3百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	103,676
已出售的可售總建築面積(平方米)	無 ^(附註)
已出售的可售總建築面積百分比.....	無 ^(附註)
本集團應佔權益	50.00%

附註：相關土地出讓合同規定物業發展商僅可於竣工後出售物業。因此，根據土地出讓合同的該等規定，我們擬於竣工後出售物業。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業10。

(13) 江山御

江山御位於南京市江寧區。其擬為由南京昌拓開發的住宅項目。該項目總佔地面積為約14,711平方米。我們於2018年1月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣310百萬元。我們於2018年4月取得相關土地使用權證。

該項目於2018年7月動工，且預期於2019年12月竣工。我們於2018年12月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣389.9百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生開發成本約人民幣166.1百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

估計施工期	
—動工.....	2018年7月
—竣工.....	2019年12月
已產生的開發成本	人民幣389.9百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣166.1百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	30,850
已預售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售的可售總建築面積百分比.....	無
本集團應佔權益	50.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業11。

(14) 2017G63 寧海路地塊

2017G63 寧海路地塊位於南京鼓樓區。其擬為由南京銀城開發的商用項目。該項目總佔地面積約8,144平方米。我們於2018年1月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣420百萬元。我們於2018年8月已取得相關土地使用權證。

該項目預期於2019年1月動工，且預期於2021年2月竣工。我們預計將於2020年1月開始預售該項目。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣432.8百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生開發成本約人民幣363.2百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

估計施工期	
—動工.....	2019年1月
—竣工.....	2021年2月
已產生的開發成本	人民幣432.8百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣363.2百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	18,754 ^(附註)
已預售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售的可售總建築面積百分比.....	無
本集團應佔權益	100.00%

附註：此代表持作未來開發的規劃可售總建築面積約18,754平方米。持作未來開發的規劃總建築面積約48,910平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業 12。

(15) 薈見未來

薈見未來(舊稱空港會展小鎮一期)為位於南京市溧水區。其擬為由南京空港開發的住宅及商業項目。該項目總佔地面積為約272,475平方米。我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，據此，我們將支付總地價約人民幣1,314.5百萬元。於最後實際可行日期，地價已獲全數支付，且我們已取得總佔地面積約272,475平方米的相關土地使用權證。

該項目已於2018年10月動工。第一批物業預期於2020年7月竣工，最後一批物業預期於2020年12月竣工。我們於2018年11月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣1,757.0百萬元，且我們預期就該項目的竣工產生額外開發成本約人民幣3,885.4百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年10月
—竣工.....	2020年12月
已產生的開發成本.....	人民幣1,757.0百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣3,885.4百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	399,325 (附註)
已預售的可售總建築面積(平方米)	1,423
已預售的可售總建築面積百分比	0.4%
本集團應佔權益	49.00%

附註：此代表以下項目的總額：(i)開發中可售總建築面積約277,531平方米；及(ii)持作未來開發的規劃可售總建築面積約121,794平方米。持作未來開發的規劃總建築面積為約306,587平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業 13。

無錫

(16) 山語銀城



山語銀城為位於無錫市濱湖區的住宅物業項目。該項目主要由多層及低密度住宅組成。山語銀城由無錫銀城開發。該項目總佔地面積約177,055平方米。於最後實際可行日期，地價已獲全數支付，且我們已取得相關土地使用權證。我們於2010年8月取得該項目的竣工驗收證明。於2018年11月30日，概無未售出的可售總建築面積。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際施工期

—動工.....	2006年10月
—竣工.....	2010年8月
已產生的開發成本	人民幣1,576.6百萬元
已竣工可售總建築面積(平方米).....	249,658
已竣工及已出售的可售總建築面積(平方米).....	249,658
已出售的可售總建築面積的百分比	100%
本集團應佔權益	100.00%

(17) 天元世家



天元世家為位於無錫市梁溪區的住宅物業項目。該項目主要由高層住宅組成。天元世家由無錫世紀花園開發。該項目總佔地面積約73,696平方米。我們於2007年8月收購無錫世紀花園的股權。

該項目於2009年8月動工。第一批物業於2015年6月竣工，最後一批物業預期於2020年3月竣工。我們於2010年6月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣2,231.9百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣133.9百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

— 動工.....	2009年8月
— 竣工.....	2020年3月
已產生的開發成本	人民幣2,231.9百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣133.9百萬元
待竣工或已竣工的可售總建築面積(平方米).....	169,028 ^(附註)

已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	153,686
已預售或出售的可售總建築面積百分比	90.9%
本集團應佔權益	100.00%

附註：此代表以下項目的總額：(i)已竣工的可售總建築面積約153,686平方米；及(ii)持作未來開發的規劃可售總建築面積約15,342平方米。持作未來開發的規劃總建築面積約26,963平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業14。

(18) 京梁合



京梁合為位於無錫市梁溪區的住宅及商業物業項目。該項目主要由高層住宅組成。京梁合由無錫世紀花園開發。該項目總佔地面積約64,844平方米。我們於2007年8月收購無錫世紀花園的股權。

該項目於2011年3月動工。第一批物業於2014年8月竣工，最後一批物業預期於2021年9月竣工。我們於2011年9月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣1,285.9百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣606.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2011年3月
—竣工.....	2021年9月
已產生的開發成本	人民幣1,285.9百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣606.5百萬元
待竣工或已竣工的可售總建築面積(平方米)	165,440 ^(附註)
預售或出售的可售總建築面積(平方米)	118,675
預售或出售的可售總建築面積百分比.....	71.7%
本集團應佔權益	100.00%

附註：此代表以下項目的總額：(i)已竣工的可售總建築面積約118,675平方米；及(ii)持作未來開發的規劃可售總建築面積約46,765平方米。持作未來開發的規劃總建築面積約74,387平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業15。

(19) 惠山國際社區

惠山國際社區為位於無錫市惠山區的住宅及商業項目。惠山國際社區由無錫億豐開發。該項目總佔地面積將為約114,419平方米。我們於2018年5月收購無錫億豐的股權。

該項目於2013年4月動工。第一批物業預期於2019年2月竣工，最後一批物業預期於2021年4月竣工。項目公司於2013年6月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣1,188.8百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生開發成本約人民幣1,156.4百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2013年4月
—竣工.....	2021年4月
已產生的開發成本.....	人民幣1,188.8百萬元
估計將產生的開發成本.....	人民幣1,156.4百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米).....	276,767 (附註)
已預售的可售總建築面積(平方米).....	138,953
已預售的可售總建築面積百分比.....	50.2%
本集團應佔權益.....	35.00%

附註：此代表以下項目的總額：(i)開發中的可售總建築面積約188,367平方米；及(ii)持作未來開發的規劃可售總建築面積約88,400平方米。持作未來開發的規劃總建築面積約122,749平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業16。

(20) 澄地 2018-C-18 號地塊

澄地2018-C-18號地塊位於無錫市江陰市。其擬為由江陰銀澤開發的住宅及商業物業項目。該項目總佔地面積為52,399平方米。我們於2018年10月訂立相關土地使用權授予合約，並全數支付總地價約人民幣316.4百萬元。我們於2018年11月取得相關土地使用權證。

該項目預期於2019年3月動工，且預期於2020年5月竣工。我們預期將於2019年5月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣326.0百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣700.9百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

估計施工期

—動工.....	2019年3月
—竣工.....	2020年5月
已產生的開發成本	人民幣326.0百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣700.9百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	131,897 ^(附註)
已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售或出售的可售總建築面積百分比	無
本集團應佔權益	100.00%

附註：此代表持作未來開發的規劃總可售建築面積約131,897平方米。持作未來開發的規劃總建築面積約154,285平方米。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業30。

蘇州

(21) 原溪

原溪為位於蘇州市姑蘇區的住宅物業項目。該項目主要由低密度住宅組成。原溪由蘇州銀澤開發。該項目總佔地面積約19,533平方米。我們於2017年7月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣576.2百萬元。我們於2017年12月取得相關土地使用權證。

該項目於2018年1月動工，且預期於2019年4月竣工。我們預期於2019年4月開始該項目的銷售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣728.7百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣141.4百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年1月
—竣工.....	2019年4月
已產生的開發成本	人民幣728.7百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣141.4百萬元
待竣工或已竣工的可售總建築面積(平方米)	28,435
已預售的可售總建築面積(平方米)	無 ^(附註)
已出售的可售總建築面積百分比.....	無 ^(附註)
本集團應佔權益	70.00%

附註：相關土地出讓合同規定物業發展商僅可於竣工後出售物業。因此，根據土地出讓合同的該等規定，我們擬於竣工後出售物業。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業17。

杭州

(22) 雲谷天境

雲谷天境位於杭州市西湖區。其擬為由杭州銀弘開發的住宅項目。該項目總佔地面積約20,713平方米。我們於2018年2月訂立相關土地出讓合同，並已支付地價約人民幣1,204.8百萬元。於2018年7月，我們取得相關土地使用權證。

該項目已於2018年9月動工，且預期於2021年2月竣工。我們預期將於2019年3月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣1,302.5百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣446.2百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年9月
—竣工.....	2021年2月
已產生的開發成本.....	人民幣1,302.5百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣446.2百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	66,508
已預售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售的可售總建築面積百分比	無
本集團應佔權益	100.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業18。

徐州

(23) 致享城

致享城(舊稱銀山路地塊)位於徐州市銅山區。其擬為由徐州長順開發的住宅及商業項目。該項目總佔地面積約54,190平方米。我們於2018年6月取得相關土地使用權證。

該項目已於2018年11月動工，且預期於2019年12月竣工。我們預期將於2019年1月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣258.7百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣498.7百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年11月
—竣工.....	2019年12月
已產生的開發成本	人民幣258.7百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣498.7百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	115,127
已預售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售的可售總建築面積百分比.....	無
本集團應佔權益	100.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業19。

鎮江

(24) 盛唐府

盛唐府為位於鎮江市潤州區的住宅及商業物業項目。該項目主要由低密度住宅組成。盛唐府由融創置業開發。該項目總佔地面積約123,458平方米。我們於2017年12月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣780.0百萬元。我們於2018年4月取得相關土地使用權證。

該項目於2018年3月動工。第一批物業預期於2019年6月竣工，最後一批物業預期於2020年3月竣工。我們於2018年6月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣1,126.5百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣700.9百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年3月
—竣工.....	2020年3月
已產生的開發成本.....	人民幣1,126.5百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣700.9百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	142,475
已預售的可售總建築面積(平方米)	26,222
已預售的可售總建築面積百分比	18.3%
本集團應佔權益	50.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業20。

(25) 樾府

樾府位於鎮江市潤州區。其擬為由鎮江恒潤開發的住宅及商業物業項目。該項目總佔地面積為約55,810平方米。我們於2018年4月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣1,144.8百萬元。於2018年8月，我們取得相關土地使用權證。

該項目於2018年8月動工。第一批物業預期於2020年8月竣工，最後一批物業預期於2020年11月竣工。我們於2018年10月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣1,228.7百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣1,122.1百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年8月
—竣工.....	2020年11月
已產生的開發成本.....	人民幣1,228.7百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣1,122.1百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	141,629
已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	2,793
已預售的可售總建築面積百分比	2.0%
本集團應佔權益	33.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業21。

馬鞍山

(26) 天境

天境位於馬鞍山花山區。其擬為馬鞍山順碧房地產開發有限公司開發的住宅及商業物業項目。該項目佔用總佔地面積85,938平方米。我們於2018年9月收購馬鞍山順碧房地產開發有限公司的股權。

該項目於2018年8月動工，並預期於2020年6月竣工。我們於2018年12月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣1,032.9百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣490.2百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年8月
—竣工.....	2020年6月
已產生的開發成本.....	人民幣1,032.9百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣490.2百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	193,305
已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售的可售總建築面積百分比	無
本集團應佔權益	33.34%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業29。

B. 我們合營企業開發的物業項目

南京

(27) 悅見山

悅見山為位於南京市浦口區的住宅及商業物業項目。該物業主要由高層及低密度住宅組成。悅見山由南京佳佑城開發。該項目總佔地面積約58,455平方米。項目公司於2017年3月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣2,960百萬元。項目公司於2017年6月取得相關土地使用權證。

該項目於2017年7月動工。第一批物業於2018年8月竣工，最後一批物業預期於2019年5月竣工。項目公司於2018年9月開始該項目的銷售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣3,622.1百萬元，且項目公司預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣342.4百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2017年7月
—竣工.....	2019年5月
已產生的開發成本	人民幣3,622.1百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣342.3百萬元
待竣工或已竣工的可售總建築面積(平方米)	138,869 ^(附註1)
已出售的可售總建築面積(平方米)	24,024 ^(附註2)
已出售的可售總建築面積百分比.....	17.3%
本集團應佔權益	50.00%

附註：

1. 此代表以下項目的總額：(i)已竣工的可售總建築面積約29,940平方米；及(ii)開發中的可售總建築面積約108,929平方米。
2. 此代表我們已簽訂買賣合同但未將物業交付予客戶的可售總建築面積24,024平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業22。

(28) 東樾府

東樾府為位於無錫市濱湖區的住宅及商業物業項目。該項目主要由高層住宅組成。東樾府由新城房地產開發。該項目總佔地面積約52,132平方米。項目公司於2009年1月取得相關土地使用權證。

該項目於2017年8月動工，且預期於2019年10月竣工。項目公司於2017年12月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣494.6百萬元，且項目公司預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣529.6百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2017年8月
—竣工.....	2019年10月
已產生的開發成本	人民幣494.6百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣529.6百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	131,519
已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	80,381
已預售或出售的可售總建築面積百分比	61.1%
本集團應佔權益	65.00%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業23。

蘇州

(29) 蘇河灣

蘇河灣為位於蘇州市吳江區的住宅物業項目。該項目主要由高層住宅組成。蘇河灣由蘇州恒萬開發。該項目總佔地面積約16,627平方米。項目公司於2018年1月取得相關土地使用權證。

該項目於2018年4月動工，且預期於2020年4月竣工。項目公司於2018年8月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣782.9百萬元，且項目公司預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣351.6百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年4月
—竣工.....	2020年4月
已產生的開發成本	人民幣782.9百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣351.6百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	73,040
已預售的可售總建築面積(平方米)	21,788
已預售的可售總建築面積百分比.....	29.8%
本集團應佔權益	16.70%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業24。

(30) 蘇地 2017-WG-66 地塊

蘇地 2017-WG-66 地塊位於蘇州市姑蘇區。其擬為由蘇州立泰開發的住宅物業項目。該項目總佔地面積約 10,219 平方米。項目公司於 2018 年 3 月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣 276.8 百萬元。於 2018 年 4 月，項目公司取得相關土地使用權證。

該項目已於 2018 年 10 月動工，且預期於 2020 年 2 月竣工。項目公司預期將於 2019 年 1 月開始該項目的預售。於 2018 年 11 月 30 日，該項目已產生開發成本約人民幣 293.4 百萬元，且項目公司預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣 136.4 百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

估計施工期

—動工.....	2018年10月
—竣工.....	2020年2月
已產生的開發成本	人民幣293.4百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣136.4百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	15,621
已預售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售的可售總建築面積百分比.....	無
本集團應佔權益	20.01%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業25。

C. 我們聯營公司(定義見國際財務報告準則)開發的物業項目

南京

(31) 白馬瀾山



白馬瀾山為位於南京市浦口區的住宅及商業物業項目。該項目主要由多層住宅組成。白馬瀾山由南京旭城開發。該項目總佔地面積約77,195平方米。項目公司於2014年12月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣490百萬元。項目公司於2015年5月取得相關土地使用權證。

該項目於2015年7月動工。第一批物業於2016年12月竣工，最後一批物業預期於2019年5月竣工。項目公司於2015年9月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,235.0百萬元。由於該項目的建築工程已經完成，且僅有竣工驗收程序尚待進行，故項目公司預期就該項目竣工不會產生任何額外開發成本。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2015年7月
—竣工.....	2019年5月
已產生的開發成本	人民幣1,235.0百萬元
估計將產生的開發成本	無
待竣工或已竣工的可售總建築面積(平方米).....	122,110
已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	120,296 ^(附註)
已預售或出售的可售總建築面積百分比	98.5%
本集團應佔權益	49.00%

附註：此代表以下項目的總額：(i)已竣工、出售及交付予客戶的可售總建築面積118,130平方米；及(ii)我們已簽訂相關購買合同但尚未將物業交付予客戶的可售總建築面積2,166平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業26。

蘇州

(32) 蘇地 2017-WG-68 地塊

蘇地 2017-WG-68 地塊位於蘇州市姑蘇區。其擬為由蘇州渝熙開發的住宅物業項目。該項目總佔地面積約10,063平方米。項目公司於2018年3月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣233.7百萬元。於2018年4月，項目公司取得相關土地使用權證。

該項目已於2018年9月動工，且預期於2020年2月竣工。我們於2018年11月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣244.2百萬元，且項目公司預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣130.2百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年9月
—竣工.....	2020年2月
已產生的開發成本	人民幣244.2百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣130.2百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	12,983
已預售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售的可售總建築面積百分比.....	無
本集團應佔權益	19.99%

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業27。

合肥

(33) XZQTD237 號地塊

XZQTD237 號地塊位於合肥市新站區。其擬為由合肥銀弘開發的住宅物業項目。該項目總佔地面積為54,783平方米。我們於2018年11月訂立相關土地使用權授予合約，據此，我們將支付總地價約人民幣534.1百萬元。於最後實際可行日期，地價已獲全數支付。

該項目預期於2019年3月動工，且預期於2020年3月竣工。我們預期將於2019年6月開始預售該項目。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣80.0百萬元，且我們預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣942.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

估計施工期

—動工.....	2019年3月
—竣工.....	2020年3月
已產生開發成本	人民幣80.0百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣942.5百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	95,679 ^(附註)
已預售或出售的可售總建築面積(平方米)	無
已預售或出售的可售總建築面積百分比	無
本集團應佔權益	100.00%

附註 此代表持作未來開發的規劃總可售建築面積約95,679平方米。持作未來開發的總建築面積約125,229平方米。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業31。

馬鞍山

(34) 依瀾郡

依瀾郡為位於馬鞍山市和縣的住宅及商業物業項目。該項目主要由高層及低密度住宅組成。依瀾郡由和縣孔雀湖開發。該項目佔用總佔地面積約184,873平方米。項目公司於2018年1月訂立相關土地出讓合同，並全數支付總地價約人民幣629.4百萬元。項目公司於2018年3月取得相關土地使用權證。

該項目於2018年3月動工。第一批物業預期於2020年2月竣工，最後一批物業預期於2021年6月竣工。項目公司於2018年6月開始該項目的預售。於2018年11月30日，該項目已產生開發成本約人民幣761.3百萬元，且項目公司預期就該項目的竣工將產生額外開發成本約人民幣1,239.0百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目於2018年11月30日的詳情如下：

實際／估計施工期

—動工.....	2018年3月
—竣工.....	2021年6月
已產生的開發成本.....	人民幣761.3百萬元
估計將產生的開發成本	人民幣1,239.0百萬元
待竣工的可售總建築面積(平方米)	291,793
已預售的可售總建築面積(平方米)	19,922
已預售的可售總建築面積百分比	6.8%
本集團應佔權益	50.00%

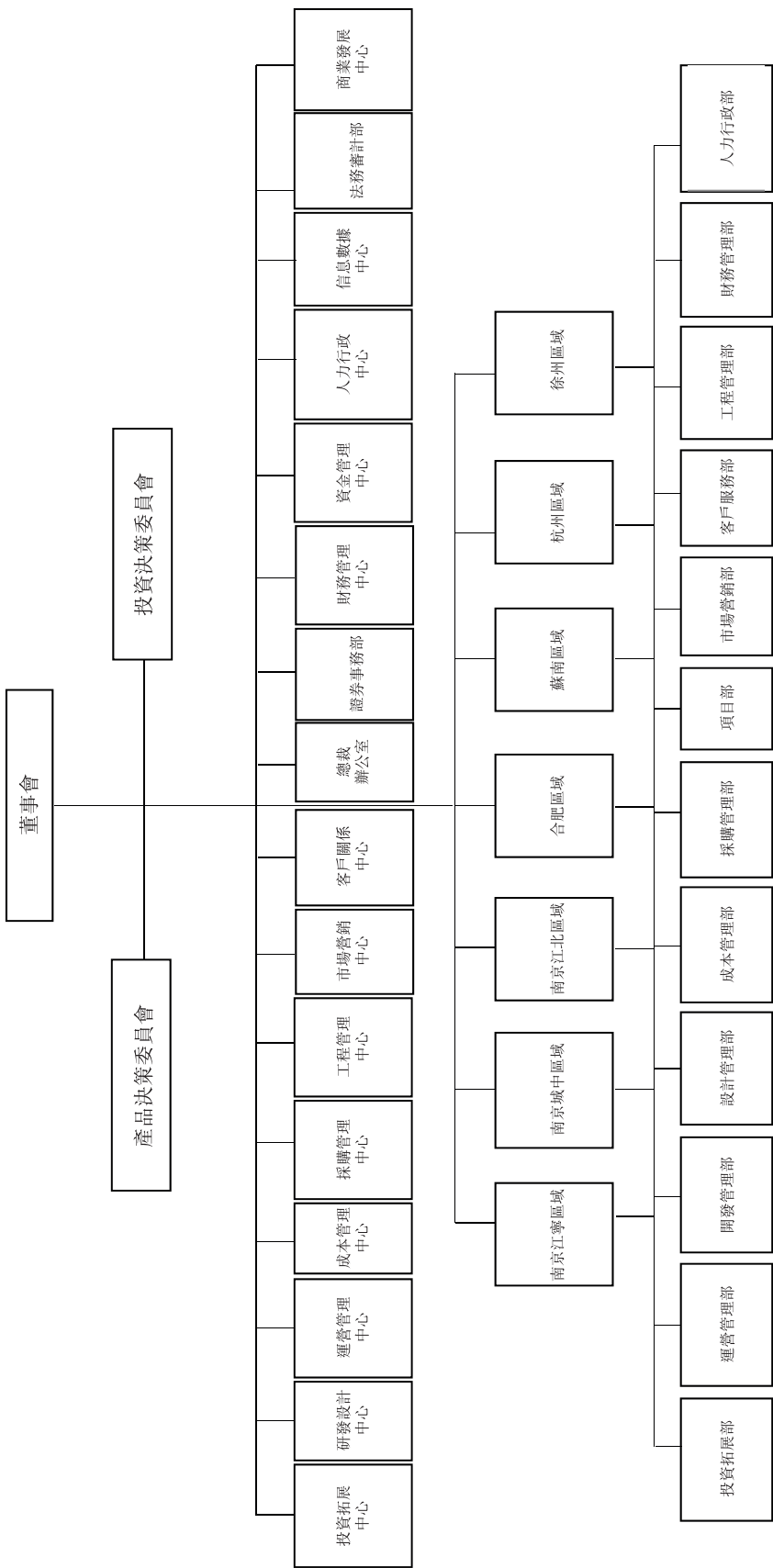
有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四物業估值報告物業28。

民防項目

我們確認，於2018年11月30日，我們有九棟已竣工的人防物業，總建築面積為104,541.0平方米，主要用作或將用作可出租泊車位，佔我們物業組合極小部分。作為日常營運一部分，我們監控與民方法有關的經營方式，確保符合相關法律。有關詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—人防工程」一段。

我們的物業發展管理

下圖載列我們總部及項目公司的管理及申報結構：



我們已制訂詳盡程序及政策，明確規定各職能的責任，以此促進高效溝通、迅速決策及響應市況變動。我們已於總部成立多個中心，包括投資拓展中心、研發設計中心、運營管理中心、成本管理中心、採購管理中心、工程管理中心、市場營銷中心、客戶關係中心、總裁辦公室、證券事務部、財務管理中心、資金管理中心、人力行政中心、信息數據中心、法務審計部、商業發展中心，以監管及協調不同事項。我們的總部及地區項目公司互相緊密合作開發物業發展項目。

物業開發過程

每個項目發展都具有其獨特性，旨迎合特定目標客戶及市場的喜好，我們項目的營運規劃及執行隨項目而有所不同。為發展優質物業發展項目，我們已於日常營運中採納標準化程序，以獲得營運效率最大化，同時又能夠保持彈性，以配合瞬息萬變的中國房地產市場及監管環境的變化。

我們的開發過程通常包括以下階段：

	主要活動	期間 ⁽¹⁾ (概約)
第一階段	項目選址、可行性研究及土地收購 - 物色可開發的城市及項目 - 進行可行性研究 - 土地收購	一個月
第二階段	項目規劃及設計 - 項目營銷定位、設計及開發規劃 - 成本評估及融資	三個月
第三階段	項目建設、採購及質量控制 - 透過招標過程挑選及委聘建築承建商 - 取得認證及許可 - 項目建設、管理及質量控制	24至30個月^{(2)、(3)}

業 務

	主要活動	期間 ⁽¹⁾ (概約)
第四階段	銷售及營銷 • 制訂銷售策略及釐定售價 • 進行銷售及預售 • 安排客戶付款	• 預售為15至20個月，竣工後銷售物業為三至六個月⁽³⁾
第五階段	交付及售後服務 • 交付物業 • 物業管理及售後服務	• 交付時間為三個月 • 售後服務為一至五年

附註：

- (1) 每個主要活動的所示期間僅供參考，基於我們的內部記錄及估計。
- (2) 從建築工程施工開始直至取得竣工驗收證明。
- (3) 就設有預售安排的物業項目而言，第三階段－項目建設、採購及質量控制以及第四階段－銷售及營銷可能於若干期間重疊。我們通常旨在於建設工程開展後兩至三個月內開展預售。然而，實際預售開展日期可能視乎當前市場狀況及項目進度而變動。

第一階段：項目選址、可行性研究及土地收購

項目選址

項目選址為我們物業開發過程的最重要步驟之一。我們總部的投資拓展中心負責制訂我們的整體發展策略及投資計劃、物色潛在項目、進行市場研究及進行初步篩選。我們挑選適當城市或地區以供發展時考慮以下主要因素：

- 一般經濟狀況及發展前景；
- 人口統計、購買力和目標客戶；
- 土地成本及土地儲備；
- 物業價格及物業升值潛力；及
- 房地產市場的供需狀況。

一旦物色到合適的城市或地區，我們總部的投資拓展中心將對該等城市或地區內潛在項目收集市場資料，並基於潛在項目的交通、人口、經濟狀況及配套設施等準則進行初步市場研究以作初步審閱。

倘初步審閱獲得正面反饋，將進行進一步可行性研究。

可行性研究

經我們高級管理層成員對項目的建議和反饋，我們總部的投資拓展、設計管理、運營管理、成本管理及財務管理團隊將編製該等項目的可行性研究報告，包含初步設計建議及營運計劃、建設項目的投資成本、投資回報、資本要求及現金流量對比需求與我們策略方向的兼容性等資料，以供我們的高級管理層審批。倘該等項目達到我們的發展需求，可行性研究報告將提交投資委員會以供審閱及批准。倘投資委員會經投票贊成潛在項目，我們將採取行動以收購相關地塊。

土地收購

於業績記錄期間，我們主要通過兩種方式為我們的項目收購土地：(i) 公開招標、拍賣或掛牌出售；及(ii) 收購持有土地使用權的公司股權。我們的投資拓展中心負責協調土地收購程序。

公開招標、拍賣或掛牌出讓

於業績記錄期間，我們通過由政府機關舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出讓收購我們的部分土地：

- 在公開招標中，由不少於五名成員組成的評標委員會評估投標人提交的標書。在選擇投標方案時，評標委員會考慮多項因素，包括各投標人的投標價格、房地產開發經驗、往績、信貸記錄、資質及開發方案。
- 在拍賣中，地方土地局執行相關拍賣程序並向標價最高的投標人授出土地使用權。
- 在掛牌出讓程序中，地方土地局在接受投標前會列明授出土地使用權的條件。土地使用權一般在掛牌出讓期結束後授予標價最高的投標人。

業 務

有關土地收購適用的中國法律及法規的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

於業績記錄期間，我們通過公開招標、拍賣或掛牌出讓收購總佔地面積約458,230平方米的地塊。下表載列於業績記錄期間按地區劃分就收購土地產生的概約總成本及每平方米平均成本：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
就收購土地產生的成本				
(人民幣千元) (附註)				
— 南京	1,800,000	5,737,860	2,960,000	420,000
— 蘇州	—	—	576,191	—
— 杭州	—	—	—	1,204,820
— 無錫	—	—	—	316,400
總計	1,800,000	5,737,860	3,536,191	1,941,220
所收購土地地盤面積(平方米)				
— 南京	120,210	178,776	58,455	8,144
— 蘇州	—	—	19,533	—
— 杭州	—	—	—	20,713
— 無錫	—	—	—	52,399
總計	120,210	178,776	77,988	81,256
就收購土地產生的每平方米				
平均成本(人民幣/平方米)				
— 南京	14,974	32,095	50,637	51,575
— 蘇州	—	—	29,498	—
— 杭州	—	—	—	58,167
— 無錫	—	—	—	6,038

附註：此乃指本集團就於相關年份／期間的土地收購而支付的代價實際金額。

收購公司股權或對公司作出投資

於業績記錄期間，我們通過收購持有目標土地的土地使用權的公司股權而收購大部分目標土地。該方法讓我們可與目標公司或對手方直接磋商條款及條件，使我們能夠以具競爭力的價格獲得目標土地。

業 務

於業績記錄期間，我們通過收購持有土地使用權的公司股權而收購總佔地面積約1,014,188平方米的地塊。下表載列於業績記錄期間按地區劃分就收購土地產生的概約總成本及每平方米平均成本：

	截至12月31日止年度			截至10月31日 止十個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
就收購土地產生的成本				
(人民幣千元) (附註)				
— 南京	—	114,732	—	1,624,500
— 無錫	—	620,947	—	715,950
— 蘇州	—	—	675,935	510,519
— 鎮江	—	—	—	1,924,800
— 馬鞍山	—	—	—	1,540,350
— 徐州	—	—	—	238,123
總計	—	735,679	675,935	6,554,242
所收購土地地盤面積(平方米)				
— 南京	—	19,273	—	287,186
— 無錫	—	52,132	—	114,419
— 蘇州	—	—	16,627	20,282
— 鎮江	—	—	—	179,268
— 馬鞍山	—	—	—	270,811
— 徐州	—	—	—	54,190
總計	—	71,405	16,627	926,156
就收購土地產生的每平方米				
平均成本(人民幣／平方米)				
— 南京	—	5,953	—	5,657
— 無錫	—	11,911	—	6,257
— 蘇州	—	—	40,654	25,171
— 鎮江	—	—	—	10,737
— 馬鞍山	—	—	—	5,688
— 徐州	—	—	—	4,394

附註：此乃指本集團就於相關年份／期間的土地收購而支付的代價實際金額。

一般而言，直至合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)交付其開發的物業而開始產生收益前，我們不會從該等公司錄得溢利。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，我們對合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)作出的投

資分別為人民幣98.1百萬元、人民幣330.3百萬元、人民幣410.8百萬元及人民幣421.0百萬元。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們分佔合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的虧損分別為零、零、人民幣10.7百萬元及人民幣14.5百萬元。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們分佔合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益分別為人民幣2.1百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣93.4百萬元及人民幣142.3百萬元。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務相關的風險－合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的成功取決於許多因素，這些因素可能超出我們的控制範圍，因此，我們可能無法實現預期的經濟效益和其他效益」一段。

為擴展我們的業務，我們訂立協議以本身資金收購兩間項目公司的股權，有關項目公司的收購事項未於最後實際可行日期完成。更多詳情，請參閱下表。

項目/公司名稱	對方名稱	所收購土地 的名稱及 佔地面積	收購 協議日期	完成日期	代價總值	代價基準	數值 百分比	土地用途	土地使用 權期限	物業類型	估計土地價值	物業面積	目前開發情況	預期竣工	預期交付日期	物業項日本來開發 所集約資本 賬文金額	撥付資本 賬文金額
江蘇山推工程 機械有限公司	南京潤加工程 機械實業有限 公司	南京棲霞區馬群 大道12號 (32,415.5平方米)	2018年2月13日 (經日期分別為 2018年6月19日、 2018年8月14日及 2018年10月15日 的補充協議所補充)	完成將於項目 公司若干業務 出售事項及 項目公司相關 附屬公司取消 登記後進行	人民幣 115,000,000元	根據各方經參考 同一地區可比較 物業的價格而 估計涉及的物業 價值而定	80 (%)	工業(附註1)	於2033年 12月29日 到期	科學辦公樓	人民幣18,000,000元* •基於年公頃 人民幣400,000元估計。 本集團收購的兩幅土地的 總佔地面積為45公頃	67,000平方米	我們正在進行詳細 申請更大面積的土地 我們正在準備另一幅 相對較小的土地的 投標程序	我們不計劃進行預告	2021年底	人民幣6億元 1. 2019年需要 人民幣1.6億元 2. 2020年需要 人民幣1.87億元 3. 2021年需要 人民幣0.95億元 4. 2022年需要 人民幣1.05億元	內部貸款及 銀行貸款
無錫聚源民安管理 有限公司	南京青齊實業有限 公司	宜 地(2018)第09號 (17,959平方米)	2018年12月27日 (經日期為2018年12 月27日的補充協議 所補充)	完成將在獲得產 權證後15天內發 生	人民幣 9,800,000元	經參考收購土地 成本而定	49	住宅及商業(附註 2)	該商業用途而 言，自取得土地 的土地使用權當 日起計40年， 而該住宅用途而 言，自取得土地 的土地使用權當 日起計70年	住宅及商業	人民幣109,500,000元	40,298.3平方米	我們正在申請相關請 可 我群計劃於2019年 6月22日開始預告	2020年底	人民幣149.6百萬元 1. 2019年需要 人民幣79.8百萬元 2. 2020年需要 人民幣65.6百萬元 3. 2021年需要 人民幣4.2百萬元	內部貸款、預告 物業所得款項及 其他借款	

附註1：江蘇山推將土地用途由「工業」變更為「科研」的計劃已載列於南京市人民政府的低效城鎮鎮土地相關南京市再發展實施時間表。我們已開始向多個政府機關(包括地方人民政府、發展及改革、城鎮規劃、環保、土地及建設的機關)申請更改土地用途的批准，並預期於2019年上半年取得批准及完成土地用途更改。誠如我們中國法律顧問告知，本公司在完成土地用途更改方面並無重大法律障礙，前提是已經或將會根據相關法律法規以及土地用途更改及城鎮土地重建的地方政策及條件向相關機關提交申請，而該等機關認為有關申請已遵守有關法律法規及有關地方政策及條件。

附註2：商業用途及住宅用途的土地使用權分別將於取得該等土地使用權當日起計40年及70年後屆滿。

第二階段：項目規劃及設計

項目營銷定位、設計及開發規劃

我們將與建築設計公司合作，其提供策略及技術意見服務以將我們的概念計劃制訂為詳盡及深入的設計計劃。我們的項目規劃及設計主要涵蓋以下方面：

- **項目營銷定位。**基於我們的市場營銷中心對物業所在城市進行的市場定位分析，我們的研發設計中心挑選五個系列其中一個，釐定將開發物業的產品線。我們的研發設計中心概述總體計劃，勾畫潛在項目計劃的一般輪廓，例如一般概念及主題、規劃及設計規格、土地用途(例如住宅地區、停車位及商業用途)以及可能的容積率。確保總設計及設計計劃符合我們的內部設計理念及標準，並符合我們的成本控制及營運要求。我們的客戶關係中心亦於該階段協助進行調查，以瞭解目標區域內潛在客戶的特點，並收集其意見。
- **物業設計規劃。**建築設計公司向我們提供各種設計服務，包括但不限於室內設計、通風系統、內外管道系統、園林綠化及公共空間、民防工程以及臨時銷售中心等。我們的研發設計中心與有關建築設計公司緊密合作，以向其提供設計方向及準則，以確保項目設計符合我們的規格及整體建築理念，以及遵守當地規定。我們已建立過往合作的建築設計公司供應商數據庫。我們通常以招標程序，於評估建築設計公司的價格、聲譽、往績、表現及建議設計理念後，挑選合適公司。我們目前與多間著名第三方建築設計公司(例如長江都市建築設計院)維持戰略關係。該等建築設計公司過往曾與我們合作，熟識我們的要求，並已展示過其強大的設計能力。此外，我們的客戶關係中心基於對實際用戶過往經驗的理解，協助識別任何設計缺陷及就此提供建議。我們相信，我們與該等建築設計公司的緊密合作關係將增加我們的營運效率。

項目設計計劃於完成後隨即提交予我們的產品委員會以供批准。有關設計計劃可能於討論後作出多次修訂。

成本評估及融資

我們屬於資金密集型行業，需要大量資本開支。項目成本一般包括土地收購成本、建築成本、營銷開支、財務成本及其他相關成本。於開展每個項目前，我們一般經考慮項目的計劃市場定位及我們基於我們相似項目對所涉及可能成本的內部評估，進行成本估算及對土地收購成本設定預算。於總規劃獲批准後，當地項目公司將就項目各階段編製詳盡成本分析及預算，有關成本分析及預算將提交予我們總部的成本管理中心以供批准。之後，我們基於當地項目公司提供的成本分析更新成本估算。我們對建築活動及項目開發進度進行密切的實地監察，以確保遵守項目預算。我們亦於項目竣工後進一步估算成本。

按我們的成本估算基準，我們亦就各項目進行融資研究，包括基於來自我們業務營運、外來融資及還款時間表的現金流量分析以及我們對項目溢利、資產及負債的估計。

於業績記錄期間已交付予客戶的部分或全部物業當中，天元世家於2018年10月31日錄得累計虧損人民幣228.4百萬元，乃由於國務院於中國物業市場實施收緊政府政策，例如(i)於2010年實施《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》；及(ii)於2011年實施《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，而我們於2010年6月就該項目開展預售。

項目撥資

開發成本主要包括地價及建築成本。就本集團物業組合資金需求的時間而言，地價乃於物業開發過程的第一階段產生，涉及選址、可行性研究及土地收購，歷時約一個月，而建築成本乃於物業開發過程的第三階段產生，涉及項目興建、採購及質量控制，歷時約24至30個月。有關進一步詳情，請參閱本節「物業開發過程」一段。

於業績記錄期間，我們主要利用內部資源於物業開發過程第一階段為地價提供資金，其通常由預售及銷售物業的所得款項補充，同時我們於物業開發過程第三階段以財務機構借款、預售所得款項及內部資源為建築及其他開發成本提供資金。有關資金應用是由於根據適用中國法律法規，在取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證

及建設工程施工許可證前，禁止向房地產開發企業提供貸款及就物業項目提供信託融資。我們亦計劃使用一大部分的全球發售所得款項以為我們的預期未來資本開支提供資金。

於2018年11月30日，我們的物業組合有31個處於不同開發階段的物業項目，其中23個物業項目由我們的附屬公司開發，一個項目將由我們的附屬公司收購。該等23個由我們的附屬公司開發的物業項目中有三個無需就土地使用權、建築成本、其他服務及權益作出未來付款。

就餘下20個物業項目而言，我們計劃將借款所得款項、預售所得款項及內部資源用於為有關項目的開發提供資金。下表載列於2018年11月30日20個物業項目的預計資金計劃表連同估計將予產生的未來開發成本及預期未來付款時間表的進一步詳情：

估計將予產生的未來開發成本 (附註1) (人民幣百萬元)				預期未來付款時間表 (附註2) (人民幣百萬元)			
項目	總計	2018年	截至	截至	2018年	截至2019年	
		12月1日至 2018年 12月31日	2019年 止年度	2020年 止年度	12月1日至 2018年 12月31日	12月31日 止年度	
1 一方山 (附註3)	—	—	—	—	—	45.4	
2 藍溪郡 (附註3)	—	—	—	—	1.0	222.4	
3 君頤東方	293.6	77.0	216.5	—	55.9	465.8	
4 Kinma Q + 社區	146.6	1.4	145.3	—	1.1	188.6	
5 東岳府	46.0	3.5	42.4	—	3.2	84.1	
6 雲台天境	981.6	85.2	896.3	—	74.5	599.2	
7 鉅悅源墅	557.3	61.4	495.8	—	45.2	342.1	
8 江山禦	166.1	6.4	159.7	—	4.8	100.1	
9 2017G63 寧海路地塊	363.2	9.3	47.2	306.6	7.7	38.4	
10 蒼見未來	3,885.4	269.3	999.0	2,617.0	359.8	719.8	
11 天元世家	133.9	0.1	92.6	41.1	0.1	66.0	
12 京梁合	606.5	—	—	606.5	—	—	
13 惠山國際社區	1,156.4	173.0	687.1	296.3	128.1	490.5	
14 原溪	141.4	5.1	136.3	—	4.2	119.7	
15 雲穀天境	446.2	43.3	269.7	133.2	36.6	198.7	
16 致享城	498.7	8.2	490.5	—	7.7	322.2	
17 盛唐府	700.9	20.7	612.9	67.3	17.2	441.9	
18 樾府	1,122.1	36.6	253.1	832.4	26.5	193.1	
19 澄地 2018-C-18 號地塊	700.9	11.6	291.5	397.7	8.5	208.9	
20 天境	490.2	29.1	461.1	—	20.3	424.1	
總計	12,436.8	841.5	6,297.2	5,298.2	802.6	5,270.9	

附註：

1. 估計未來開發成本指根據於2018年11月30日產生的開發成本而估計將予產生的預算成本。
2. 上表的預期未來付款時間表指於各個期間的待支付土地使用權付款、建築成本及其他服務及利息。
3. 該等項目已竣工並預期將需要進一步付款以償還其產生的初始開發成本。

上表內預計資金計劃表按以下主要因素估計：

將產生的估計未來開發成本

- 目前項目計劃及於2018年11月30日的項目發展時間表
- 已竣工項目的過往開發成本及施工時間表
- 於2018年11月30日產生的開發成本

預期未來付款時間表

- 目前項目計劃及於2018年11月30日的項目發展時間表
- 取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的進度：(a)就尚未取得該等執照的物業項目而言，我們將動用內部資源為土地價格提供資金；及(b)就已取得該等執照及開始施工的物業項目而言，我們將以財務機構借款、預售所得款項及內部資源為建造及其他開發成本提供資金

我們密切監控我們的預計資金計劃表，我們的內部控制政策是每月更新有關將予產生的估計未來發展成本及預期未來付款時間表，以確保我們的項目公司有充足現金流用於經營及發展。我們的財務管理中心及各項目公司財務部負責預測物業項目的資金計劃表，而預計資金計劃表的每月更新須經我們管理層批准。

下表載列於2018年11月30日我們為資金需求提供資金的計劃的明細：

	2018年 12月1日至 2018年 12月31日 (人民幣百萬元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
估計未來資本開支		
預期未來付款	802.6	5,270.9
償還借款	2,435.9	8,938.0
總計	3,238.4	14,208.9

業 務

	2018 年 12 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣百萬元)
可用資金來源		
銷售物業所得現金	589.0	15,898.1
現金及現金等價物	1,818.7	506.4
銀行融資及其他借款	1,375.0	3,850.0
總計	3,782.7	20,254.5

預計資金計劃表及我們為資金需求提供資金的計劃乃基於下列主要假設及在並無不可預見的情況下作出：

- 於取得建設用地規劃許可證後，實際建築成本將不會大幅偏離預算；
- 現有銀行政策及中國政府政策不會對我們獲取資金的途徑及為物業項目提供資金的方法作出重大變動；
- 銷售物業的合約將不會被註銷，且施工不會有重大延誤；及
- 中國政治、法律、財務或經濟情況將不會發生重大變動，且適用的中國法律法規將不會有重大變動。

董事認為，預計資金計劃表及我們為資金需求提供資金的計劃可根據市況、我們取得借款的能力以及實際預售及銷售狀況予以調整。

銷售及預售所得款項

我們使用我們物業預售及銷售所得款項為部分開發成本提供資金、支付利息及償還債務。

預售所得款項為我們項目開發期間經營現金流入的重要來源。根據適用中國法律及法規，在我們就開發中物業進行任何預售活動前必須達到若干標準。有關進一步詳情，請參閱「業務－物業開發過程－第四階段：銷售及營銷－進行銷售及預售交易」一段及「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。

銀行貸款

銀行貸款為我們外部融資的主要來源。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年10月31日，我們未償還的銀行貸款分別為人民幣1,163.3百萬元、人民幣2,744.4百萬元、人民幣3,690.9百萬元及人民幣6,659.6百萬元。

我們就項目向銀行取得融資的能力取決於中央及地方政府推出的多項經濟措施。根據銀監會於2004年8月30日發佈的一項指引，不得向未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目授出銀行貸款。於2009年5月25日，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，規定普通商品住房及保障性住房項目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30%。於2015年9月9日，國務院頒佈《關於調整和完善固定資產投資項目資本金比例的通知》，據此，其他房地產開發項目的最低資本金比例由30%調整為25%。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資」一段。

信託及其他融資安排

與中國其他物業開發商相似，我們在日常業務過程中不時與信託公司或資產管理公司訂立融資安排以為我們的物業開發提供資金。與銀行借款相比，有關融資安排通常在可獲得性、審批時間及還款要求方面更具彈性，因此為我們部分物業開發項目獲取資金提供了有效替代來源，特別是在銀行信貸緊張的環境下。

於2018年12月31日，就項目融資作出的未到期的信託及其他融資安排總額佔我們截至同日的借款總額的23.5%。有關信託及其他融資安排適用的相關法律及法規的更多資料，請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資」一段。

業 務

下表載列截至2018年12月31日我們就項目融資與信託公司及資產管理公司訂立的未到期信託及其他融資安排：

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日期	於最後實際可行日期的抵押品 ⁽¹⁾	金融機構 的否決權	截至以下日期的 本金餘額	信託及其他 融資安排的一 般類別
							2018年 12月31日 (人民幣千元) (未經審核)	
1	紫金信託有限責任公司	12%	2018年 5月29日	2019年 9月29日	抵押與杭州雲谷天境項目有關地塊、抵押在南京銀嘉匯的100%股權、抵押在杭州銀弘的100%股權及抵押在南京佳佑城的50%股權，並由銀城地產、我們的控股股東黃先生及黃先生之配偶Liu Yi女士以及本公司的全資附屬公司杭州銀弘擔保	不適用	706,000.0	一類
2	紫金信託有限責任公司	8.5%	2017年 10月20日	2019年 4月19日	抵押由銀城地產及南京蒼房網絡科技有限公司(一家受控股股東控制的公司)持有的物業，並由銀城地產、我們的控股股東黃先生及黃先生之配偶Liu Yi女士擔保	不適用	198,682.5	一類
3	陸家嘴國際信託有限公司	11.373%	2018年 6月29日	2019年 6月28日	抵押與南京2017G63寧海路項目有關地塊	不適用	205,400.0	一類
4	杭州信託公司	首12個月內10%，並根據協議每12個月按預定公式進行調整	2017年 3月30日	2019年 6月30日	抵押南京銀嘉瀾的33%股權及南京銀嘉瀾在南京易城持有的40%股權，並由銀城地產擔保	有	13,400.0	二類

業 務

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日期	於最後實際可行日期的抵押品 ⁽¹⁾	金融機構 的否決權	截至以下日期的 本金餘額	信託及其他 融資安排的一 般類別
							2018年 12月31日 (人民幣千元) (未經審核)	
5	杭州信託公司	9%	2016年 12月27日	2020年 12月31日	抵押南京銀嘉濕的100%股權並 由銀城地產擔保	有	966,600.0	二類
6	中建投信託股份 有限公司	14.3%	2018年 10月23日	2020年 4月15日	抵押徐州長順的100%股權及徐 州長順持有的若干土地使用權	不適用	200,000.0	一類

附註：我們的董事已確認，本表格所載的由我們的控股股東及其緊密聯繫人提供的所有擔保均會於上市後悉數償還或解除。

與我們合作的該等信託公司及資產管理公司為在中國聲譽良好及成熟的機構，且為我們的獨立第三方。

我們信託及其他融資安排的類型

我們的信託及其他融資安排可大致分為兩個類別：

- 一類安排與銀行貸款類似，並不涉及轉讓項目公司的股權；及
- 二類安排涉及借貸金融機構工會於項目公司擁有的股權，而借貸金融機構工會有權委任項目公司的董事會董事及高級管理層。

下表所列截至所示日期我們按類別劃分的就項目融資作出的信託及其他融資借款的本金結餘總額：

	於2018年12月31日	
	數目	(人民幣千元)
一類	4	1,310,082.5
二類	2	980,000.0
就項目融資作出的信託及其他融資借款總額 ^(附註)	6	2,290,082.5

附註：我們就項目融資作出的信託及其他融資借款不包括一筆來自一間財務機構用作支付南京銀港股份轉讓代價(作為重組一部分)的借款的結餘約人民幣100百萬元。

我們的信託及其他融資安排通常由一種或多種抵押品(包括物業、項目土地使用權或本集團於擁有部分項目公司的投資公司(「投資公司」)之股權股份)作抵押，且亦可由項目公司或我們的控股股東或其聯繫人作擔保。融資安排到期及完成還款後，相關股份質押、留置權或擔保將獲解除，且(視情況而定)轉讓予金融機構的項目公司股權將被相關實體購回，購回成本根據相關協議按預先釐定的方式計算。我們認為，我們的信託及其他融資安排符合中國的行業慣例。

一類安排的主要條款

根據一類安排，出借人以項目土地使用權的留置權、投資公司的股份質押形式擁有擔保權益。然而，投資公司或項目公司的股權不會轉讓予出借人。

出借人無權參與投資公司或項目公司的股東大會或董事會會議，亦無任何形式的否決權。一般而言，我們毋須就我們日常業務過程中的經營活動取得出借人的事先同意。

由於一類安排與銀行貸款類似，出借人僅可行使債權人的權利，對投資公司的控制權(如有)影響最小。根據一類安排設立的擔保權益將於償還該等融資的本金及任何其他應付款項後解除。我們認為，一類安排不會影響我們對投資公司及項目公司的控制權。

二類安排的主要條款

二類安排的主要條款概要載列如下。

股權轉讓

根據二類安排，我們於投資公司的股權須轉讓予出借人，或由出借人認購及發行予出借人。於信託計劃期限內，出借人為投資公司的股東。

投資公司的股東有權(其中包括)：(i)投票選舉及更換董事及職工代表以外的監事，並釐定董事及監事的薪酬；(ii)審批董事會報告；(iii)審批監事報告；(iv)對增加或減少註冊資本作出決議；(v)對發行公司債券作出決議；(vi)對公司合併、分立、解散、清算及變更

公司形式作出決議；(vii)修改組織章程細則；(viii)對給予股東(不包括出借人)、控股股東或其他聯繫人擔保作出決議；(ix)對股東轉讓股份(不包括根據二類安排進行股份轉讓)作出決議；(x)對委聘及罷免外部核數師作出決議。

董事會代表及否決權

根據二類安排，出借人有權委任投資公司三個董事會席位中的一名董事，而我們則有權委任投資公司的兩名董事及董事會主席。通過董事一致表決，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案；(iii)制定營運決策及投資方案；(iv)審批年度財務預算及報告；(v)審批利潤分配及虧絀彌補計劃；(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)釐定管理系統及方法(包括但不限於融資、資本及公司印章)；(x)釐定經理的委任、罷免及薪酬，並根據經理的推薦建議釐定副經理及財務主管的委任、罷免或薪酬；(xi)對管理合約(包括信託管理合約)作出決議案；(xii)對債務重組、海外投資、外部融資及貸款申請作出決議；(xiii)對人民幣5百萬元以上的超支交易作出決議；(xiv)對投資公司股東大會審批的任何事宜作出決議案；(xv)在股東授權範圍以外對給予第三方擔保作出決議案；(xvi)對所有關連交易作出決議案；(xvii)開展相關法律及法規、本協議及組織章程細則所載的其他事宜。

於過去幾年，我們多次從出借人杭州信託公司獲得融資。我們從未拖欠有關融資的任何本金或利息。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，杭州信託公司(作為股東)及其委任的任何董事均未投反對票，杭州信託公司亦未積極參與或介入相關項目公司的日常營運及管理。於任何情況下，杭州信託公司不會承擔任何風險亦不享有任何投資回報或通過公平協商事先釐定的固定收益回報以外的利益。本集團對相關項目公司及投資公司的利潤及虧損完全負責。因此，鑒於未到期二類信託及其他融資安排的即期本金較流動資產而言並不重大，我們的董事認為我們仍可維持對項目公司的控制權，且失去對借款附屬公司控制權的風險甚低。

監事及高級管理層

根據二類安排，出借人有權委任投資公司的一名財務總監。該財務總監有權監察及管理投資公司的財務事宜，並共同管理投資公司的公司印章及銀行賬目。

日常經營管理

根據二類安排，我們保留開展投資公司日常經營管理的權利。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，二類安排項下的出借人均未積極參與或干涉投資公司或項目公司的日常經營。

還款

二類安排的期限為兩年至四年。我們有義務悉數償還二類安排項下的貸款，並向相關出借人購回項目公司的股權，並解除土地使用權或股權的其他擔保。

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。請參閱「風險因素－與我們業務相關的風險－受限於銀行借款和信貸以及其他借款方面的限制性契約以及與此有關的風險，可能會對我們的業務、經營業績和財務狀況造成限制或造成重大不良影響」。

我們預計，我們將通過動用內部資源履行我們於信託融資安排項下的還款義務。於業績記錄期間，我們並未在任何重大方面違反我們於信託融資安排項下的任何還款及其他義務。

利息付款

二類安排的利率通常為固定或可基於融資期限每年調整一次。我們通常須於成立優先信託單位後六個月作出首次利息付款，並每半年作出餘下的利息付款。

擔保

在二類安排的若干情況下，銀城地產向出借人提供股份質押及擔保。董事確認有關擔保將於上市後解除。

融資契約

二類安排包含若干通用契約，如我們須定期向相關出借人提供財務報表，舉例而言，未經相關出借人事先同意，投資公司及／或項目公司不得進行外部股權或債務投資、收購新土地使用權或物業開發項目、宣派任何股息或出售、轉讓、抵押或以其他方式處置其股權。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無違反有關二類安排的相關貸款協議下的任何契約。

遵守中國法律

我們的中國法律顧問認為，本集團訂立上述信託及其他融資協議並未違反中國適用法律的任何強制性規定，且本集團訂立的信託及其他融資協議均有效，並對各簽約方具有約束力。

第三階段：項目建設、採購及質量控制

通過招標過程挑選及委聘建築承建商

我們將物業發展項目的所有建築工程外包予第三方建築承建商。我們建立合格承建商的數據庫，並根據相關中國法律及法規挑選該等承建商參與招標程序。我們一般從認可合資格承建商數據庫邀請至少三至四間建築承建商招標，而我們通常考慮承建商的規模、專業資格及認證、行業聲譽、往績及價格等因素。

我們基於相關法律及法規、政府政策的要求以及我們的標準樣板與我們的主要建築承建商簽署建築合約。與我們主要承建商簽署的該等合約主要條款包括(其中包括)工程規格、交付時間、費用及付款條款、質量規定以及承建商與我們於項目的各自責任。我們的承建商一般負責項目的主要建設，包括但不限於結構主體、地基挖掘、建築幕牆安裝、設備安裝以及機械以及電機工程等。

我們的承建商向我們提交付款申請，連同根據相關建築合約所列明付款時間表的建設進度詳情及付款金額。我們的項目團隊檢查施工狀況，其後於向承建商付款前由我們的成本管理中心及審計部審閱成本。向承建商付款的金額主要基於人工、材料成本以及建設進度而釐定，可對建築合約進行任何調整。我們通常根據合約列明的項目進度付款，於建設竣工後償付約95%，並預留約5%的質量保證金。於2018年10月31日，本集團就13份建築合約持有的保證金約為人民幣48.3百萬元。我們預期於2022年4月或之前發還所有有關保證金，其中(i)一份建築合約約人民幣4.1百萬元預期於一年內發還；(ii)五份建築合約約人民幣14.8百萬元預期於一年至三年內發還；及(iii)七份建築合約餘下結餘約人民幣29.4百萬元預期於三年至四年內發還。承建商一般須向我們提供一般兩年至五年的保修期，而保證金的未動用部分將於保修期屆滿後或於保修期內分期退還予承建商。我們有權要求承建商進行改造工程，可能涉及修訂或修改工程的設計、質量及數量。我們將以書面通知方式知會承建商，當中說明因有關改造訂單而將進行的詳盡工程。我們將與承建商相討，以共同協定改造工程的金額，當中參考市場價格。

我們要求建設質量符合法律及法規以及我們的規格。倘建設出現延誤或違反相關保證，我們可對建築承建商尋求違約金或其他補救措施。我們一般擁有合約權利以在發生下述情況時通過提前發出書面通知的方式終止建築合約：(i)未經我們事先同意外派或分包建築工程；(ii)承建商的錯誤導致不可補救的質量缺陷或造成負面宣傳報導；(iii)承建商導致的重大延誤導致產生無法按時交付予我們客戶的風險；或(iv)承建商未能按照建築合約更換項目經理。

於業績記錄期間及至最後實際可行日期，本集團已對一名為進行君頤東方若干附屬設施(即上述項目C區)建設而委聘的承建商提出一項申索，本金款項約為人民幣4百萬元，並已與該承建商終止合約。本集團向相關中國法院申請確認終止上述合約，並指稱該名承建商並無就進行附屬設施建設提供承建商合約所列明的充足資源，並違反有關合約。雖然本集團多次嘗試解決事件，但我們未能與承建商達成可接受共識。為加快解決事件的進度，

我們向該名承建商提出申索。於最後實際可行日期，該項申索尚未解決。董事認為申索並非重大，乃基於(a)本金並不重大；(b)與承建商的糾紛僅與進行君頤東方的若干附屬設施建設相關；及(c)君頤東方的C區擬作營運醫院用途，毋須交付予客戶。於業績記錄期間及至最後實際可行日期，我們未出現建築承建商就獲分派的建築工程出現重大延誤或未能符合我們的規格、規劃時間表或所要求的質量的情況，我們亦未與任何建築承建商發生任何重大糾紛。

採購

承建商一般負責採購鋼材及水泥等建築材料。彼等須採購我們指定品牌的建築材料或符合我們訂明的質量標準的建築材料。倘有關商品的市場價格波動超過或低於一定的限度（通常為5%），我們將允許調整費用。

另一方面，我們一般負責採購專門的建築材料及設備，如升降機、管樁、石材、瓷磚、門、窗及幕牆等。我們通過招標方式選擇我們的原材料供應商，所考慮的因素包括但不限於供應商的產品質量、價格及聲譽。

於業績記錄期間，我們並無出現建築材料及設備供應短缺或延誤而對我們的業務營運造成重大不利影響的情況。

取得認證及許可

根據中國法律及法規，在獲得地塊的開發權後，我們會申請物業建設動工所需的多項許可證及牌照包括以下：

- 不動產權證書，為開發商對地塊的使用權憑證；
- 建設用地規劃許可證，為正式允許開發商對地塊進行地質勘探、規劃及設計的許可證；
- 建設工程規劃許可證，為表示政府批准開發商的項目整體規劃及設計及允許開發商申請建築工程施工許可證；及
- 建築工程施工許可證，為施工所需的許可證。

董事確認，除本節「牌照及合規－法律合規」所披露者外，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在物業項目施工前已取得必要的土地證及適用中國法律及法規所要求的所有重大相關認證及許可。誠如我們的中國法律顧問所告知，倘我們按所有適用中國法律及法規所規定的要求及時間或以其他符合所有適用中國法律及法規的方式採取所有必要步驟並提交相關申請，則我們在取得項目開發所需的任何牌照、許可證及證書方面並無任何重大法律障礙。

項目建設、管理及質量控制

我們已制定程序以確保我們的物業符合相關法規並滿足我們的標準。主要承建商須首先按樣本基準進行工程建設，並經我們檢查及獲得我們批准後方可繼續進行全面建設。我們總部的工程管理中心及當地項目公司負責通過現場巡視及質量檢查以監察建設階段的質量控制程序。我們總部的運營管理中心及當地項目公司負責設計詳細規劃，訂明開發過程各階段的責任及目標時間表，並進行定期審閱及評估以確保我們的項目有序進行。

為確保質量及監察建設工程進度，我們會委聘獨立監理公司以監督我們物業開發的進度、安全措施及質量標準。我們一般通過招標委聘第三方項目監理公司，選擇標準包括其資格、監督團隊的人員組成及經驗、往績及費用。我們有關確保主要承建商建設工程質量及監察其進度的政策亦適用於我們的分包商。有關我們質量控制措施的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業開發過程－第五階段：交付及售後服務－交付我們的物業」一段。

第四階段：銷售及營銷

制訂銷售策略及釐定售價

我們主要依賴我們總部的市場營銷中心銷售物業。我們總部的市場營銷中心負責制定銷售策略及定價計劃，而當地項目公司的銷售及營銷團隊負責就各物業項目制定及實施多項銷售及營銷政策。我們亦委聘第三方調查公司對我們銷售人員提供的服務質量進行評分。此外，於業績記錄期間，我們委聘銀城地產集團提供若干營銷及銷售服務，包括但不限於向本集團的現場銷售辦事處提供營銷及銷售服務，因我們相信銀城地產集團對我們開發的物業有更深入的了解，因此能夠向本集團提供更優質的銷售及營銷服務。隨著我們進

一步進軍南京以外的城市，為提升於該等城市的銷售效率，我們亦需要銀城地產集團市場推廣部門提供的銷售代理服務，補充我們的永久銷售員工。我們計劃於上市後繼續向銀城地產集團採購有關服務，此將構成本集團的持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易－(B) 遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易－4. 營銷服務總協議」一段。

我們主要參考目標盈利能力、目標客戶、市場可資比較者的價格、物業市場狀況及開發成本等多項因素以釐定我們物業的銷售價格。銷售我們的物業前，我們通常與多名潛在買家進行會面以獲得對我們物業定價的接受程度，此亦會影響我們對銷售價格的最終決定。

於業績記錄期間，我們主要運用網站、自媒體、國家及地方電視網絡的媒體及商業廣告、廣告牌、視覺媒體及平面媒體以及擬定項目的模型展示。我們亦計劃繼續在我們已進軍或計劃進行擴張的城市中組織、贊助及參與大規模的活動以提升我們「銀城」品牌的知名度。

進行銷售及預售交易

預售

於業績記錄期間，我們主要於建設竣工前預售物業。多項監管物業預售的中國法律及法規規定在開始進行物業預售前須滿足若干條件。以下為若干須滿足的條件，以取得預售許可：

- 悉數支付土地出讓金並取得土地使用權證；
- 必須已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 就進行預售的物業而言，投資資金總額中至少25%已投入開發，且建設進度及預期竣工及交付日期已經確定；及
- 建設進度應滿足地方政府對預售的要求。

董事確認，於業績記錄期間，我們在取得預售許可證方面並未遇到任何重大延遲。

我們的預售合約根據適用的中國法律及法規編製。根據適用的中國法律及法規規定，我們向相關地方政府部門登記預售事項，並就我們出售的物業向客戶提供中國法律及法規所規定期間的質量保證。有關規管預售的法律及法規詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。

我們採取嚴格措施確保我們的預售所得款項僅用於按適用監管規定為相關開發項目提供資金。就須根據相關中國法律法規使用預售所得款項的各商品房項目而言，我們始終設立指定銀行賬戶，預售所得款項乃支付其中。一般而言，監管銀行或中國政府機關將審查我們有關將預售所得款項用於為相關項目的建設或其他允許用途提供資金的申請，而監管銀行或中國政府機關向我們釋放部分預售所得款項須視乎建設開發的階段而定。

董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守規管中國物業預售(包括預售資金用途)的相關適用中國法律及法規，且已於開始預售前取得必要的預售許可證。

視乎物業及所產生的收益的類型，在我們確認該等項目的收益前，通常從開始預售至交付該等物業需要 18 至 24 個月的時間。

下表載列我們按地區劃分的 2018 年 10 月 31 日的合約負債明細及預期將於 2018 年及 2019 年確認為收益的金額。

	於 10 月 31 日的 合約負債	於 2018 年 10 月 31 日 將於截至 2018 年及 2019 年 12 月 31 日止年度 確認為收益之合約負債金額	
	2018 年	2018 年	2019 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
南京	(4,501,623)	(1,490,876)	(2,784,201)
無錫	(669,883)	—	(459,333)
鎮江	(226,215)	—	(214,108)
	<u>(5,397,722)</u>	<u>(1,490,876)</u>	<u>(3,457,643)</u>

已竣工物業的銷售

於南京及蘇州等若干城市，當地政府近期已實施有關預售物業的限制及政策。於南京，倘所收購相關地塊的招標價達至最高限價的90%，則物業發展商僅可於竣工後出售物業。於蘇州，當地政府已對物業預售施加條件，倘若物業發展商收購相關地塊的招標價超出市場指導價格，則物業開發商於結構頂部竣工前不可申請預售許可；若物業發展商收購相關地塊的招標價超出市場指導價格110%，則物業開發商於竣工驗收程序完成前不可申請預售許可。上述政策於2016年8月12日生效。於2018年11月30日，我們於南京有三個項目(即悅見山、鉅悅源墅及雲台天境)及於蘇州有一個項目(即原溪)，我們計劃根據上述規定於竣工後出售物業。該四個項目的總建築面積約為641,113平方米，佔約2,321,448平方米開發中物業的總建築面積約27.6%。由於我們僅可於竣工後出售住宅物業，故將延遲收取該等項目的銷售所得款項，對我們的現金流狀況不利，並將增加我們融資利息成本，因我們需要更多時間以銷售所得款項償還貸款。然而，我們於收購相關地塊時已得悉上述限制，並於進行項目成本評估及融資研究時，已考慮因此對本集團產生的任何財務影響，以及本集團應佔該等項目的發展中總建築面積僅佔我們於2018年11月30日的物業組合的土地儲備總量約13.9%。

客戶的付款安排

我們的客戶可通過一次性付款或按揭貸款方式購買物業。倘我們的客戶選擇就購買作出一次性付款，客戶將須於合約簽訂日期後短期內全數償付購買價。倘客戶希望通過按揭償付購買價，客戶須支付購買價的若干百分比作為首期付款。具體金額視地方政府有關首期付款的相關政策而定。

與中國市場慣例一致，我們一般會為客戶從銀行獲得的按揭貸款提供擔保。就預售住宅物業的按揭作出的擔保一般會於房屋所有權證質押予按揭銀行時解除。我們所提供的擔保將會涵蓋銀行授予我們客戶的按揭本金金額、應計利息以及按揭銀行就買家拖欠按揭付款而施加的任何罰款。於2018年10月31日，我們就客戶的按揭而授出的擔保金額為人民幣2,199.9百萬元。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們遇到三宗買家違約事

件，當中兩宗事件導致我們須償還買家欠付按揭銀行的所有欠款，合計人民幣1.26百萬元。有關我們就預售住宅物業與客戶的擔保安排相關的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責」一節。

第五階段：交付及售後服務

交付我們的物業

我們力求在買賣合約(包括預售合約)訂明的時間內將物業交付予我們的客戶。根據現有的中國條例及法規，我們須於交付物業予客戶前取得竣工驗收證明。於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已遵守有關規定並已就我們所有已竣工及已交付物業取得竣工驗收證明。

我們的工程管理中心及客戶關係中心於交付前一同檢查物業以確保符合我們的質量標準。我們會於買賣協議訂明的交付日期前以書面形式通知客戶安排交付程序。我們亦承諾協助我們的客戶申請不動產權證。

我們就樓宇結構及若干裝修及裝置的質量向客戶提供保證。特別是就我們的住宅物業一般提供以下保證，其中包括：

- 相關物業的設計合理並對使用期內的物業地基及主體結構保證；
- 就物業表面、浴室、廚房、房間及牆壁的防水缺陷提供五年保證；及
- 就電力、污水管道及設備安裝提供兩年保證。

我們的建築承建商負責相關質量標準的保證及進行相關保養工程產生的成本。一般而言，倘在交付我們的物業方面出現重大延誤而超出相關買賣協議所訂明的期限、我們的物業有重大質量缺陷、我們對物業的設計作出重大變動而導致物業格局、空間尺寸及朝向等方面出現變動以及我們交付的物業的總建築面積與買賣協議所訂明的總建築面積有重大差異，則我們的客戶有權終止買賣協議。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何延遲交付物業而對我們產生重大影響的事件。我們於同期亦無涉及有關相關承建商無法根據其於相關合約的保證條文進行補救的物業質量問題的任何重大申索或收到任何重大投訴。

物業管理及售後服務

於業績記錄期間，我們委聘南京銀城物業服務股份有限公司（銀城地產集團股份有限公司的附屬公司）向我們的客戶提供物業管理服務，包括保安、物業維護、園藝及其他配套服務。物業管理公司亦協助項目團隊進行我們竣工項目所需的交收檢查及售後服務。

物業管理公司主要負責客戶的售後服務，我們的客戶關係中心會在交付我們的物業後持續監督物業管理公司。特別是，我們的客戶關係中心負責：

- 處理客戶作出的任何投訴及反饋；
- 開通24小時熱線解答客戶查詢；
- 委聘第三方機構進行客戶滿意度調查；
- 與承建商協調以維護、維修及／或升級物業及配套設施；及
- 與物業管理公司聯絡以解答客戶的疑慮。

下表載列於業績記錄期間及直至最後實際可行日期的客戶投訴詳情：

年度／期間	客戶投訴次數	已解決 客戶投訴	正在處理 的客戶投訴
截至2015年12月31日止年度	44	44	零
截至2016年12月31日止年度	51	51	零
截至2017年12月31日止年度	68	68	零
截至2018年10月31日止十個月	37	37	零
2018年11月11日至最後實際可行日期	9	9	零

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團收到有關物業及配套設施的翻新標準及質量的客戶投訴。於最後實際可行日期，所有客戶投訴已透過整改措施並解決客戶關注之問題而解決。

我們的客戶關係中心負責處理客戶投訴。收到投訴後，我們的客戶關係中心會將投訴轉達至本集團負責的部門以跟進及解決客戶提出的問題。

我們客戶關係中心的員工將不時聯繫客戶以確保投訴獲妥善處理。為監察我們的客戶滿意度，我們已委聘一間獨立第三方機構進行客戶滿意度調查，並於2015年、2016年及2017年分別獲得84%、89%及88%的評分，遠高於65%、66%及70%的行業平均滿意率。

於業績記錄期間，物業管理公司已向長島觀瀾沁園、長島觀瀾汐園、一方山、藍溪郡、東岳府、君頤東方、西堤國際、Kinma Q + 社區、天元世家、京梁合及山語銀城提供物業管理服務，物業管理費乃參考市價及各方商業談判而釐定。有關本集團與物業管理公司之間交易的進一步詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易－(B) 遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易－3. 物業管理服務總協議」一段。

租賃／曾用物業

於最後實際可行日期，我們從銀城地產及獨立第三方租賃／轉租於中國七個城市的一項物業及18項物業，主要用作我們的辦公場地。我們的租賃期限一般介乎三個月至五年，且我們預期於到期時續租。

就上述物業的11項租賃及本集團內兩間附屬公司之間訂立的一項轉租而言，我們租賃物業的業主／出租人無法提供不動產權證或從相關總租約業主轉租的同意，以證明其有權出租相關物業。該等租賃物業主要用作我們的註冊辦事處。誠如我們的中國法律顧問所告知，倘第三方提出質疑，相關租約或會被視為無效或不可強制執行，而我們可能無法再使用該等物業作註冊辦事處。於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何第三方對該等租賃協議的有效性或該等物業的所有權提出質疑。然而，倘發生有關情況，我們的董事認為我們可及時在附近地區物色另一物業作註冊辦事處，且搬遷費用將微不足道。

此外，於最後實際可行日期，我們未能就19項租賃協議進行登記，主要用作辦公場地。我們尋求租賃物業的業主配合登記有關已簽訂的租賃協議。租賃協議的登記需要業主向有關部門提交若干文件，包括其身份證明及房屋所有權證／不動產權證，因此登記受業主的配合情況所影響，而這為我們無法控制。我們的中國法律顧問已告知我們，未能進行登記不會影響該等租賃協議的有效性及可執行性。然而，相關政府機關或會要求我們在限期內對該等未登記的租賃協議進行整改，且倘我們未能進行整改，將就每項未登記的租賃

協議被處以最高人民幣 10,000 元的罰款。請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務相關的風險－我們在中國的部分租賃物業須承受若干特定風險，包括因缺乏業權證明及未註冊而產生的風險，而我們可能須搬遷或支付罰款」一段。於最後實際可行日期，我們並無因未有登記任何租賃協議而收到任何整改命令或被處以任何罰款。我們的董事認為，該等未登記的租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們概無於財務報表中作出撥備。

除上述租賃外，於最後實際可行日期，我們亦獲獨立第三方及銀城地產授出權利使用於中國六個城市的 11 項物業及一項物業作為我們的註冊辦事處。就該等物業中的 10 項而言，我們未獲提供房地產證以證明相關授出人有權力批准我們使用該等物業或先前已授出的相關權利已屆滿。誠如中國法律顧問所告知，存在以下風險，倘若我們的權利被任何第三方質疑，我們未必能夠繼續使用該等物業。於最後實際可行日期，我們並不知悉任何第三方質疑我們使用該等物業的權利。然而，若發生上述情況，我們的董事認為我們可及時在附近地區物色另一物業作註冊辦事處，且搬遷費用將微不足道。

為確保持續遵守有關已簽訂租賃協議（當中我們為已簽訂租賃協議的租戶）登記的中國法律及法規，我們將繼續尋求租賃物業業主的配合向中國相關政府當局登記已簽訂租賃協議。然而，由於我們無法控制業主，概不保證業主是否會及何時登記租約。為了確認有關租賃／曾用物業協議的有效性，我們日後將採取不同內部控制措施。我們亦已備存租賃／曾用物業數據庫，當中包括辦公場地租賃登記情況等詳細資料，以確保對我們的租賃物業進行及時登記。我們的法務審計部亦將負責為租賃／曾用物業協議妥為存檔、檢查物業的不動產權證並審閱該等協議，以確保我們使用相關物業的權利。我們相信，我們已在內部實施充分而有效的措施。

客戶

我們向龐大的客戶群銷售我們的物業，而我們的目標客戶主要為中至中高收入家庭，屬於首套房買家或有需要提升生活環境的客戶。於截至 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止年度各年以及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月，來自我們五大客戶的收益分別約為人民幣 87.0 百萬元、人民幣 102.1 百萬元、人民幣 75.0 百萬元及人民幣 54.8 百萬元，分別約

佔我們總收益的4.2%、4.1%、1.6%及1.5%。同期來自我們最大客戶的收益分別約為人民幣31.2百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣38.3百萬元及人民幣19.2百萬元，分別約佔我們總收益的1.5%、1.1%、0.8%及0.5%。我們於業績記錄期間的五大客戶為我們向其出售物業的個人及公司買家。

就我們的董事所知，概無我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有我們已發行股本超過5%的股東於我們業績記錄期間的五大客戶中擁有任何權益，且彼等各自均為獨立第三方。概無我們業績記錄期間的五大客戶為我們的供應商。我們的五大客戶通過按揭融資或一次性現金支付相關購買價。

供應商

於業績記錄期間，我們的主要供應商包括建築承建商及公用事業公司。我們已與主要供應商建立穩定關係，且彼等與我們的業務關係已持續約一年至最多12年。有關我們建築承建商的挑選過程及挑選標準的詳情，請參閱本節上文「物業開發過程－第三階段：項目建設、採購及質量控制」。於業績記錄期間，來自我們五大供應商的採購額分別約為人民幣553.3百萬元、人民幣539.3百萬元、人民幣649.7百萬元及人民幣742.1百萬元，分別佔我們的採購總額約48.9%、52.9%、62.0%及28.0%。同期，來自我們最大供應商的採購額分別約為人民幣308.1百萬元、人民幣241.3百萬元、人民幣383.3百萬元及人民幣324.0百萬元，分別佔我們的採購總額約27.2%、23.7%、36.6%及12.2%。

我們每半年審閱我們的認可供應商數據庫以了解其服務能力、信貸狀況及財務狀況的最新情況，並對我們認為可滿足我們物業發展要求的任何潛在供應商進行調查。我們認為通過此舉，我們將能夠在主要供應商供應中斷的情況下物色到替代供應商。於業績記錄期間，我們在供應商供應材料或服務方面並無經歷任何重大短缺或延誤而對我們的營運造成重大不利影響。

就我們董事所知，概無我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有我們已發行股本超過5%的股東於我們業績記錄期間的五大供應商(除銀城建設外)中擁有任何權益。我們的控股股東之一黃先生持有銀城地產的53.11%股權，而銀城地產則持有銀城建設的30%股權。銀城建設餘下的70%股權由(i)屬獨立第三方的五名個人合共持有62.3%；及(ii)屬獨立第三方的有限合夥企業持有7.7%。除其中一名個人於1994年9月至2006年1月為銀城地產的僱員及綜合規劃部經理，並於2006年2月至2009年4月持有南京西城多個職位(包括綜合規劃部經理、項目經理及總經理助理)外，銀城建設的該等其他股東或彼等各自的任何聯繫人與本集團、其董事、股東、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人於過往或現時概無任何關係，包括但不限於僱傭、融資或家庭關係。於業績記錄期間，銀城建設主要為我們的項

目提供裝修及翻新工程，並於截至2017年12月31日止年度為我們的第三大供應商及於截至2018年10月31日止十個月為我們的第五大供應商。截至2017年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月，我們向銀城建設的採購額分別為人民幣81.8百萬元及人民幣60.0百萬元，分別佔我們的採購總額約7.8%及2.3%。於業績記錄期間，本集團與銀城建設之間的交易定價與獨立供應商或承建商向本集團提供的類似服務的定價相當。於最後實際可行日期，我們已與銀城建設維持業務關係約12年。除上文所披露者外，我們於業績記錄期間的所有五大供應商均為獨立第三方。

競爭

中國的國家和地區住宅物業發展市場高度分散且充滿競爭。我們主要面臨來自國家、地區及地方物業發展商的競爭，並主要就品牌認可度、品質、土地儲備、財務資源、定價、經營策略及客戶忠誠與彼等競爭。

預期江蘇省將來會持續存在激烈競爭。政府政策及法規（例如實施購買住房的限制及收購土地的條件，以遏制市場投機）可能導致住宅物業市場內競爭進一步加劇。然而，我們認為，其仍受多項市場推動因素所影響，例如穩定的經濟發展、城鎮家庭不斷提升的購買力、城市化加快以及都市群的發展。作為一間發展成熟的中國物業開發商，我們相信，我們的聲譽、多元化的優質產品、高效的運營系統及豐富的行業經驗使我們能夠在中國物業市場中作出及時有效的反應。此外，鑒於政府政策支持長租公寓及長者住房，我們亦計劃通過在該等細分市場進行物業開發以擴大我們的業務組合。因此，我們相信長三角地區的物業發展市場具有龐大的增長潛力。

榮譽及獎項

於過去數年，我們已獲得多個獎項及榮譽。下表載列我們就業務及物業開發而獲得的部分主要獎項：

年份	獎項	頒發組織／機構
2018年	中國房地產百強企業(排名第93)	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院
2018年	江蘇省十大房地產開發商(綜合實力)	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院
2002年 至2017年 ...	江蘇省房地產開發行業綜合實力排名前50強企業	江蘇省房地產業協會
2018年	雲台天境－全國健康建築二星設計標識	中國城市科學研究會
2017年	2017年度最具匠心房企	第一財經－中國房地產金融
2017年	君頤東方－全國健康建築二星設計標識	中國城市科學研究會
2017年	2017年南京房地產年度紅榜企業－金旗獎	中國網地產

業 務

年份	獎項	頒發組織／機構
2016年	君頤東方－中國房地產住宅項目品牌價值Top 10行列	中國房地產TOP10研究組
2015年	2015年南京樓市紫金榜－南京房地產實力品牌獎	東方衛報
2012年	西堤國際－南京市最佳人居樓盤	南京市人民政府辦公廳
2011年	西堤國際－國家綠色建築示範工程	中華人民共和國住房和城鄉建設部
2011年	2009-2010年度中國房地產誠信企業	中國地產協會
2007年	西堤國際－2006年度河西板塊樓盤銷售綜合實力冠軍	網尚房地產研究機構
2006年	西堤國際－2006上半年河西銷售綜合排名第一名	網尚房地產研究機構

質量控制

嚴格的質量控制對我們的聲譽及成功至關重要。我們一直以來十分重視並將繼續重視對我們項目開發的質量控制，以確保監管合規及物業質量。以下為我們實施的主要質量控制措施概要：

- **甄選建築承建商：**我們通過招標程序選擇具備必要資格的優質建築承建商。我們的建築承建商須向我們提供質量保證，且我們會定期審查其表現及遵守相關建築合約的情況。

- **標準化指引：**我們已制定一套全面的標準化技術及質量控制指引，訂明有關我們建設過程所有重大方面的質量控制標準及規格詳細要求。
- **材料檢查：**我們一般指定建築承建商採購建築材料的品牌及／或規格。我們亦在整個開發過程中對所用的建築材料進行現場／抽樣檢查以確保其符合我們的質量標準及規格以及適用監管要求。
- **建設階段的定期檢查：**我們對建設項目進行定期現場檢查及突擊檢查以監察建築工程的質量、工地安全及項目進度。我們亦舉行定期評估會議以討論開發過程中發現的任何臨時問題及應採取的補救行動。倘發現任何質量控制問題，我們會要求建築承建商即時採取補救措施。進行補救後，我們會重新檢查質量控制問題以確保有關問題已經解決。
- **委聘經認可的建設監理公司：**根據中國法律及法規，我們委聘獨立認可的項目監理公司以協助監察我們項目建設的若干方面。一般而言，該等建設監理公司會在現場對建築材料及做工進行質量及安全控制檢查。彼等亦會協助監察建設進度、工地安全及竣工時間表。
- **竣工後客戶調查：**我們每年委聘第三方服務供應商進行客戶調查以獲得其反饋，從而提升我們服務及產品的質量。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無出現任何對我們產生重大影響的建築工程缺陷事件。

知識產權

我們重視我們的品牌發展，並已獲得使用許可或已註冊商標以保護我們營運的所有方面。我們根據銀城地產向我們授權的15個商標於中國開展業務，並已於中國註冊19個及於香港申請註冊一個商標，此對我們的業務乃為重要。於最後實際可行日期，我們亦擁有一個於香港註冊的域名。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. 本公司業務的其他資料－2. 本集團的知識產權」。於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)第三方侵犯我們擁有的任何知識產權的情況。

保險

相關中國法律及法規項下並無國家強制性條文要求物業發展商就其房地產項目投購保險。我們並無就我們的住宅物業開發項目投購任何保險。我們一般要求我們委聘的承建商根據協議投購保險。我們將繼續密切監察我們建築工地施工的質量及安全措施，以將我們物業的損害及我們可能須承擔其他責任的風險減至最低。

然而，存在若干我們並無投保的風險，使我們在業務經營過程中可能產生的損害及責任未必會獲得充分的保險保障。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務相關的風險－當前的承保範圍可能不足以涵蓋與我們的經營有關的所有風險」一段。

環境事宜

我們須遵守多項環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》、《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》、《建設項目環境影響登記表備案管理辦法》、《關於開展工程建設項目審批制度改革試點的通知》及有關建設項目的其他相關法律法規。

有關物業開發項目的環保行政程序可能因地方政府部門的做法而有所不同。就鎮江等城市而言，各物業項目必須進行環境影響評估；我們須向環保部門提交相關環境影響研究報告以作審批方可開始項目建設，並須向環保部門提交相關環境影響分析表作備案。就南京及杭州等城市而言，我們須向環保部門提交建設項目的相關環境影響表格作備案。各物業建設項目竣工後，根據《建設項目環境保護管理條例》及其他相關法律及法規，環境保護設施須進行相應檢查及驗收程序。

根據我們的標準建築合約，我們要求承建商嚴格遵守相關環境及安全法律及法規。我們的法務審計部及人力行政中心亦向其他部門提供有關中國環境法律及法規更新的培訓。

於業績記錄期間，我們就遵守適用環境法律及法規產生的開支分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣4.4百萬元。假設有關於我們行業的環境法律及法規並無重大變動，則我們認為我們的年度環境合規成本將主要取決於特定期間須編製環境影響評估報告的項目數量。

我們的物業自投入運營以來及直至最後實際可行日期，並無遭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。

勞動、健康及工作安全

我們須遵守多項法律及法規，當中載有有關本集團僱員工時、工作安全、休息及假期、工資、健康及安全、社會保險及福利的相關條文。董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無涉及嚴重違反現時適用中國勞動及安全法規的情況或任何重大僱員安全問題。我們的人力行政中心負責處理我們的僱員安全及保障事宜。

根據中國法律及法規，建築承建商承擔建築工地安全的責任。一般而言，總承建商承擔工地的整體責任，而分包商須遵守總承建商採納的安全措施。我們向我們的僱員提供工作手冊，載有有關工作安全及職業健康問題的政策及程序。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無發生已呈報的涉及我們僱員的重大安全意外，我們的僱員亦無就個人或財產損害而發起針對我們的申索，且我們並無就個人或財產損害的申索向我們的僱員支付對我們產生重大影響的補償。於業績記錄期間，我們並無因違反中國勞工及安全法律及法規而遭到罰款或處罰。

僱員

於最後實際可行日期，我們於中國有合共821名全職僱員。我們按職能劃分的僱員明細載列於下表：

職能	僱員人數
高級管理層	7
銷售及營銷	299
建築及成本控制	261
營運	81
研發及設計	61
財務及會計	57
人力資源及行政	55
總計	821

我們積極通過多個渠道(如投放互聯網廣告、內部推薦、招聘代理及我們舉辦的招聘會)在本地市場聘請熟練及合資格的人員。

我們僱員的薪酬組合包括薪金及花紅。一般而言，我們基於僱員的資歷、經驗、職位及年資釐定僱員薪金，及基於僱員表現及本集團經營業績釐定花紅。我們認為我們僱員所收取的薪金及福利與我們開展業務的各地區市場標準相比具有競爭力。

我們認為我們的員工是本集團最重要的資產之一。我們已為僱員設立系統的培訓計劃以按其職位及專業知識提升其對我們企業文化、物業發展項目、銷售技巧及資訊科技技能的認識。例如，我們已為不同級別的僱員成立多個培訓計劃，例如「築夢計劃」(旨在為管培生提供系統培訓)、「築能計劃」(旨在為管理人員提供系統的培訓)、「築城計劃」(旨在提升中級管理人員識別及培養人才的能力)以及「築峰計劃」(旨在提升董事及高級管理層的領導技能及協助實施本集團策略)。

自2018年起，本集團已建立項目跟投機制，據此，相關項目的一線管理者及經理須與本集團進行共同投資，而其他僱員可自願選擇對有關項目進行共同投資。於最後實際可行日期，本集團有兩個相關員工已進行跟投的在建項目。該跟投機制旨在通過分享利潤及責任共擔而將經營及管理團隊與股東的共同利益聯繫起來。本集團認為，跟投機制可提升我們僱員的歸屬感，在推動物業發展項目的銷售方面起到積極作用，並激勵我們的僱員。

本集團僱員並未成立工會。我們的董事認為，我們已與僱員保持良好關係。於業績記錄期間及最後實際可行日期，概無僱員投訴或申索或勞資糾紛已經或可能對我們的營運造成重大不利影響。

牌照及合規

牌照

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們已根據與在中國房地產行業開展業務有關的相關中國法律法規及規定取得及持有所有必要牌照、許可證、證書及資格。

下表載列於最後實際可行日期我們的中國附屬公司取得的有效物業發展商資格證書的詳情：

中國附屬公司名稱	資格	狀態
南京銀城	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年4月8日到期
南京銀廣	房地產開發企業資質證書	有效，於2020年8月29日到期
南京銀卓	房地產開發企業資質證書	有效，於2020年8月29日到期
南京易城	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年5月8日到期
南京東方頤年	房地產開發企業資質證書	有效，於2022年1月21日到期
南京馬會	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年11月18日到期
南京佳運城	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年5月16日到期
無錫世紀花園	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年11月13日到期
蘇州銀澤	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年12月11日到期

業 務

中國附屬公司名稱	資格	狀態
無錫億豐	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年11月13日到期
融創置業	房地產開發企業資質證書	有效，於2020年1月29日到期
鎮江恒潤	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年5月7日到期
南京空港	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年8月30日到期
南京昌拓	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年8月30日到期
杭州銀弘	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年9月24日到期
徐州長順	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年8月30日到期
馬鞍山順碧	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年7月18日到期
南京九城興	房地產開發企業資質證書	有效，於2020年1月10日到期
江陰銀澤	房地產開發企業資質證書	有效，於2019年12月20日到期

於最後實際可行日期，我們的中國附屬公司已取得有關物業發展活動的相關房地產開發企業資質證書。

法律合規

以下載列我們於業績記錄期間過往具有重大或系統性違反適用法規的事件概要。經考慮本節所披露的引致不合規事件的事實及情況、本集團為將不合規事件再次出現的可能性降低而採取的內部控制措施以及下述的預防措施後，我們的董事及獨家保薦人認為(i)我們已根據上市規則的規定設有充足及有效的內部控制程序；及(ii)過往不合規事件將不會影響董事根據上市規則第3.08、3.09及8.15條擔任上市發行人董事的合適性以及本公司根據上市規則第8.04條上市的合適性。我們已委聘獨立內部控制顧問審閱我們的內部控制政策及我們的整改措施並提出建議。除下文所披露的就各項不合規事件的特定經提升內部控制措施外，我們已採納多項行動及措施以進一步提升我們的企業管治常規及我們內部控制措施的有效性，包括但不限於：(i)委任一名合規顧問提供有關遵守上市規則的指引；(ii)成立包括兩名獨立非執行董事的審核委員會以監督及審閱本集團的內部控制；及(iii)留聘我們的中國法律顧問以就所有相關中國法律及法規的監管合規情況向我們提供意見。我們的法務審計部亦將負責評估本集團日常營運中所涉及的法律風險，並確保我們遵守適用法律及法規。尤其是，我們的執行董事及副總裁邵女士將負責監督本集團的法律事務及持續合規。更多詳情，請參閱本節下文「內部控制措施」一段。除下文所披露者外，我們並不知悉於業績記錄期間及直至最後實際可行日期存在有關適用法律及法規的任何具有重大影響的不合規事件或系統性不合規事件。

業 務

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、 潛在最高懲罰及 其他財務責任	已採取／ 將採取的整改行動 (以及已採取的經提升內部控制措施)
(A) 取得相關許可證／批准前動工			
(a) 我們的七間附屬公司(即南京易城、南京佳運城、南京東方頤年、融創置業、無錫億豐、南京昌拓及蘇州銀澤)於取得相關許可證／批准之前開始施工,有關許可證／批准包括(i)建築工程施工許可證;(ii)建設工程規劃許可證;(iii)通過施工圖檢查及完成質量檢驗程序;及／或(iv)消防系統設計批准。	相關建築承建商在未經我們批准的情況下開展相關建築工程以加快建設進度。 我們未能為項目公司層面的僱員提供足夠培訓以執行我們的內部控制政策以監督建設過程。	所有相關附屬公司(融創置業就其消防系統設計備案除外)被責令整改不合規情況及被處以合共約人民幣2.4百萬元的罰款,截至最後實際可行日期已悉數支付。 於2018年10月22日,融創置業收到相關政府當局鎮江市公安局消防支隊的確認函,確認其釐定融創置業於提供消防系統設計文件前動工屬輕微不合規,且其決定不處以行政處罰。融創置業已分別於2018年5月22日及2018年7月26日提交兩份涵蓋建築區域的消防系統設計文件,並於2018年6月19日收到對第一份提交文件的檢查意見。於最後實際可行日期,融創置業已為第二份文件完成備案。 誠如我們的中國法律顧問所告知,就相關不合規公司而言,由於我們採取整改行動、獲得相關許可證／批准並悉數支付罰款,故所涉及項目不太可能會被相關政府部門中止,及相關政府機關就有關不合規事件對我們施加進一步行政懲罰的風險甚微。	於最後實際可行日期,我們已悉數支付罰款並採取整改行動,獲得相關許可證／批准。 我們已採納一項內部指引,其列明我們物業開發項目的標準程序、所涉及的多個部門的責任以及法律合規及文件記錄方面的要求。特別是,指引中強調,工程總監在取得相關建築工程施工許可證後方可開展建築工程。 我們在項目公司層面的運營管理團隊及我們在總部層面的運營管理中心將繼續負責制定及檢討開發計劃,當中列明各物業項目的開發過程中各階段的檢查點,包括取得各土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收證明,以確保項目公司在開展任何建築工程之前取得所有必要的許可證、牌照及監管批准。 我們的工程管理中心亦對我們的所有建築工地進行定期檢查以防止在取得所有必要許可證、牌照及批准之前開展建築工程。

業 務

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、 潛在最高懲罰及 其他財務責任	已採取／ 將採取的整改行動 (以及已採取的經提升內部控制措施)
(B) 竣工延誤 南京銀廣及南京銀卓未能於相關土地出讓合同所訂的日期(分別為2017年10月17日及2018年4月17日)或之前完成一方山及藍溪郡的若干商業物業的建設。 所涉及區域的總建築面積佔各相關項目總佔地面積約0.6%至1.2%。	我們的投資拓展中心因疏忽而未能於限期內申請延長竣工日期。 將於兩個項目所涉及區域上開發的物業為自有物業及用作配套設施用途(如全齡中心及其他公共設施的商業物業)。因此，董事認為僅於住宅物業大致竣工後的較後階段決定有關物業的特定用途及設計將符合我們的商業利益，因此我們僅可於確定物業的特定用途及設計後的較後階段開始相關區域的施工。 我們預計將於2019年第一季開展一方山及藍溪郡之若干商業用途物業的工程及相關項目公司正於開展建築工程前取得所有必須許可證、牌照及批文。	誠如中國法律顧問所告知，根據相關土地出讓合同，我們可能須就每日支付相當於竣工延誤區域所對應地價0.05%的約定違約金；且倘延誤超過一年，政府可收回相關未竣工區域。 於最後實際可行日期，該兩個項目尚未竣工，且我們預期一方山及藍溪郡相關區域均將於2019年6月前竣工。 基於涉及該兩個項目的區域的建設可於2019年6月前完成，我們可能須支付的約定違約金總額約為人民幣4.3百萬元。 於最後實際可行日期，概無任何政府機關要求我們進行整改或支付任何約定違約金。	為對不合規事宜進行整改，我們已積極籌備竣工驗收程序及加快建設進度。 誠如我們的中國法律顧問所告知，其已於2018年8月24日對相關政府機關進行訪問，並獲告知，由於(i)相關項目的主體部分已經完成及(ii)相關公司正積極準備竣工驗收程序及／或加快建設進度，故其對有關公司施加任何懲罰或採取任何行動的可能性甚微。 我們已採納一項內部指引，其列明我們物業開發項目的標準程序、所涉及的多個部門的責任以及法律合規及文件記錄方面的要求。 我們在項目公司層面的運營管理團隊及我們在總部層面的運營管理中心將繼續負責制定及檢討開發計劃，當中列明各物業項目的開發過程中各階段的檢查點，以確保項目公司的建設進度符合所規定的時間。 我們的法務審計部亦負責監察我們項目遵守合約的情況，並將向管理層報告土地出讓合同訂明的任何即將來臨的限期，並提醒投資拓展中心提前向相關政府機關申請延長竣工日期。

業 務

不合規事件	不合規事件的主要原因	法律後果、 潛在最高懲罰及 其他財務責任	已採取／ 將採取的整改行動 (以及已採取的經提升內部控制措施)
(C) 未能作出足額的社會保障保險及住房公積金供款 我們的若干附屬公司並未為其僱員全數作出若干社會保障保險及住房公積金供款。 我們估計於業績記錄期間的未繳社會保障保險及住房公積金供款總額約為人民幣3.4百萬元。	此乃主要由於地方機構對中國法律及法規的實施或詮釋存在不一致，且該等公司的負責人員缺乏對相關中國法律及法規的了解。	根據中國相關法律法規，我們可能會被要求支付社會保障保險的逾期供款，且按每日0.05%的利率繳納逾期罰款。倘我們未能按照當地社會保障部門的要求在特定時間作此舉動，我們可能會被處以最多三倍於拖欠付款金額的罰款。就住房公積金供款而言，根據相關中國法律及法規，相關機關可能要求我們於特定時期內所作的未經認購供款，倘我們未能於指定期限作此舉動，相關機關可向中國法院申請執行付款的命令。 於最後實際可行日期，我們並無被任何政府機關責令作出過往未繳的供款或支付任何罰款或懲罰，我們亦不知悉有任何僱員投訴或要求支付過往未繳的供款。 我們的董事認為，社會保障保險及住房公積金供款的未償還金額並不重大，因此該等不合規情況不太可能會對本集團的業務及財務狀況造成任何重大不利影響。	我們承諾於上市後根據相關中國法律及法規全數繳交社會保障保險及住房公積金供款。 此外，我們的控股股東將承諾就有關不合規情況而造成的一切責任、申索及損失向我們作出賠償。 為防止未來發生有關社會保障保險及住房公積金供款的潛在不合規事件，我們已採取多項措施，包括(i)指派我們的人力行政中心計算社會保障保險及住房公積金付款，並於作出各項供款前將向相關基金作出供款的僱員人數與我們的內部記錄進行比較；及(ii)指定我們人力行政中心的經理監督支付社會保障保險及住房公積金供款的情況，以確保根據適用中國法律及法規為我們的僱員作出付款。 我們亦已採納內部政策，該政策列明本集團將訂立之合約的審批程序。所有合約於執行前應由(其中包括)法務審計部以及項目公司總經理審閱。

誠如我們董事所確認，於最後實際可行日期，根據相關中國法律法規，我們概無在建項目或未來開發項目構成閒置土地而須繳納土地閒置費及／或約定違約金及／或被沒收土地。

風險管理

我們認為風險管理對於中國的任何物業發展商的成功均屬至關重要。我們所面臨的主要經營風險包括中國物業市場的整體市況及監管環境的變動、適合開發且合理商業價格土地的供應情況、地方經濟環境、有關進入新城市或地區的擴張風險、按時優質完成我們的建設項目的能力、支持我們發展的可用融資、來自其他物業發展商的競爭以及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。

此外，我們亦面臨多項市場風險。特別是，我們面臨在日常業務過程中產生的利率、外幣匯率、信貸及流動資金風險。有關該等市場風險的討論，請參閱本招股章程「財務資料－市場風險的定量及定性披露」一節。

為應對該等挑戰，我們已設立以下架構及措施管理我們的風險：

- 我們的董事會負責並擁有一般權力管理及開展本集團的業務。任何涉及重大風險的重大經營決策(如產生大量資金的決策)均經由董事會層面批准以確保由我們最高級的公司治理實體對相關風險進行徹底檢查。
- 我們的審核委員會負責(其中包括)審閱風險管理政策及通過向董事會提交年度風險管理報告以監督有關政策的實施情況。
- 我們的法務審計部負責提出風險管理策略、制定風險管理政策、協調及編製風險管理評估及報告、在相關工作方面指導所有部門以及進行風險管理培訓。其亦主管設計全面風險評估系統及監督風險管理措施的實施情況。
- 我們的各職能部門主管日常業務營運及風險監察，並負責監督日常營運中的相應方面。各部門亦負責制定其自身的風險管理策略並在實施有關策略時糾正任何偏離情況。
- 我們已就營運的多個方面採納多項內部政策及程序。我們向僱員提供培訓以提升其對我們企業文化的認識，以期管理我們的營運及市場風險。

內部控制措施

為確保未來在不同的營運方面遵守適用法律法規及相關政策，我們已採取以下步驟及措施以進一步提升我們的企業管治水平及內部控制措施的有效性：

- (i) 我們的全體董事及高級管理層已參加我們香港法律的法律顧問Reynolds Porter Chamberlain舉辦的有關公司條例、證券及期貨條例及上市規則下公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任的培訓，且董事已完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (ii) 我們已根據上市規則第3A.19條委任英高財務顧問有限公司擔任本公司的合規顧問，以確保(其中包括)我們在遵守上市規則及所有其他適用法律、規則、守則及指引方面取得恰當的指引及建議。合規顧問的任期應從上市日期開始，並於我們就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績刊發年度報告之日結束；
- (iii) 我們已成立審核委員會，由兩名獨立非執行董事(即陳世敏及陳炳鈞)及一名非執行董事(即黃先生)組成。審核委員會亦已採納其職權範圍，當中清楚列明其職責及責任以確保遵守相關監管規定。特別是，審核委員會根據其職權範圍有權審閱可能引起對財務申報、內部控制或其他事宜的可能不恰當情況的疑慮的任何安排；
- (iv) 我們已根據最新的相關中國法律及法規以及會計政策及更新審閱及更新我們的內部政策及程序，以確保本集團的持續合規。我們在運營方面的外部法律顧問向我們的僱員提供有關本集團營運的中國法律及法規的多項培訓，倘我們的政策及程序出現任何重大變動及更新，則會向我們的僱員提供培訓；及
- (v) 我們已聘請中國法律顧問審閱我們在可能影響我們於中國的業務營運的所有相關中國法律及法規(包括有關法律及法規的變動)方面的監管合規情況並就此提供意見。

法律訴訟

於業績記錄期間，我們一直於一般業務過程中涉及法律訴訟或糾紛，包括主要有關來自以下協議的糾紛之索償：與我們客戶的物業購買協議、與建築承建商或供應商的協議及我們客戶與按揭銀行訂立的按揭擔保協議。

下表載列於業績記錄期間及直至最後實際可行日期的相關法律訴訟詳情：

年份／期間	於該年份／期間提出的 法律訴訟性質及數量				於最後 實際可行 日期正在 進行的法律 訴訟數量	於最後 實際	於最後 實際可行 日期尚未 結清的 已索償 概約 總額
	與我們 客戶訂立 的物業 購買協議	與建築 承建商／ 供應商的 協議	按揭擔保 協議	雜項		可行日期 獲償付的 已索償概約 總額	總額
						(附註4)	(附註3)
						(人民幣 千元)	(人民幣 千元)
截至2015年12月31日止年度	6	4	1	8	無	908.2	無
截至2016年12月31日止年度	15	3	1	5	無	321.0	無
截至2017年12月31日止年度	12	2	無	10	無	8.0	無
截至2018年10月31日止 十個月	12	1	無	3	6	20.0	125.0
2018年11月1日至最後 實際可行日期	12	1	無	無	12	無	220.0

附註1：其中一宗法律訴訟乃於2018年5月我們收購無錫億豐股權前，一名無錫億豐僱員對無錫億豐提出的勞動索償。

附註2：截至2017年12月31日止年度我們作為第三方涉及五宗雜項索償。

附註3：該概約索賠總額不包括與財產交付有關的損害賠償，有關賠償並無於最後實際可行日期釐定，並視乎各法律程序的結果而定。

附註4：已於最後實際可行日期獲償付的已索償金額指我們附屬公司支付的已償付金額，不包括無錫億豐在我們於2018年5月收購無錫億豐股權之前就多宗已提出案件及南京馬會在我們於2016年5月收購南京馬會股權之前就一宗已提出案件將予支付的索償金額。

於最後實際可行日期，我們與客戶的物業購買協議涉及14宗法律訴訟，內容有關君頤東方物業的翻新標準，有關訴訟尚未解決。董事估計，倘法院判我們敗訴，最高潛在責任將約為人民幣11.3百萬元，相當於：(a)涉嫌延遲交付相關物業的最高罰款及(b)假設法

院判本集團敗訴，本集團涉嫌作出的翻新成本金額，猶如並無進行翻新。倘法院判本集團敗訴，除貨幣損害賠償外，我們的聲譽可能受到不利影響，而管理層的注意力亦可能被分散，有關進一步詳情披露於本招股章程「風險因素－與我們業務相關的風險」一節。

於2018年5月，我們從另一間物業開發商（彼為獨立第三方）收購於無錫億豐（我們的非全資擁有附屬公司）的35%股權（「**億豐收購事項**」）。無錫億豐為惠山國際社區的項目公司，其詳情載於本節上文「我們物業項目的描述－A. 我們附屬公司開發的物業項目－無錫－（19）惠山國際社區」一段。於收購事項前，無錫億豐因過往的發展商延期交付若干物業導致其違反與超過700名客戶訂立的預售協議。

於最後實際可行日期，有關上述違反：

- (i) 我們已解決客戶對無錫億豐提起的所有法律訴訟，但相關客戶提起的一項未決法律訴訟除外，索賠金額約為人民幣58,000元；及
- (ii) 我們已向600多名客戶支付賠償金，總金額約為人民幣28.7百萬元。儘管該等客戶已收到我們的賠償，但彼等仍有權就延遲交付物業向無錫億豐提出索賠（「**潛在索償**」）。

有關潛在索償，根據相關協議，有關客戶有權終止合約及獲退還就物業已付價格，並收取約定損失賠償及／或權益。倘客戶決定繼續履行合約，其有權收取約定損失賠償。於2018年10月31日，我們估計無錫億豐於相關協議項下的最高負債為人民幣32.9百萬元。於最後實際可行日期，自億豐收購事項以來，我們並未接獲有關與該等客戶的任何法律訴訟的申索或捲入任何該等法律程序。董事認為，基於以下理由，出現大量有關客戶對我們進行申索的可能性很低，有關違約不太可能對我們的業務、運營及財務狀況造成任何重大不利影響：

- (i) 於收購事項前，我們已進行盡職工作識別收購事項所涉及的潛在法律、商業及財務風險。除進行風險評估外，我們在收購無錫億豐時亦考慮多項因素，如項目盈利能力、過往開發商開發的物業質量、物業的市場定位、目標客戶及售價、區內其他競爭產品及降低已識別風險的任何解決方案。特別是，我們與賣方商談收購價格時已考慮無錫億豐從上述違約中產生的最高潛在負債；

- (ii) 我們相信有關違約將不會對我們的聲譽有任何重大不利影響，因為有關違約乃因過往開發商的錯誤管理造成。我們為糾正物業相關問題及提升其品質，已收購無錫億豐；且我們如上述已向相關客戶提供補償，兩者均為客戶帶來利益。我們進一步認為，憑藉我們在交付高質物業及行業深度經驗方面的公認業績記錄，客戶對我們接管項目有更多信心；及
- (iii) 惠山國際社區物業的交付已於2019年1月開展，而我們準備與客戶進行磋商並償付其提出的任何合理賠償，並要求客戶提供豁免，解除我們因物業延期交付而產生的任何進一步潛在負債。我們認為客戶很可能會願意向我們提供豁免，因其可獲得合理賠償，而我們已於估計無錫億豐根據相關協議的最高責任人民幣32.9百萬元時計及有關賠償金額。

無錫億豐的最高負債總額人民幣32.9百萬元計入載於本招股章程附錄一會計師報告的我們於截至2018年10月31日止十個月的其他應付款項、已收按金及應計費用。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表若干項目描述－其他應付款項、已收按金及應計費用」一段。

展望未來，倘若進行任何公司股權收購事項，我們將繼續進行全面盡職調查以識別任何潛在法律、業務及財務風險，並制定應急方案盡可能解決任何已識別的問題。

除上述者外，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何實際或構成威脅的訴訟、仲裁或行政訴訟、索償或糾紛，而對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

董事、高級管理層及僱員

董事會

董事會現時由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括釐定我們的業務及投資計劃、編製我們的年度財務預算及年終報告、制定溢利分配方案，以及行使大綱及組織章程細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務合約。我們亦與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任函。

下表列示有關董事¹的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團 的日期	主要職位	委任為董事 的日期	職責
非執行董事					
黃清平	55	1992年9月	主席兼 非執行董事	2018年 1月8日	負責制定及為本集團整體發展提供指引及發展策略
謝晨光	56	1998年12月	非執行董事	2018年 8月19日	負責為本集團整體發展提供指引
執行董事					
馬保華	57	2004年2月	執行董事 兼總裁	2018年 8月19日	負責本集團的整體戰略決策、業務規劃及日常管理與營運
朱力	45	1995年7月	執行董事 兼副總裁	2018年 8月19日	負責本集團的業務運營、客戶服務及採購
王政	39	2003年2月	執行董事 兼副總裁	2018年 8月19日	負責本集團的投資及市場推廣
邵磊	37	2004年7月	執行董事 兼副總裁	2018年 8月19日	負責本集團的法律、資金及證券事宜

¹ 概無董事個別與本集團任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東相關。

董 事、高 級 管 理 層 及 僱 員

姓名	年齡	加入本集團 的日期	主要職位	委任為董事 的日期	職責
獨立非執行董事					
陳世敏	60	2019年2月	獨立 非執行董事	2019年 2月18日	負責向董事會提供 獨立意見
陳炳鈞	55	2019年2月	獨立 非執行董事	2019年 2月18日	負責向董事會提供 獨立意見
林名輝	43	2019年2月	獨立 非執行董事	2019年 2月18日	負責向董事會提供 獨立意見

非執行董事

黃清平先生，55歲，為主席兼非執行董事。黃先生主要負責制定及為本集團整體發展提供指引及發展策略。黃先生於1992年9月加入本集團。彼於2018年1月8日獲委任為董事，並於2018年8月19日調任為非執行董事。黃先生於中國房地產行業擁有超過25年經驗。於加入本集團前，黃先生於1983年10月至1992年9月期間任職南京市鼓樓區城建局（現稱南京市鼓樓區建設房產和交通局）科長，負責城鎮規劃。

黃先生於1983年8月獲得中國南京金陵職業大學工民建專業文憑。

黃先生為下列自動清盤或被剔除註冊公司的董事，其詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或 被剔除前的 主要業務活動	自動清盤或 被剔除日期
南京銀城廣告 有限公司	中國	一間主要從事提供 廣告服務的公司	於2004年12月20日 自動清盤
南京天策房地產置業 顧問有限公司	中國	一間主要從事 提供物業諮詢 服務的公司	於2004年5月17日 自動清盤

董 事、高 級 管 理 層 及 僱 員

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除前的主要業務活動	自動清盤或被剔除日期
南京雅室裝飾 工程有限公司	中國	一間主要從事 提供物業建築及 施工服務的公司	於 2006 年 9 月 22 日 自動清盤

黃先生已確認，於上述公司自動清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

謝晨光先生，56歲，於1998年12月加入本集團。彼於2018年8月19日獲委任為非執行董事。謝先生主要負責為本集團的整體發展提供指引。謝先生於中國工程及房地產行業擁有超過34年的經驗。於加入本集團前，謝先生於1983年10月至1998年11月期間任職南京三建(集團)公司(現稱南京建工集團有限公司)的多個職位，包括副總工程師及技術部部長，負責建設項目管理。彼於離職加入本集團時為技術部部長。

彼於1983年8月於中國獲得南京金陵職業大學工民建專業文憑。彼於1998年7月於中國獲得東南大學建築項目管理本科學歷，並於2007年9月於中國獲得中歐國際工商學院高層管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。謝先生於2012年5月取得高級工程師的專業資格。

謝先生為下列自動清盤或被剔除註冊公司的董事，其詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除前的主要業務活動	自動清盤或被剔除日期
江蘇銀城體育 健身有限公司	中國	一間主要從事提供業 務服務的公司	於 2012 年 11 月 28 日自動清盤
南京銀安裝飾 工程有限公司	中國	一間主要從事提供物 業建築及施工服務的 公司	於 2016 年 8 月 10 日自動清盤

董事、高級管理層及僱員

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或 被剔除前的 主要業務活動	自動清盤或 被剔除日期
南京原穀資訊 科技有限公司	中國	一間主要從事提供軟件及資訊科技服務的公司	於2018年 5月22日自動清盤

謝先生已確認，於上述公司自動清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

執行董事

馬保華先生，57歲，為執行董事兼總裁。馬先生於2004年2月加入本集團，並於2018年8月19日獲委任為執行董事。馬先生負責本集團的整體戰略決策、業務規劃及日常管理與營運。馬先生於中國房地產或有關房地產行業擁有超過34年的經驗。於加入本集團前，馬先生於1986年3月至2004年2月任職於南京市規劃局，且於離開加入本集團時為任綜合處副處長，負責規劃實施管理工作。此前，馬先生於1983年10月至1986年3月任職於南京市鼓樓區城建局（現稱南京市鼓樓區建設房產和交通局），負責城鎮規劃。

馬先生於1983年8月於中國獲得金陵職業大學工民建專業文憑。彼於2001年7月於中國獲得南京大學城鄉規劃及土地管理本科學歷，並於2007年9月於中國獲得中歐國際工商學院高層管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。彼於2001年5月起獲得註冊城市規劃師的專業資格。於2017年，馬先生獲新浪財經、樂居、中國房地產業協會、《上海證券報》及《中國企業家》聯合評為地產經理人100強。

董事、高級管理層及僱員

馬先生為下列自動清盤公司的董事，其詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除前的主要業務活動	自動清盤或被剔除日期
江蘇天業房地產開發有限公司	中國	一間主要從事房地產開發的公司	於2013年1月7日自動清盤

馬先生已確認，於上述公司自動清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

朱力先生，45歲，為執行董事兼副總裁。朱先生於1995年7月加入本集團，並於2018年8月19日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的業務運作、客戶服務及採購。朱先生於中國房地產行業擁有超過22年經驗。

朱先生於1999年7月於中國獲得東南大學建築工程本科學歷。朱先生於2010年9月於中國獲得中歐國際工商學院高層管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

朱先生為下列自動清盤公司的監事，其詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除前的主要業務活動	自動清盤或被剔除日期
南京康正科技有限公司	中國	一間主要從事批發業務的公司	於2011年4月25日自動清盤

朱先生已確認，於上述公司自動清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

王政先生，39歲，為執行董事兼副總裁。王先生於2003年2月加入本集團，並於2018年8月19日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的投資及市場推廣。王先生於中國房地產行業擁有超過14年經驗。

董 事、高 級 管 理 層 及 僱 員

王先生於2001年7月於中國獲得南京師範大學國際工商管理文憑。彼於2014年6月獲得南京工業大學行政管理碩士學位，並於2009年6月24日獲得房地產經紀執業證書。

邵磊女士，37歲，為執行董事兼副總裁。邵女士於2004年7月加入本集團，並於2018年8月19日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的法律、資金及證券事宜。邵女士於中國房地產行業擁有超過13年經驗。

邵女士於2004年6月於中國獲得南京財經大學會計學文憑及學士學位。彼於2005年5月獲得會計師專業資格；並於2008年2月獲得註冊會計師資格。

獨立非執行董事

陳世敏博士，60歲，於2019年2月18日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責監督並向董事會提供獨立判斷。彼擁有近30年的會計經驗。陳博士現為中國中歐國際工商學院會計學教授，自2008年8月起出任該職位。

於出任現時職位之前，陳博士於2005年8月至2008年8月期間於香港理工大學擔任副教授。陳博士亦於1998年9月至2005年8月期間於香港嶺南大學擔任副教授。

彼亦於2011年1月至2017年1月擔任浙江我武生物科技股份有限公司的獨立董事，該公司為一間在深圳證券交易所上市的公司(股份代號：300357)，為從事過敏性疾病研究以及治療產品的開發、生產及銷售的生物製藥公司。

陳博士亦於2009年11月至2016年3月擔任杭州順網科技股份有限公司的獨立董事，該公司為一間在深圳證券交易所上市的公司(股份代號：300113)，主要為網吧平台的服務供應商，於2007年6月至2016年12月擔任中國高速傳動設備集團有限公司的獨立非執行董事，該公司為一間在聯交所上市的公司(股份代號：658)，主要從事在中國製造高速機械傳動設備，並於2016年6月至2018年12月擔任海藍控股有限公司的獨立非執行董事，該公司為一間聯交所上市的公司(股份代號：2278)，主要從事在中國的物業開發及銷售。

董事、高級管理層及僱員

陳博士現任若干上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括以下公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任期
珠海華發實業股份有限公司	一間從事物業發及經營的公司	在上海證券交易所上市 (股份代號：600325)	自2013年7月起為獨立董事
上海東方明珠新媒體股份有限公司	一間主要從事提供文化娛樂及媒體服務的公司	在上海證券交易所上市 (股份代號：600637)	自2015年6月起為獨立董事
賽晶電力電子集團有限公司	一間從事電力牽引系統、控制系統及鐵路運輸車輛監控系統等產品的生產、銷售及安裝；及銷售節能省電的電子部件及系統的公司	在聯交所上市 (股份代號：580)	自2010年8月起為獨立非執行董事

陳博士於1982年7月畢業於中國上海財經大學，取得經濟學學士學位。彼於1985年7月於中國獲得上海財經大學經濟學碩士學位，並於1992年8月於美國獲得喬治亞大學博士學位。彼於2008年1月取得美國管理會計師學會認證管理會計師資格。

陳炳鈞先生，55歲，於2019年2月18日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責監督並向董事會提供獨立判斷。陳先生擁有超過20年的金融及銀行經驗。自2017年10月起，彼一直於高雅光學國際集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，主要從事製造及銷售眼鏡(股份代號：907))擔任財務總監。

於出任現時職位之前，彼於2012年1月至2017年9月期間於中信商業有限公司(一間主要從事提供商業銀行服務的公司)擔任營運總監。在此之前，陳先生曾於2011年2月至2011年11月期間於派杰亞洲有限公司(一間全方位服務投資銀行的公司)擔任負責人員。陳

董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

先生於2005年3月至2011年1月期間任職於法國巴黎資本(亞太)有限公司(一間主要從事提供投資銀行服務的公司)，彼於離職時為企業財務及大中華區覆蓋部門董事總經理。

於2000年8月15日至2004年12月4日期間，陳先生於三元集團有限公司(該公司主要從事生物製藥的研究及開發，於2009年12月取消聯交所上市地位(股份代號：140))擔任執行董事。陳先生已獲委任加入三元集團有限公司董事會，處理其業務活動重組及實現其債務重組計劃。

陳先生於1989年5月畢業於新西蘭坎特伯雷大學，取得商業學士學位。彼於1998年11月獲得澳洲麥覺理大學應用金融學碩士學位。陳先生自1993年7月起一直為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員，並於1996年10月獲得澳洲及新西蘭特許會計師公會(前稱新西蘭特許會計師公會)特許會計師資格。

陳先生為下列非自動清盤公司的董事，其詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤 或被剔除前的 主要業務活動	自動清盤或 被剔除日期	理由 (如被剔除註冊)
海怡工程 有限公司	香港	一間主要從事 海砂買賣的公 司	因清盤令於 2006年 5月11日 非自動清盤	該公司出現虧 損，債權人發起 對該公司的清盤 呈請，該公司其 後通過強制清盤 而解散。

董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

公司名稱	註冊成立地點	緊接自動清盤或被剔除前的主要業務活動	自動清盤或被剔除日期	理由 (如被剔除註冊)
英菲地產發展有限公司	香港	一間物業控股公司	因清盤令於2007年1月31日非自動清盤	該公司因三元集團有限公司(當時為聯交所上市公司及該公司的控股公司)與相關貸款銀行達成的債務重組協議而被清盤。該公司因此通過強制清盤而解散。
置濠有限公司	香港	一間物業控股公司	因清盤令於2006年10月6日非自動清盤	同上
威皓有限公司	香港	一間物業控股公司	因清盤令於2006年10月6日非自動清盤	同上

陳先生於2000年8月31日獲委任為海怡工程有限公司、英菲地產發展有限公司、置濠有限公司及威皓有限公司(統稱「有關公司」)董事，全部均在香港註冊成立及為三元集團有限公司的全資附屬公司。

由於三元集團有限公司與相關貸款銀行達成債務重組協議，有關銀行已於2004年12月23日提交清盤呈請以申請將各有關公司清盤，而各有關公司於2005年2月23日接獲清盤令。

陳先生本身並無不當行為導致有關公司清盤。

陳先生已確認，(i) 彼於任何時間均無參與有關公司的日常營運；及(ii) 於有關公司清盤的過程中，彼並無接獲欺詐或其他不當行為指控、判定債項或接獲取消資格令。

林名輝先生，43歲，於2019年2月18日獲委任為獨立非執行董事。林先生於香港法律行業擁有多年經驗。彼目前為張岱樞律師事務所的合夥人，專攻企業融資、企業／商業及合規及監管事宜。林先生自2001年起成為香港高等法院律師。林先生曾任職盛德律師事務所香港辦事處的合夥人，專注於企業融資工作。林先生加入歐華律師事務所擔任合夥人，專注於企業融資工作，其自2012年起至離職為止的最後職位為合夥人。林先生畢業於香港大學取得法學學士學位。彼為香港律師會會員。

除上文所披露者外，概無董事牽涉上市規則第13.51 (2)(h)至(v)條所述的任何事件，且於緊接本招股章程日期前三年內，概無董事擔任其他上市實體的董事。

高級管理層

吳偉先生，56歲，為集團總工程師，負責本集團的項目管理工作。吳先生於2004年4月加入本集團，其後任職總工程師。彼於中國房地產行業擁有超過13年經驗。於加入本集團之前，於1983年10月至2004年期間，吳先生於南京第一建築工程公司第五分公司工作，離職時為副經理。

吳先生於1983年8月於中國獲得南京金陵職業大學工民建專業文憑，並於1999年11月取得高級工程師的專業資格。

劉學茜女士，42歲，為我們的總裁助理。劉女士於2015年3月加入本集團，任職總裁助理，分管研發設計中心及成本管理中心並負責本集團物業項目的設計及成本控制。劉女士擁有超過17年的建築設計管理經驗。於加入本集團之前，彼於2008年9月至2015年3月期間任職於南京萬科置業有限公司(現稱萬科企業股份有限公司)設計管理部經理、商業管理部經理。在此之前，劉女士於2000年7月至2008年8月期間於中國建築上海設計研究院有限公司江蘇分公司擔任項目經理，負責建築設計。

董事、高級管理層及僱員

劉女士於2000年7月3日於中國南京建築工程學院(現：南京工業大學)獲得建築學學士學位。彼分別於2012年6月22日及2012年12月13日取得國家一級註冊建築師及高級工程師的專業資格。

王穎寧女士，40歲，為我們的財務總監。彼於2018年5月加入本集團，出任財務總監，負責管理本集團財務工作。王女士擁有超過16年的財務管理經驗。於加入本集團之前，彼於2001年7月至2018年5月於德勤華永會計師事務所南京分所擔任審計經理，負責審計項目管理工作。

王女士於2001年7月1日獲得中國上海財經大學財務管理文憑及學士學位。彼於2007年4月取得註冊會計師資格。

公司秘書

黃儒傑先生，為我們的公司秘書，並於2018年8月6日獲委任。黃先生現任信永方圓企業服務集團(香港)有限公司的助理副總裁，於企業服務領域擁有超過10年經驗。彼於2007年11月於英國獲得哈德斯菲爾德大學工商管理及管理學士學位，並於2013年11月獲得香港公開大學企業管治碩士學位。

彼為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會會士。

董事會委員會

審核委員會

我們根據上市規則第3.21條及附錄十四所載企業管治守則的規定成立審核委員會並訂有書面職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會，就本集團的財務申報程序、內部控制及風險管理系統的有效性提供獨立意見、監督審計程序，以及執行董事會指派的其他職責。

審核委員會由三名成員組成，即陳世敏(為審核委員會主席，具有會計專業資格)、陳炳鈞及黃清平，其中兩名獨立非執行董事。

薪酬委員會

我們根據上市規則第3.25條及附錄十四所載企業管治守則的規定成立薪酬委員會並訂有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就全體董事及高級管理層薪酬政策及架構以及設立有關制訂薪酬政策的正式及具透明度程序向董事作出建議；(ii)向董事會提出有關董事及高級管理層薪酬組合的建議；及(iii)根據董事會設立的公司目標及宗旨審閱及批准管理層的薪酬方案。

薪酬委員會由三名成員組成，即陳炳鈞、陳世敏及馬保華，其中兩名為獨立非執行董事。薪酬委員會由陳炳鈞擔任主席。

提名委員會

我們根據上市規則附錄十四所載企業管治守則的規定成立提名委員會並訂有書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就任何建議更改董事會組成的情況向董事會作出建議。

提名委員會由三名成員組成，即黃清平、陳世敏及陳炳鈞，提名委員會由黃清平擔任主席。其中兩名成員為獨立非執行董事。

企業管治職能

整體而言，董事會將按照上市規則附錄十四所載企業管治守則第D.3條履行企業管治職能，且已按照企業管治守則第D.2條採納書面職權範圍。

僱員的報酬

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月，我們分別產生僱員成本(包括董事薪酬)人民幣26.8百萬元、人民幣43.9百萬元、人民幣42.0百萬元及人民幣134.4百萬元，分別佔該等期間我們收益的1.3%、1.8%、0.9%及3.7%。

按照中國法規以及中國地方政府的強制性規則規定，我們參與多個社會福利計劃，包括退休金、醫療、生育、工傷保險、失業保險及住房公積金。根據中國法律，我們須不定期根據有關的監管規定，按照僱員的薪金、花紅及若干津貼的若干百分比為該等計劃作出

調整，直至金額達到相關地方政府指定的最低金額。於業績記錄期間，截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月，我們根據相關中國法律為該等社會福利計劃作出供款的總金額分別約為人民幣4.5百萬元、人民幣6.8百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣17.2百萬元。

董事及高級管理層的報酬

我們的董事及高級管理層收取袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅以及退休計劃及社會福利供款形式的薪酬。

截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年10月31日止十個月，分別向董事支付總金額約人民幣5.81百萬元、人民幣6.97百萬元、人民幣7.07百萬元及人民幣69.54百萬元作為薪酬(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅、退休計劃供款及社會福利)。有關我們的董事酬金及僱員薪酬之進一步詳情載於本招股章程附錄一「會計師報告」。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告第II節附註9。

除所披露者外，概無董事於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月就其為本集團服務而收取任何袍金或酬金。

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月，本集團向我們五名最高薪酬人士支付的薪酬總額(包括薪金及其他實物福利，不包括以股份為基礎付款)分別約為人民幣5.4百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣3.9百萬元。

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，以作為招攬加入本集團或加入本集團之後的獎勵或作為離職補償。此外，董事並無於同期已放棄或同意放棄任何酬金。

根據我們現時有效的安排，董事於截至2018年12月31日止年度的酬金(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅以及退休計劃及社會福利供款但不包括以股份為基礎付款)總額約為人民幣5.7百萬元。

根據現行生效及待上市後方可生效的安排，本集團截至2019年12月31日止年度應付董事的薪酬及實物獎勵(不包括酌情獎勵或花紅)估計為約人民幣7.7百萬元。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－購股權計劃」一節。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任英高財務顧問有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況為我們提供意見：

- (a) 就刊發任何監管公告、通函或財務報告；
- (b) 就擬進行交易可能為須予公佈或關連交易的交易（包括發行股份及購回股份）；
- (c) 我們擬將全球發售所得款項淨額用於本招股章程所詳述者以外用途，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 於聯交所根據上市規則第13.10條就我們股份的價格或成交量異常波動或任何其他事宜向我們作出查詢時。

委任的任期將於上市日期開始，直至我們寄發上市日期起計首個完整財政年度的財務業績的年報當日結束，而有關任期可經雙方協定延長。

與 控 股 股 東 的 關 係

我們的控股股東

重組前，南京銀城通過其附屬公司主要作為銀城地產集團物業開發部門。重組完成後，南京銀城不再為銀城地產的附屬公司，且銀城地產集團不再從事物業發展。董事相信，我們將獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人經營，詳情載於下文。

我們的控股股東

黃先生為銀城地產的董事兼主席。Silver Huang 及 Silver Vally 在英屬維爾京群島註冊成立，並為黃先生實益及全資擁有的投資控股公司。於全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使及並無購股權根據購股權計劃授出)，黃先生、Silver Huang 及 Silver Vally 將共同組成一組控股股東(具有上市規則賦予該詞的涵義)，並共同控制本公司已發行股本約 38.04%。黃先生將通過 Silver Huang 及 Silver Vally 間接持有本公司 38.04% 權益，及 Silver Huang 將直接持有本公司約 36.54% 權益，而 Silver Vally 將直接持有本公司 1.5% 權益。

銀城地產

銀城地產為在中國成立的股份公司。銀城地產集團的主要業務運營載於下文「業務劃分」一段。於最後實際可行日期，銀城地產由黃先生擁有約 53.11% 權益，因此，黃先生為緊密聯繫人。

業務劃分

下表載列截至最後實際可行日期本集團及銀城地產集團的主要業務：

公司名稱	主要業務運營
本集團.....	於中國發展及銷售住宅及商業物業以及租賃投資物業
銀城地產集團.....	於中國的物業管理、長租公寓及養老院管理及運營、農業生產及銷售、房地產銷售及營銷以及酒店運營

銀城地產集團的業務性質

銀城地產的主要業務包括以下業務分部：

物業管理

此分部主要涉及為住宅及商業物業(包括但不限於住宅大樓、學校、研究所、商業大廈及政府辦公大樓)提供管理服務。

養老院

此分部主要涉及提供養老服務，如長者護理安老。當中包括綜合長者社區服務、長者護理機構及社區家居護理服務中心。

經營長租公寓

此分部主要涉及在不同地點提供各種重視生活質量及設施的長租公寓。

酒店運營

此分部主要涉及提供酒店住宿、會議設施及餐飲服務，以及管理位於南京江寧區的南京銀城皇冠假日酒店。

房地產銷售及營銷

此分部主要涉及於本集團銷售辦事處現場提供營銷及銷售服務(如活動宣傳)。

租賃服務

此分部主要涉及提供辦公樓及汽車租賃服務。

銀城地產集團持有若干物業的用途與本集團所持有的物業不同。於最後實際可行日期，銀城地產集團擁有(i)位於中國南京江東北路289號銀城廣場A座19至21樓的寫字樓，作為銀城地產集團的辦公室主要用於支持其物業管理服務。於業績記錄期間，銀城地產集團向我們的物業項目提供管理服務，包括長島觀瀾沁園、長島觀瀾汐園、一方山、藍溪郡、東岳府、君頤東方、西堤國際、Kinma Q + 社區、天元世家、京梁合及山語銀城，物

與 控 股 股 東 的 關 係

業管理費乃參考市價及各方商業談判而釐定；(ii)位於中國南京市江寧區佳湖東路9號的酒店，即南京江寧皇冠假日酒店，用以支持其酒店營運；及(iii)位於南京市玄武區銀城東苑東園7號樓的健身中心，即銀城東苑會所，用以支持其會所營運。本集團持有的物業主要為長租公寓、養老院及目前由銀城地產集團租用並用作健身中心的商業物業，我們並無持有任何寫字樓及酒店。鑑於本集團與銀城地產集團的主要業務營運之間的差異，董事認為我們的業務與銀城地產集團的業務之間存在明顯區別。因此，我們的董事認為，銀城地產集團的任何業務均不會或預期不會直接或間接與本集團的業務競爭。

為確保日後不會存在競爭，最終控股股東黃先生與Silver Huang已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，致使彼等均不會，並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接於可能與我們業務產生競爭的任何業務參與或持有任何權利或權益或以其他方式參與可能與我們業務產生競爭的任何業務，進一步詳情載於下文「一不競爭契據」一段。

於最後實際可行日期，概無控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本公司業務產生競爭或可能產生競爭的任何業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條作出披露。

獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人

我們相信，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)經營業務，理由如下：

管理獨立

本公司及銀城地產均有彼此獨立運作的董事會。下表載列緊隨全球發售完成後本公司及銀城地產集團的董事職務及／或角色(如有)的詳情：

姓名	於本公司的職務	於銀城地產集團的職務
黃清平.....	董事會主席兼非執行董事	銀城地產董事兼主席

與 控 股 股 東 的 關 係

姓名	於本公司的職務	於銀城地產集團的職務
謝晨光.....	非執行董事	銀城地產董事兼執行總裁
馬保華.....	執行董事兼總裁	無
朱力	執行董事兼副總裁	無
王政	執行董事兼副總裁	無
邵磊	執行董事兼副總裁	無
陳世敏.....	獨立非執行董事	無
陳炳鈞.....	獨立非執行董事	無
林名輝.....	獨立非執行董事	無
吳偉	首席工程師	無
劉學茜.....	總裁助理	無
王穎寧.....	財務總監	無

董事會包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。其中兩名董事於銀城地產集團擔任多個董事職務及職務(即黃先生(於銀城地產擔任董事兼主席、於銀城地產多間附屬公司擔任法人代表、董事及非執行董事)及謝先生(亦於銀城地產擔任董事兼執行總裁、銀城地產多間附屬公司的法人代表、董事兼總經理及非執行董事))

除黃先生及謝先生外，概無任何其他董事於銀城地產集團擔任任何董事或高級管理層職務。由於黃先生及謝先生為非執行董事，彼等將不會參與我們業務的日常管理或事物及運營，並將主要就本集團的策略發展及增長提供意見。

本集團的獨立高級管理層團隊由核心管理團隊領導，有關團隊由馬先生、朱先生、王先生、邵女士、吳先生及劉女士組成，其中部分人士服務本集團多年，在物業發展領域具備豐富工作經驗。彼等於業績記錄期間在業務運營及項目發展方面作出重大決策。本集團與銀城地產集團的高級管理層不存在重疊的人員。

與 控 股 股 東 的 關 係

倘兩名重疊董事須就任何可能與銀城地產集團產生潛在利益衝突的事宜放棄本公司任何董事會會議，其餘董事將具備足夠專業知識及充分經驗審議任何該等事宜。儘管有兩名重疊董事，董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會能夠獨立於銀城地產集團管理業務，理由如下：

- (a) 概無銀城地產集團的業務與我們的核心業務競爭或可能競爭，且我們採取的企業管治措施足以管理現有及潛在的利益衝突。因此，在大多數情況下，兩名重疊董事所承擔的角色不會影響履行彼等對本公司受信責任必要的公正性；
- (b) 我們有三名獨立非執行董事，且本公司若干事宜(包括持續關連交易及不競爭契據所述其他事宜，有關詳情載列於下文「一不競爭契據」一段)一貫須提請獨立非執行董事審閱，且彼等將於年度報告中確認我們的持續關連交易乃於日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更優條款訂立，且該等條款屬公平合理及符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會審議。我們相信，並無於銀城地產集團擔任重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，可維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員－董事會」一節。

經營獨立

儘管黃先生(為我們的控股股東之一)將保留於本公司及銀城地產集團的控股權益，董事會有充分的權利獨立決定及執行本公司的業務營運。此外，如上文「業務劃分」一段所披露，本集團與銀城地產集團擁有本身的業務分部，本集團將獨立於銀城地產集團營運。本集團持有經營業務所需的一切相關許可證或享有相關利益，並有充足資本、設施及僱員，以獨立於控股股東經營業務。

我們已建立由獨立部門組成的組織架構，各個部門職責分明。我們訂有一套全面的內部控制程序，便於有效經營業務。我們獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人行使營運職能。

與 控 股 股 東 的 關 係

我們本身擁有開展營運所需的僱員並自行管理人力資源、現金及賬目、發票及賬單開具。截至最後實際可行日期，我們的全職僱員均主要通過招聘網站、招聘公司、內部轉介及由本集團舉辦之招聘活動而獨立招聘。

此外，除本招股章程「持續關連交易」一節所載持續關連交易將於全球發售完成後繼續進行外，董事預期本公司與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人緊隨全球發售完成後將不會進行任何其他關連交易。銀城地產集團與本集團之間的持續關連交易僅涉及由銀城地產集團出租／出租予銀城地產集團的辦公室租賃、健身中心及長租公寓、為我們的物業項目提供交付前物業管理服務，及為我們發展中物業的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理服務，以及為與我們位於長三角地區的物業發展項目有關的提供酒店服務、市場推廣及銷售服務。

董事認為銀城地產集團的業務與本集團的業務並無構成直接或間接的競爭或潛在競爭，基於其有不同的主要業務。本集團主要從事(i)銷售住宅及商業物業及(ii)租賃由本集團擁有及開發的投資物業，而銀城地產集團主要從事於中國的物業管理、長租公寓及養老院管理及運營、農業生產及銷售、房地產銷售及營銷以及酒店運營。本集團與銀城地產集團的主要業務營運之間存在差異。本集團主要以秘業擁有人身份持有物業如健身中心、長租公寓及養老院，惟本集團並無參與該等物業運營及管理，而該等服務現時由銀城地產集團向本集團提供。雖然銀城地產集團持有若干物業，其不同於本集團持有的物業。由銀城地產集團持有的物業主要支持其物業管理服務、酒店運營或健身中心或養老院運營。有關進一步詳情，請參閱「持續關連交易」一節。倘我們不再聘請銀城地產集團作為服務供應商或終止與銀城地產集團進行有關交易或反之亦然，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或第三方以類同價格及條款為本集團提供該等服務或與本集團進行有關交易。

本集團是於中國發展成熟的房地產開發商，專注於在近年受益於人口增長及經濟急速發展且房地產市場興旺的長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。基於前文所述，我們董事認為長三角地區擁有大量服務公司，可就本集團物業開發項目提供物業管理服務、酒店服務及營銷及銷售服務，而該等服務與銀城地產集團所提供者類似。本集團亦已分別比較提供類似服務的其他服務供應商的費用報價，本集團認為可按其他服務供應商所提供的

相似價格及條款提供該等服務。銀城地產集團擬根據物業管理服務總協定向本集團提供的服務價格及條款乃按市價及一般商業條款訂立，與本公司取得費用報價的其他服務供應商所提供者相似。

此外，有關物業開發項目的服務(包括物業管理服務、酒店服務及營銷及銷售服務)的准入門檻一般較低，因此，倘本公司不再聘用銀城地產集團為其服務，本集團在物色其他服務供應商方面並無困難。

因此，上述持續關連交易的存在不會影響我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人在上市後的營運獨立性。

就銀城地產集團授予本集團的商標而言，董事認為轉讓該等商標的權利及所有權並不符合成本效益，乃由於該等轉讓需時且可能會產生額外的成本。為確保本集團可享有與該等商標有關的所有權利，銀城地產集團已同意於上市日期起至商標註冊屆滿日期(包括銀城地產對商標的任何其後重續)期間授予我們該等商標。有關商標許可協議的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節。

財務獨立

截至2018年10月31日，我們應付銀城地產的款項結餘為人民幣472.7百萬元，其中人民幣455.5百萬元屬非貿易性質，並將於上市前悉數償付。於最後實際可行日期，鑒於可提取的信貸融資金額約為人民幣61.4億元，足以讓本集團償還銀城地產全部未償還非貿易性質結餘。我們認為不會影響本集團的財務獨立性。有關詳情，請參閱本招股章程「財務資料－綜合財務狀況表若干項目描述－應收／應付關聯公司款項」。

於2018年12月31日(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的未償還銀行貸款人民幣約74.1億元由我們的控股股東或其各自的緊密聯繫人擔保。我們的董事確認，除了由銀城地產擔保為數人民幣18億元的銀行貸款(「已擔保貸款」)將於上市後仍存續外，由我們控股股東或其各自的緊密聯繫人提供的其他相關擔保將於上市後解除。

鑑於已擔保貸款的到期日為2021年10月，董事認為，由於提前還款將造成罰款及額外的財務及行政管理成本，故為已擔保貸款再融資並不符合本公司及股東的商業利益，亦將對我們帶來過重負擔。

我們亦已向一家獨立第三方金融機構獲得為數人民幣100億元的無抵押信貸融資，而毋須取得控股股東或其各自的緊密聯繫人的任何擔保。截至最後實際可行日期，可提取的

信貸融資金額約為人民幣61.4億元，足以讓本集團於到期時償還及解除控股股東所擔保的全部未償還貸款。

因此，我們認為即使已擔保貸款將於上市後存續，亦不會影響本集團的財務獨立性。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金」及會計師報告「II. 歷史財務資料附註－32. 計息銀行及其他借款」，全文載於本招股章程附錄一。

不競爭契據

為確保於全球發售完成後本集團業務與銀城地產集團業務有明確區分，我們的控股股東已與本公司訂立以下不競爭契據（「**不競爭契據**」）。

我們的各控股股東已在不競爭契據中向我們承諾，其將不會，並將不會促使其緊密聯繫人（包括銀城地產集團，惟本集團成員除外）直接或間接，不論為其本人或聯同或代表任何人士、商號或公司（透過本集團任何成員除外）（當中包括）經營、參與、擁有權益於當中、參加、牽涉或進行不時與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）（「**受限制業務**」），或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益（在各情況下，不論是股東、董事、夥伴、代理人、僱員或其他，並不論出於獲利、報酬或其他），惟控股股東及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司（其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市）的已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

此外，我們的各控股股東已承諾促使，倘其或其任何緊密聯繫人發現或得悉任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時以下列方式將該等競爭商業機會轉介予本公司：

- 於30個營業日內向本公司發出有關競爭商業機會的書面通知（「**要約通知**」）向本公司轉介競爭商業機會，列明目標公司（如有關）及競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情；

與 控 股 股 東 的 關 係

- 於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無擁有任何權益的董事委員會（「**獨立董事會**」）批准（任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數）；
- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會對本公司的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程；
- 獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定；
- 倘我們的控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會；及
- 倘我們的控股股東及／或彼等各自緊密聯繫人爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼等應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）附有投票權的股份的30%或以上或停止擔任控股股東或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們的各控股股東已向我們承諾，其將提供及盡其所能促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將按照上市規則的規定，透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱進行披露；

與 控 股 股 東 的 關 係

- 我們將於本公司年報披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因)；
- 我們的各控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。我們的各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；
- (b) 我們承諾，董事會將由執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命三名獨立非執行董事，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (c) 我們已委聘英高財務顧問有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；

與 控 股 股 東 的 關 係

- (d) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益；及
- (e) 我們的獨立非執行董事將按年審查我們的控股股東作出的不競爭承諾以及彼等遵守該等承諾的情況。

主 要 股 東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或因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），以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	截至本招股章程日期及緊接資本化發行及全球發售前所持股份		緊隨資本化發行及全球發售完成後所持股份	
		數目	百分比	數目	百分比
Silver Huang ⁽¹⁾	實益擁有人	2,071,335.2400	48.72%	517,833,810.00	36.54%
黃先生 ⁽¹⁾	受控制法團權益	2,071,335.2400	48.72%	517,833,810.00	36.54%
Silver Dai ⁽²⁾	實益擁有人	751,109.4006	17.67%	187,777,351.00	13.25%
戴先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	751,109.4006	17.67%	187,777,351.00	13.25%
Silver Zhu ⁽³⁾	實益擁有人	406,920.3528	9.57%	101,730,089.00	7.18%
朱林楠先生 ⁽³⁾	受控制法團權益	406,920.3528	9.57%	101,730,089.00	7.18%
Silver Xie ⁽⁴⁾	實益擁有人	312,341.9598	7.35%	78,085,490.00	5.51%
謝先生 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	312,341.9598	7.35%	78,085,490.00	5.51%
Silver Ma ⁽⁵⁾	實益擁有人	287,676.2226	6.77%	71,919,056.00	5.08%
馬先生 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	287,676.2226	6.77%	71,919,056.00	5.08%

附註：

- (1) Silver Huang 由黃先生全資擁有，故就證券及期貨條例而言被視為於 Silver Huang 所持股份中擁有權益。
- (2) Silver Dai 由戴先生全資擁有，故就證券及期貨條例而言被視為於 Silver Dai 所持股份中擁有權益。
- (3) Silver Zhu 由朱林楠先生全資擁有，故就證券及期貨條例而言被視為於 Silver Zhu 所持股份中擁有權益。
- (4) Silver Xie 由謝先生全資擁有，故就證券及期貨條例而言被視為於 Silver Xie 所持股份中擁有權益。
- (5) Silver Ma 由馬先生全資擁有，故就證券及期貨條例而言被視為於 Silver Ma 所持股份中擁有權益。

主 要 股 東

除本招股章程所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使，且概不會因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行任何股份)，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分部條文須向本公司披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事亦不知悉任何可能於日後導致本公司控制權出現變動的安排。

持 續 關 連 交 易

本集團與全球發售完成後將成為我們的關連人士的人士訂立若干交易，且若干交易於上市日期後將繼續進行，從而根據上市規則構成關連交易。

(A) 完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標許可協議

於2019年2月18日，本公司與銀城地產簽署商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，銀城地產同意不可撤回地無條件授予本集團不可轉讓的許可證，在中國和香港註冊使用多個商標，於上市日期起至商標註冊屆滿日期(包括銀城地產對商標的任何其後重續)期間免費使用。有關許可商標的詳情載於本招股章程「附錄六—法定及一般資料— B.有關我們業務的其他資料— 2.本集團的知識產權」一節。

我們的董事認為，三年以上的商標許可協議可確保我們營運的穩定性，並對本公司及股東整體有利。獨家保薦人認為，此類協議持續時間是正常的商業慣例。

銀城地產作為該等持牌商標的註冊擁有人為控股股東的聯繫人，因此，根據上市規則，銀城地產為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據商標許可協議進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

由於使用許可商標的權利乃以免費使用權向我們授出，商標許可協議項下的交易將在上市規則第14A.76條規定的最低限度內進行，並將根據上市規則第14A章獲豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 酒店服務總協議

於2019年2月18日，本公司與銀城地產訂立酒店服務框架協議(「酒店服務總協議」)，據此，本公司同意委聘銀城地產集團提供酒店住宿、會議設施及為本集團提供餐飲服務(「酒店服務」)，自上市日期起至2021年12月31日止。

截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年10月31日止十個月，我們應付銀城地產集團酒店服務款項分別約為零、人民幣0.18百萬元、零及人民幣1.7百萬元。截至

持 續 關 連 交 易

2018年10月31日止十個月，我們向銀城地產集團就酒店服務支付的服務費較截至2017年12月31日止年度大幅增加，主要由於本集團業務有所增長。酒店服務的服務費須經公平磋商並參考公開市場類似酒店類似酒店服務的現行市場價格釐定。

董事估計截至2021年12月31日止三個年度各年，我們就酒店服務總協議應付酒店服務的最高年費分別不會超過人民幣2.2百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣4.0百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 本集團於業績記錄期間產生的酒店服務的過往交易金額；及
- (ii) 本集團於截至2021年12月31日止三個年度的商務旅行及會議需求估計。

如「(A)完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商標許可協議」所披露，銀城地產為控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，酒店服務總協議項下交易將於上市後構成本公司之持續關連交易。

由於預期上市規則項下有關酒店服務總年度上限的適用百分比率低於0.1%，因此酒店服務總協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 汽車租賃協議

於2019年2月18日，我們與銀城地產訂立一項汽車租賃協議（「汽車租賃協議」），據此，銀城地產集團同意為本集團日常業務運營提供兩輛汽車，月租金為人民幣35,000元（含保險費），自上市日期起至2021年12月31日止。

截至2017年12月31日止三個年度，我們並無就使用上述汽車向銀城地產支付任何租金。截至2018年10月31日止十個月，我們支付人民幣0.35百萬元作為使用上述汽車的租金，月租為人民幣35,000元（含保險費用）。

我們根據汽車租賃協議將予支付的租金，乃經參考市場上租賃位於類似地區類似汽車的現行費用後按公平基準釐定，且不應遜於獨立第三方收取的費用。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們根據汽車租賃協議應付的最高年費分別不會超過人民幣0.42百萬元、人民幣0.42百萬元及人民幣0.42百萬元。達至上述年度上限時，董事已考慮根據汽車租賃協議所協定的月租金。

如「一(A)完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.商標許可協議」所披露，銀城地產為控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章汽車租賃協議項下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於預期上市規則項下有關汽車租賃協議總年度上限的適用百分比率低於0.1%，因此汽車租賃協議項下的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(B) 遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 第一份物業租賃總協議

於2019年2月18日，本公司與銀城地產訂立一項物業租賃總協議（「第一份物業租賃總協議」），據此，本公司同意向銀城地產租賃位於中國南京江東北路289號銀城廣場A座19至21樓的若干辦公室，總建築面積2,870平方米。每月租金人民幣377,883元（含管理費）及位於中國南京江東北路289號銀城廣場地庫的160個車位，每月租金人民幣88,000元（含管理費），自上市日期起至2021年12月31日止。雙方的有關附屬公司或聯營公司（定義見國際財務報告準則）將簽訂單獨的租賃協議，其中將根據第一份物業租賃總協議中規定的原則列出具體的條款和條件。

截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年10月31日止十個月，本集團產生的租金用作上述辦公室及停車位總額分別約為人民幣4.96百萬元、人民幣4.96百萬元、人民幣4.96百萬元及人民幣4.41百萬元。

我們根據第一份物業租賃總協議須支付的租金將參考相似地區類似物業的現行市場租金按公平基準固定及釐定，且不應低於獨立第三方所提供的租金。

持 續 關 連 交 易

董事估計截至2021年12月31日止三個年度各年根據第一份物業訂租總協議應付的最高年費分別不會超過人民幣5.60百萬元、人民幣5.60百萬元及人民幣5.60百萬元。於達致上述年度上限時，我們的董事已考慮根據第一份物業租賃總協議商定的月租費。

如「(A)完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.商標許可協議」所披露，銀城地產為控股股東的聯繫人，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，第一份物業租賃總協議項下交易將構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則項下有關第一份物業租賃總協議之年度上限之各適用百分比率預期低於5%，第一項主要物業租賃安排項下之交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 第二份物業租賃總協議

於2019年2月18日，本公司與銀城地產訂立一項物業租賃總協議（「第二份物業租賃總協議」），據此，銀城地產集團同意向本集團租賃以下物業：

物業地址	物業用途	樓面面積 (平方米)	每月租金 (人民幣元)
南京市恒山路126號.....	健身中心	4,244.05	193,634.75
南京市江寧區開發區			
天元西路59號南京科創園.....	長租公寓及安老院	25,614.00	1,558,333.33
南京市栖霞區馬群街3號.....	安老院	65,353.00	4,000,000.00

第二份物業租賃總協議自上市日期起至2021年12月31日止。雙方的有關附屬公司或聯營公司（定義見國際財務報告準則）將訂立獨立租賃協議，該協議將按照上文所載原則訂明第二份物業租賃總協議具體條款及條件。

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月，銀城地產集團產生南京市恒山路126號一間健身中心的租金分別約人民幣5.80百萬元、人民幣5.80百萬元、人民幣5.80百萬元及人民幣1.84百萬元。於業績記錄期間，本集團與銀城地產集團之

持 續 關 連 交 易

間就住宅物業項目(包括位於南京市江寧區開發區天元西路59號南京科創園的長租公寓或位於南京市栖霞區馬群街3號的安老院)的租賃並無產生任何交易金額，乃由於預期該等物業項目將僅分別自2019年9月及2019年3月起可供租賃。

我們根據第二份物業租賃總協議須支付的租金按公平基準固定及釐定，並參考位於類似地區的類似物業的現行市場租金，且不應低於獨立第三方提供的租金。

董事估計截至2021年12月31日止三個年度各年，銀城地產根據第二份物業訂定總協議應付的最高年費分別不會超過人民幣48.55百萬元、人民幣69.10百萬元及人民幣69.10百萬元。於達致上述年度上限時，董事已考慮根據第二份物業租賃總協議商定的月租金。截至2021年12月31日止三個年度的租金大幅增加主要是由於本公司預期分別自2019年9月前後及自2019年3月1日前後開始向銀城地產集團租賃由長租公寓及安老院組成的住宅物業項目及由安老院組成的住宅物業項目。

如「(A)完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.商標許可協議」所披露，銀城地產為控股股東的聯繫人，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，第二份物業租賃總協議項下交易將構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則項下有關第二份物業租賃總協議年度上限的適用百分比率預計低於5%，第二項物業租賃安排下的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 物業管理服務總協議

於2019年2月18日，我們與銀城地產訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務總協議」)，據此，銀城地產同意於我們開發項目訂立的物業購買合約之協議交付日期前就未售出物業單位及已出售物業單位提供物業管理服務，包括維持本集團物業項目的銷售辦事處(「物業管理服務」)，自上市日期起至2021年12月31日止。雙方的相關附屬公司或聯營公司(定義見國際財務報告準則)將簽訂單獨的協議，其中將根據物業管理服務總協議中規定的原則列出具體的條款和條件。

持 續 關 連 交 易

截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年10月31日止十個月，本集團產生物業管理服務總額分別約為人民幣14.92百萬元、人民幣5.51百萬元、人民幣26.78百萬元及人民幣8.51百萬元。截至2017年12月31日止年度，我們向銀城地產集團支付的服務費較截至2016年12月31日止年度大幅增加，主要是由於可交付建築面積增加。

物業管理服務所收取的費用應參考項目地點、預計的運營成本(包括勞動力成本、材料成本和管理成本)，並參考類似服務的費用及市場上類似類型的項目，按照公平原則進行確定後確定。服務費不得高於有關監管部門指定的標準費用或低於獨立第三方收取的標準費用。於業績記錄期間，銀城地產集團並無就其向本集團所開發的若干未出售單位收取的服務費提供任何折扣。

我們的董事估計截至2021年12月31日止三個年度各年本集團就物業管理服務應付之最高年費分別不會超過人民幣45.94百萬元、人民幣75.12百萬元及人民幣76.80百萬元。

於截至2021年12月31日止三個年度，我們向銀城地產集團支付的服務費增加乃主要由於：

- (1) 可交付建築面積大幅增加，即預期(a)截至2019年12月31日止年度較截至2018年10月31日止十個月增加約兩倍，原因是預期若干項目(包括雲台天境(一期)、Kinma Q+社區及原溪)於2019年竣工；(b)截至2020年12月31日止年度較截至2019年12月31日止年度增加約100%，原因是預期若干項目(包括雲台天境(二、三期)、江山禦及致享城)竣工；及(c)截至2021年12月31日止年度較截至2020年12月31日止年度較穩定的增加；
- (2) 本集團將予交付的物業項目數目大幅增加，以及本集團於截至2021年12月31日止三個年度各年將予交付的該等項目數目預期將為2018年的兩倍多；及
- (3) 維持本集團物業項目銷售辦事處的勞動力成本預期增加，原因是本集團將予交付的物業項目預期增加。

我們董事於達致以上年度上限時已考慮到以下因素：

- (i) 業績記錄期間的過往交易金額；

- (ii) 該等服務費(維持相關物業項目的銷售辦事處除外)的市場價格為每平方米人民幣15元。因此，如上文所述，由於可交付建築面積增加，因此，於截至2021年12月31日止三年的服務費增加，其參照已考慮到項目地點及已遵照相關中國法律及法規的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)的現行市場價格釐定；
- (iii) 根據我們的業務計劃，截至2021年12月31日止三個年度可供交付的已售物業單位估計數目；
- (iv) 根據我們的業務計劃，截至2021年12月31日止三個年度可供交付的未售物業單位估計數目；及
- (v) 於截至2021年12月31日止三個年度維持本集團物業項目銷售辦事處的勞動力成本(參照可供出售物業項目數目、維持銷售辦事處的估計所需月數(視乎物業項目規模及可供出售物業數目而定)、派駐各銷售辦事處的最低員工人數，以及估計截至2021年12月31日止三個年度於中國的勞動力成本)。

如「一(A)完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－1.商標許可協議」所披露，銀城地產為控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理服務總協議項下之交易將於上市後構成本公司之持續關連交易。

由於上市規則下有關物業管理服務總協議的年度上限總額的適用百分比率預計每年低於5%，因此物業管理服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，並將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

4. 營銷服務總協議

於2019年2月18日，我們與銀城地產訂立顧問及其他服務框架協議(「**營銷服務總協議**」)，據此，銀城地產集團同意提供營銷服務，包括但不限於向本集團現場銷售辦事處提供營銷服務(「**營銷服務**」)，自上市日期起至2021年12月31日止。

截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年10月31日止十個月，本集團應付銀城地產集團營業服務款項總額分別約為零、零、人民幣2.7百萬元及人民幣3.86百萬元。於該期間，市場推廣及營銷服務由南京錦城佳業營銷策劃有限公司、南京錦城一家文化傳

持 續 關 連 交 易

媒有限公司、南京薈房網絡科技有限公司、南京物色網絡科技有限公司、南京壹城壹品文化傳媒有限公司及南京耘初文化發展有限公司向我們提供。截至2016年12月31日止兩個年度，我們並無就營銷服務收取任何費用，因為銀城地產集團僅自2017年1月起向我們提供該等服務。

營銷服務收取的服務費須經公平磋商後釐定，並考慮售樓處售賣物業的呎數、地點及位置。

董事估計，截至2021年12月31日止三個年度各年，本集團根據營銷服務總協議應付銀城地產集團須提供服務的最高年度費用分別不會超過人民幣16.0百萬元、人民幣25.6百萬元及人民幣40.0百萬元。於截至2021年12月31日止三個年度，我們向銀城地產集團支付的服務費增加乃主要由於：

- (1) 合約銷售建築面積大幅增加，即預期(a)截至2019年12月31止年度較截至2018年10月31日止十個月增加約三倍，原因是於2019年將開始預售的物業項目(包括原溪、雲穀天境及銀山路項目)數目增加；及(b)鑒於本集團的業務持續增長及預期本集團將開發更多物業項目，故截至2021年12月31日止兩個年度穩定增加；及
- (2) 本集團將予交付的物業項目數目大幅增加，以及本集團於截至2021年12月31日止三個年度各年將予交付的該等項目數目預期將為2018年的兩倍多。

於達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 業績記錄期間的過往交易金額；
- (ii) 經參考就提供營銷及銷售服務的有關服務費之現行市場比率；
- (iii) 就營銷服務而言：(1)我們就截至2021年12月31日止三個年度本集團合約銷售建築面積的估計，參考本集團現有土地儲備、過往合約銷售建築面積及過往合約銷售建築面積增長率；(2)我們的營銷服務開支為本集團預期合約銷售額百分比的，參考業績記錄期間的過往百分比率；

- (iv) 由於我們擴張至南京以外的城市(例如常州及揚州)，董事決定我們將增加對銀城地產集團營銷部門提供的銷售代理服務的需求，以支援我們的常額銷售人員，從而提升我們於該等城市的銷售效率；及
- (v) 銀城地產集團的營銷部門，即南京錦城佳業營銷策劃有限公司，於2016年成立並於近年快速擴張，提供廣告服務、品牌推廣及活動策劃服務，而本集團正計劃委聘彼等提供該等服務。

如「一(A)完全豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易—1.商標許可協議」所披露，銀城地產為控股股東的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，營銷服務總協議項下之交易將於上市後構成本公司之持續關連交易。

銀城地產集團的收益來自其不同業務分部，包括在中國的物業管理、養老院、長租公寓運營、房地產物業銷售及營銷、酒店運營及租賃服務。截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年10月31日止十個月，銀城地產集團就前述持續關連交易應佔的純利分別約為人民幣3.47百萬元、人民幣3.81百萬元、人民幣5.01百萬元及人民幣1.62百萬元；而截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年10月31日止十個月，銀城地產集團就前述持續關連交易應佔的收益分別約為人民幣19.88百萬元、人民幣10.65百萬元、人民幣34.46百萬元及人民幣18.83百萬元，分別約佔銀城地產集團總收益的7.5%、2.6%、5.8%及3.2%。

由於營銷服務總協議的適用百分比率預計每年低於5%，營銷服務總協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(C) 申請豁免

根據上市規則，本節下題為「一 (B) 遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」的分節所述的交易構成我們的持續關連交易，其獲豁免獨立股東批准規定，但須遵守上市規則之申報、年度審閱及公告規定。

就上述持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請及聯交所已授出豁免我們就「一 (B) 遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交

易」的分節所披露之持續關連交易，豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定；條件是每個財政年度的持續關連交易總額不得超過上述各年度上限所載的相關金額。

(D) 董事的意見

董事認為，「－ (B) 遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經並將於：(i) 我們業務的日常及一般業務過程中，(ii) 按一般商業條款或更佳條款，及(iii) 根據公平合理的條款並符合本公司及股東的整體利益。

我們的董事亦認為，根據「－ (B) 遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」分節項下持續關連交易的年度上限在本節中屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(E) 獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為(i) 根據「－ (B) 遵守申報、年度審閱、公告但獲豁免獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的持續關連交易已經並將於我們日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳方式訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益，及(ii) 上述持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

股 本

以下說明本公司於緊接全球發售及資本化發行之前及完成後已發行及將發行繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本(假設超額配股權未獲行使)：

法定股本： 港元

<u>50,000,000,000</u>	股每股面值 0.1 港元的股份	<u>5,000,000,000</u>

已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足： 港元

4,251,144.5340	股於本招股章程日期已發行股份	425,114.4534
1,058,534,993.4660	股根據資本化發行將予發行的股份	105,853,499.3466
<u>354,262,000.0000</u>	股根據全球發售將予發行的股份	<u>35,426,200.0000</u>
<u>1,417,048,138.0000</u>	股(合共)	<u>141,704,813.8000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件，且股份根據全球發售及資本化發行予以發行。上表並無計及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配發及發行的任何股份，或根據下文向董事授出發行或購回股份的一般授權而可能由本公司發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將在各方面與本招股章程所述的所有已發行或將予發行股份享有同等地位，特別是其將符合資格收取於本招股章程日期後就股份而宣派、派付或作出的所有股息或其他分派。

資本化發行

待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權以將本公司股份溢價賬進賬項下 105,853,499.3466 港元金額撥作資本的方式，向於批准資本化發行的有關決議通過日期名列本公司股東名冊的股東按面值按比例配發及發行合共 1,058,534,993.4660 股股份入賬列作繳足的股份。

發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件，董事已獲授一般授權以配發、發行及買賣本公司股本中的股份，且股份數目不得超過下列兩項總和：

- (a) 緊隨全球發售及資本化發行完成後的股份數目（不包括超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能獲授予的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份）的 20%；及
- (b) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權而購回的股份數目（如有）。

董事除根據此一般授權而獲授權發行股份外，彼等亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排，或藉行使根據購股權計劃所授出或可能授出的任何購股權，而配發、發行或買賣股份。

此授權將於以下時間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 任何適用法例或本公司組織章程細則所規定其須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- 股東於股東大會上藉普通決議案更改或撤回此授權時，

以最早發生者為準。

有關此一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－B. 有關本集團的其他資料－3. 本公司股東於 2019 年 2 月 18 日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件，董事已獲授一般授權以行使本公司一切權力以購回股份，且不得超過於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份數目（不包括超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能獲授予的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份）的 10%。

此授權僅適用於在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（且就此而言獲證監會及聯交所認可），並按照上市規則所作出的購回。相關的上市規則的概要，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－B. 有關本集團的其他資料－購回本公司股份」一節。

此授權將於以下時間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 任何適用法例或本公司組織章程細則所規定其須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- 股東於股東大會上藉普通決議案更改或撤回此授權時，以最早發生者為準。

有關此一般授權的其他資料，載於本招股章程附錄六「法定及一般資料－B.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於2019年2月18日通過的書面決議案」一節。

購股權計劃

根據公司股東於2019年2月18日通過的書面決議案，我們已有條件地採納購股權計劃。有關購股權計劃的主要條款的進一步資料，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－D.購股權計劃」一節。

閣下應將本節連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的綜合財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。本公司的綜合財務報表乃根據《國際財務報告準則》而編製。閣下應細閱整份會計師報告而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述乃基於我們根據對歷史趨勢的經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預計未來發展的看法以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。然而，我們的實際業績與前瞻性陳述所預測情況可能有重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述內所預測情況有重大差異的因素包括該等於本招股章程「風險因素」所討論內容。

概覽

我們是中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。我們的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市(包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥)。

我們提供的住宅物業品種廣泛，包括高層住宅、多層住宅及低密度洋房(包括排屋及複式洋房)。為給全齡客戶開發高品質物業，針對不同的客戶群體，我們推出五個住宅物業系列：讓長者客戶享受輕鬆及健康生活方式的「頤系列」住宅、特意为年輕客戶打造的「尚系列」住宅、為注重功能與便利性的中等收入家庭打造的「致系列」住宅、為追求舒適及品質的改善型客戶打造的「中系列」住宅，以及為追求豪華家居和獨特生活方式的高收入家庭打造的「和系列」住宅。我們開發的住宅物業擁有多功能配套設施，如零售店、學校、會所、健身房、停車位、醫院及社區中心，旨在提供優質便利的生活環境以滿足客戶社區的生活方式及日常需求。

我們充裕的土地儲備、優質的產品供應、強大的房地產開發能力以及穩固的品牌認知度均有助於我們快速拓展並獲取財務業績的成功。基於上述特徵，我們相信，我們的優質房地產開發項目已在並將會在我們經營或計劃擴展的地區大受歡迎。

於業績記錄期間，我們的收益主要來自銷售住宅及商業物業。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的總收益分別為人民幣2,090.9百萬元、人民幣2,503.0百萬元及人民幣4,675.6百萬元，截至2017年12月31日止三個年度的複合年增長率為49.5%，而我們的年內純利分別為人民幣198.6百萬元、人民幣369.7百萬元及人民幣390.6百萬元，

截至2017年12月31日止三個年度的複合年增長率為40.3%。截至2017年及2018年10月31日止十個月，我們的總收益分別為人民幣2,560.0百萬元及人民幣3,665.0百萬元，而我們期內純利分別為人民幣113.2百萬元及人民幣588.2百萬元。

呈列基準

作為重組一部分，先前的控股公司銀城地產集團(前身公司)曾進行分拆過程，其中，銀城地產集團(前身公司)分為兩個業務：住房房地產業務及非住房房地產業務。住房房地產業務包括南京銀城，而不屬於本集團一部分的非住房房地產業務則視為本集團的關聯方。分拆過程乃經相關政府機構批准，並於2017年12月完成。該住房房地產業務的財務資料包括財務資料，猶如分拆過程(作為重組一部分)於業績記錄期間開始時已經存在。

因此，綜合損益及其他全面收益表、權益變動表、現金流量表已經編製，猶如目前的集團架構於整個業績記錄期間一直存在。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年10月31日的綜合財務狀況表呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，猶如目前的集團架構於該等日期已經存在。

所有集團內公司間重大交易及結餘已於綜合入賬時撤銷。

影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績一直及將繼續受到多種因素的影響，包括下列所載因素：

中國的經濟狀況及監管環境

我們經營及計劃經營的城市及地區的整體經濟增長及城鎮化進程預計會繼續影響我們的業務及經營業績。中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多種宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟變動以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該等宏觀經濟動態及政策過去已經並很可能繼續影響我們經營及計劃經營的城市及地區的物業供需及物業定價趨勢。

此外，我們的業務須遵守大量的政府法規，特別是我們很容易受中國房地產行業政策變更的影響。近年，中國政府頒佈多項控制措施，旨在穩定住宅物業市場，同時促進真正的住房需求。預期該等政策於不久將來將繼續有效，且地方政府將不時根據市況調整其政策。請參閱本招股章程「風險因素－與我們行業相關的風險－我們的業務受到廣泛的政府政

策和法規的約束，特別是我們容易受到與中國房地產有關政策和我們經營所在地區的不利變化的影響」一段。我們無法向閣下保證該等措施將不會對我們的業務產生負面影響，或保證我們已經或將會經營業務所在城市及地區的新物業的需求日後會繼續增長，或保證中國房地產行業不會過度開發或陷入市況低迷情況。

獲取土地儲備作開發的能力

我們業務的可持續增長及成功在很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格在適合我們項目開發的有利位置收購更多土地儲備。於業績記錄期間，我們主要通過相關政府機關舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出售程序的方式收購土地，以及通過收購擁有土地使用權公司的股權從第三方獲取土地。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業開發過程－第一階段：場地選址、可行性研究及土地收購－土地收購」一段。

我們獲取土地的能力視乎多項因素而定，如當地的整體經濟環境、地塊是否由政府依法提供、對所收購地塊溢利的有效估計以及該地塊的競拍情況。中國政府及相關的地方政府機關控制新地塊的供應和價格，並負責審批該等地塊的規劃和用途。在中國，收購和開發地塊的方法及程序有具體專門的法規約束。該等法規均進一步加劇了物業發展商對中國土地的競爭。此外，我們經營所在或我們計劃進入的城市高速發展，可能導致位置理想且收購成本合理的待開發土地供應有限。因此，我們未來獲取土地成本將會進一步上升，故倘我們因此未能及時或按銷售時可獲取合理回報的價格獲取新開發地塊，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會因此受到重大不利影響。

土地收購及建設成本

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的土地收購成本及建設成本包括大部分銷售成本。建築成本亦於近年有所上升，乃主要由於勞工成本及原材料成本增加。由於消費者需求及市況等因素，土地的價格及可用性會隨各期間而有所不同。因此，我們面對價格波動的市場風險，而有關價格波動可能導致我們的銷售成本波動。倘我們無法通過提高物業售價轉移因有關價格上漲而產生的增加成本，則我們的土地收購成本及建設成本價格的任何增加將對我們的毛利率造成負面影響。

獲取充足融資及資本來源

物業發展屬資本密集型，故我們預期於可預見將來會繼續就項目發展產生大量資本開支。我們以業務經營所產生的現金流量及通過外部融資(主要包括銀行及其他借款)撥付業務營運所需資金。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，我們尚未償還的銀行及其他借款分別為人民幣2,798.0百萬元、人民幣4,375.8百萬元、人民幣5,660.1百萬元及人民幣9,513.9百萬元。中國政府不時施加的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦對中國人民銀行所採納限制銀行借貸尤其是限制房地產開發商取得銀行融資的能力的法規或措施高度敏感。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行頒佈的基準借貸利率掛鉤，我們預計基準借貸利率的任何提高將增加我們的借款成本。

於業績記錄期間，我們不時從中國數家信託公司獲得已抵押信託融資。與銀行貸款相比，信託融資乃更輕易獲取，且一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鉤，但其一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商及其他金融機構對整個中國房地產開發行業及我們提供的資金金額。因此，對於提供予我們的利率的任何提高及整體信貸可獲得性可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

我們未來獲得外部融資的能力和融資成本受無法控制的不確定因素影響，其中包括：我們未來的經營業績、財務狀況和現金流量；國際和國內金融市場的狀況及融資可用性；在國內或國際市場融資獲得所需的中國政府批准的要求；中國政府貨幣政策中有關銀行利率和貸款業務方面的變化；及中國政策中有關房地產市場監管和控制的變化。我們按合理成本獲取資本的能力可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大影響。

物業開發的時間

根據我們收益確認的會計政策，於物業項目已落成、出售及交付予客戶後方會確認收益。物業項目的開發可能較開始預售或落成及交付前數月。基於市場需求波動，我們於特定期間確認的收益可能視乎某項目獲預售或售出時之市況而定。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。由於物業交付隨着我們的建築時間表而有所不同，我們的經營業績於未來有可能持續波動。為了減輕該等波動，我們旨在為項目編定時間表，以致其於任何特定期間處於不同開發階段。

土地增值稅

我們的物業發展須就相關土地及土地增減物的增值部分繳納土地增值稅。土地增值稅須按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅。於業績記錄期間，我們於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月分別錄得土地增值稅開支人民幣147.1百萬元、人民幣154.0百萬元、人民幣78.5百萬元及人民幣185.2百萬元。我們已遵照相關增值稅法律及法規就我們的銷售物業及轉讓計提所有應付土地增值稅。然而，計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，而我們無法向閣下保證相關稅務機關將認可我們計算土地增值稅撥備的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

主要會計政策與關鍵估計及判斷

我們已識別對編製本集團財務報表重要的若干會計政策。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及就會計項目作出的複雜判斷。在各情況下，釐定該等項目需要管理層根據未來期間可能變更的資料及財務數據作出判斷。在審閱我們的財務報表時，閣下應考慮：(i) 我們選用的主要會計政策；(ii) 影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii) 所報告業績對條件及假設發生變動的敏感度。我們於下文載列我們認為對我們至關重要的會計政策或涉及編製本集團財務報表時採用的最重要估計及判斷。我們的主要會計政策、估計及判斷對於了解我們的財務狀況及經營業績非常重要，詳情載於「附錄一—會計師報告」綜合財務報表附註2.4及附註3。

自2018年1月1日起，國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益及國際財務報告準則第15號的相關修訂本對國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益的澄清（「國際財務報告準則第15號」）取代先前收入準則國際會計準則第18號收益及國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。國際財務報告準則第9號財務工具（「國際財務報告準則第9號」）取代國際會計準則第39號財務工具：確認及計量的條文。我們已提早採納國際財務報告準則第15號，並於整個業績記錄期間及於中期比較財務資料涵蓋的期間貫徹應用。我們自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號，原因為該準則在我們追溯應用的情況下不得使用事後確認。我們董事已評估採納國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號對本集團綜合財務報表的影響。我們董事認為，採納國際財務報告準則第15號導致於業績記錄期間確認利息開支，以反映在支付日期與法定轉讓完成日期間從客戶獲得的融資利益之影響，以及銷售物業確認收益的相應增加。我們董事認為，倘國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號獲應用，對我們財務狀況及表現的影響並不重大。

財 務 資 料

本集團已評估採納國際財務報告準則第15號的影響，並認為應用國際財務報告準則第15號不會對確認收益的時間造成任何影響；且對資產淨值及純利並無重大影響。採納國際財務報告準則第15號導致合約負債的分類大幅增加，主要由於重大融資組成部分。國際財務報告準則第15號規定實體須於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不論是否大幅提前或延後收到顧客之付款。預付款項於本集團與其客戶之安排中實屬常見，本集團在物業在建時會預售物業。當有關預付款計劃包含重大融資部分，則交易價格需調整以作為單獨考慮該部分。該調整將導致確認利息開支以反映在付款日期及完成法律評估日期期間自客戶取得財務利益之影響，而所確認物業銷售所得收益則相應增加。國際財務報告準則第15號的實際影響程度亦視乎有關利息開支可否根據國際會計準則第23號「借款成本」資本化作為物業成本的一部分及其資本化金額。根據我們的初步評估及估計，下文載列倘國際會計準則第18號而非國際財務報告準則第15號獲應用於整個業績記錄期間對我們主要財務項目的影響：

	2015年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2018年 10月31日 人民幣千元
於下列各項中增加／(減少)：				
總資產	(153,750)	(337,625)	(275,739)	(197,233)
總負債	(155,761)	(337,625)	(275,739)	(197,783)
資產淨值	2,011	—	—	—
收益	(33,106)	(12,470)	(262,994)	(224,513)
銷售成本	(21,557)	(9,485)	(262,994)	(180,222)
毛利	(11,549)	(2,985)	—	(44,291)
財務成本	(13,560)	(974)	—	(44,841)
年／期內純利	2,011	(2,011)	—	550

收益確認

收益按本集團於日常業務中銷售物業及提供服務的已收或應收代價之公平值計量。收益以扣除稅項列示。

銷售物業

收益於資產控制權轉讓至買方時確認收益。有關轉讓可視乎合約條款及適用於合約之法律，在一段時間內或於某時間點確認。倘滿足以下條件，則可於一段時間內轉讓資產控制權：

- 買方同時收到且消耗所帶來之利益；或

- 本集團履約時創建及增強由買方控制之資產；或
- 產出之資產具有不可替代用途，且本集團有權就累計至今已完成之履約部分收取款項。

我們來自物業銷售的收益於相關物業完成建設且我們已獲得相關政府部門發出的項目竣工報告，而買家已實際擁有已竣工物業或獲得其合法產權，且相關應收款項的可收回情況已合理確定時確認。於收益確認日期前出售物業而收取的付款計入綜合財務狀況表中的流動負債。

租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

利息收入

利息收入乃按實際利率法，將財務工具預期可使用年期內的估計未來現金收入貼現至財務資產賬面淨值計算。

股息收入

股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

借款成本

收購、建造或生產合格資產(即需要一段頗長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)產生之直接借款成本，均作資本化並作為此等資產成本之一部份。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。將待用於合格資產之指定借款進行臨時投資所賺取之投資收入，則從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本乃於其發生之期間支銷。借款成本包括一家實體就資金借款所產生之利息及其他成本。

投資物業

投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業按公平值列賬，反映各有關期間末的市場狀況。投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃計入其產生的年度的損益中，包括相應的稅務影響。公平值乃基於認可外部獨立估值師使用國際估值準則委員會推薦的估值模型進行的年度估值而釐定。

投資物業於其被出售或永久退出使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額於取消確認的年度的損益內確認。

用途出現變動時方會轉入或轉出投資物業。就投資物業轉為業主自用物業而言，其後入賬的視作成本為用途變動當日的公平值。倘業主自用物業變為投資物業，本集團會根據直至用途變動為止物業、廠房及設備項下的政策將有關物業入賬。

開發中物業

開發中物業擬於落成後持作出售。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、借款費用、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其他成本。

開發中物業乃列為流動資產，惟有關物業將不會於正常營運周期變現則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本值與可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值乃經計由銷售物業所得最終預期變現的價格減將產生的估計成本而釐定。

分配物業開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積（「建築面積」）佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

金融負債（根據國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號）

初始確認及計量

當及只有當本集團成為金融工具合約條文的一方時，金融負債方予確認。本集團於初始確認時決定其金融負債之分類。金融負債於初始確認時分類為貸款及借款（如適用）。

初始確認金融負債時，乃以公平值加(倘屬並非透過損益以公平值列賬的金融負債)直接應佔交易成本計量。

後續計量

於初始確認後，並非透過損益以公平值列賬的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認時，收益及虧損於損益內確認，並進行攤銷。

(i) 貸款及借款

初始確認後，應付賬款及其他應付賬款、應付融資租賃以及計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。當終止確認負債時並透過實際利率法攤銷時，收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本乃參考收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率一部分之費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益之融資成本。

(ii) 財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約為因特定借款人未能根據債務工具之條款於債項到期時還款，而本集團須向虧損之持有人作出彌償之合約。財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就作出擔保所直接產生之交易成本作出調整。初始確認後，本集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期結束時就履行現有責任所需開支之最佳估計數額；及(ii) 初始確認之數額減(倘適用)累計攤銷。

以股份為基礎付款

本集團僱員(包括高級行政人員)按以股份為基礎付款的形式收取薪酬，其中僱員提供服務作為股本工具的代價(股本結算交易)。

股本結算交易

股本結算交易的成本乃使用適當估值模型按授出日期的公平值釐定。

該成本連同股本(資本儲備)的相應增加在服務及(如適用)履約條件獲達成的期間(歸屬期間)於僱員福利開支中確認。直至歸屬日期前於各報告日期就股本結算交易確認的累計開

支反映歸屬期到期的程度以及本集團對最終歸屬的股本工具數目的最佳估計。某期間損益表的開支或進賬指於該期初及期末確認的累計開支變動。

釐定獎勵獲授當日之公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會歸屬的股本工具數目的最佳估計之一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日之公平值。獎勵之任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終無歸屬之獎勵並不確認為開支。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件獲達成與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲達成，則交易仍被視為已歸屬。

倘以權益結算之獎勵條款經修訂，所確認之開支最少須達到猶如條款並無經修訂之水準(倘符合獎勵之原歸屬條款)。倘任何修訂會增加以股份為基礎付款之總公平值或以其他方式令僱員受惠，則應就該等修訂確認按修訂日期計量的額外開支。倘獎勵被實體或對手方取消，獎勵公平值的任何餘下部分即時通過損益支銷。

在應用本集團的會計政策的過程中，除涉及估計者外，管理層已作出以下判斷，其對財務報表內已確認金額構成最為重大之影響：

投資物業與持作出售的已竣工物業之分類

本集團釐定一項物業是否符合資格作為一項投資物業，並已制定作出該判斷之標準。投資物業為就賺取租金或資本增值或兩者而持有之物業。因此，本集團認為，該物業所產生之現金流量，很大程度獨立於本集團持有之其他資產。部分物業包括持有以賺取租金或資本增值之部份，以及持有就生產或供應貨品或服務而使用或作行政用途之另一部份。倘該等部份可獨立出售或以融資租約獨立租出，本集團會將該等部份獨立入賬。倘該等部份不可獨立出售，該物業僅於持有就生產或供應貨品或服務而使用或作行政用途之部份並不重大時，方屬投資物業。判斷乃就個別物業作出，以釐定附屬服務是否重大，令該物業不符合資格作為投資物業。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

投資物業的公平值估計

以公平值列賬的在建投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師提供的評估市值重新估值。該等估值乃根據若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在較大差異。本集團經考慮類似物業活躍市場現行價格信息並主要使用根據各有關期間結束時的市場條件作出的假設作出估計。

本集團對已完工投資物業公平值估計的主要假設包括參考同一地點及狀況之類似物業現行市場租金、有關資本化率及預期利潤率所得估計租值的有關假設。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣276.8百萬元、人民幣350.1百萬元、人民幣418.1百萬元及人民幣811.9百萬元。

財 務 資 料

經營業績

下表概述於業績記錄期間摘錄自財務報表的綜合全面收益表，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總收益百分比	金額	佔總收益百分比	金額	佔總收益百分比	金額	佔總收益百分比	金額	佔總收益百分比
	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	%
收益	2,090,887	100.0	2,502,980	100.0	4,675,644	100.0	2,559,988	100.0	3,665,033	100.0
銷售成本	(1,446,261)	(69.2)	(1,632,034)	(65.2)	(3,892,117)	(83.2)	(2,121,250)	(82.9)	(2,652,419)	72.4
毛利	644,626	30.8	870,946	34.8	783,527	16.8	438,738	17.1	1,012,614	27.6
其他收入及收益	3,358	0.2	13,844	0.6	35,502	0.8	22,022	0.9	316,760	8.6
銷售及分銷開支	(59,310)	(2.8)	(66,703)	(2.7)	(55,567)	(1.2)	(36,924)	(1.5)	(103,119)	(2.8)
行政開支	(35,732)	(1.7)	(46,787)	(1.9)	(62,162)	(1.3)	(45,605)	(1.8)	(212,601)	(5.8)
其他開支	(422)	(0.0)	(349)	(0.0)	(33,058)	(0.7)	(29,307)	(1.2)	(12,771)	(0.3)
投資物業公平值收益	5,273	0.3	23,267	0.9	21,028	0.4	17,052	0.7	14,803	0.4
財務成本	(131,174)	(6.3)	(136,015)	(5.4)	(177,021)	(3.8)	(144,338)	(5.6)	(149,815)	(4.1)
以下應佔溢利及虧損：										
合營企業	—	—	3	0.0	11,725	0.3	14,717	0.6	5,777	0.2
聯營公司(定義見國際財務報告準則)	2,110	(0.1)	2,295	0.1	71,007	1.5	(4,458)	(0.2)	121,978	3.3
除稅前溢利	428,729	20.5	660,501	26.4	594,981	12.8	231,897	9.0	993,626	27.1
所得稅開支	(230,176)	(11.0)	(290,837)	(11.6)	(204,372)	(4.4)	(118,713)	(4.6)	(405,426)	(11.1)
年／期內溢利及										
全面收益總額	<u>198,553</u>	<u>9.5</u>	<u>369,664</u>	<u>14.8</u>	<u>390,609</u>	<u>8.4</u>	<u>113,184</u>	<u>4.4</u>	<u>588,200</u>	<u>16.0</u>
以下應佔：										
母公司擁有人	91,700	4.4	348,144	13.9	420,219	9.0	135,302	5.3	565,188	15.4
非控股權益	106,853	5.1	21,520	0.9	(29,610)	(0.6)	(22,118)	(0.9)	23,012	0.6
	<u>198,553</u>	<u>9.5</u>	<u>369,664</u>	<u>14.8</u>	<u>390,609</u>	<u>8.4</u>	<u>113,184</u>	<u>4.4</u>	<u>588,200</u>	<u>16.0</u>

全面收益表經選定項目描述

收益

於業績記錄期間，我們的收益主要來自(i)開發及銷售住宅及商用物業；及(ii)租賃由我們擁有及開發的投資物業。

下表載列於所示期間我們按分部劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月			
	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	%
銷售物業.....	2,085,533	99.7	2,497,292	99.8	4,668,966	99.9	2,555,493	99.8	3,662,661	99.9
租金收入.....	5,354	0.3	5,688	0.2	6,678	0.1	4,495	0.2	2,372	0.1
總計.....	<u>2,090,887</u>	<u>100.0</u>	<u>2,502,980</u>	<u>100.0</u>	<u>4,675,644</u>	<u>100.0</u>	<u>2,559,988</u>	<u>100.0</u>	<u>3,665,033</u>	<u>100.0</u>

銷售物業

於業績記錄期間，我們的大部分收益來自銷售物業。與行業慣例一致，我們一般於物業發展階段與客戶訂立臨時買賣協議，因此預售乃遵照規管於中國進行預售的法律及法規展開。來自銷售物業的收益於客戶取得已落成物業法定業權的實際擁有權(符合買賣協議所述交付規定)時確認。於符合收益確認的準則前自客戶收取的按金及分期付款乃計入綜合財務狀況表內的流動負債項下。

物業發展產生的收益主要受我們已出售及交付的開發中物業的建築面積及其各自的平均售價所影響。平均售價通常受多項因素影響，例如樓宇類別、位置、市況及需求以及發展成本。因此，我們的收益於業績記錄期間出現波動。

財務資料

下表載列於所示期間我們從各項銷售物業所產生的項目明細、於業績記錄期間各自的總建築面積及各自的已確認平均售價：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月					
	2015年			2016年			2017年			2018年		
	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米
南京												
君頤東方	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	2,093,544	55,656	37,652
藍溪郡	—	—	不適用	—	212,303	11,511	504,248	38,768	13,007	1,157,674	75,626	15,308
東岳府	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	254,991	6,247	40,818
一方山	—	—	不適用	211,334	14,680	14,396	1,867,629	131,789	14,171	35,452	2,771	12,794
Kinna Q+社區	—	—	不適用	—	—	不適用	—	—	不適用	4,320	743	5,814
長島觀瀾沙園	—	—	不適用	1,310,865	49,304	26,587	7,555	489	15,450	1,141	159	7,176
長島觀瀾沁園	895,802	33,005	27,141	464,237	15,977	29,057	43,988	1,464	30,046	6,517	297	21,943
西堤國際	4,485	665	6,744	6,415	891	7,200	1,345	248	5,423	506	68	7,441
長島觀瀾潤園	670,315	24,012	27,916	134,813	4,671	28,864	—	—	不適用	—	—	不適用
	1,570,602	57,762	27,191	2,127,664	85,523	24,878	4,364,355	346,293	12,603	2,358,040	162,174	14,540
										3,556,145	141,567	25,120
無錫												
天元世家	291,372	25,843	11,275	273,336	20,527	13,316	168,474	11,112	15,161	49,933	2,866	17,423
京梁合	180,609	16,003	11,286	95,836	7,121	13,458	134,512	9,405	14,302	49,060	3,209	15,288
山語銀城	42,950	6,308	6,809	456	107	4,262	1,625	143	11,364	7,523	714	10,536
	514,931	48,154	10,693	369,628	27,755	13,318	304,611	20,660	14,744	106,516	6,789	15,689
總計	2,085,533	105,916	19,690	2,497,292	113,278	22,046	4,668,966	366,953	12,724	3,662,661	148,356	24,688

下表載列於業績記錄期間我們按物業類型劃分來自銷售物業的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月					
	2015年			2016年			2017年			2018年		
	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元 (未經審核)	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米
住宅	1,929,811	90,853	21,241	2,319,287	103,616	22,384	2,510,497	171,740	14,618	3,547,552	137,691	25,765
商業	85,752	8,034	10,674	75,247	2,387	31,524	2,686	102	26,333	43,847	2,369	18,509
停車場	69,970	7,029	9,954	102,758	7,275	14,125	42,310	4,238	9,983	71,262	8,296	8,590
	<u>2,085,533</u>	<u>105,916</u>	<u>19,690</u>	<u>2,497,292</u>	<u>113,278</u>	<u>22,046</u>	<u>2,555,493</u>	<u>176,080</u>	<u>14,513</u>	<u>3,662,661</u>	<u>148,356</u>	<u>24,688</u>

財 務 資 料

來自銷售物業的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣2,085.5百萬元增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣2,497.3百萬元，主要是由於已交付建築面積及已確認平均售價增加所致。已交付總建築面積由截至2015年12月31日止年度的105,916平方米增加至截至2016年12月31日止年度的113,278平方米，主要歸因於2016年在南京交付的開發物業項目長島觀瀾汐園。已確認平均售價由2015年的每平方米人民幣19,690元增加至2016年的每平方米人民幣22,046元，主要歸因於我們南京及無錫的住宅及商業物業售價整體上升，普遍符合市場趨勢，且部分由售價相對較低的一方山物業銷售所抵銷。

截至2017年12月31日止年度來自物業銷售的收益增加主要歸因於我們於2017年交付的兩個南京物業項目(即一方山及藍溪郡)導致交付的總建築面積由截至2016年12月31日止年度的113,278平方米增加至截至2017年12月31日止年度的366,953平方米，其中部分被已確認平均售價減少所抵銷，因為該兩個項目乃針對關注南京功能性及便利性的中等收入家庭而開發，售價相對較低。我們的收益由截至2017年10月31日止十個月的人民幣2,555.5百萬元增加至截至2018年10月31日止十個月的人民幣3,662.7百萬元，主要由於(i)截至2018年10月31日止十個月已交付君頤東方的新開發物業項目，貢獻收益人民幣2,095.5百萬元；及(ii)由於項目二期於2017年12月竣工，藍溪郡的已交付總建築面積增加；這被來自藍溪郡的收益減少(因其於2017年1月竣工)所部分抵銷。已確認平均售價亦由截至2017年10月31日止十個月的每平方米人民幣14,513元增加至截至2018年10月31日止十個月的每平方米人民幣24,688元，這主要由於我們的君頤東方乃為老年客戶享受輕鬆健康生活而開發，售價相對較高。

下表載列的敏感度分析乃為說明業績記錄期間我們已確認的平均售價的假設波動對我們除稅前溢利的影響，僅供說明用途。我們的已確認平均售價的波動假設為5%，而所有其他變量假設保持不變。

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
除稅前溢利增加／(減少)					
倘已確認平均售價增加5%	104,277	124,865	233,448	127,775	183,133
佔除稅前溢利的百分比	24%	19%	39%	55%	18%
倘已確認平均售價減少5%	(104,277)	(124,865)	(233,448)	(127,775)	(183,133)
佔除稅前溢利的百分比	-24%	-19%	-39%	-55%	-18%

財務資料

租金收入

我們的租金收入來自有關我們項目內商業空間的經營租賃，並於相關租期按時間比例確認。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的租金收入仍相對無足輕重，分別為人民幣5.4百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣2.4百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括物業銷售成本，該成本乃與銷售物業的收益直接相關，指建築期內就物業發展而言的直接建築成本、土地收購成本及相關借款的資本化借款成本。與行業慣例一致，我們一般於各物業已完成及交付予客戶時確認物業銷售成本。於達到上述確認證據之前的發展階段所產生的成本乃計入綜合財務狀況表的發展中物業及持作出售已竣工物業內。

下表載列於業績記錄期間我們按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月			
	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	%
建築成本	695,613	48.1	782,011	47.9	1,852,967	47.6	949,628	44.8	978,024	36.9
土地收購成本	553,366	38.3	647,990	39.7	1,436,117	36.9	853,258	40.2	1,319,492	49.7
資本化借款成本	195,855	13.5	200,566	12.3	601,566	15.5	315,972	14.9	353,877	13.3
物業銷售成本	1,444,834	99.9	1,630,567	99.9	3,890,650	100.0	2,118,858	99.9	2,651,393	99.9
租金成本	1,427	0.1	1,467	0.1	1,467	—	2,392	0.1	1,026	0.1
銷售成本總額	<u>1,446,261</u>	<u>100.0</u>	<u>1,632,034</u>	<u>100.0</u>	<u>3,892,117</u>	<u>100.0</u>	<u>2,121,250</u>	<u>100.0</u>	<u>2,652,419</u>	<u>100.0</u>
已交付總建築面積(平方米)	105,916		113,278		366,953		176,080		148,356	
已售出每平方米平均成本										
(人民幣元) ⁽¹⁾	13,641		14,394		10,603		12,033		17,872	
平均成本佔平均售價										
百分比	69.3%		65.3%		83.3%		82.9%		72.4%	
已售出每平方米平均土地										
收購成本(人民幣元) ⁽²⁾	5,225		5,720		3,914		4,846		8,894	
平均土地收購成本										
佔平均售價百分比	26.5%		26.0%		30.8%		33.4%		36.0%	

附註：

- (1) 指我們物業銷售的平均成本，並將某時段的建築成本、土地收購成本及資本化借款成本之和除以該時段交付的總建築面積得出。
- (2) 指我們物業銷售的平均土地收購成本，並將某時段的土地收購成本除以該時段交付的總建築面積得出。

財 務 資 料

建築成本

我們的建築成本指設計及建造項目的所有成本，包括就我們的建築工程向第三方供應商及承建商支付材料成本及勞工成本等款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的建築成本分別為人民幣695.6百萬元、人民幣782.0百萬元、人民幣1,853.0百萬元及人民幣978.0百萬元。

下表載列的敏感度分析乃為說明業績記錄期間我們建築成本的假設波動對我們除稅前溢利的影響，僅供說明用途。我們的建築成本的波動假設為5%，而所有其他變量假設保持不變。

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
除稅前溢利增加／(減少)					
倘建築成本減少5%	34,781	39,100	92,648	47,481	48,901
佔除稅前溢利的百分比	8%	6%	16%	20%	5%
倘建築成本增加5%	(34,781)	(39,100)	(92,648)	(47,481)	(48,901)
佔除稅前溢利的百分比	-8%	-6%	-16%	-20%	-5%

土地收購成本

我們的土地收購成本主要包括向地方政府或向第三方(透過收購擁有土地使用權的公司股權)收購土地使用權的成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，所產生的土地收購成本分別為人民幣553.4百萬元、人民幣648.0百萬元、人民幣1,436.1百萬元及人民幣1,319.5百萬元。

財 務 資 料

下表載列的敏感度分析乃為說明業績記錄期間我們土地收購成本的假設波動對我們除稅前溢利的影響，僅供說明用途。我們的土地收購成本的波動假設為5%，而所有其他變量假設保持不變。

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
除稅前溢利增加／(減少)					
倘土地收購成本					
減少5%	27,668	32,400	71,806	42,663	65,975
佔除稅前溢利的百分比	6%	5%	12%	18%	7%
倘土地收購成本增加5%	(27,668)	(32,400)	(71,806)	(42,663)	(65,975)
佔除稅前溢利的百分比	-6%	-5%	-12%	-18%	-7%

資本化借款成本

倘我們的資本化借款成本為直接與期內直至完成發展所產生的發展中物業發展有關，則有關成本指借款成本。並非直接來自物業發展的財務成本已支銷，並於其產生期內在我們的綜合收益表列賬為財務成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的資本化借款成本分別為人民幣195.9百萬元、人民幣200.6百萬元、人民幣601.6百萬元及人民幣353.9百萬元。

毛利及毛利率

下表載列於業績記錄期間按分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至10月31日止十個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
銷售物業	640,699	30.7	866,725	34.7	778,316	16.7	436,635	17.1	1,011,268	27.6
租金收入	3,927	73.4	4,221	74.2	5,211	78.0	2,103	46.8	1,346	56.7
總計	<u>644,626</u>	30.8	<u>870,946</u>	34.8	<u>783,527</u>	16.8	<u>438,738</u>	17.1	<u>1,012,614</u>	27.6

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的毛利分別為人民幣644.6百萬元、人民幣870.9百萬元、人民幣783.5百萬元及人民幣1,021.6百萬元。毛利率分別為30.8%、34.8%、16.8%及27.6%。來自截至2017年12

月31日止年度銷售物業的毛利率下降主要是由於我們於截至2017年12月31日止年度交付兩個開發項目導致毛利率相對較低。截至2018年10月31日止十個月的毛利率增加主要由於(i)來自新項目君頤東方(屬於為老年客戶享受輕鬆健康生活而開發的「頤系列住宅」)的收益貢獻增加，這意味著毛利率相對較高；及(ii)來自項目一方山的收益減少，這意味著截至2018年10月31日止十個月的毛利率相對較低。

其他收入及收益

其他收入及收益主要指銀行存款及可供出售投資的利息收入、沒收按金、政府補助、分階段達至業務合併的項目管理收入及投資收入以及其他。所收取的政府補助指中國各政府部門於業績記錄期間就我們若干附屬公司而提供有關若干稅項付款的免息及無條件補貼。項目管理收入指就共同開發項目從若干合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)收取的管理收入。

我們於截至2018年10月31日止十個月確認按階段實現業務合併的投資收入人民幣292.7百萬元，乃有關根據我們擴張物業開發業務的策略而收購當時為合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)且後來成為我們的附屬公司的若干公司的股權前持有的公平值變動。該等投資收入主要來自收購當時聯營公司(定義見國際財務報告準則)南京馬會及南京銀城(其後成為我們的附屬公司並分別開發Kinma Q + 社區以及東岳府)的額外股權。

於2018年5月，本集團持有南京馬會48.35%股權，並以現金代價人民幣300.7百萬元自南京馬會另外兩名股東收購餘下51.65%股權，其後本集團成為南京馬會的唯一股東。由於有關收購，我們確認本集團先前持有南京馬會48.35%股權的公平值所產生的投資收入人民幣140.9百萬元。

於2018年5月，本集團持有南京易城40.00%股權，並以現金代價人民幣316.8百萬元自南京易城另外兩名股東收購餘下60.00%股權，其後本集團成為南京易城的唯一股東。由於有關收購，我們確認本集團先前持有南京易城40.00%股權的公平值所產生的投資收入人民幣155.8百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註37。

財 務 資 料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，其他收入及收益分別為人民幣3.4百萬元、人民幣13.8百萬元、人民幣35.5百萬元及人民幣316.8百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要指員工成本、廣告及業務發展開支、辦公室開支及其他。其他主要指差旅及招待費。

下表載列於所示期間我們的銷售及分銷開支明細：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
員工成本	13,972	25,624	17,434	13,824	42,902
廣告及業務發展開支	27,443	26,480	25,240	14,042	42,901
辦公室開支	15,133	11,534	9,103	5,488	12,166
其他	2,762	3,065	3,790	3,569	5,150
總計	<u>59,310</u>	<u>66,703</u>	<u>55,567</u>	<u>36,924</u>	<u>103,119</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的銷售及分銷開支分別為人民幣59.3百萬元、人民幣66.7百萬元、人民幣55.6百萬元及人民幣103.1百萬元。按佔總收益百分比計，我們於各期間的銷售及分銷開支佔2.8%、2.7%、1.2%及2.8%。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、差旅及招待開支、專業費用、辦公室開支、其他稅項及附加費、折舊及攤銷及其他。截至2018年10月31日止十個月，我們錄得有關於2018年5月29日就僱員激勵計劃，向我們四名高級行政人員發行一次性以股份為基礎付款人民幣82.6百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註30。我們就截至2018年10月31日止十個月上市所產生的一次性上市開支為人民幣24.3百萬元。

財 務 資 料

下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
以股份為基礎付款.....	—	—	—	—	82,600
員工成本	12,842	18,231	24,563	22,494	40,187
上市開支	—	—	—	—	24,266
差旅及招待費	4,950	5,832	8,755	5,489	20,639
專業費用	2,662	4,370	9,070	3,155	15,648
辦公室開支	7,524	7,138	8,006	5,156	9,900
其他稅項及附加費.....	3,791	4,601	5,520	5,400	8,320
折舊及攤銷	2,384	5,231	4,812	1,698	3,635
其他	1,579	1,384	1,436	2,214	7,406
總計	<u>35,732</u>	<u>46,787</u>	<u>62,162</u>	<u>45,605</u>	<u>212,601</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，行政開支分別為人民幣35.7百萬元、人民幣46.8百萬元、人民幣62.2百萬元及人民幣212.6百萬元。按佔總收益百分比計，我們於各期間的行政開支佔1.7%、1.9%、1.3%及5.8%。

其他開支

我們的其他開支主要包括一次性開支，包括財務擔保合約開支、捐款開支及其他。我們就2017年12月31日關聯方貸款及借款的或有擔保負債錄得截至2017年12月31日止年度的財務擔保合約估計開支人民幣25.2百萬元。有關財務擔保負債的詳情，請參閱下文「債務－或有負債」。我們錄得截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，其他開支分別為人民幣0.4百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣33.1百萬元及人民幣12.8百萬元。

投資物業公平值收益

於業績記錄期間，我們根據經營租賃安排持作產生租金收入的物業權益採用公平值模式計量，並作為投資物業列賬。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，投資物業公平值已由仲量聯行進行估值（獨立估價單位）。我們的投資物業包括已竣

工投資物業及在建投資物業。已竣工投資物業的公平值以收入資本化方法釐定，該方法為計量源自現存租賃及／或於現有市場可達到之物業租金收入淨額，並已考慮租約期滿時租金收入增加之可能性，其後被資本化，於適當資本化率釐定公平值。已經參考於相關市場現有的適用的可相比銷售交易。在建投資物業的公平值以比較方法釐訂，並參考於相關市場現有的適用的可相比銷售證據計量物業的公平值。我們於業績記錄期間的投資物業主要包括計劃用作我們的君頤東方項目中的安老院的經營租賃的發展中物業。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的投資物業公平值變動產生的收益分別為人民幣5.3百萬元、人民幣23.3百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣14.8百萬元。

財務成本

財務成本主要包括銀行及其他借款的利息開支，以及就發展中物業的預售按金扣除資本化借款成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，財務成本分別為人民幣131.2百萬元、人民幣136.0百萬元、人民幣177.0百萬元及人民幣149.8百萬元。由於項目的建設期不一定配合相關貸款的利息付款期，因此並非所有與項目有關的利息成本均可資本化。我們的財務成本於不同期間波動，乃取決於利息開支總額水準以及報告期內資本化的利息成本水準。

應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益／(虧損)

我們應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益／(虧損)為我們應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的損益，該等公司一般由合夥人共同項目發展。我們一般預計不會收到任何源自該得合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益，直至該等公司各自的物業項目發展竣工及已交付。於2018年10月31日，我們已具有7間從事物業開發的合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的投資組合。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益分別為人民幣2.1百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣82.7百萬元及人民幣127.8百萬元。

所得稅開支

本集團須根據產生自或源自本集團旗下各公司所在或經營所在的稅務司法管轄區的溢利按獨立法人實體基準繳納所得稅。

(i) 開曼群島／英屬維爾京群島利得稅

本集團一直毋須於開曼群島／英屬維爾京群島繳付任何稅項。

(ii) 香港利得稅

於業績記錄期間，本集團在香港註冊成立的附屬公司毋須繳納利得稅，乃由於該等公司目前並無在香港產生任何應課稅溢利。

(iii) 中國企業所得稅

於業績記錄期間，一般已就本集團相關公司的估計應課稅溢利按25%的適用企業所得稅稅率計提中國企業所得稅。

(iv) 土地增值稅

土地增值稅須按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支，包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支。本集團已根據中國內地相關稅法及法規所載規定就土地增值稅撥備作出估計、計提及納入稅項。土地增值稅撥備須經地方稅務局作最終審查及批准。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的所得稅開支分別為人民幣230.2百萬元、人民幣290.8百萬元、人民幣204.4百萬元及人民幣405.4百萬元；同期的實際稅率分別為53.7%、44.0%、34.3%及40.8%。我們於截至2016年及2017年12月31日止年度的實際稅率減少，乃主要由於土地增值稅撥備減少。此外，我們截至2018年10月31日止十個月的實際稅率減少，亦主要由於(i)收購附屬公司而確認的一次性投資收入屬於毋須課稅；及(ii)未確認稅項虧損增加，乃主要由於一次性以股份為基礎付款以及處於物業開發初期階段的項目數量增加，因而於截至2018年10月31日止十個月期間產生虧損；部分被截至2018年10月31日止十個月的土地增值稅隨物業銷售的增加所抵銷。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已履行全部所得稅責任且與相關稅務機關並無任何未決所得稅事宜或爭議。

過往經營業績回顧

截至2018年10月31日止十個月與截至2017年10月31日止十個月比較

收益

我們的收益由截至2017年10月31日止十個月的人民幣2,560.0百萬元大幅增加人民幣1,105.0百萬元或43.2%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣3,665.0百萬元，乃由於來自物業銷售的收益增加。

來自物業銷售的收益由截至2017年10月31日止十個月的人民幣2,555.5百萬元增加人民幣1,107.2百萬元或43.3%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣3,662.7百萬元，乃主要由於(i)截至2018年10月31日止十個月已交付君頤東方的新開發物業項目，貢獻收益人民幣2,095.5百萬元；及(ii)由於項目二期於2017年12月竣工，藍溪郡的已交付總建築面積增加；這被來自藍溪郡的收益減少(因其於2017年1月竣工)所部分抵銷。已確認平均售價亦從截至2017年10月31日止十個月的每平方米人民幣14,513元增加至截至2018年10月31日止十個月的每平方米人民幣24,688元，這主要由於我們的君頤東方乃為老年客戶享受輕鬆健康生活而開發，售價相對較高。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年10月31日止十個月的人民幣2,121.3百萬元大幅增加人民幣531.1百萬元或25.0%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣2,652.4百萬元，乃主要由於君頤東方新項目位於南京成熟住宅區，平均地價相對較高，導致截至2018年10月31日止十個月的土地收購成本增加。

毛利及毛利率

由於上述者，我們的毛利由截至2017年10月31日止十個月的人民幣438.7百萬元大幅增加人民幣573.9百萬元或130.8%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣1,012.6百萬元。我們的毛利率由截至2017年10月31日止十個月的17.1%增加至截至2018年10月31日止十個月的27.6%，乃主要由於(i)來自君頤東方的收益貢獻增加，其乃為老年客戶享受輕鬆健康生活而開發的頤系列住宅，這意味著毛利率相對較高；及(ii)來自一方山項目的收益減少，這意味著截至2018年10月31日止十個月的毛利率相對較低。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2017年10月31日止十個月的人民幣22.0百萬元增加至截至2018年10月31日止十個月的人民幣316.8百萬元，乃主要由於截至2018年10月31日止十個月按階段實現業務合併的一次性投資收入人民幣292.7百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2017年10月31日止十個月的人民幣36.9百萬元增加人民幣66.2百萬元或179.4%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣103.1百萬元。增加乃主要由於(i)員工成本增加人民幣29.1百萬元，乃主要因為平均銷售員工數量由截至2017年10月31日止十個月的120名增加至截至2018年10月31日止十個月的196名，滿足開始預售或銷售的項目數目的需要；及(ii)我們的業務擴張導致宣傳及業務發展開支增加。

行政開支

行政開支由截至2017年10月31日止十個月的人民幣45.6百萬元增加人民幣167.0百萬元或366.2%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣212.6百萬元。增加乃主要由於(i)截至2018年10月31日止十個月的一次性以股份為基礎付款人民幣82.6百萬元；(ii)截至2018年10月31日止十個月產生一次性上市開支人民幣24.3百萬元；(iii)平均行政員工數量由截至2017年10月31日止十個月的74名增加至截至2018年10月31日止十個月的171名導致員工成本增加人民幣17.7百萬元；(iv)我們於長三角地區內城市擴充業務使差旅及娛樂開支增加人民幣15.2百萬元；及(v)專業費用增加人民幣12.5百萬元，主要歸因於我們若干項目的諮詢費、用於擴大員工專業知識的培訓費用及與我們組織架構相關的諮詢費。

其他開支

其他開支由截至2017年10月31日止十個月的人民幣29.3百萬元減少人民幣16.5百萬元或56.3%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣12.8百萬元，乃主要歸因於截至2017年10月31日止十個月財務擔保合約開支為人民幣26.2百萬元，乃有關於2017年12月的關聯方貸款及借款的或然擔保負債；被與延遲交付無錫億豐(我們從另一間第三方開發商收購的非全資擁有附屬公司)的物業而已付客戶的一次性補償開支人民幣15.1百萬元所部分抵銷。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－牌照及合規－法律訴訟」一段。

投資物業的公平值收益

我們的投資物業的公平值收益截至2017年及2018年10月31日止十個月分別維持相對穩定於人民幣17.1百萬元及人民幣14.8百萬元。

財務成本

我們的財務成本截至2017年及2018年10月31日止十個月分別維持相對穩定於人民幣144.3百萬元及人民幣149.8百萬元。

應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益

我們的應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益由截至2017年10月31日止十個月的人民幣10.3百萬元增加至截至2018年10月31日止十個月的人民幣127.8百萬元，主要由於若干我們的共同發展項目已截至2018年10月31日止十個月交付。

所得稅開支

所得稅開支由截至2017年10月31日止十個月的人民幣118.7百萬元增加人民幣286.7百萬元或241.5%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣405.4百萬元，主要由於除稅前溢利增加。我們的實際稅率由截至2017年10月31日止十個月的51.2%減少至截至2018

年10月31日止十個月的40.8%。減少乃主要由於(i)於收購附屬公司確認的一次性投資收入毋須課稅；(ii)未確認稅項虧損增加，乃主要由於截至2018年10月31日止十個月作出一次性的以股份為基礎付款及處於我們物業發展較早階段及因而產生虧損的項目數目增加；及部分被截至2018年10月31日止十個月的土地增值稅隨物業銷售的增加所抵銷。

期內溢利

由於上述者，期內溢利由截至2017年10月31日止十個月的人民幣113.2百萬元增加人民幣475.0百萬元或419.6%至截至2018年10月31日止十個月的人民幣588.2百萬元。我們的純利率由截至2017年10月31日止十個月的4.4%增加至截至2018年10月31日止十個月的16.0%，乃主要由於(i)截至2018年10月31日止十個月的毛利率增加；(ii)截至2018年10月31日止十個月的分階段達至業務合併的一次性投資收入人民幣292.7百萬元；及(iii)截至2018年10月31日止十個月有分佔合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)收益增加；被截至2018年10月31日止十個月產生的一次性上市開支所部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣2,503.0百萬元增加人民幣2,172.6百萬元或86.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣4,675.6百萬元，乃由於來自物業銷售的收益增加。

來自物業銷售的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣2,497.3百萬元增加人民幣2,171.7百萬元或87.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣4,669.0百萬元，主要由於已交付總建築面積增加。已交付總建築面積由截至2016年12月31日止年度的113,278平方米增加至截至2017年12月31日止年度的366,953平方米，主要歸因於兩項發展物業於2017年在南京交付，包括一方山及藍溪郡。

然而，已確認平均售價由截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣22,046元減少至截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣12,724元，主要歸因於上述兩項於2017年交付的住宅物業的貢獻，其乃針對關注南京功能性及便利性的中等收入家庭而開發，售價相對較低及售價與南京其他地點相比相對較低。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣1,632.0百萬元增加人民幣2,260.1百萬元或138.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣3,892.1百萬元，主要是

由於已交付建築面積增加所致，其部分被我們就一方山及藍溪郡(其乃針對關於功能性及便利性的中等收入家庭而開發)交付的住宅物業出售的每平方米平均成本的減幅所抵銷。

毛利及毛利率

由於上述者，我們的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣870.9百萬元減少人民幣87.4百萬元或10.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣783.5百萬元。我們的毛利率由截至2016年12月31日止年度的34.8%減少至截至2017年12月31日止年度的16.8%，主要由於有關一方山及藍溪郡(其乃針對關注功能性及便利性的中等收入家庭而開發，且毛利率相對較低)的物業銷售增加。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元增加人民幣21.7百萬元或157.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣35.5百萬元，主要由於利息收入增加人民幣19.8百萬元，主要由於我們的平均銀行存款結餘於截至2017年12月31日止年度增加。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣66.7百萬元減少人民幣11.1百萬元或16.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣55.6百萬元。有關減少主要由於銷售員工成本減少人民幣8.2百萬元，主要由於截至2016年12月31日止年度就我們的若干項目預售向銷售人員支付較高銷售佣金。

行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣46.8百萬元增加人民幣15.4百萬元或32.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣62.2百萬元。有關增加主要由於(i)截至2017年12月31日止年度的專業費用增加人民幣4.7百萬元，主要有關委聘管理諮詢服務的服務費；及(ii)員工成本增加人民幣6.3百萬元，主要由於行政人員由截至2016年12月31日止年度的56名增加至截至2017年12月31日止年度的68名及平均底薪增加所致。

其他開支

我們的其他開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣0.3百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣33.1百萬元，主要歸因於(i)截至2017年12月31日止年度有關於

2017年12月31日的關聯方貸款及借款或有擔保負債的財務擔保合約估計開支人民幣25.2百萬元；及(ii)主要向一間南京教育機構的捐贈增加開支人民幣2.5百萬元。

投資物業的公平值收益

我們的投資物業的公平值收益於截至2016年及2017年12月31日止年度分別維持相對穩定於人民幣23.3百萬元及人民幣21.0百萬元。

財務成本

財務成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣136.0百萬元增加人民幣41.0百萬元或30.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣177.0百萬元。有關增加主要由於銀行及其他借款的平均結餘以及平均利率均增加。

應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益

我們的應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣82.7百萬元。主要由於截至2017年12月31日止年度，若干我們的共同發展項目已交付。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣290.8百萬元減少人民幣86.4百萬元或29.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣204.4百萬元。有關減少主要由於除稅前溢利於截至2017年12月31日止年度減少。我們的實際稅率由截至2016年12月31日止年度的44.0%減少至截至2017年12月31日止年度的34.3%，主要由於土地增值稅撥備於截至2017年12月31日止年度減少。

年內溢利

由於上述者，年內溢利由截至2016年12月31日止年度的人民幣369.7百萬元增加人民幣20.9百萬元或5.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣390.6百萬元。我們的純利率由截至2016年12月31日止年度的14.8%減少至截至2017年12月31日止年度的8.4%，主要由於毛利率於截至2017年12月31日止年度減少。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

我們的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣2,090.9百萬元增加人民幣412.1百萬元或19.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣2,503.0百萬元，乃由於物業銷售。

來自物業銷售的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣2,085.5百萬元增加人民幣411.8百萬元或19.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣2,497.3百萬元，主要由於已交付總建築面積及已確認平均售價增加。已交付總建築面積由截至2015年12月31日止年度的105,916平方米增加至截至2016年12月31日止年度的113,278平方米，主要歸因於長島觀瀾汐園的發展物業項目於2016年在南京交付。已確認平均售價由截至2015年12月31日止年度的每平方米人民幣19,690元增加至2016年的每平方米人民幣22,046元，主要歸因於我們於南京及無錫的住宅及商業物業售價整體增加，一般與市場趨勢一致；部分被售價相對較低的一方山物業銷售所抵銷。

銷售成本

銷售成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣1,446.3百萬元增加人民幣185.7百萬元或12.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣1,632.0百萬元。有關增加主要由於截至2016年12月31日止年度物業銷售增加導致建築成本及土地收購成本增加。

毛利及毛利率

由於上述者，我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣644.6百萬元增加人民幣226.3百萬元或35.1%至截至2016年12月31日止年度的人民幣870.9百萬元。我們的毛利率於截至2015年及2016年12月31日止年度分別維持相對穩定於30.8%及34.8%。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣3.4百萬元增加人民幣10.4百萬元至截至2016年12月31日止年度的人民幣13.8百萬元。有關增加主要由於(i)利息收入增加人民幣8.1百萬元，主要由於截至2016年12月31日止年度的平均銀行存款結餘增加及可供出售投資增加所致；及(ii)截至2016年12月31日止年度收取的一次性政府補貼人民幣1.0百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣59.3百萬元增加人民幣7.4百萬元或12.5%至截至2016年12月31日止年度的人民幣66.7百萬元。有關增加主要由於2016年員工成本增加人民幣11.7百萬元(乃由於平均銷售人員人數由截至2015年12月31日止年度的83人增加至截至2016年12月31日止年度的93人)及支付予我們若干預售項目的銷售人員銷售佣金增加。

行政開支

我們的行政開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣35.7百萬元增加人民幣11.1百萬元或30.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣46.8百萬元，主要原因為(i)截至

2016年12月31日止年度，平均薪金基準增加，導致員工成本增加人民幣5.4百萬元；(ii) 貶值及攤銷增加人民幣2.8百萬元，主要歸因於就我們有意於近期開發及營運的資產而作出的預付土地租賃付款攤銷。

投資物業公平值收益

我們的投資物業的公平值收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣5.3百萬元增加人民幣18.0百萬元至截至2016年12月31日止年度的人民幣23.3百萬元，乃主要由於截至2016年12月31日止年度就建設君頤東方作出租用途的安老院而進行的開發活動。

其他開支

截至2015年及2016年12月31日止年度我們的其他開支保持相對穩定，分別為人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。

財務成本

財務成本於截至2015年及2016年12月31日止年度分別維持相對穩定於人民幣131.2百萬元及人民幣136.0百萬元。

應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益

截至2015年及2016年12月31日止年度我們的應佔合營及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的收益保持相對穩定水平，分別為人民幣2.1百萬元及人民幣2.3百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣230.2百萬元增加人民幣60.6百萬元或26.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣290.8百萬元。有關增加主要由於除稅前溢利於截至2016年12月31日止年度增加。實際稅率由截至2015年12月31日止年度的53.7%減少至截至2016年12月31日止年度的44.0%，主要由於截至2016年12月31日止年度與銷售一方山物業有關的適用土地增值稅稅率相對較低。

年內溢利

由於上述者，年內溢利由截至2015年12月31日止年度的人民幣198.6百萬元增加人民幣171.1百萬元或86.2%至截至2016年12月31日止年度的人民幣369.7百萬元。我們的純利率由截至2015年12月31日止年度的9.5%增加至截至2016年12月31日止年度的14.8%，一般與毛利率增加一致。

綜合財務狀況表若干項目描述

預付土地租賃付款

預付土地租賃付款指就收購作未來營運的地塊有關的付款。我們的預付土地租賃付款乃有關君頤東方的一部分的一幅擬供我們營運一間醫院的土地，以供我們日後營運。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，我們的長期預付土地租賃付款分別維持相對穩定於人民幣114.4百萬元、人民幣112.0百萬元、人民幣109.7百萬元及人民幣259.3百萬元，於2015年、2016年及2017年12月31日的流動部分維持於人民幣2.3百萬元以及於2018年10月31日的流動部分維持於人民幣5.4百萬元。

開發中物業

開發中物業擬於完成後持作出售。開發中物業乃按成本的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、資本化借款成本及於開發期間直接來自該等物業的其他成本以及可變現淨值。於完成後，物業將轉移至持作出售的已竣工物業。我們的開發中物業由2015年12月31日的人民幣4,766.0百萬元增加至2016年12月31日的人民幣7,876.2百萬元，主要是由於我們於截至2016年12月31日止年度收購雲台天境的土地。我們的開發中物業由2016年12月31日的人民幣7,876.2百萬元輕微減少至2017年12月31日的人民幣6,990.9百萬元，主要是由於2017年交付的藍溪郡物業。我們的開發中物業由2017年12月31日的人民幣6,990.9百萬元增加人民幣9,464.4百萬元至2018年10月31日的人民幣16,455.3百萬元，主要是由於我們於截至2018年10月31日止十個月按業務擴張一致的土地儲備及物業發展活動增加。於2018年12月31日，概無於2018年10月31日的開發中物業獲隨後轉移至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

我們的持作出售的已竣工物業指於各報告日期待售及未售出的已竣工物業。我們已就我們持作出售的所有已竣工物業取得建築完工證明書。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，我們的持作出售物業分別為人民幣1,667.2百萬元、人民幣2,064.3百萬元、人民幣1,280.0百萬元及人民幣3,088.8百萬元。於2018年10月31日，概無於2018年10月31日持作出售的物業經已售出。於2018年12月31日，於2018年10月31日持作出售的已竣工物業的30.9%（相當於人民幣955.7百萬元）經已售出。

投資物業

我們保留由我們開發的部分物業主要用作出租用途。有關更多詳情，請參閱「綜合全面收益表若干項目描述－投資物業公平值收益」。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行進行的

財 務 資 料

估值，於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年10月31日，本集團的投資物業估值分別為人民幣276.8百萬元、人民幣350.1百萬元、人民幣418.1百萬元及人民幣811.9百萬元。本集團的高級財務經理及財務總監在取得本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團投資物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。

下表載列我們於所示日期按項目劃分的投資物業詳情：

	於12月31日			於10月31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
在建物業				
君頤東方	190,800	262,400	380,900	—
已竣工物業				
西堤國際	34,800	36,100	37,200	37,500
銀城東苑	51,200	51,600	—	—
君頤東方	—	—	—	774,400
	86,000	87,700	37,200	811,900
總計	276,800	350,100	418,100	811,900

我們於業績記錄期間的投資物業主要與擬用作安老院經營租賃的若干君頤東方物業有關。於評估以上君頤東方已落成物業於2018年10月31日的估值時，我們採用收入法進行估值。估值乃計及自其現有租約所獲取及／或於現有市場中可取得之物業租金收入，並已就租賃之復歸收入潛力作出適當撥備，再將該租金收入按合適資本化率資本化以釐定公平值。於適當情況下亦已參考有關市場上之可資比較銷售交易。於評估君頤東方在建物業於2015年12月31日、2016年12月31日、2017年10月31日、2017年12月31日之估值時，我們已假設其將根據本集團的最新發展方案發展及落成。

投資物業的公平值計量於公平值層級的第三級內進行分類。我們的高級財務經理及財務總監負責釐定公平值計量的政策及程序。我們的高級財務經理及財務總監於進行估值時已就估值假設進行討論並向估值師提供所有相關資料，估值結果經由董事會審閱及批准。我們的管理層及董事為投資物業估值時已進行妥為充足的調查及盡職審查，包括(i)我們已委聘獨立估值師負責本集團的投資物業的估值。篩選準則包括市場知識、聲譽、獨立性及

是否維持專業標準；(ii) 本集團已仔細考慮所有與評估相關的資料，並向估值師提供所有可能影響估值的相關資料作為指示的一部分；及(iii) 我們的高級財務經理及財務總監就財務報告進行估值時已審慎核實及檢討估值假設的準確性及合理性。我們董事確認所採用的假設與行業慣一致，並信納投資物業於業績記錄期間的估值乃公平合理。

申報會計師已根據香港核數準則第620號「使用核數師之專家的工作」進程序。申報會計師已就仲量聯行於估值時所使用的資料來源數據及所進行的程序作出查詢，並已取得對所使用假設及方法的了解。根據已進行的程序，申報會計師信納於估值時所選擇的估值方法及所使用的資料來源數據乃屬公平合理。

獨家保薦人與仲量聯行已就估值程序、估值基準及假設進行討論，並知悉仲量聯行已參照國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行估值。獨家保薦人已與仲量聯行及申報會計師就仲量聯行進行估值時所採用的估值方法及所使用的輸入數據進行多次討論，並知悉彼等的估值過程及審查仲量聯行及其主要參與團隊成員的資格及相關估值經驗。獨家保薦已對所選擇的估值方法、估值基準及假設與其他類似公司所使用者及市場慣例作出進一步比較。基於上文所述，獨家保薦人信納為我們投資物業估值時所使用的估值方法及主要輸入數據乃屬公平合理。

於業績記錄期間，我們投資物業的公平值增加主要歸因於建設作租賃用途的安老院而進行的持續開發活動。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就銷售物業來自客戶的貿易應收款項。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣0.2百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣82,000元。於業績記錄期間，概無任何貿易應收款項減值。

根據我們的過往經驗，毋須就該等結餘作出減值撥備，因信貸質素並無重大變動，且結餘仍被視為可全數收回。於業績記錄期間，我們的貿易應收款項僅佔我們於各報告期間總收益的極小部分。此外，考慮到我們的業務性質及過往經驗，我們極少遇到客戶違約的情況。因此，我們認為信貸風險集中度並不重大。

財 務 資 料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月，我們的貿易應收款項周轉天數分別為0.5天、0.2天、0.2天及0.1天。我們相關期間的貿易應收款項周轉天數乃按年初或期初及年末或期末的平均貿易應收款項除以收益再將所得數值乘以365／304天計算。

於2018年12月31日，佔2018年10月31日未償還貿易應收款項的100.0%已獲償付。

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項明細。

	於12月31日			於10月31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
收購土地使用權的預付款項	—	—	390,000	—
應收第三方款項	419,120	290,190	1,521,251	447,878
其他可收回稅項	182,364	269,250	109,146	337,479
應收利息	—	—	25,380	—
其他按金	21,294	20,193	31,889	67,201
建築成本的預付款項	3,260	—	—	4,458
土地使用權按金	—	—	60,000	86,328
其他應收款項	20,117	6,268	6,788	25,674
總計	<u>646,155</u>	<u>585,901</u>	<u>2,144,454</u>	<u>969,018</u>

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括收購土地使用權的預付款項及建築成本、應收第三方款項、其他可收回稅項、土地使用權按金及其他。收購土地使用權的預付款項指為獲得土地使用權而支付的金額，惟我們尚未獲得土地使用權證。應收第三方款項主要指就共同開發物業項目向第三方支付現金墊款。土地使用權按金主要涉及就參與公開招標流程所需的前期按金。其他可收回稅項指預付增值稅及其他附加費。

於2015年及2016年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別維持相對穩定於人民幣646.2百萬元及人民幣585.9百萬元。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由2016年12月31日的人民幣585.9百萬元大幅增加人民幣1,558.6百萬元至2017年12月31日的人民幣2,144.5百萬元，主要歸因於(i)就應收自第三方款項增加人民幣1,231.1百萬元(主要由於(a)截至2017年12月31日止年度聯

合開發項目數目增加引致我們的非控股股東就聯合開發項目應付款項增加；及(b)就與我們的業務夥伴共同開發項目所支付的意向保證金增加)；及(ii)於2017年12月31日就盛唐府收購土地使用權的預付款項的人民幣390.0百萬元。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由2017年12月31日的人民幣2,144.5百萬元減少至2018年10月31日的人民幣969.0百萬元，乃主要由於應收第三方款項減少人民幣1,073.4百萬元(主要由於償還部分墊款)。就於2018年10月31日的應收第三方款項結餘人民幣447.9百萬元而言，其中46.9%已於2018年12月31日結清，並預期剩餘結餘將於2019年下半年結清。

可供出售投資

我們的可供出售投資指我們從銀行購買的投資基金。我們於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日分別錄得可供出售投資合共人民幣59.9百萬元、人民幣430.5百萬元、人民幣321.0百萬元及零。投資基金主要投資於中國金庫債券、中央銀行票據及風險相對較低的其他貨幣市場工具。本集團預期日後將不會投資任何重大投資資金。

可供出售投資的公平值計量被分類為公平值層級第三級。進一步詳情載於招股章程附錄一附註44。我們的企業財政團隊由財務總監領導，負責釐定可供出售投資的公平值計量之政策及程序。就可供出售投資於業績記錄期間的公平值而言，管理層透過使用具相似條款、信貸風險及剩餘到期日的目前可得工具貼現預期未來現金流量，以使用貼現現金流估值法。申報會計師審閱資本化率及貼現率的準確度及合理性、檢查可供出售投資的其後結算及信納所選擇估值方法及估值所用輸入數據屬公平合理。獨家保薦人已與管理層及申報會計師就所採納估值法及估值所用輸入數據進行討論，並理解其估值過程。獨家保薦人已進一步將估值基準及假設與市場常規所用者比較。鑒於上述者，獨家保薦人信納我們的可供出售投資估值所用估值方法及輸入數據屬公平合理。

貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要來自就建築工程向第三方供應商及我們承建商的應付款項。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，貿易應付款項及應付票據分別為人民幣553.4百萬元、人民幣635.7百萬元、人民幣917.4百萬元及人民幣2,005.3百萬元。我們的貿易應付款項及應付平均於業績記錄期間有所增加，乃主要由於我們已開發項目的數量增加。

財 務 資 料

下表載列於所示報告期末我們的貿易應付款項賬齡分析：

	於 12 月 31 日			於 10 月 31 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 年以下	409,061	436,306	690,345	1,486,873
1 年以上	144,295	199,439	227,058	518,450
總計	<u>553,356</u>	<u>635,745</u>	<u>917,403</u>	<u>2,005,323</u>

截至 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止年度以及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月，我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數分別為 88.4 天、133.0 天、72.8 天及 167.5 天。我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數乃按年初或期初及年末或期末的平均貿易應付款項及應付票據除以銷售成本再將所得數值乘以 365 / 304 天計算。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，相當較長的貿易應付款項及應付票據周轉天數乃主要歸因於有關截至 2016 年 12 月 31 日止年度已於 2017 年交付的若干項目的發展活動。截至 2018 年 10 月 31 日止十個月，貿易應付款項及應付票據周轉天數的重大增幅主要由於我們物業發展活動於期內擴張。

於 2018 年 12 月 31 日，人民幣 197.0 百萬元或佔 2018 年 10 月 31 日未償還貿易應付款項及應付票據的 9.8% 已獲償付。我們的董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無嚴重拖欠支付貿易應付款項及應付票據的情況。

其他應付款項、已收按金及應計費用

下表載列於所示日期的其他應付款項、已收按金及應計費用明細：

	於 12 月 31 日			於 10 月 31 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
第三方墊款	71,536	868,021	1,157,406	3,268,799
應計負債	—	—	—	32,947
與建築有關的按金	3,997	4,298	7,847	73,341
應付利息	5,619	7,344	19,457	41,793
其他稅項及附加稅	1,486	4,341	6,044	15,513
應付工資及福利	6,617	10,321	11,790	224
其他	7,931	8,272	16,468	15,928
	<u>97,186</u>	<u>902,597</u>	<u>1,219,012</u>	<u>3,448,545</u>

我們的應付款項、已收按金及應計費用主要包括第三方墊款、應計負債、與建築有關的按金、應付利息、其他應付稅項及其他。第三方墊款主要指附屬公司非控股股東就我們共同發展項目的開發以股東貸款形式作出的投資，為無抵押及須於要求時償還。於2018年10月31日的應計負債指就無錫億豐因若干物業延遲交付而違反與客戶的相關預售協議項下若干責任應計的負債，該公司為我們於2018年5月收購的非全資附屬公司之一。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟」。我們與建築有關的按金主要包括應付予我們的建築承建商的質量保證金。我們一般於建設完成後結算合約總價的95%，並保留餘下5%兩年至五年作為質量保證金。

於業績記錄期間，我們的其他應付款項、已收按金及應計費用有所增加，主要歸因於我們與非控股股東共同開發的項目數目增加導致第三方墊款增加。我們來自第三方的墊款由2015年12月31日的人民幣71.5百萬元增加至2016年12月31日的人民幣868.0百萬元，主要是由於來自非控股股東南京佳運城有關就項目雲台天境收購土地的墊款所致。我們來自第三方的墊款由2016年12月31日的人民幣868.0百萬元增加至2017年12月31日的人民幣1,157.4百萬元，主要歸因於來自非控股股東蘇州銀澤對項目原溪的墊款。2018年10月31日來自第三方的墊款大幅增加主要歸因於我們於截至2018年10月31日止十個月新參與及與非控股股東共同開發的項目數目大幅增加，符合我們與其他第三方業務合作夥伴共同開發物業項目以提高靈活性及效率的多元化發展策略。

合約負債

本集團根據物業銷售合約所載的開單時間表收取客戶付款。我們於交付物業前開始銷售我們的物業並向客戶收取所得款項。該等來自客戶的所得款項於相關銷售確認為收益前計入合約負債。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，合約負債分別為人民幣3,857.7百萬元、人民幣5,827.5百萬元、人民幣3,839.7百萬元及人民幣5,397.7百萬元，與業績記錄期間的合約銷售波動一致。

應收／應付關聯公司款項

我們於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日錄得應收關聯公司款項分別為人民幣1,292.6百萬元、人民幣1,398.7百萬元、人民幣2,585.0百萬元及人民幣1,161.5百萬元；其中各同日分別人民幣5.3百萬元、人民幣11.4百萬元、人民幣5.4百萬元

及人民幣12.4百萬元的款項為貿易性質及人民幣1,287.3百萬元、人民幣1,387.3百萬元、人民幣2,579.5百萬元及人民幣1,149.1百萬元為非貿易性質。於2018年10月31日應收關聯公司款項的大部分非貿易性質結餘預期分別於2019年第二季度及第四季度結清。

我們於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年10月31日錄得應付關聯公司款項分別為人民幣22.6百萬元、人民幣82.4百萬元、人民幣2,013.7百萬元及人民幣1,398.7百萬元；其中各同日分別人民幣20.2百萬元、人民幣13.2百萬元、人民幣30.5百萬元及人民幣27.4百萬元的款項為貿易性質。

我們於業績記錄期間的所有應收／應付關聯公司款項結餘均為無抵押並無固定還款期。我們的董事進一步確認，所有非貿易性質應付合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)以外的關聯公司(即銀城地產)款項均將於上市前悉數償還或解除。我們於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年10月31日的應收銀城地產款項結餘分別為人民幣574.5百萬元(指向銀城地產的現金墊款)。我們於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年10月31日應付銀城地產款項結餘分別為人民幣5.0百萬元、人民幣70.2百萬元、人民幣1,181.1百萬元及人民幣472.7百萬元；其中各同日分別人民幣5.0百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣17.2百萬元為貿易性質，其主要與我們就我們的辦公場地與銀城地產的租賃有關；及其中零、人民幣60.3百萬元、人民幣1,166.2百萬元及人民幣455.5百萬元屬非貿易性質。於2017年12月31日，應付銀城地產款項結餘較高乃歸因於2017年新發展項目增加導致銀城地產(重組前南京銀城的前控股公司)就我們業務發展墊款，且於2018年5月重組後有關墊款於2018年不斷償還，並將於上市日期悉數結清。我們已從獨立第三方金融機構取得無抵押信用貸款人民幣100億元，而截至最後實際可行日期，鑒於可提取的信貸融資金額約為人民幣61.4億元，足以讓本集團償還銀城地產全部未償還非貿易性質結餘。我們認為不會影響本集團的財務獨立性。

財 務 資 料

資金流動性及資金來源

流動資產及負債淨額

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年10月31日及2018年12月31日，我們錄得流動資產淨值分別人民幣1,928.1百萬元、人民幣3,967.6百萬元、人民幣5,155.1百萬元、人民幣6,480.8百萬元及人民幣5,656.7百萬元。下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債節選資料：

	於12月31日			於10月31日	於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)
流動資產					
開發中物業	4,766,015	7,876,158	6,990,880	16,455,347	17,397,704
持作出售的已竣工物業	1,667,217	2,064,278	1,280,040	3,088,849	2,123,761
貿易應收款項	237	3,189	1,992	82	2
應收關聯公司款項	1,292,589	1,398,697	2,584,977	1,161,507	1,184,581
預付土地租賃付款	2,346	2,346	2,346	5,440	5,440
預付款項、按金及					
其他應收款項	646,155	585,901	2,144,454	969,018	939,409
可收回稅項	77,711	121,884	100,396	142,460	145,782
可供出售投資	59,900	430,500	321,008	—	—
受限制現金	324,237	213,190	138,625	146,043	122,820
已抵押存款	2,224	24,245	—	7,441	7,441
現金及現金等價物	220,258	366,357	1,171,303	1,179,183	1,589,181
	<u>9,058,889</u>	<u>13,086,745</u>	<u>14,736,021</u>	<u>23,155,370</u>	<u>23,516,121</u>
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	553,356	635,745	917,403	2,005,323	2,178,890
其他應付款項、已收按金及					
應計費用	97,186	902,597	1,219,012	3,448,545	2,908,338
應付關聯公司款項	22,646	82,423	2,013,667	1,398,693	1,686,851
計息銀行及其他借款	2,267,969	1,281,395	1,342,363	4,070,454	5,300,063
應付稅項	332,000	389,521	242,486	347,525	504,146
合約負債	3,857,665	5,827,466	3,839,732	5,397,722	5,274,810
財務擔保合約	—	—	6,289	6,289	6,289
	<u>7,130,822</u>	<u>9,119,147</u>	<u>9,580,952</u>	<u>16,674,551</u>	<u>17,859,387</u>
流動資產淨值	<u>1,928,067</u>	<u>3,967,598</u>	<u>5,155,069</u>	<u>6,480,819</u>	<u>5,656,734</u>

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣1,928.1百萬元增加至2016年12月31日的人民幣3,967.6百萬元。增加主要是由於開發中物業增加人民幣3,110.1百萬元，乃主要由於我們於2016年就雲台天境收購土地；部分被主要為有關預售藍溪郡所收取的銷售收入增加而使合約負債增加人民幣1,969.8百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣3,967.6百萬元增加至2017年12月31日的人民幣5,155.1百萬元。增加主要是由於：(i)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1,558.6百萬元，主要歸因於(a)因項目數目增加引致我們的非控股股東因項目應收款項增加；及(b)為與業務夥伴共同開發項目而支付的意向保證金增加；及(ii)合約負債減少人民幣1,987.8百萬元，乃主要由於我們交付一方山及藍溪郡的已竣工物業。其部分被由於上述的交付已竣工物業而致使持有作出售的已完成物業減少的人民幣784.3百萬元而抵銷。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣5,155.1百萬元增加人民幣1,325.7百萬元或25.7%至2018年10月31日的人民幣6,480.8百萬元，乃主要由於截至2018年10月31日止十個月因業務擴張使土地儲備及物業開發活動增加，使開發中物業大幅增加人民幣9,464.4百萬元；部分被合約負債增加人民幣1,558.0百萬元所抵銷，乃主要由於截至2018年10月31日止十個月就物業預售收取的銷售所得款項增加。

我們的流動資產淨值於2018年10月31日及12月31日分別維持相對穩定於人民幣6,480.8百萬元及人民幣5,656.7百萬元。

現金流量

我們的營運屬資本密集型，而現金的主要用途為支付收購土地使用權、建築成本、員工成本、多項經營開支，並已通過自營運產生的現金、銀行及其他借款以及關聯公司墊款的組合撥付資金。於完成全球發售後，除我們將自全球發售所得款項享有額外資金，以實

財 務 資 料

行如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所詳述的未來計劃外，我們目前預期本集團日後的現金來源及用途將不會出現任何重大變動。下表概述於所示期間我們的現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至 10月31日止十個月
	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
經營活動所得／(所用)現金流量淨額....	76,483	(1,043,683)	50,359	(3,687,796)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額....	(718,938)	(730,183)	(2,566,114)	1,650,219
融資活動所得現金流量淨額	392,093	1,919,965	3,320,701	2,045,457
現金及現金等價物(減少)／				
增加淨額	(250,362)	146,099	804,946	7,880
年／期初現金及現金等價物	470,620	220,258	366,357	1,171,303
年／期末現金及現金等價物	<u>220,258</u>	<u>366,357</u>	<u>1,171,303</u>	<u>1,179,183</u>

經營活動

於業績記錄期間，我們的經營活動所得現金流入主要來自收取我們出售物業所得款項。我們的經營活動所用現金流出主要用於收購土地使用權及建築成本。截至2016年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月的經營活動現金流出淨額乃主要由於開發中物業及持作出售的已竣工物業增加。

截至2018年10月31日止十個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣3,687.8百萬元，主要是由於期內產生的除稅前溢利人民幣993.6百萬元，乃主要就以下項目作出調整：
(i) 開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣5,963.8百萬元；部分被以下項目抵銷：
(i) 貿易應付款項及應付票據增加人民幣992.1百萬元；及(ii) 預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣1,687.5百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣50.4百萬元，主要是由於本年度產生的除稅前溢利人民幣595.0百萬元，乃主要就以下項目作出調整：
(i) 合約負債減少人民幣2,155.9百萬元；(ii) 已付利息人民幣336.2百萬元；及(iii) 已付稅項人民幣336.1百萬元。此部分被以下項目抵銷：
(i) 開發中物業及持作出售的已竣工物業減少人民幣1,999.0百萬元；及(ii) 貿易應付款項及應付票據增加人民幣306.7百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣1,043.7百萬元，主要是由於本年度產生的除稅前溢利人民幣660.5百萬元，乃主要就合約負債增加人民幣1,756.6百萬元而作出調整。此部分被以下項目抵銷：(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣3,177.9百萬元；(ii)已付利息人民幣231.2百萬元；及(iii)已付稅項人民幣329.1百萬元。

截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣76.5百萬元，主要是由於本年度產生的除稅前溢利人民幣428.7百萬元，乃主要就以下項目作出調整：(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣1,418.2百萬元；(ii)已付利息人民幣381.8百萬元；及(iii)已付稅項人民幣250.8百萬元。此部分被合約負債增加人民幣1,343.7百萬元以及貿易應付款項及應付票據增加人民幣406.5百萬元所抵銷。

投資活動

於業績記錄期間，我們的投資活動所得現金流入主要為向第三方、關聯公司、合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)支付的墊款。我們的投資活動所用現金流出主要為購買物業、廠房及設備、墊款予第三方及墊款予關聯公司及墊款予合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)。

截至2018年10月31日止十個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣1,650.2百萬元，主要歸因於合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)的付款淨額人民幣1,452.0百萬元及來自第三方的付款淨額人民幣1,032.8百萬元，部分被收購附屬公司人民幣378.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣2,566.1百萬元，主要歸因於向合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)提供墊款淨額人民幣1,503.4百萬元及向第三方提供墊款淨額人民幣1,265.9百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣730.2百萬元，主要歸因於向合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)提供墊款淨額人民幣1,075.1百萬元以及可供出售投資增加人民幣408.3百萬元，部分被向關聯公司支付墊款淨額人民幣975.0百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣718.9百萬元，主要歸因於(i)墊款予關聯公司的淨額人民幣628.4百萬元；(ii)墊款予第三方淨額人民幣167.0百萬元；及(iii)購買投資物業人民幣186.2百萬元，乃部分被可供出售投資減少人民幣215.1百萬元所抵銷。

融資活動

於業績記錄期間，我們的融資活動所得現金流入主要來自銀行及其他借款所得款項。我們的融資活動所用現金流出主要用於償還借款。

截至2018年10月31日止十個月，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣2,045.5百萬元，主要歸因於銀行及其他借款所得款項淨額人民幣3,287.8百萬元，部分被(i)向第三方及關聯公司付款淨額分別人民幣316.9百萬元及人民幣759.9百萬元；及(ii)收購附屬公司額外權益人民幣521.5百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣3,320.7百萬元，主要歸因於關聯公司墊款淨額人民幣1,148.0百萬元以及銀行及其他借款所得款項淨額人民幣1,284.3百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1,920.0百萬元，主要歸因於銀行及其他借款所得款項淨額人民幣1,577.7百萬元。

截至2015年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣392.1百萬元，主要歸因於附屬公司權益持有人的注資人民幣1,012.2百萬元，部分被償還銀行及其他借款淨額人民幣646.7百萬元所抵銷。

營運資金

我們的董事確認，經考慮我們現時可供動用的財務資源(包括銀行融資及其他內部資源)及全球發售的估計所得款項淨額(於可能下調發售價將最終發售價設定為低於指示性發售價範圍下限不超過10%後)，我們具有充裕營運資金以滿足現時需求及自本招股章程日期起計至少未來12個月所需。

除本招股章程所披露者外，我們的董事並不知悉將對本集團的流動資金造成重大影響的任何其他因素。有關應付我們現時營運及撥付未來計劃所需資金的詳情，載於本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

財務資料

資本開支

本集團的資本開支主要包括營運中收購投資物業及物業、廠房及設備的開支。於業績記錄期間，本集團產生資本開支分別人民幣193.0百萬元、人民幣73.1百萬元、人民幣159.1百萬元及人民幣636.2百萬元，當中大部分來自收購主要用於產生租金收入的投資物業。

本集團的預測資本開支乃根據業務計劃、市況以及經濟及監管環境的任何未來變動而可予修訂。有關進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們預期主要通過我們自全球發售所收取的所得款項淨額、經營活動所產生的現金以及銀行及其他借貸的所得款項為合約承擔及資本開支提供資金。我們相信該等資金來源將足以撥付未來12個月的合約承擔及資本開支需要。

合約及資本承擔

經營租賃承擔

於業績記錄期間的報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃安排就辦公室作出未來最低租賃付款承擔，其到期情況如下：

	於12月31日			於10月31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.....	4,959	4,959	4,618	6,096
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,701	13,637	9,103	6,905
五年後.....	4,895	—	—	—
總計	<u>23,555</u>	<u>18,596</u>	<u>13,721</u>	<u>13,001</u>

財 務 資 料

資本承擔

我們具有以下尚未於綜合財務報表計提撥備的資本承擔：

	於 12 月 31 日			於 10 月 31 日
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未計提撥備：				
物業發展活動	1,641,028	2,066,288	2,702,004	8,129,622
收購土地使用權	203,930	—	—	—
物業、廠房及設備	—	78,450	49,553	21,990
投資物業	—	—	10,895	58,354
向收購附屬公司注資	—	—	10,003	115,000
向聯營公司(定義見國際財務報告 準則)注資	—	71,000	30,060	—
總計	<u>1,844,958</u>	<u>2,215,738</u>	<u>2,802,515</u>	<u>8,324,966</u>

債務

下表載列於 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日以及 2018 年 10 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日我們的債務總額：

	於 12 月 31 日			於 10 月 31 日	於 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)
即期					
其他貸款—有抵押	168,000	500,000	—	961,400	906,000
長期銀行貸款的即期部分—					
有抵押	1,163,331	250,000	845,302	2,808,532	3,009,980
長期其他貸款的即期部分—					
有抵押	936,638	445,395	497,061	300,522	1,384,083
長期其他貸款的即期部分—					
無抵押	—	86,000	—	—	—
	<u>2,267,969</u>	<u>1,281,395</u>	<u>1,342,363</u>	<u>4,070,454</u>	<u>5,300,063</u>
非即期					
銀行貸款—有抵押	—	2,494,371	2,845,599	3,851,056	4,791,341
其他貸款—有抵押	444,019	600,000	1,472,135	1,492,430	—
其他貸款—無抵押	86,000	—	—	100,000	100,000
	<u>530,019</u>	<u>3,094,371</u>	<u>4,317,734</u>	<u>5,443,486</u>	<u>4,891,341</u>
	<u>2,797,988</u>	<u>4,375,766</u>	<u>5,660,097</u>	<u>9,513,940</u>	<u>10,191,404</u>

財 務 資 料

下表載列於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日及2018年12月31日我們借款的還款時間表：

	於12月31日			於10月31日	於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)
須於一年內償還	2,267,969	1,281,395	1,342,363	4,070,454	5,300,063
須於第二年償還	530,019	120,000	3,385,304	3,038,534	2,573,458
須於兩至五年內償還	—	2,974,371	932,430	2,404,952	2,317,883
小計	530,019	3,094,371	4,317,734	5,443,486	4,891,341
	<u>2,797,988</u>	<u>4,375,766</u>	<u>5,660,097</u>	<u>9,513,940</u>	<u>10,191,404</u>

下表載列於業績記錄期間各報告期末我們借款的利率範圍：

	於12月31日			於10月31日	於12月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年
					(未經審核)
銀行貸款	4.8%-9.5%	5.3%-6.0%	4.8%-6.0%	5.2%-6.3%	5.2%-6.7%
其他借款	8.7%-13.0%	6.5%-9.6%	8.6%-10.0%	8.6%-16.0%	8.6%-14.3%

下表載列於業績記錄期間各報告期末我們以若干資產抵押的借款：

	於12月31日			於10月31日	於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)
投資物業	—	—	196,596	211,356	211,182
預付土地租金付款	116,716	114,370	112,024	110,069	109,678
開發中物業	3,920,018	1,855,264	3,601,811	8,238,749	10,630,510
持作出售的已竣工物業	442,289	—	797,484	853,526	1,304,153

於2015年及2016年12月31日，本集團抵押其於南京東方頤年健康產業有限公司的93%股權，以取得授予本集團的若干銀行融資。

於2017年12月31日，本集團抵押其於南京東方頤年健康產業有限公司的50.83%股權、其於南京銀卓房地產開發有限公司的100.00%股權、其於南京銀嘉瀾企業管理有限公司的51.00%及其於南京銀嘉湛企業管理有限公司的100.00%股權，以取得授予本集團的若干銀行融資。

於2018年10月31日及12月31日，本集團就授予本集團的若干銀行融資抵押其於徐州長順置業有限公司的100.00%股權、其於南京銀嘉瀾企業管理有限公司的33.00%股權、其於南京銀嘉湛企業管理有限公司的100.00%股權、其於杭州銀弘實業有限責任公司的100%股權及其於南京銀嘉匯企業管理有限公司的100%股權。

於2015年、2016年及2017年12月31日、2018年10月31日以及2018年12月31日，我們的控股股東及銀城地產已分別就本集團若干銀行貸款提供擔保最多人民幣2,327.1百萬元、人民幣4,289.8百萬元、人民幣5,660.1百萬元、人民幣8,034.0百萬元及人民幣7,413.1百萬元。董事確認，除銀城地產擔保的銀行貸款人民幣18億元將於上市時繼續存在之外，我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所提供的其他相關擔保將於上市時解除。

於業績記錄期間，我們的銀行及其他借款結餘增加主要是由於因業務擴展而導致財務需求增加。

於2018年12月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們有由若干附屬公司擔保並以本集團若干資產抵押的未償還銀行及其他借款人民幣10,191.4百萬元；我們的銀行融資總額為人民幣9,865.4百萬元，其中人民幣2,064.1百萬元尚未動用。我們並無承諾提取未動用金額。我們亦已向一家獨立第三方金融機構獲得為數人民幣100億元的無抵押信貸融資。截至最後實際可行日期，可提取的信貸融資金額約為人民幣61.4億元。

於業績記錄期間，我們獲得獨家保薦人的保薦人集團(定義見上市規則)(「**獨家保薦人集團**」)(即獨家保薦人的母公司)的若干銀行融資。董事確認，本集團應付獨家保薦人集團的款項合共不超過本集團總資產的30%，且獨家保薦人集團任何成員並無代表本集團作出任何保證。本公司確認，除上文所述者外，與業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團的銀行貸款概無由獨家保薦人的任何聯繫人授出，而本集團的信託及其他融資安排均未在獨家保薦人任何聯繫人參與下安排。

我們的中國附屬公司的若干銀行貸款存有之條件及契約必須我們先取得銀行的同意，方可進行若干活動及達成若干交易，如改變已借取資金的用途、改變企業架構及擁有權結構、出售我們的資產之主要部分、或分派股息。我們部分的銀行貸款亦存有若干有關我們中國附屬公司的財務比率要求。

於業績記錄期間，我們的附屬公司中僅南京東方頤年、南京馬會及南京九城興須遵守與若干銀行貸款規定的資產負債率有關的限制性契諾。南京馬會的資產負債率應保持在80%或以下，而於2017年12月31日及2018年10月31日，南京馬會的資產負債率分別為70%及78%，因此符合限制性契諾。南京東方頤年及南京九城興於2017年12月31日及2018年10月31日違反了若干銀行貸款所需與資產負債率有關的契約貸款額分別人民幣733.8百萬元及人民幣1,558.8百萬元(原先包括流動負債人民幣557.0百萬元及非流動負債人民幣1,001.8百萬元)。南京東方頤年違反來自兩間相關銀行中其中一間的銀行貸款之契約，南京東方頤年於2017年12月31日及2018年10月31日的資產負債率分別為84%及75%，超出於財政年度年末70%或以下的規定最大資產負債率。南京九城興違反來自另一間銀行的銀行貸款之契約，南京九城興於2018年10月31日的資產負債率為95%，超出75%或以下的規定最大資產負債率。基於上述違反契約條款，兩間相關銀行在合約上有權要求提前償還未償付款項。因此，於2017年12月31日及2018年10月31日，相關借款非即期部分的未償還結餘分別人民幣733.8百萬元及人民幣1,001.8百萬元調整為流動負債。

就南京東方頤年違反來自銀行的銀行貸款(於2017年12月31日及2018年10月31日未償還結餘為人民幣733.8百萬元)的契約而言，由於南京東方頤年的業務性質為一間房地產公司，附屬公司因物業預售而從客戶收到大量預售所得款項並於財務報表中確認為合約負債。直至最後實際可行日期，銀行已確認，倘不計及合約負債，資產負債率將為相關限額內。在此基礎上，本公司認為償還相關銀行貸款不會被要求提前還款。

就違反來自另一間銀行的南京九城興銀行貸款(於2018年10月31日的未償還結餘為人民幣825.0百萬元)的契約而言，直至最後實際可行日期，銀行知悉違約情況而並無要求提前還款。有關貸款為新借貸款，乃用於2018年的項目開發，並計劃基於項目進度償還貸款。

於2018年12月31日，我們的現金及現金等價物達人民幣1,589.2百萬元及我們的銀行抵押品合共人民幣2,064.1百萬元為未動用。即使本集團因違反有關資產負債率要求的契約而被銀行要求提前償還來自兩間相關銀行尚未償還的銀行借款，經計及我們的現金及銀行結餘及可用的銀行融資後，我們相信我們有能力還款。

於最後實際可行日期，我們並無收到任何貸款銀行表示其有意要求本集團提前償還未

償還的銀行借款。我們的董事認為違約不太可能於未來觸發任何法律或財務後果，亦不太可能影響本集團於未來向銀行、信託公司或其他金融機構獲取融資的能力。

於最後實際可行日期，本集團訂立的三項貸款協議均附有本集團負責的交叉違約條款及本集團訂立的其他貸款協議並無任何適用交叉違約條款，或交叉違約條款僅限於有關貸款協議下涉及本公司的有關項目。就與兩家金融機構訂立載有本集團須負責的交叉違約責任條款的三份貸款協議而言，倘發生任何違約行為，與其中一家金融機構訂立的貸款協議中的交叉違約責任條款將在違反本集團其他貸款協議中的銀行契約的情況下觸發，而與另一家金融機構訂立的其餘兩項貸款協議中的交叉違約責任條款將根據本集團其他貸款協議中的銀行契約在因違反本集團其他貸款協議而於相關貸款到期前宣佈加速償還相關貸款的情況下觸發。於最後實際可行日期，由於本集團違反上述銀行契約而未能加速償還，故只觸發與其中一家金融機構訂立的貸款協議中的交叉違約責任條款。倘違反上述銀行契約而要求提前還款，則可能會觸發與其他金融機構簽訂的其餘兩份貸款協議中的交叉違約責任條款。與其中一間金融機構訂立的貸款協議的交叉違約條款將於本集團其他貸款協議出現銀行契約契約時被觸發，而與另一間金融機構訂立的餘下兩項貸款協議的交叉違約條款將於根據本集團其他貸款協議出現銀行契約違約而導致相關借款還款加速時被觸發。本公司已與兩間金融機構溝通，並取得彼等的書面確認，表示彼等知悉違反契約的情況，但並無觸發交叉違約，乃由於彼等認為該項違約並不重大以致影響相關項目公司的財務狀況。我們的中國法律顧問認為，基於相關金融機構溝通及取得其書面確認，確認彼等得悉違反契約，惟截至最後實際可行日期，兩家金融機構並未就交叉違約責任採取實際行動。

於2018年12月31日，本集團持有尚未運用的現金及現金等價物人民幣1,589.2百萬元及銀行融資總額人民幣2,064.1百萬元。因此，即使本集團被要求提前償還來自兩間金融機構、於2018年12月31日未償還的銀行借款人民幣1,054.7百萬元，本集團相信我們將有充足財務資源以償還款項。展望未來，我們將加強內部控制以促進持續符合銀行契約。我們的財務部門將每月審查針對所有相關契約的未償還借款，並於實際可行的情況下盡快通知銀行有關任何顯著的潛在違約行為。除上述違反契約外，本集團已遵守銀行融資所需的所有其他契約。

我們的董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，無違反任何相關貸款或借款協議的條款並無任何延遲或缺失可影響該等借款續約。我們的董事並不預期該等契約及要求會為本集團為進行我們的業務計劃而必須領取之額外債務或股權融資的整體能力造成重大約束。

財 務 資 料

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無經歷任何延期或拖欠償還銀行借款的情況，或就取得我們在商業上可接納之條款的銀行融資遇到任何困難，而違反銀行條款對我們業務財政狀況或營運業績造成重大影響。

或有負債

下表載列截至所示日期我們的按揭擔保總額：

	於12月31日			於10月31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
就給予本集團物業買家融資而				
向銀行作出的擔保	871,246	1,653,975	1,404,013	2,199,901
就給予一名關聯方融資而向銀行				
及其他機構				
作出的擔保	140,000	140,000	885,000	873,383
	<u>1,011,246</u>	<u>1,793,975</u>	<u>2,289,013</u>	<u>3,073,284</u>

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i) 相關房屋所有權證過戶予客戶，或(ii) 客戶結清按揭貸款。倘客戶拖欠按揭貸款，我們一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘我們未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。按照行業慣例，我們不會對我們的客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

本集團就若干銀行向本集團持作出售的已竣工物業客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘客戶拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等客戶拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至買方獲發物業所有權及辦理登記止，有關證明一般於客戶接管相關物業後的一至兩年內取得。

於業績記錄期間，本集團並未就本集團持作出售的已竣工物業買家授出的按揭融資提供擔保產生任何重大虧損。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

此外，本集團就授予關聯方的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。本公司董事認為，毋須就擔保計提撥備。截至最後實際可行日期，所有該等擔保均將於上市後解除及免除。

除上述者或本文另行披露者外，及除集團內公司間負債外，於2018年12月31日，本集團並無任何已發行但尚未清償或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(除一般貿易票據外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或有負債。

資產負債表以外承諾及安排

除上文所披露的或有負債外，於2018年12月31日，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承諾以對任何第三方及關聯方的付款責任提供擔保。

與關聯方的交易

就本招股章程附錄一會計師報告所載的關聯方交易而言，我們的董事確認，該等交易乃按一般商業條款或不遜於本集團向獨立第三方所提供者的條款進行，並屬公平合理及符合股東的整體利益。

財 務 資 料

主要財務比率

下表載列於各所示日期我們的主要財務比率：

	截至 12 月 31 日止年度			截至 10 月 31 日 止十個月
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
毛利率 (%) ⁽¹⁾	30.8	34.8	16.8	27.6
純利率 (%) ⁽²⁾	9.5	14.8	8.4	16.0
股本回報率 (%) ⁽³⁾	14.6	19.4	20.5	31.5 ⁽⁸⁾
總資產回報率 (%) ⁽⁴⁾	2.4	3.1	2.6	3.5 ⁽⁸⁾
利息覆蓋率 (倍) ⁽⁵⁾	4.3	5.9	4.4	7.6
	於 12 月 31 日			於 10 月 31 日
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
流動比率 ⁽⁶⁾	1.3	1.4	1.5	1.4
資本負債率 (%) ⁽⁷⁾	141.1	238.7	284.9	380.1

附註：

- (1) 毛利率按毛利除以相關期間的營業額計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱「過往經營業績回顧」一節。
- (2) 純利率按年／期內溢利除以相關期間的營業額計算。有關純利率的更多詳情，請參閱「過往經營業績回顧」一節。
- (3) 截至 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止三個年度以及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的股本回報率按相關期間的溢利除以相關期間的總權益（相關期間權益總額的期初及期末結餘之和除以二），再乘以 100% 計算。
- (4) 截至 2015 年、2016 年及 2017 年 12 月 31 日止三個年度以及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的總資產回報率按相關期間的純利除以相關期間的總資產（相關年度的年初及年末總資產結餘之和除以二），再乘以 100% 計算。
- (5) 利息覆蓋率等於除利息及稅項前溢利除以有關期間的利息開支。
- (6) 流動比率按相關日期的流動資產總額除以相關日期的流動負債總額計算。

- (7) 資本負債率按相關日期的總債務除以相關年度的總權益，再乘以 100% 計算。
- (8) 該等比率乃按截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的利潤除以 304 乘以 365，再除以平均資產或平均權益（如適用）年度化計算。

股本回報率

我們的股本回報率由截至 2015 年 12 月 31 日止年度的 14.6% 增加至截至 2016 年 12 月 31 日止年度的 19.4%，主要是由於截至 2016 年 12 月 31 日止年度的純利潤增加及截至 2016 年 12 月 31 日止年度向當時同一控制下股東注資人民幣 407.6 百萬元。我們的股本回報率由截至 2016 年 12 月 31 日止年度的 19.4% 增加至截至 2017 年 12 月 31 日止年度的 20.5%，主要是由於截至 2017 年 12 月 31 日止年度的純利增加。我們的股本回報率從截至 2017 年 12 月 31 日止年度的 20.5% 增加至截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的 31.5%，乃主要由於截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的純利增加，此乃主要由於期內按階段實現業務合併的一次性投資收入人民幣 292.7 百萬元、毛利增加；部分被截至 2018 年 10 月 31 日止十個月產生的一次性上市開支所抵銷。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至 2015 年 12 月 31 日止年度的 2.4% 增加至截至 2016 年 12 月 31 日止年度的 3.1%，主要由於年度的純利增加。我們的總資產回報率由截至 2016 年 12 月 31 日止年度的 3.1% 減少至截至 2017 年 12 月 31 日止年度的 2.6%，主要是由於 2017 年 12 月 31 日的總資產增加。我們的總資產回報率從截至 2017 年 12 月 31 日止年度的 2.6% 稍微增加至截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的 3.5%，主要由於截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的期間溢利增加；這被有鑑於我們的業務擴張，我們於截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的持續開發活動，導致於 2018 年 10 月 31 日的開發中物業增加所部分抵銷。

利息覆蓋率

截至 2015 年、2016 年、2017 年 12 月 31 日止年度及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月，我們的利息覆蓋率分別為 4.3 倍、5.9 倍、4.4 倍及 7.6 倍。截至 2016 年 12 月 31 日止年度及截至 2018 年 10 月 31 日止十個月的利息覆蓋率較高，乃主要歸因於純利較高。

流動比率

於 2015 年、2016 年、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 10 月 31 日，我們的流動比率分別維持相對穩定於 1.3、1.4、1.5 及 1.4。

資本負債率

截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月，我們的資本負債率分別為141.1%、238.7%、284.9%及380.1%。於業績記錄期間，我們的資本負債率增加主要是由於我們對業務擴展的資本需求增加導致總債務增加。截至2018年10月31日止十個月的資本負債率大幅增加，乃主要由於我們就尚未開始預售的相關項目進行的土地儲備及物業發展活動增加。

有關市場風險的定量及定性披露

我們面對市場利率及價格變動的市場風險，如利率、信貸及流動資金。

利率風險

本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具以對沖其利率風險。本集團利用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

信貸風險

信貸風險為因對手方無力或不願履行其合約責任而造成虧損的風險。鑑於客戶人數眾多，本集團並無集中信貸風險。本集團於有關期間並無錄得任何重大壞賬虧損。本集團其他金融資產的信貸風險(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項以及應收關聯方款項)主要來自對手方違約，其最大風險等於該等工具的賬面值。

流動資金風險

本集團的目標為通過利用計息銀行及其他借款保持在資金連續性與靈活性之間取得平衡。本集團會持續密切監測現金流量。

資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以及維持穩健的資本比率，務求給予其業務支持及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本結構，並因應經濟狀況的變化對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整股東派息、向股東退回資本或發行新股份。

有關我們所面臨風險的詳情載於會計師報告附註45，其全文載於本招股章程附錄一。

根據上市規則須作出的披露

我們的董事確認，於最後實際可行日期，概無任何情況導致須根據香港上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及事業費用。上市開支總額約為人民幣61.0百萬元。於業績記錄期間，我們於截至2018年10月31日止期間產生上市開支人民幣32.4百萬元，其中人民幣24.3百萬元已計入行政開支及人民幣8.1百萬元已資本化，並預期將產生額外上市開支人民幣28.6百萬元。約人民幣2.1百萬元預期將確認為行政開支。人民幣26.5百萬元預期將確認為權益扣減。

股息政策

於業績記錄期間，本公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣派股息。我們並無固定的股息派付率。宣派股息須由董事會酌情決定並經股東批准。我們的董事可經計及營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東利益以及彼等當時可能視為有關的其他因素後，建議於日後派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合我們的組織章程文件及開曼公司法(包括取得股東批准)。任何未來股息宣派未必會反映過往股息宣派，並將按董事全權酌情而定。

我們將按每股股份基準以港元就股份宣派一切股息，而本公司將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分派溢利將會保留，並可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作分派股息，則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

可供分派儲備

本公司於2018年1月8日註冊成立及為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，本公司並無向股東分派儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，請參閱本招股章程附錄二。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行已就我們截至2018年6月30日的物業權益進行估值，認為我們截至該日的物業權益總值為人民幣16,989.9百萬元。有關該等物業權益的函件、估值概要及估值證書的全文，載於本招股章程附錄三。本招股章程附錄一「會計師報告」所載我們物業截至2018年4月30日的賬面淨值與其載於本招股章程附錄三「物業估值報告」的物業估值報告所述截至2018年6月30日的公平值的對賬乃載列如下：

項目	人民幣(千元)
本集團下列資產截至2018年10月31日的賬面淨值.....	20,356,096
— 投資物業.....	811,900
— 發展中物業.....	16,455,347
— 持作出售的已竣工物業.....	3,088,849
添置.....	216,385
減：出售持作出售的已竣工物業.....	991,396
本集團物業截至2018年11月30日的賬面淨值.....	19,581,085
本集團的除稅前估值盈餘.....	2,278,615
本集團物業於2018年11月30日的估值(不包括合營企業及聯營公司 (定義見國際財務報告準則)).....	21,859,700
合營企業及聯營公司的物業估值.....	7,176,600
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>29,036,300</u>

無重大不利變動

我們的董事確認，於業績記錄期間後及直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景概無任何重大不利變動。據我們迄今所悉，整體市況的重大變動從未或不會對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

董事已根據本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年10月31日止十個月之經審核綜合業績、以及本集團截至2018年12月31日止餘下兩個月之綜合業績估計，編製截至2018年12月31日止年度的本公司擁有人應佔綜合盈利估計(「盈利估計」)。盈利估計的編製基準於各重大方面均與本招股章程附錄一所載會計師報告中概述本集團目前採納的會計政策一致。

截至2018年12月31日止年度未經審核備考估計每股盈利的計算乃是根據截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔的未經審核估計合併盈利及假設於2018年12月31日止全年已發行股份總數為1,417,048,138股股份，假設全球發售項下總數為354,262,000股股份及於2018年1月1日根據資本化發行已發行，並未計及行使超額配股權可能發行之任何股份。

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

本公司擁有人應佔估計綜合溢利 不少於人民幣440.8百萬元
未經審核備考估計每股盈利 不少於人民幣0.31元

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略」一節。

所得款項用途

我們估計，扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支後，假設並無行使超額配股權，我們將收取全球發售所得款項淨額約722.6百萬港元(假設發售價為每股股份2.24港元，即指示性發售價範圍的中間價)。

我們目前擬按下列方式動用所得款項淨額：

- 約60%或約433.6百萬港元將用作開發我們的物業項目(即雲台天境、2017G63寧海路地塊及蒼見未來)的建設成本。有關進一步詳情，請參閱「業務－我們物業項目的描述」一節；
- 約30%或約216.8百萬港元將用作償還全部或任何部分若干現有銀行及其他借款，包括：
 - (i) 銀行借款尚餘結欠約人民幣477.4百萬元，浮動利率高於中國銀行間貸款年息0.6%，到期日為2026年6月21日，用於就相關項目公司支付開發成本；
 - (ii) 銀行借款尚餘結欠約人民幣241.1百萬元，浮動利率高於中國銀行間貸款年息0.6%，到期日為2026年6月21日，用於就相關項目公司支付開發成本；
 - (iii) 銀行借款尚餘結欠約人民幣399.8百萬元，浮動利率高於中國人民銀行基準年利率6.27%，到期日為2021年6月11日，用於就相關項目公司支付開發成本；
 - (iv) 銀行借款尚餘結欠約人民幣163.4百萬元，浮動利率高於中國人民銀行基準年利率5.0%，到期日為2019年3月15日，用於就相關項目公司支付開發成本；及
 - (v) 其他借款尚餘結欠約人民幣100.0百萬元，固定年利率為7.5%，到期日為2020年6月14日，作為重組的一部分，用於結算向南京銀港轉讓南京銀城股份的代價。

未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

我們計劃將約 65.0 百萬港元，即所得款項淨額約 9% 應用於償還全部或任何部分如上文 (i) 及 (ii) 項所述由獨家保薦人集團提供的相關貸款；及

- 約 10% 或約 72.3 百萬港元將用作一般營運資金用途。

倘發售價釐定為每股發售股份 2.48 港元(即指示性發售價範圍的最上限)，則所得款項淨額將增加至約 804.7 百萬港元。所增加的所得款項淨額將用作收購新項目。倘發售價釐定為每股發售股份 2.00 港元(即指示性發售價範圍的最下限)，則所得款項淨額將減少至約 640.6 百萬港元。倘我們下調發售價以將發售價設為每股發售股份 1.80 港元，我們將從全球發售取得的估計所得款項淨額將進一步減少額外金額約 68.4 百萬港元。減少的所得款項淨額(包括我們下調發售價的情況下)將從擬用於擴展我們的土地儲備的所得款項淨額扣減。

倘行使超額配股權，假設發售價分別為指示性發售價範圍的下限、中位數及上限，則本集團將獲得的額外所得款項淨額目前估計分別約為 102.5 百萬港元、114.9 百萬港元及 127.2 百萬港元，將用作收購新項目。

倘本集團任何部分發展項目(因政府政策變動導致本集團任何項目發展在商業上不可行；或發生不可抗力事件)沒有按計劃進行，則本集團董事將審慎評估該等情況，或會將該等所得款項轉撥至其他用途。

倘全球發售的所得款項淨額並未即時用作上述用途，則本集團會將所得款項淨額作為短期活期存款存入持牌銀行或金融機構。

香港包銷商

工銀國際證券有限公司
海通國際證券集團有限公司
國泰君安證券股份(香港)有限公司
農銀國際證券有限公司
絲路國際資本有限公司
交銀國際證券有限公司
聯合證券有限公司

包銷安排及費用

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申請表格所載條款及條件並在其規定下提呈發售 35,426,000 股香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待：

- (a) 聯交所上市委員會批准本招股章程所述的已發行股份及將予發行的股份上市及買賣且有關上市及批准其後並未撤回；及
- (b) 達成香港包銷協議所載的若干其他條件(包括但不限於我們與工銀國際融資(為其本身及代表其他包銷商)協定的發售價)後，

香港包銷商各自而非共同同意，根據本招股章程、申請表格以及香港包銷協議所載的條款及條件並在其規定下，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈發售但尚未被認購的香港發售股份。如果基於任何原因，我們與工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)於 2019 年 3 月 4 日(星期一)前未就發售價達成一致，則全球發售將不會進行並將宣告失效。

香港包銷協議須取決並受限於國際包銷協議已獲簽訂並成為無條件及並未終止方為有效。

終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事件，則由工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)向我們發出書面通知，香港包銷商認購或促使認購方認購香港發售股份的責任可立即予以終止：

(a) 工銀國際融資知悉：

- (i) 本公司或本公司代表就全球發售所刊發或採用的本招股章程及申請表格及／或通告、公佈、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)(統稱為「**相關文件**」)所載的任何陳述於刊發時在任何重大方面如已經變得不真實、不準確、有所誤導或具欺詐成分；或工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)單獨或全權酌情認為任何相關文件所載任何預測、所發表意見、意願或期望整體而言既不公平誠實，亦非基於合理假設而作出；或
- (ii) 發生或發現任何事件，而若該項事件於相關文件刊發當日前發生或發現，即構成文件性質屬重大的遺漏；或
- (iii) 對香港包銷協議或國際包銷協議的任何簽約方施加或將對其施加的任何責任(在各情況下，對任何包銷商所施加的責任除外)性質屬重大的違反規定；或
- (iv) 任何事件、行動或疏忽導致或很可能導致本公司、執行董事及控股股東(「**擔保人**」)根據香港包銷協議或國際包銷協議項下作出的彌償保證而須承擔任何責任；或
- (v) 本集團任何成員公司(「**集團公司**」)的資產、負債、一般事務、管理、業務前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、情況或境況(財務、交易或其他方面)或表現出現任何變動或涉及潛在不利變動的發展；或
- (vi) 擔保人於香港包銷協議內作出的任何聲明、保證、協議及承諾違反規定，或發生任何事件或出現任何情況導致上述任何聲明、保證、協議及承諾在任何重大方面失實或不準確；或

- (vii) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕或不批准或限制股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准而該項批准其後遭撤回、附帶保留意見(慣常條件除外)或暫緩執行；或
 - (viii) 我們撤銷任何相關文件或全球發售；或
 - (ix) 任何人士(香港包銷商除外)已撤銷或請求撤銷同意於任何發售文件內署名或發行任何發售文件；或
 - (x) 提出呈請或命令將集團公司清盤或解散，或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訂立任何債務償還計劃或通過任何將集團公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或財產接收管理人接管集團公司的全部或部分資產或業務或集團公司發生任何類似事項；或
 - (xi) 任何相關司法權區的任何機關或政治團體或組織已對本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載任何本集團董事及高級管理層人員進行任何調查或採取其他行動，或已宣佈有意對彼等進行任何調查或採取其他行動；或
 - (xii) 工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)於國際包銷協議訂立時認為屬重大的累計投標程序中的部分訂單，或任何基礎投資者在與該等簽署協議後作出的投資承擔承諾遭撤回、終止或取消，而工銀國際融資(為其本身)共同及全權酌情認為此事項會令繼續進行全球發售變得不明智、不適宜或不切實可行；或
 - (xiii) 任何集團公司蒙受工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)共同及全權酌情認為對本集團整體而言屬重大的任何損失或損害(不論其原因，亦不論是否就此投保或對任何人士提出索賠)；或
- (b) 發生、出現、存在或進一步發展以下情形：
- (i) 包銷商合理控制範圍以外的任何地方、國內、地區國際突發事件或狀況或進一步發展事件或狀況(包括但不限於政府行動或任何法庭的頒令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無

論是否宣戰)、天災、恐怖主義活動、宣佈地方、地區、全國或國際進入緊急狀態、暴亂、公眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病(包括但不限於嚴重急性呼吸道綜合症、甲型禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)、中東呼吸綜合症或相關或已變種疾病)或交通停頓或延誤);或

- (ii) 於任何地方、地區、國內、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況出現任何變動或涉及預期變動發展的事態進一步發展,或很可能導致任何變動或涉及預期變動的事態進一步發展的任何突發事件或狀況或進一步發展事件或狀況(包括但不限於股票及債券市場狀況、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場);或
- (iii) 於聯交所、新加坡交易所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球市場、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所的證券買賣出現任何全面停頓、暫停或限制的情形(包括但不限於制定有關任何下限或上限價格或價格範圍的任何規定);或
- (iv) 涉及影響香港、中國、新加坡、美國、開曼群島、維爾京群島、英國、歐盟(或其任何成員國)或與任何集團公司或全球發售有關的任何其他司法權區(「**特定司法權區**」)的任何新法律、規則、法規、條例、規例、指引、意見、通知、通函、法令、判決、頒令或任何政府機關的決定(「**法律**」),或現行法律出現任何變動或涉及預期變動的事態發展,或涉及任何法庭或其他具有管轄權機關的現行法律詮釋或應用而很可能導致任何變動或涉及預期變動的事態進一步發展的任何突發事件或狀況或進一步發展事件或狀況;或
- (v) 商業銀行活動、外匯交易出現任何全面停頓,或涉及影響任何特定司法權區的商業銀行活動或證券交收結算的服務、程序、事項出現任何中斷;或
- (vi) 由或對任何特定司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁;或
- (vii) 涉及或對任何特定司法權區構成影響或對股份投資構成影響的稅項或外匯管制(或實施任何外匯管制)、滙率或外國投資法律(包括但不限於香港貨幣價值

與美國貨幣價值掛鈎的系統的任何變動或者港元、人民幣兌換任何其他外國貨幣出現重大變動)的任何變動或涉及潛在變動的發展；或

(viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險有任何變動或涉及預期變動或導致風險的事態發展；或

(ix) 出現任何第三方威脅或勸誘提出針對集團公司或保證人任何訴訟或索償；或

(x) 本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載本集團任何董事及高級管理層成員被指控存在公開訴訟罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理公司；或

(xi) 本公司主席或行政總裁離職；或

(xiii) 任何集團公司或任何董事違反上市規則、公司條例或適用於全球發售的任何其他法律；或

(xiv) 基於任何理由禁止本公司根據全球發售的條款配發、發行或銷售發售股份及／或超額配售股份超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份；或

(xv) 本招股章程及任何其他文件或全球發售的任何方面違反上市規則或適用於全球發售的任何其他法律；或

(xvi) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定而要求刊發或被要求刊發本招股章程(及／或與全球發售有關的任何其他文件)的補充或修訂；或

(xvii) 任何債權人有效要求到其所述到期日前償還或繳付集團公司結欠的任何債項，

在各情況下個別或總體上工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)全權酌情認為：

(a) 已經或可能對本集團的資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權

益、盈利、虧損、經營業績、財務、交易或前景或對本公司任何現任或準股東(按其有關身份)產生重大不利影響或損害；或

- (b) 已經或預期可能會對全球發售能否順利進行或推廣程度、定價或香港公開發售項下的申請資格或國際發售項下的踴躍程度產生重大不利影響；或
- (c) 導致或可能導致香港包銷協議下的全球發售按計劃繼續執行成為不理智、不適宜或不切實可行，或將會出現其他情況而導致其將受到中斷或延遲；或
- (d) 已經或將會或可能導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)未能根據其條款履行或阻礙根據全球發售中包銷而產生的申請及／或付款。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

由我們作出

我們已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內(不論有關股份的發行會否於上市日期起計六個月內完成)，本公司將不會發行任何額外股份或可轉換為本公司權益證券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就發行任何該等股份或證券而訂立任何協議，惟上市規則第 10.08 條規定的若干情況除外。

由我們的控股股東作出

根據上市規則第 10.07 條，本公司各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權或借股協議規定外，將不會：

- (a) 自在本招股章程中披露彼等的股權之日起至自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，本招股章程所列並由其實際擁有的任何本公司證券(「**相關股份**」)，或以其他方式就該等證券設立任何權益或產權負擔；或

- (b) 於上文(a)段所述期間屆滿當日起計另外六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就任何相關股份設立任何購股權或產權負擔，以致於緊隨出售上述股份、或執行有關購股權或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

本公司各控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，自在本招股章程中披露彼等的股權之日起至自上市日期起計滿12個月當日止期間，其將會：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家獲授權機構為受益人質押或押記由其實際擁有的本公司任何證券，應立即以書面方式告知本公司此次質押或抵押以及已質押或押記的本公司證券數目；及
- (b) 倘其接到獲有關其實際擁有的任何本公司已質押或押記證券將被出售的指示(口頭或書面)，應立即以書面方式告知本公司該指示。

倘任何控股股東告知本公司上文(a)及(b)段所述事宜，本公司亦將盡快通知聯交所，並將根據當時上市規則的規定按照上市規則第2.07C條盡快公開披露該等事宜。

向香港包銷商作出的承諾

由我們作出的承諾

我們已分別向獨家保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)及根據購股權計劃已授出或將予授出的任何購股權獲行使外，本公司於香港包銷協議日期起直至上市日期後六個月當日(包括該日)止(「首六個月期間」)，在未經工銀國際融資(為其本身及代表香港包銷商)的事先書面同意下或除非符合上市規則的規定，我們將不會且促使其他各集團公司不會進行以下事項：

- (a) 對本公司任何股份或其他證券或其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)或上述任何股份的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使或代表有權收取任何股份或其他集團公司任何股份(如適用)的任何證券，或可購買任何股份或其他集團公司任何股份(如適用)的任何其他認股權證或其他權利)，直接或間

接、有條件或無條件地配發、發行、出售、接受認購，要約配發、發行或出售，訂約或同意配發、發行或出售或按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或設立任何質押、抵押、留置權、按揭、購股權、限制、優先認購權、擔保權益、索償、優先購買權、股本權益、第三方權利或與以上所述類似的權益或權利或其他產權負擔或任何種類的擔保權益或具有類似效果的其他優先安排(包括但不限於保留安排)(「**產權負擔**」)，或同意對上述任何股份或其他證券轉讓、處置、設立產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管本公司任何股份或其他證券或其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)；或

- (b) 購買我們任何股份或其他證券或其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)，或訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換為可行使或代表有權收取本公司任何股份或其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)，或可購買本公司任何股份或其他證券或其他集團公司的任何股份或其他證券(如適用)的任何其他認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟得益；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或協議或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易，

而於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否將交付我們股份或其他證券或其他集團公司的股份或其他證券(如適用)，或以現金或其他方式進行交收(不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成)。

我們亦已承諾本公司將不會訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，以致於緊接首六個月期間屆滿後的六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，我們的任何控股股東不再擁有控股權利(定義見上市規則)。

倘於第二個六個月期間我們訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，我們將採取所有合理措施，以確保任何該等行動將不會導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假情況。

由我們的控股股東作出

各控股股東已共同或單獨向各本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他香港包銷商承諾，除根據借股協議及符合上市規則第10.07(3)條的規定外，在未經工銀國際融資(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意下：

- (i) 於首六個月期間內任何時間，其不會且促使相關登記持有人、代其持有之代名人或受託人及其控制公司(統稱為「**受控制實體**」)不會：
 - (a) 對其直接或間接通過其受控制實體實際擁有的本公司任何股份或其他證券(「**相關證券**」)或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可行使或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或協議出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔，或同意對上述證券轉讓或處置或設立產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管任何相關證券；或
 - (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓任何相關證券所有權的全部或部分經濟得益；或
 - (c) 訂立或進行與上文(a)或(b)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
 - (d) 要約或協議或宣佈有意訂立或進行與上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，均不論上文(a)、(b)、(c)或(d)分段所述的任何交易是否將以交付股份或本公司該等其他證券或以現金或其他方式交收(不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成)；
- (ii) 於第二個六個月期間內任何時間，其不會也不會促使受控制實體訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述任何交易，或要約或協議或宣佈有意訂立任何該等交易，以致於緊隨按照該交易的任何出售、轉讓或處置或行使或強制執行任何期權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則)或會連同其他控股股東不再為本公司「控股股東」(定義見上市規則)；

- (iii) 於第二個六個月期間，倘其訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，或要約或協議或宣佈有意進行任何有關交易，其將採取所有合理措施以確保其將不會導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假情況；及
- (iv) 其會且促使有關登記持有人及其他受控制實體會就其或登記持有人及／或其他受控制實體出售、轉讓或處置本公司任何股份或其他證券遵守上市規則全部限制及規定。

我們各控股股東已進一步向各本公司、聯交所、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他香港包銷商承諾，從在本招股章程中披露彼等的股權之日起至自上市日期起計滿十二個月之日止期間，其將會：

- (i) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2以一家獲授權機構為受益人質押或押記任何證券或相關證券權益，立即以書面方式告知我們及獨家保薦人該質押或押記連同已質押或押記的本公司證券數目及權益性質；及
- (ii) 倘其接獲承押人或承押記人有關任何本公司已質押或押記證券或證券權益將被出售、轉讓或處置的指示(無論口頭或書面)，立即以書面方式告知我們及獨家保薦人此等指示。

包銷商於本集團的權益

除彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任或本招股章程另行披露者外，於最後實際可行日期，包銷商概無於本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中直接或間接持有權益或擁有任何權利或期權(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本公司任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任而持有本公司若干部分股份。

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。

國際發售

國際發售

就國際發售而言，我們預期將於定價日與(其中包括)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(在若干條件規限下)單獨而非共同同意購買國際配售股份或促使買家購買根據國際發售初步提呈的國際配售股份。請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件－國際發售」一節。

根據國際包銷協議，本公司擬向國際包銷商授出超額配股權，該等超額配股權可由工銀國際融資(代表國際包銷商)全權及絕對酌情決定自國際包銷協議日期起計直至遞交香港公開發售申請最後一日起計滿30日止期間，分一次或多次全部或部分行使，以要求本公司按發售價發行及配發最多53,138,000股的額外發售股份(佔根據全球發售初步提呈的發售股份的約15%)，以補足(其中包括)國際發售的任何超額分配(如有)。

佣金及費用總額

我們將按根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份(不包括重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份及重新分配至國際發售的任何香港發售股份)計算發售價的2.0%；包銷商將從中支付的全部分包銷佣金(如有)，向工銀國際融資(為其本身及代表其他包銷商)支付包銷佣金。對於重新分配至國際發售的未認購香港發售股份，我們將按適用於國際發售的價格支付包銷佣金，且相關佣金將支付予工銀國際融資及相關國際包銷商，而並不是香港包銷商。此外，我們亦可酌情決定向包銷商支付其他激勵費用。

假設超額配股權未獲行使且基於發售價每股股份2.24港元(即發售價訂明範圍每股2.00港元至2.48港元的中位數)，佣金及估計費用總額，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及有關全球發售的其他費用及開支估計合共61.0百萬港元，將由我們支付。

彌償保證

我們已承諾就聯席全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商(為其本身及代其董事、行政人員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人士)各自可能蒙受的若干損失(包括因其履行香港包銷協議項下的責任及本公司違反香港包銷協議而導致的任何損失)作出彌償保證並應要求彌償(按除稅後基準)及以免彼等招致損失。

發售股份的限制

概無採取任何行動以獲准在香港以外公開發售發售股份，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出有關提呈或邀請的任何司法權區或情況下，或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不適用且不構成一項要約或邀請。

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。全球發售包括：

- 如下文「香港公開發售」一段所述，在香港進行的香港公開發售初步提呈的35,426,000股發售股份(可按下文所述重新分配)；及
- 根據S規例在美國境外以離岸交易方式(包括向香港境內預期對發售股份有大量需求的專業、機構、公司投資者及其他投資者)初步提呈國際發售318,836,000股發售股份(可按下文所述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

投資者可：

- 根據香港公開發售申請認購香港發售股份；或
- 根據國際發售申請或表明有意申請認購國際發售股份，

但不可同時作出兩項申請。

全球發售的354,262,000股發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大股本的約25%(未計及超額配股權獲行使)。倘超額配股權獲全面行使，則發售股份將約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大股本的約27.71%。

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。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們在香港初步提呈發售35,426,000股發售股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的約10%)供公眾認購。視國際發售與香港公開發售之間發售股份的情況重新分配，假設超額配股權未獲行使，香港公開發售項下提呈發售的發售股份數目將約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本的約2.5%。

全球發售的架構及條件

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、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待下文「全球發售的條件」所載的條件達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售將香港發售股份分配給投資者，將根據香港公開發售所有有效申請數目而定。分配基準會隨申請人有效申請的香港發售股份數目不同而有所不同。我們可能以抽籤形式分配香港發售股份(如需要)，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將分為相等份額的兩組，而任何碎股分配至甲組，以僅供分配用途：

- **甲組**：甲組的香港發售股份將按公平基準分配給申請香港發售股份而認購總額為5百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人；及
- **乙組**：乙組的香港發售股份將按公平基準分配給申請香港發售股份而認購總額(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元及以上但不超過乙組價值的申請人。

投資者謹請留意甲組及乙組申請的分配比例可能有所不同。倘其中一組(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可轉至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「認購價」乃指申請時的應付價格(毋須顧及最後釐定的發售價)。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)取得分配的香港發售股份。重複申請或疑屬重複申請及認購超過17,713,000股香港發售股份的申請將不准受理。

重新分配

發售股份在香港公開發售與國際發售之間的分配由工銀國際融資酌情決定按以下基準進行重新分配：

- (a) 在國際發售股份得到悉數認購或超額認購的情況下：
 - (i) 倘香港發售股份未得到悉數認購，工銀國際融資有權按工銀國際融資視為適當的比例重新分配全部或任何未得到認購的香港發售股份至國際發售；
 - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目在根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍以下，則最多35,426,000股發售股份可能由國際發售重新分配至香港公開發售，因此香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至70,852,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數的約20%；
 - (iii) 根據上市規則第18項應用指引第4.2段所載的回撥規定，倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目在香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目(1)15倍或以上但少於50倍，(2)50倍或以上但少於100倍，及(3)100倍或以上，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售。因此，香港發售股份總數目將分別增至106,278,000股發售股份(就情況(1)而言)、141,704,000股發售股份(就情況(2)而言)及177,130,000股發售股份(就情況(3)而言)，分別佔全球發售項下初步可供認購發售股份約30%、40%及50%；
- (b) 在國際發售股份認購不足的情況下：
 - (i) 倘香港發售股份亦認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未得到認購的發售股份；及
 - (ii) 若香港發售股份得到悉數認購或超額認購(不論超額認購的程度)，則最多35,426,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港

全球發售的架構及條件

公開發售可供認購的發售股份總數將增加至 70,852,000 股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份數目的約 20%。

在根據上文第 (a)(ii) 或 (b)(ii) 段所描述將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的情況下，則最終發售價須根據聯交所發佈的香港聯交所指引函件香港交易所指引 HKEX-GL91-18 設定為發售價範圍的下限（即每股發售股份 2.00 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均等分配至甲組及乙組（任何零碎股份將分配至甲組），而分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

申請

香港公開發售的每名申請人須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身以及為其利益提出申請的任何人士並沒有根據國際發售申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，亦將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真確（視情況而定），或申請人已獲或將獲配售或分配國際發售項下的國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付每股發售股份 2.48 港元的最高價（另加每股發售股份 1.0% 經紀佣金、0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費），每手 2,000 股股份合共 5,009.98 港元。倘按下文「定價及分配」一段所述的方式於定價日最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價 2.48 港元，則我們將不計利息向獲接納的申請人退還適當款項（包括多繳申請股款中的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們將根據國際發售初步提呈發售 318,836,000 股發售股份以供認購，佔全球發售項下發售股份的約 90%。視國際發售與香港公開發售之間發售股份的情況重新分配，假設超額配股權未得到行使，國際發售項下提呈發售的發售股份數目將約佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本的約 22.5%。

分配

國際發售股份將根據S規例以離岸交易方式向香港及其他美國境外的其他司法權區內預期對發售股份有大量需求的所選定的專業、機構、公司投資者及其他投資者有條件提呈發售。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。有意向的專業、機構及其他投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際發售項下國際發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，其預期將持續至定價日。

工銀國際融資基於多項因素分配國際發售的國際發售股份，包括需求水平和時間、有關投資者在有關行業的投資資產或股本資產的總規模以及預計有關投資者在股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售股份。該等分配旨在使國際發售股份建立穩固的專業及機構股東群，以有利我們及我們股東的整體利益。

工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)可要求任何根據國際發售獲提呈發售股份並已根據香港公開發售提出申請的投資者，向工銀國際融資提供充分資料，使其可識別有關香港公開發售申請，以及確保有關申請不包括在香港公開發售的任何香港發售股份申請之內。

重新分配

根據國際發售將要發行的發售股份總數或會因上文「香港公開發售－重新分配」一段所述回補安排或超額配股權全部或部分及／或重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份而改變。

超額配股權

就全球發售而言，預期我們會向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權，國際包銷商將有權(可由工銀國際融資(為其本身及代表國際包銷商)行使)於遞交香港公開發售申請截止日期後的30日內隨時要求我們按國際發售項下發售價

發行最多 53,138,000 股 (佔全球發售項下初步可供認購發售股份的約 15%)，除達到進行下文「穩定價格行動」一節所載獲准許的穩定價格行動等目的外，亦補足國際發售中的超額分配 (如有)。

倘超額配股權獲全面行使，則據此將予發行的額外股份將約佔緊隨資本化發行及全球發售完成後經擴大已發行股本的約 3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在相關市場促進證券分銷而採取的做法。包銷商可於指定期間在二級市場競投或購買證券，減慢並在可行的情況下阻止證券的首次公開市價下跌至發售價以下，以達到穩定價格的目的。在香港，進行穩定價格行動後的價格不得超逾發售價。該等交易可在符合所有適用法律及監管規定在允許進行該等交易的所有司法管轄權區 (包括香港) 進行。在香港，經穩定後的價格不可超過發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可於上市日期後一段有限期間內代表包銷商超額分配股份或進行交易，以將股份市價穩定或維持在高於公開市場原有的水平。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。若進行有關穩定價格行動，則有關穩定價格行動將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行並可隨時終止，且必須於遞交香港公開發售申請截止日期起計第 30 日內結束。

根據證券及期貨條例中證券及期貨 (穩定價格) 規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括 (i) 為防止任何股份市價下調或減少其下調幅度而超額分配股份，(ii) 為防止任何股份市價下調或減少其下調幅度而出售或同意出售股份以建立淡倉，(iii) 根據超額配股權購買或同意購買股份，以清結根據上文 (i) 或 (ii) 建立的任何倉盤，(iv) 純粹為防止任何股份市價下調或減少其下調幅度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平掉透過該購買行動所建立的任何倉盤，及 (vi) 作出或企圖作出上文 (ii)、(iii)、(iv) 或 (v) 所描述的任何事情。

有意申請股份的人士及投資者尤其應注意：

- 穩定價格操作人 (或代其行事的任何人士) 或會就穩定價格行動而持有股份好倉；

全球發售的架構及條件

- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)一旦將任何有關好倉平倉並於公開市場出售，則可能會對股份市價產生不利影響；
- 穩定價格期間過後，不得進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定價格期間將於上市日期開始，並預期於遞交香港公開發售申請截止日期後滿30日之日屆滿。該日之後，不得再採取任何行動以支持股份價格，屆時對股份的需求可能會下降，因而可能會導致股份價格下跌；
- 採取任何穩定價格行動，不一定可使股份價格維持於或高於發售價；及
- 在進行穩定價格行動的過程中，可能涉及以發售價或較低價格提出買盤或進行交易，即有關買盤或交易的價格會低於申請人或投資者就發售股份所付的價格。

我們將確保在穩定價格期間屆滿後七日內根據證券及期貨條例中證券及期貨(穩定價格)規則發出公告。

超額分配

就全球發售進行任何股份超額分配後，除其他方式外，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可通過行使全部或部分超額配股權、使用穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份，或透過下文所詳述的借股安排等方式(或上述各種方式兼用)，補足有關超額分配。

借股協議

為方便就全球發售所涉及的超額分配進行結算，穩定價格操作人可選擇與控股股東 Silver Huang 訂立協議，以其自身名義或通過其聯屬人士借入最多 53,138,000 股股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的約 15%。若訂立有關協議項下的借股安排，該安排不須受上市規則第 10.07(1)(a) 條限制，只需通過以下方式遵守上市規則第 10.07(3) 條規定：

- 該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；

全球發售的架構及條件

- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將向Silver Huang借入的股份數目上限作為因超額配股權獲全面行使而可能發行的股份數目上限；
- 與借入股份數目相同的股份必須於(a)超額配股權可獲行使的最後一日，及(b)超額配股權獲全面行使之日(以較早者為準)後三個營業日內歸還予Silver Huang或其代名人；
- 借股安排將在遵守所有適用上市規則、法律及其他監管規定的情況下執行；及
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將不會就有關借股安排向Silver Huang支付任何款項。

定價及分配

本公司及工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)將於定價日(屆時，對發售股份的市場需求將會確定)釐定發售價並簽訂協議。定價日預期為2019年2月27日(星期三)或前後，惟於任何情況下不遲於2019年3月4日(星期一)。

如下文進一步闡釋，除另有公佈外，發售價將不會高於每股發售股份2.48港元，且預期不會低於每股發售股份2.00港元。倘閣下申請香港公開發售的發售股份，則閣下須支付每股發售股份2.48港元的最高價格，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即認購每手2,000股股份合共支付5,009.98港元。

有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列指示性發售價範圍(視乎是否下調發售價而定)。

倘最終按下文所述方式釐定的發售價低於2.48港元，我們將退還有關差額，包括多繳申請股款中的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。我們將不會就任何退還的款項繳付利息。有關更多詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

國際包銷商將向有意投資者徵詢有關認購國際發售的發售股份的意向。有意向的專業及機構投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際發售項下發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，且預計將會持續進行，直至遞交香港公開發售申請截止日期當日或前後結束。

全球發售的架構及條件

工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)可在認為合適的情況下，基於累計投標程序中有意專業、機構及其他投資者表現的踴躍程度，經我們同意後，在定價日或之前任何時間，將最終發售價釐定為不超過指示性發售價範圍下限的10%。在該情況下，我們於決定將最終發售價設定為低於指示性發售價範圍下限後將在切實可行情況下於下調發售價後盡快於本公司網站(www.yincheng.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發最終下調發售價公告(網站內容並不構成本招股章程的一部分)。該公告將於定價日後但預期於2019年3月5日(星期二)刊發分配結果公告之前盡快單獨刊發。下調發售價後公佈的發售價將為最終發售價且其後不得變更。

除非採用撤回機制，倘並無公佈下調發售價，最終發售價將不會偏離本招股章程所披露的指示性發售價範圍。

倘按照下文所述方式最終釐定的發售價低於2.48港元，我們將退還有關差額，包括剩餘申請款項的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。我們將不會就任何退還的金額支付利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港公開發售股份」。

工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業、機構及其他投資者在累計投標程序中表達的踴躍程度，並經我們同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期在上午之前，將發售股份數目及／或發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在作出上述調減決定後，在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登調減的通知。這類通知也將在我們的網站www.yincheng.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk(網站內容並不構成本招股章程的一部分)刊登。發出有關通知後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及具決定性，倘經我們同意，發售價將會釐定在有關經修訂發售價範圍內。

在遞交香港發售股份的申請前，申請人謹請留意，調低發售股份數目及／或發售價範圍的任何公告，可能於遞交香港公開發售申請截止當日才會刊發。有關通知亦會確認或修訂(如適用)營運資金報表、現載於本招股章程「概要」的全球發售統計數據及可能會因有關

全球發售的架構及條件

調減而改變的任何其他財務資料。在並無刊登任何上述通知的情況下，若我們與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)協定發售價，則發售價在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

若閣下已於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交香港發售股份申請，則閣下隨後將不得撤回申請。然而，若發售股份及／或將發售價範圍調低，申請人將收取通知以確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但並未根據所通知的程序確認其申請，則所有未經確認的申請將被視為撤銷的申請。

如調低發售股份數目，則工銀國際融資可酌情重新分配香港公開發售和國際發售提呈發售的發售股份數目，前提是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%(假設超額配售權未獲行使)。

不論是否下調發售價，預計最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售項下可供認購的發售股份的配發基準以及香港公開發售成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將按本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述方式經多種渠道公佈。

全球發售的條件

對所有發售股份申請的接受須待下列各項條件達成後方可作實：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行股份(包括可能因行使超額配股權而發行的股份)進行上市和買賣；
- 我們及工銀國際融資(代表包銷商)已協定發售價；
- 國際包銷協議於定價日或前後簽立及交付；及
- 香港包銷協議項下香港包銷商的責任及國際包銷協議項下國際包銷商的責任均成為無條件，且並不會根據各自協議條款終止，

全球發售的架構及條件

上述各條件須於香港包銷協議及／或國際包銷協議的指定日期及時間或之前(視情況而定)，且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日達成(除非上述條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)。

倘我們與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)因任何理由於2019年3月4日(星期一)前仍未協定發售價，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各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並沒有根據彼等各自的條款予以終止後，方告完成。倘上述條件未能在指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將宣告失效，並須即時通知聯交所。我們將於香港公開發售失效後翌日在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)及我們的網站 www.yincheng.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊發香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份－13. 退回申請股款」所載條款不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或符合香港法例第155章銀行業條例規定的其他香港持牌銀行所開設的獨立銀行賬戶。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，並須受我們與工銀國際融資(為其本身及代表包銷商)於定價日協定發售價等條件所限。

我們預期將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議的若干條款概述於本招股章程「包銷」一節。

買賣安排

假設香港公開發售於2019年3月6日(星期三)上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於2019年3月6日(星期三)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手2,000股為買賣單位。

1. 申請方法

如閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意申請國際配售股份。

閣下可透過以下方式申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 透過白表 eIPO 服務於 www.eipo.com.hk 在網上申請；或
- 以電子方式安排香港結算代理人代表閣下申請。

閣下或閣下的聯名申請人不得提交超過一份申請，惟倘閣下為代理人並在申請時提供所需資料則除外。

本公司、工銀國際融資、白表 eIPO 服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納任何全部或部分申請。

2. 可申請的人士

倘閣下或閣下代為申請的受益人符合下列各項，則閣下可使用白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿 18 歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外，及並非美籍人士(定義見美國證券法 S 規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

閣下通過白表 eIPO 服務在網上申請，除須滿足上述要求外，閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，則申請須以個人成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的人士簽署(該名人士須註明其代表身份)並加蓋公司印章。

倘申請由獲授權人士提出，工銀國際融資可按其認為合適的任何條件(包括出示授權人士的授權證明)酌情接納有關申請。

如何申請香港發售股份

聯名申請人的人數不可超過四名，且聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份。

除非上市規則有所允許，否則倘閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實際擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 獲分配或已申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

倘閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過 **www.eipo.com.hk** 在網上申請。

閣下擬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，以寄存於閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，則請使用**黃色**申請表格或通過中央結算系統以電子方式指示香港結算讓香港結算代理人代表閣下作出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年2月22日(星期五)上午九時正至2019年2月27日(星期三)中午十二時正之間的一般營業時間內在以下地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商的任何下列辦公室：

工銀國際證券有限公司
香港中環花園道3號中國工商銀行大廈37樓

海通國際證券集團有限公司
香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓

國泰君安證券股份(香港)有限公司
香港上環皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓

如何申請香港發售股份

農銀國際證券有限公司

香港干諾道中50號中國農業銀行大廈10樓

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2期29樓2901室

交銀國際證券有限公司

香港德輔道中68號萬宜大廈9樓

聯合證券有限公司

香港上環皇后大道中183號中遠大廈25樓2511室

(ii) 下列收款銀行的任何分行：

中國工商銀行(亞洲)

地區	分行	地址
香港島	皇后大道分行	香港中環皇后大道中122-126號地庫至一樓
	灣仔分行	香港灣仔軒尼詩道117-123號
九龍	尖沙咀分行	九龍尖沙咀漢口道35至37號地下1-2號舖
	旺角分行	九龍旺角彌敦道721-725號華比銀行大廈地下
新界	沙咀道分行	新界荃灣沙咀道297-313號翠安大廈地下4號舖

閣下可於2019年2月22日(星期五)上午九時正至2019年2月27日(星期三)中午十二時正的正常辦公時間內，前往香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一座及二座一樓)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**申請表格連同註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司－銀城國際控股有限公司公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特備收集箱：

2019年2月22日(星期五) – 上午九時正至下午五時正
2019年2月23日(星期六) – 上午九時正至下午一時正
2019年2月25日(星期一) – 上午九時正至下午五時正
2019年2月26日(星期二) – 上午九時正至下午五時正
2019年2月27日(星期三) – 上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2019年2月27日(星期三)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

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，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工銀國際融資(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香港結算代理人名義登記並代表閣下簽立任何文件及進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、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的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

如何申請香港發售股份

- (iv) 確認 閣下已接受及閱讀本招股章程，並於作出申請時僅依賴本招股章程所載的資料及陳述，且將不會依賴本招股章程任何補充文件以外的任何其他資料或陳述；
- (v) 確認 閣下已知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與的任何其他各方均不會或將不會對本招股章程(及其任何補充文件)之外的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或為 閣下的利益提出申請的人士並無申請或認購或表示有意申請或認購國際發售項下的任何發售股份，亦將不會參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露彼等可能所需有關 閣下及為 閣下的利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港以外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，而本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理將不會因接納閣下的購買要約或因 閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利及義務所產生的任何行動而違反香港以外地方的任何法律；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，則 閣下不可因無意作出的失實陳述而撤銷申請；
- (xi) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾 (i) 閣下明白香港發售股份沒有也不會根據美國證券法登記；及 (ii) 閣下及為 閣下利益申請香港發售股份的任何人士身處美國境外(具有S規例賦予該詞的涵義)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下所提供的資料屬真實及準確；

- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向閣下所分配的任何較少數目股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或我們的代理，將任何股票及／或任何電子退款指示，及／或任何退款支票，以普通郵遞方式按申請所列的地址寄予閣下或(如屬聯名申請)排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔，除非閣下已符合本節「2. 可申請人士」所述標準親自領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下作出的唯一申請及閣下擬以本身或為閣下的利益提出申請的人士為受益人作出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、董事及工銀國際融資將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下分配任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，則可能會被指控；
- (xviii) (倘申請以閣下本身為受益人)保證閣下或閣下的任何一名代理或任何其他人士並無及將不會以閣下的利益以**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表 eIPO** 服務發出電子認購指示作出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為其他人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)將不會以**白色或黃色**申請表格或向香港結算發出電子認購指示作出其他申請；及(ii) 閣下已獲正式授權簽署申請表格或以該名其他人士代理的身份代為發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請閣下參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表 eIPO 服務申請

一般資料

若個人符合上文「可申請的人士」一節的條件，則可於指定網站 www.eipo.com.hk 透過**白表 eIPO** 服務申請以彼等自身的名義取得配發及登記發售股份。

透過**白表 eIPO** 服務提出申請的詳盡指示載於指定網站。倘閣下沒有遵從有關指示，則閣下的申請可能會遭拒絕且不會呈交本公司。倘閣下通過指定網站提出申請，即閣下授權**白表 eIPO** 服務供應商按本招股章程所載的條款及條件(經**白表 eIPO** 服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表 eIPO 服務申請的時間

閣下可自 2019 年 2 月 22 日(星期五)上午九時正至 2019 年 2 月 27 日(星期三)上午十一時三十分(每日 24 小時，申請截止日期除外)，透過 www.eipo.com.hk 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的申請股款的最遲時間將為 2019 年 2 月 27 日(星期三)中午十二時正或本節「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

若閣下通過白表 eIPO 提出申請，則閣下本身或為閣下利益而通過白表 eIPO 發出申請香港發售股份的電子認購並按指示完成付款，即被視為已提出實際申請。為避免產生疑問，倘根據白表 eIPO 發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並沒有就某特定參考編號全數繳足股款，則將不會構成實際申請。

倘閣下被懷疑通過白表 eIPO 或以其他方式提交超過一項申請，則閣下的所有申請均會遭致拒絕受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第 40 條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方均確認，單獨自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均為根據公司(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)有權獲得賠償的人士。

環境保護

白表 eIPO 服務最明顯的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定白表 eIPO 服務供應商會就每份經 www.eipo.com.hk 遞交的「銀城國際控股有限公司」白表 eIPO 申請捐出港幣兩元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

一般資料

根據與香港結算訂立的參與者協議以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可發出電子認購指示，以申請香港發售股份，並安排繳付申請時應付的股款及退款事宜。

如何申請香港發售股份

倘閣下為中央結算系統投資者資格持有人，則可致電2979-7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com>（根據不時生效的香港結算「投資者資格持有人操作簡介」所載程序）發出電子認購指示。

倘閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一及二期1樓

閣下亦可在該地點索取招股章程。

倘閣下並非中央結算系統投資者資格持有人，則可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）通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。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司、工銀國際融資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

倘閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，且香港結算代理人已代表閣下簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅以閣下的代名人身份行事，故不會對任何違反白色申請表格或本招股章程的條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下辦理以下事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表閣下的中央結算系統參與者的股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份賬戶內；
 - 同意接納所申請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認購、將不會申請或認購，或表示有意申請或認購國際發售項下的任何發售股份；

如何申請香港發售股份

- 聲明為閣下的利益僅發出一項電子認購指示；
- (倘閣下為另一人士的代理)聲明閣下為該名其他人士的利益僅發出一項電子認購指示，且閣下被正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；
- 確認閣下明白本公司、董事及工銀國際融資將依賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而若閣下作出虛假聲明，則可能被指控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲配發的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退還股款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載的條款及條件及申請手續並同意受其約束；
- 確認閣下已接受及／或閱讀本招股章程且僅依賴本招股章程所載的資料及陳述作出申請，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、聯席全球協調人、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無須對本招股章程(及其任何補充文件)以外的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理，披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤回；
- 同意香港結算代理人代表閣下提出的任何申請，在開始辦理認購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)之前不得撤回，而此項同意將作為與我們訂立的附屬合同而生效，當閣下發出指示時，此附屬合同即具約束力。作為此附屬合同的代價，本公司同意，除按本招股章程所指的其中一項程序外，不會於開始辦理認購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，倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士按該條款發出公開通告，免除或限制其對本招股章程須承擔的責任，則香港結算代理人可於開始辦理認購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作出的申請一經接納，有關申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而有關申請獲接納與否將以本公司公佈的香港公開發售結果為證；
- 就發出有關申請香港發售股份的電子認購指示而言，同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列明的安排、承諾及保證；
- 與本公司(為我們本身及為各股東的利益)協議(倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，將被視作(為我們本身及代表各股東)與發出電子認購指示的各中央結算系統參與者協議)，將會符合並遵守公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納以及因此產生的合同將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

直接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)向香港結算發出有關指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列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成香港結算代理人(作為相關中央結算系統參與者代名人行事)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戶口中撥付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，而倘申請全部或部分不獲接納，及／或倘發售價低於申請時最初支付的每股發售股份的最高發售價，則退還申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，並存入閣下的指定銀行賬戶內；及

如何申請香港發售股份

- 指示及授權香港結算讓香港結算代理人，代表閣下填寫白色申請表格以及作出本招股章程所述的一切事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排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，最少達2,000股的香港發售股份的電子認購指示。申請超過2,000股的香港發售股份的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不予考慮，而任何有關申請將不予受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期的下列時間輸入電子認購指示⁽¹⁾：

- 2019年2月22日(星期五)－上午九時正至下午八時三十分
- 2019年2月25日(星期一)－上午八時正至下午八時三十分
- 2019年2月26日(星期二)－上午八時正至下午八時三十分
- 2019年2月27日(星期三)－上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可於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的情況下，不時決定更改本分節中的時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2019年2月22日(星期五)上午九時正至2019年2月27日(星期三)中午十二時正(每日24小時，2019年2月27日(星期三)申請截止日期除外)輸入電子認購指示。

閣下輸入電子認購指示的截止時間將為截止申請日期2019年2月27日(星期三)中午十二時正，或本節「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

倘閣下被懷疑重複申請或作出一項以上為閣下利益而提交的申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將按閣下發出的指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目自動扣除。就考慮是否作出重複申請而言，閣下自行或為閣下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將視為一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方均確認，自行或指示他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均為根據公司(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)有權獲得賠償的人士。

個人資料

申請表格「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、聯席全球協調人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，並以同一方式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重要提示

向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。同樣地，通過**白表 eIPO**服務申請香港發售股份，僅是**白表 eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。有關服務受其容量限制及潛在服務中斷所限，務請閣下不應等到截止申請日期才作出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、獨家保薦人、聯席全球協調人及包銷商一概不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過**白表 eIPO**服務提出申請的人士將會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，務請中央結算系統投資者戶口持有人不應等到最後一刻才向系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交電子認購指示時遇到困難，則應：(i)提交**白色或黃色**申請表格，或(ii)於2019年2月27日(星期三)中午十二時正前前往香港結算的客戶服務中心，填寫電子認購指示輸入請求表格。

8. 閣下可提交的申請數目

一概不准就香港發售股份作出重複申請，但代名人除外。倘閣下為代名人，閣下必須在申請表格的「由代名人遞交」一欄內填上每名實際擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實際擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 部分其他身份識別編碼，

倘閣下沒有填妥有關資料，則該申請將被視為以閣下為受益人而提出。

倘超過一項以白色或黃色申請表格或通過向香港結算發出電子認購指示或通過白表eIPO服務作出的申請以閣下為受益人而提出(包括香港結算代理人根據電子認購指示行事提出的申請部分)，則閣下的所有申請將會遭拒絕受理。倘申請由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為買賣證券；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該項申請將被視作以閣下為受益人而提出。

「非上市公司」指其股本證券沒有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投票權；或
- 持有該公司一半以上的已發行股本(不包括無權獲分派特定金額以外利潤或資本的任何部分股本)。

9. 香港發售股份價格

白色及黃色申請表格內載有列表，顯示就股份應付的確實金額。

閣下根據申請表格所載的條款申請股份時，須全額支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可就最低2,000股香港發售股份使用白色或黃色申請表格或通過白表eIPO服務提交申請。有關超過2,000股香港發售股份的每份申請或電子認購指示應為申請表格中的表格所載或指定網站 www.eipo.com.hk 所規定的其中一個數目。

倘閣下的申請被接納，則須向聯交所參與者支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費(就證監會交易徵費而言，由聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件—定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2019年2月27日(星期三)上午九時正至中午十二時正任何時間在香港懸掛以下警告訊號，則將不會開始辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

而在此情況下，將於下一個上午九時正至中午十二時正任何時間在香港並無懸掛上述任何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27日(星期三)開始辦理申請登記並於該日截止辦理申請登記，或若香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，從而可能會對本招股章程「預期時間表」一節所述的日期造成影響，則本公司將就此事項刊發公佈。

11. 公佈結果

本公司預期以將於2019年3月5日(星期二)在南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)、本公司網站 www.yincheng.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登有關最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準的公佈。

分配結果及香港公開發售項下成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述時間及日期及方式可供查詢：

- 於不遲於2019年3月5日(星期二)上午九時正在本公司網站 www.yincheng.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊載公佈；
- 於2019年3月5日(星期二)上午八時正至2019年3月11日(星期一)午夜十二時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站 www.iporesults.com.hk (或英文網站 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站 <https://www.eipo.com.hk/zh-HK/Allotment>) 內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；

- 通過自2019年3月5日(星期二)至2019年3月8日(星期五)上午九時正至下午十時正致電2862 8669電話查詢熱線查詢；
- 於2019年3月5日(星期二)至2019年3月7日(星期四)，在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

若本公司以公佈分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下的購買要約(全部或部分)，則該要約會成為一項具約束力的合約。據此，倘全球發售的條件已達成且全球發售並沒有因其他理由被終止，則閣下將須購買香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」一節。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，將無權因無意作出的失實陳述而撤銷申請，但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

敬請留意以下導致閣下不獲配發香港發售股份的情況：

(i) 倘閣下的申請被撤回：

填妥及遞交申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示後，即表示閣下同意不能於開始辦理申請登記後第五日或之前(就此而言，不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)撤回閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

倘根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公佈，免除或限制該名人士對本招股章程所承擔的責任，則閣下提出的申請或香港結算代理人代表閣下所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，已提交申請的申請人將會接收須確認申請的通知。倘申請人已接到通知而並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認的申請將被視為已撤回。

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，則一概不得撤回。就此而言，在媒體刊發分配結果通知將構成對未被拒絕的申請的接納，而倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式進行分配，則有關接納將分別視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受理 閣下的申請：

本公司、工銀國際融資、白表 eIPO 服務供應商及彼等各自的代理及代名人均可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而毋須給予任何理由。

(iii) 倘配發香港發售股份無效：

若聯交所上市委員會在下列期間沒有批准股份上市，則配發香港發售股份將宣告無效：

- 自截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期起計三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多達六個星期的較長期間。

(iv) 倘出現下列情況：

- 閣下的申請為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認購或表示有意申請或認購，或已經或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫時性質)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下的申請表格並未按照所述指示填妥；
- 閣下通過白表 eIPO 服務發出的電子認購指示沒有按照指定網站所載的指示、條款及條件填妥；
- 閣下尚未正確繳妥股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或被終止；
- 本公司或工銀國際融資相信，接納 閣下的申請將觸犯適用證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請超過根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份的 17,712,000 股股份。

13. 退還申請股款

倘申請遭拒絕受理、不准接納或僅部分准予接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.48港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或若香港公開發售的條件並沒有按照本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售的條件」一節達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不會將支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於2019年3月5日(星期二)或之前退還。

14. 寄發／領取股票及退還股款

閣下將就香港公開發售項下配發予閣下的全部香港發售股份獲發一張股票(根據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除外，而於該情況下，股票將按下文所述存入中央結算系統)。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付的款項發出提供收據。倘閣下以白色或黃色申請表格提出申請，則除非出現下文所述親自領取的情況，否則將以普通郵遞方式將下述各項寄予閣下(或倘為聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)在申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言，有關股票將按下文所述存入中央結算系統)；及
- 劃線註明「只准填入抬頭人賬戶」，而抬頭人為申請人(或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人)的以下有關款項的退款支票：(i)全部或部分申請未獲接納的香港發售股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價，則發售價與申請時支付的每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)。閣下或排名首位的申請人(倘閣下為聯名申請人)提供的香港身份證號碼／護照號碼可能會打印於閣下的退款支票(如有)。於兌現閣下的退款支票前，閣下的銀行可能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／護照號碼填寫不準確，則可能無法或延遲兌現閣下的退款支票。

根據下述寄發／領取股票及退還股款的安排，任何退款支票及股票預期將於2019年3月5日(星期二)或之前寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留任何股票及任何多繳的申請股款。

倘全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷」一節所述的終止權未獲行使，股票方會於2019年3月6日(星期三)上午八時正成為有效。投資者如於收到股票或股票生效之前買賣股份，則須自行承擔有關風險。

親自領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的全部資料，則閣下可於2019年3月5日(星期二)或我們於報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正自香港股份過戶登記分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至1716號舖)領取退款支票及／或股票。

倘閣下屬符合資格且親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬符合資格且親自領取的公司申請人，則閣下的授權代表須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處要求的身份證明文件。

倘閣下沒有在指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票隨後將立即以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2019年3月5日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，則請遵照上文所述的相同指示。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2019年3月5日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2019年3月5日(星期二)或(倘出現突發情況)由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存入閣下在申請表格中所示閣下或指定中央結算系統參與者的股份賬戶。

- 倘閣下通過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就寄存入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)股份賬戶的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「公佈結果」所述的方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何誤差，請於2019年3月5日(星期二)或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正之前，通知香港結算。緊隨香港發售股份寄存到閣下的股份賬戶後，閣下可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新賬戶結餘。

(iii) 倘閣下通過白表eIPO服務申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2019年3月5日(星期二)或我們在報章上通知的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午九時正至下午一時正在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至1716號舖)領取閣下的股票。

倘閣下沒有在指定領取時間內親身領取股票，則該等股票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示內所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的股票(如適用)將於2019年3月5日(星期二)或之前以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

閣下通過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子退款指示形式發送至該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下的申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每一位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的人士將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2019年3月5日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下的指定中央結算系統參與者股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者賬戶的持有人股份賬戶。
- 本公司預期將於2019年3月5日(星期二)根據上文「公佈結果」所註明的方式公佈中央結算系統參與者(倘該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編碼(倘為公司，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下務請查閱本公司所刊發的公佈，如有任何誤差，則須於2019年3月5日(星期二)或香港結算日或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前通知香港結算。
- 閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。
- 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義提出申請，則閣下亦可於2019年3月5日(星期二)，通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不定時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份賬戶，以及將退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，顯示寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下的指定銀行戶口的退款金額(如有)。
- 倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款(如有)及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份最高發售價之間的差額，將於2019年3月5日(星期二)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶，上述各款項均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但並不計息。

15. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統活動均須按照不定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。

由於交收安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應向自身的股票經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

以下為從本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)接獲就銀城國際控股有限公司編製的報告文本，以供載入本招股章程。



香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等於第I-4頁至I-14頁提供有關銀城國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料，當中載列 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年10月31日止十個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，及 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日的綜合財務狀況表，以及 貴公司於2018年10月31日的財務狀況表及主要會計政策概要及其他附註說明(統稱為「歷史財務資料」)。於第I-15頁至I-123頁提供的歷史財務資料構成本報告不可或缺的部分，其編製旨在納入 貴公司日期為2019年2月22日的招股章程(「招股章程」)，以實現 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市。

董事就歷史財務資料承擔之責任

貴公司董事須負責分別根據編製基準以及歷史財務資料附註2.1及2.2所載編製基準編製歷史財務資料，以作出真實而公平的反映，落實其認為編製歷史財務資料所必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並向 閣下報告。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的投資通函報告聘用協定準則第200號投資通函中歷史財務資

料的會計師報告執行工作。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審計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。

吾等的審計涉及執行程式以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料之審計憑證。選取該等程式取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與公司分別根據編製基準以及歷史財務資料附註2.1及2.2所載編製基準編製歷史財務資料，以作出真實而公平的反映有關的內部監控，以設計在各類情況下之合適審核程式，但並非對公司內部監控之成效表達意見。審核工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得充份及恰當的審核憑證，作為吾等的審核意見之基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據編製基準以及歷史財務資料附註2.1及2.2所載編製基準，歷史財務資料真實而公平地反應了 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日以及 貴公司於2018年10月31日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的財務表現與現金流。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團中期比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年10月31日止十個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，

故吾等無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製。

根據聯交所主板證券上市規則及《公司(清盤及雜項條文)條例》報告相關事宜

調整

於編製歷史財務資料時，並無調整第I-4頁之相關財務報表。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註12，當中載列 貴公司並無於有關期間支付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自成立日期以來並無編製法定財務報表。

此致

銀城國際控股有限公司 列位董事
工銀國際融資有限公司

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2019年2月22日

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料乃基於 貴集團於有關期間的財務報表，財務報表由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。除非另有說明，否則所有價值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		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
收益	6	2,090,887	2,502,980	4,675,644	2,559,988	3,665,033
銷售成本		(1,446,261)	(1,632,034)	(3,892,117)	(2,121,250)	(2,652,419)
毛利		644,626	870,946	783,527	438,738	1,012,614
其他收入及收益	6	3,358	13,844	35,502	22,022	316,760
銷售及分銷開支		(59,310)	(66,703)	(55,567)	(36,924)	(103,119)
行政開支		(35,732)	(46,787)	(62,162)	(45,605)	(212,601)
其他開支		(422)	(349)	(33,058)	(29,307)	(12,771)
投資物業的公平值收益	16	5,273	23,267	21,028	17,052	14,803
財務成本	8	(131,174)	(136,015)	(177,021)	(144,338)	(149,815)
應佔溢利及虧損：						
合營企業		—	3	11,725	14,717	5,777
聯營公司(定義見國際財務 報告準則)		2,110	2,295	71,007	(4,458)	121,978
除稅前溢利	7	428,729	660,501	594,981	231,897	993,626
所得稅開支	11	(230,176)	(290,837)	(204,372)	(118,713)	(405,426)
年／期內溢利及 全面收益總額		<u>198,553</u>	<u>369,664</u>	<u>390,609</u>	<u>113,184</u>	<u>588,200</u>
下列各項應佔：						
母公司擁有人		91,700	348,144	420,219	135,302	565,188
非控股權益		106,853	21,520	(29,610)	(22,118)	23,012
		<u>198,553</u>	<u>369,664</u>	<u>390,609</u>	<u>113,184</u>	<u>588,200</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利 基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

		12月31日			10月31日
	附註	2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	14	6,893	26,964	82,137	176,237
投資物業.....	16	276,800	350,100	418,100	811,900
預付土地租賃付款.....	17	114,370	112,024	109,678	259,337
無形資產.....	15	—	—	—	6,475
於合營企業的投資.....	18	—	56,503	124,328	129,232
於聯營公司(定義見國際財務報告 準則)的投資.....	19	98,141	273,842	286,462	291,790
遞延稅項資產.....	20	89,321	141,390	147,971	175,810
非流動資產總值.....		585,525	960,823	1,168,676	1,850,781
流動資產					
開發中物業.....	22	4,766,015	7,876,158	6,990,880	16,455,347
持作出售的已竣工物業.....	23	1,667,217	2,064,278	1,280,040	3,088,849
貿易應收款項.....	24	237	3,189	1,992	82
應收關聯公司款項.....	42	1,292,589	1,398,697	2,584,977	1,161,507
預付土地租賃付款.....	17	2,346	2,346	2,346	5,440
預付款項、按金及 其他應收款項.....	25	646,155	585,901	2,144,454	969,018
可收回稅項.....		77,711	121,884	100,396	142,460
可供出售投資.....	21	59,900	430,500	321,008	—
受限制現金.....	26	324,237	213,190	138,625	146,043
已抵押存款.....	26	2,224	24,245	—	7,441
現金及現金等價物.....	26	220,258	366,357	1,171,303	1,179,183
流動資產總值.....		9,058,889	13,086,745	14,736,021	23,155,370

		12月31日			10月31日
	附註	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
流動負債					
貿易應付款項及應付票據.....	27	553,356	635,745	917,403	2,005,323
其他應付款項、已收按金及 應計費用	28	97,186	902,597	1,219,012	3,448,545
應付關聯公司款項.....	42	22,646	82,423	2,013,667	1,398,693
計息銀行及其他借款	31	2,267,969	1,281,395	1,342,363	4,070,454
應付稅項	11	332,000	389,521	242,486	347,525
合約負債	30	3,857,665	5,827,466	3,839,732	5,397,722
財務擔保合約	32	—	—	6,289	6,289
流動負債總額		<u>7,130,822</u>	<u>9,119,147</u>	<u>9,580,952</u>	<u>16,674,551</u>
流動資產淨值		<u>1,928,067</u>	<u>3,967,598</u>	<u>5,155,069</u>	<u>6,480,819</u>
總資產減流動負債		<u>2,513,592</u>	<u>4,928,421</u>	<u>6,323,745</u>	<u>8,331,600</u>
非流動負債					
計息銀行及其他借款	31	530,019	3,094,371	4,317,734	5,443,486
遞延稅項負債	20	175	600	699	371,311
財務擔保合約	32	—	—	18,867	13,626
非流動負債總額		<u>530,194</u>	<u>3,094,971</u>	<u>4,337,300</u>	<u>5,828,423</u>
資產淨值		<u>1,983,398</u>	<u>1,833,450</u>	<u>1,986,445</u>	<u>2,503,177</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	33	—	—	—	347
庫存股份	33	—	—	—	(7)
儲備	34	<u>1,809,989</u>	<u>1,573,182</u>	<u>1,330,859</u>	<u>1,691,007</u>
		<u>1,809,989</u>	<u>1,573,182</u>	<u>1,330,859</u>	<u>1,691,347</u>
非控股權益		<u>173,409</u>	<u>260,268</u>	<u>655,586</u>	<u>811,830</u>
權益總額		1,983,398	1,833,450	1,986,445	2,503,177

綜合權益變動表

[illegible]

母公司擁有人應佔

	股本	庫存股份	合併儲備*	資本儲備*	法定盈餘儲備*	保留溢利/ (累計虧損)*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註 33	人民幣千元 附註 33	人民幣千元 附註 34(a)	人民幣千元 附註 34(b)	人民幣千元 附註 34(c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日									
及2018年1月1日	—	—	910,919	—	188,133	231,807	1,330,859	655,586	1,986,445
重組時注資	—	—	(100,137)	—	—	—	(100,137)	—	(100,137)
股份發行	347	(7)	—	—	—	—	340	—	340
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	352,350	352,350
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	159,171	159,171
以股份為基礎付款	—	—	—	82,600	—	—	82,600	—	82,600
當時股東收購非控股股東	—	—	(187,503)	—	—	—	(187,503)	(334,025)	(521,528)
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	565,188	565,188	23,012	588,200
向非控股股東派付分派*	—	—	—	—	—	—	—	(44,264)	(44,264)
於2018年10月31日	347	(7)	623,279	82,600	188,133	796,995	1,691,347	811,830	2,503,177

* 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，該等儲備賬分別指綜合財務狀況表內綜合儲備總額人民幣1,809,989,000元、人民幣1,573,182,000元、人民幣1,330,859,000元及人民幣1,691,007,000元。

母公司擁有人應佔

	股本	合併儲備	資本儲備	法定 盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註 33	人民幣千元 附註 34(a)	人民幣千元 附註 34(b)	人民幣千元 附註 34(c)	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	-	1,371,461	-	144,836	56,885	1,573,182	260,268	1,833,450
附屬公司非控股股東注資(未經審核) ..	-	(424,928)	-	-	-	(424,928)	522,928	98,000
期內全面收益總額	-	-	-	-	135,302	135,302	(22,118)	113,184
向當時權益股東宣派分派*	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
向非控股股東支付分派*	-	-	-	-	-	-	(98,000)	(98,000)
於2017年10月31日(未經審核)	-	946,533	-	144,836	92,187	1,183,556	663,078	1,846,634

* Nanjing Yinan Decoration Engineering Co., Ltd. 為 貴集團的附屬公司及於2016年清盤，於2015年及2016年宣派股息分別人民幣30,000,000元及人民幣9,444,000元。南京弘全房地產開發有限公司為 貴集團的附屬公司，於2016年宣派股息人民幣120,000,000元。南京弘佑房地產開發有限公司為 貴集團的附屬公司，於2016年、2017年及2018年宣派股息分別人民幣170,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣22,943,000元。南京東方頤年健康產業發展有限公司為 貴集團的附屬公司，於2018年宣派股息人民幣67,205,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		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
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利		428,729	660,501	594,981	231,897	993,626
就下列各項作出調整：						
物業、廠房及設備項目折舊..	7及14	1,836	2,946	2,490	2,115	1,491
預付土地租賃付款攤銷	7及17	587	2,346	2,346	1,955	1,955
無形資產攤銷	7及15	—	—	—	—	447
出售物業、廠房及						
設備項目虧損	7	2	—	—	—	—
一間附屬公司清盤收益	6	—	(5)	—	—	—
按階段實現業務合併的						
投資收入	6	—	—	—	—	(292,672)
出售一間聯營公司(定義見						
國際財務報告準則)收益 ...		—	—	—	—	(4)
應佔合營企業及聯營公司						
(定義見國際財務報告						
準則)溢利		(2,110)	(2,298)	(82,732)	(10,259)	(127,755)
以股份為基礎付款	29	—	—	—	—	82,600
投資物業的公平值收益	16	(5,273)	(23,267)	(21,028)	(17,052)	(14,803)
財務擔保負債的公平值變動..	32	—	—	25,156	26,204	(5,241)
減值虧損撇銷	23	(29,341)	(19,170)	—	—	—
財務成本	8	131,174	136,015	177,021	144,338	149,815
利息收入	6	(3,011)	(11,105)	(30,833)	(20,367)	(17,714)
開發中物業及持作出售						
已竣工物業(增加)／減少 ..		(1,418,240)	(3,177,936)	1,998,951	379,331	(5,963,803)
受限制現金(增加)／減少		(105,026)	111,045	74,565	86,292	75,665
已抵押存款減少／(增加)	26	21,505	(22,021)	24,245	24,245	(7,441)
貿易應收款項減少／(增加) ..		5,602	(2,952)	1,197	2,556	1,910
預付款項、按金及其他						
應收款項減少／(增加)		39,538	33,805	(389,317)	468,488	1,687,546
應收關聯公司款項						
(增加)／減少		(4,530)	(106,788)	216	(593)	(6,936)
貿易應付款項及應付票據增加		406,544	104,802	306,745	349,880	992,086
其他應付款項、已收按金及						
應計費用(減少)／增加		(142,546)	65,390	146,415	60,554	95,803
合約負債增加／(減少)		1,343,725	1,756,571	(2,155,850)	(1,033,581)	(617,987)
應付關聯公司款項						
增加／(減少)		36,911	(2,380)	17,259	1,570	(3,077)

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		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
經營所得／(所用)現金		706,076	(494,501)	691,827	697,573	(2,974,489)
已收利息	6	3,011	11,105	30,833	20,367	17,714
已付利息		(381,802)	(231,159)	(336,225)	(456,297)	(504,284)
已付稅項		(250,802)	(329,128)	(336,076)	(192,877)	(226,737)
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額		76,483	(1,043,683)	50,359	68,766	(3,687,796)
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	14	(6,759)	(23,017)	(59,935)	(28,618)	(95,556)
購買預付土地租賃付款	17	—	—	—	—	(154,708)
購買其他無形資產	15	—	—	—	—	(6,922)
購買投資物業	16	(186,227)	(50,033)	(99,172)	(45,373)	(378,997)
可供出售投資減少／(增加)		215,100	(408,300)	109,492	430,500	321,008
收購附屬公司	37	—	—	—	—	(378,760)
收購合營企業及聯營公司 (定義見國際財務 報告準則)		—	(76,500)	(56,100)	(56,100)	(120,060)
出售附屬公司	36	—	(1,163)	(2,300)	—	—
一間附屬公司清盤		—	(730)	—	—	—
出售一間聯營公司(根據國際 財務報告準則定義)		—	—	—	—	1,000
向協力廠商墊款		(211,720)	(169,840)	(1,604,301)	(1,490,743)	(1,659,804)
支付墊款予協力廠商		44,700	99,470	338,430	273,950	2,692,583
墊款予合營企業及聯營公司 (定義見國際 財務報告準則)		(1,028)	(1,897,219)	(2,067,289)	(2,063,404)	(1,172,137)
支付墊款予合營企業及 聯營公司(定義見國際財務 報告準則)		55,495	822,128	563,879	563,879	2,624,064
墊款予關聯公司		(4,082,449)	(207,262)	(112,618)	(10)	(66,552)
支付墊款予關聯公司		3,453,950	1,182,283	423,800	311,192	45,030
出售物業、廠房及設備項目		—	—	—	—	30
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(718,938)	(730,183)	(2,566,114)	(2,104,727)	1,650,219
融資活動所得現金流量						
附屬公司的當時權益股東注資.. 重組後注資		1,012,245	96,000	—	—	—
向附屬公司的當時權益 股東的資本付款		—	(387,609)	—	—	—
收購附屬公司額外權益		—	—	—	—	(521,528)
向當時權益股東派付股息		—	(201,212)	(202,000)	(100,000)	—
向非控股股東宣派分派		(16,170)	(93,416)	(98,000)	(98,000)	(44,264)

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		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
附屬公司的非控股股東注資		3,953	49,000	98,000	98,000	352,350
第三方墊款		177,864	2,999,420	615,145	971,477	3,289,038
償還第三方墊款		(122,500)	(2,186,765)	(290,760)	(551,107)	(3,605,948)
關聯公司墊款		2,446	5,795,073	7,245,445	6,772,878	5,991,074
償還關聯公司墊款		—	(5,728,440)	(6,097,439)	(6,067,115)	(6,751,044)
合營企業及聯營公司(定義見 國際財務 報告準則)墊款		—	136	777,184	133,050	1,419,904
償還合營企業及聯營公司 (定義見國際財務 報告準則)墊款		(19,005)	—	(11,205)	—	(1,271,831)
計息銀行及其他借款所得款項.. 償還計息銀行及其他借款		2,643,267 (3,290,007)	9,479,128 (7,901,350)	2,779,314 (1,494,983)	2,281,125 (1,227,110)	4,694,833 (1,406,990)
融資活動所得現金流量淨額		392,093	1,919,965	3,320,701	2,213,198	2,045,457
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額		(250,362)	146,099	804,946	177,237	7,880
年/期初現金及現金等價物		470,620	220,258	366,357	366,357	1,171,303
年/期末現金及現金等價物		220,258	366,357	1,171,303	543,594	1,179,183
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	26	546,719	603,792	1,309,928	670,492	1,332,667
減：受限制現金	26	(324,237)	(213,190)	(138,625)	(126,898)	(146,043)
已抵押存款	26	(2,224)	(24,245)	—	—	(7,441)
綜合財務狀況表及現金流量表 所述現金及現金等價物		220,258	366,357	1,171,303	543,594	1,179,183

財務狀況表

	10月31日
	2018年
	人民幣千元
流動資產	
現金及現金等價物	—
預付款項、按金及其他應收款項	340
總流動資產	340
非流動資產	
於附屬公司的投資	82,600
非流動資產總值	82,600
流動資產淨值	340
總資產減流動負債	82,940
資產淨值	82,940
權益	
母公司擁有人應佔權益	
股本(附註33)	347
庫存股份(附註33)	(7)
儲備	82,600
權益總額	82,940

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為 Sertus Chambers, Governors Square, Suite # 5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事物業發展及物業投資。於重組前，貴集團的當時母公司為銀城地產集團股份有限公司（「當時母公司」）。

貴公司及貴集團現時旗下附屬公司已進行重組並於2018年5月25日完成，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司（或倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵），其詳情載列如下：

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
直接持有：					
Yin Cheng Holding Limited.....	(1)	英屬維爾京群島／ 2018年1月16日	50,000美元	100%	投資控股
間接持有：					
銀嘉城控股有限公司.....	(1)	中國香港／ 2018年2月6日	1港元	100%	投資控股
南京銀港企業管理諮詢有限公司 （「南京銀港」）*.....	(1)	中華人民共和國 （「中國」）／中國內地 ／2018年3月21日	1,000,000美元	100%	投資控股
南京銀城地產開發有限公司**.....	(2)	中國／中國內地／ 2009年9月24日	人民幣 100,100,100元	100%	物業發展
南京西城房地產開發有限公司**.....	(2)	中國／中國內地／ 2002年8月1日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
南京弘全房地產開發有限公司 （「南京弘全」）**（附註(c)）.....	(2)	中國／中國內地／ 2013年1月15日	人民幣 98,567,555 元	100%	物業發展
南京弘佑房地產開發有限公司 （「南京弘佑」）**（附註(d)）.....	(2)	中國／中國內地／ 2013年1月15日	人民幣 236,756,621 元	100%	物業發展
南京銀廣房地產開發有限公司**	(2)	中國／中國內地／ 2014年4月18日	人民幣 200,000,000 元	100%	物業發展
南京銀卓房地產開發有限公司**	(2)	中國／中國內地／ 2014年4月21日	人民幣 210,000,000 元	100%	物業發展
南京易城房地產開發有限公司** （附註(e)）.....	(2)	中國／中國內地／ 2014年11月25日	人民幣 50,000,000 元	100%	物業發展
南京東方頤年健康產業發展 有限公司（「南京東方頤年」）*** （附註(f)）.....	(1)/(3)	中國／中國內地／ 2015年3月25日	人民幣 964,000,000 元	75%	物業發展
南京銀瀾企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2014年9月25日	人民幣 2,000,000 元	100%	投資控股
南京馬會置業有限公司** （附註(g)）.....	(3)	中國／中國內地／ 2004年6月19日	人民幣 286,000,000 元	100%	物業發展
南京佳運城房地產開發 有限公司***	(3)	中國／中國內地／ 2016年9月29日	人民幣 100,000,000 元	51%	物業發展
南京九城興房地產開發 有限公司（「南京九城興」）*** （附註(a)）.....	(3)	中國／中國內地／ 2016年9月29日	人民幣 100,000,000 元	50%	物業發展
南京銀嘉豐企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2016年10月14日	人民幣 1,000,000 元	100%	投資控股

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
南京銀嘉錦企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2016年10月14日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉澤企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2016年10月14日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉湛企業管理有限公司 (「南京銀嘉湛」)**	(1)	中國／中國內地／ 2016年10月14日	人民幣 51,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉涵企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月17日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉瀚企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月17日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉潤企業管理有限公司***	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月22日	人民幣 1,010,000元	99%	投資控股
南京銀嘉瀾企業管理有限公司 (「南京銀嘉瀾」)** (附註(b)).....	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月22日	人民幣 20,000,000元	100%	投資控股
南京銀澤企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2016年12月27日	人民幣 100,000元	100%	投資控股
南京銀嘉源企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年5月15日	人民幣 1,010,000元	100%	投資控股
南京銀嘉瀛企業管理有限公司***	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月15日	人民幣 1,010,000元	99%	投資控股
南京銀嘉淳企業管理有限公司***	(1)	中國／中國內地／ 2017年9月12日	人民幣 1,010,000元	99%	投資控股
無錫世紀花園房地產開發 有限公司**	(2)	中國／中國內地／ 2007年3月14日	人民幣 420,000,000元	100%	物業發展

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
蘇州銀澤房地產開發 有限公司*** (附註(h))	(4)	中國／中國內地／ 2017年7月4日	人民幣 200,000,000 元	70%	物業發展
無錫銀澤潤企業管理有限公司**	(4)	中國／中國內地／ 2017年7月31日	人民幣 1,000,000 元	100%	投資控股
融創(江蘇)置業有限公司 (「融創置業」)*** (附註(a))	(4)	中國／中國內地／ 2017年5月24日	人民幣 300,000,000 元	50%	物業發展
南京銀嘉聚企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2016年12月2日	人民幣 10,000,000 元	100%	投資控股
南京銀嘉匯企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2016年11月22日	人民幣 1,000,000 元	100%	投資控股
南京昌拓房地產有限公司 (「南京昌拓」)*** (附註(a)).....	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月5日	人民幣 20,000,000 元	50%	物業發展
無錫億豐置業有限公司 (「無錫億豐」)*** (附註(a))	(1)	中國／中國內地／ 2011年10月12日	人民幣 160,000,000 元	35%	物業發展
合肥銀城地產開發有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月11日	人民幣 100,000,000 元	100%	物業發展
合肥銀贊泓企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月29日	人民幣 1,000,000 元	100%	投資控股
合肥銀智瀘企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月29日	人民幣 1,000,000 元	100%	投資控股
南京銀嘉瀨企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000 元	100%	投資控股
南京銀嘉渤企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000 元	100%	投資控股

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
南京銀嘉測企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉津企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉瀝企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉浦企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉淇企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉淞企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月21日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉涎企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉馮企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年1月22日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
無錫銀城地產開發有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2005年8月1日	人民幣 600,000,000元	100%	物業開發
南京銀嘉淵企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年2月1日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀嘉滇企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月21日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
南京銀科企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月15日	人民幣 50,000,000元	100%	投資控股
無錫銀澤辰企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月14日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
無錫銀澤瀚企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月28日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
無錫銀澤瀾企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月14日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
無錫銀澤鑫企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年3月29日	人民幣 1,000,000元	100%	投資控股
徐州長順置業有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2014年2月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業發展
浙江銀澤房地產有限責任公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年5月14日	人民幣 100,000,000元	100%	物業發展
鎮江恒潤房地產開發有限公司 (「鎮江恒潤」)*** (附註(a))	(1)	中國／中國內地／ 2018年4月9日	人民幣 105,000,000元	33%	物業發展
杭州銀弘實業有限責任公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年2月11日	人民幣 300,000,000元	100%	物業發展
南京空港會展投資管理有限公司 (「南京空港會展」)*** (附註(a))	(1)	中國／ 中國內地／ 2017年8月18日	人民幣 200,000,000元	49%	物業發展
馬鞍山順碧房地產開發有限公司 (「馬鞍山順碧」)*** (附註(a))	(1)	中國／中國內地／ 2017年12月21日	人民幣 30,003,000元	33%	物業開發
南京銀匠工程諮詢有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月21日	人民幣 1,000,000元	100%	諮詢
江陰銀澤房地產開發有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年10月24日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期 以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
徐州銀城地產開發有限公司**	(1)	中國／中國內地／ 2018年8月3日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
江陰銀藍房地產開發有限公司***	(1)	中國／中國內地／ 2018年10月11日	人民幣 100,000,000元	51%	物業開發

* 南京銀港為根據中國法律註冊的外商獨資企業。

** 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

*** 該等公司為 貴公司的非全資附屬公司的附屬公司，因 貴公司於該等公司擁有控制權而入賬列為附屬公司。

所有於中國註冊的集團公司英文名稱乃由 貴公司管理層盡力翻譯自該等公司的中文名稱，乃由於該等公司並無正式英文名稱。

- (1) 該等實體並無就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (2) 根據中國會計原則及規例編製的截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所天衡會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (3) 根據中國會計原則及規例編製的截至2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所天衡會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (4) 根據中國會計原則及規例編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所天衡會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

附註(a)：南京昌拓、無錫億豐、南京九城興、鎮江恒潤及馬鞍山順碧入賬列為 貴集團的附屬公司，主要原因是 貴集團根據組織章程細則及股東之間訂立有關投票安排的補充協議擁有51%的投票權，據此， 貴集團對參與該等實體業務的浮動回報享有權利，並能通過其對該等實體的權力影響該等回報。

融創置業及南京空港會展入賬列為 貴集團的附屬公司，主要原因是 貴集團根據融創置業與南京空港會展股東之間訂立有關投票安排的補充協議擁有100%的投票權，據此， 貴集團對參與該等實體業務的浮動回報享有權利，並能通過其對該等實體的權力影響該等回報。

附註(b)：所呈列應佔股權百分比為 貴集團持有的實益權益。 貴集團於該實體合法持有的股權因信託融資安排存續而低於實益權益。

於2018年10月31日， 貴集團將於以下附屬公司的股權合法轉讓予信託融資公司作為抵押品。

**於2018年10月31日
抵押的權益百分比**

南京銀嘉瀾..... 67%

根據上述安排， 貴集團有責任於借款償還後在未來某個日期按固定金額向信託融資公司進行購買。

附註(c)：貴集團於2015年12月31日於南京弘全擁有51%股權。於2016年11月18日，南京弘全向一名第三方出售24.99%股權，相應由附屬公司成為 貴集團的聯營公司。有關該出售事項的進一步詳情載於財務報表附註36。於2018年5月2日， 貴集團自其他兩名股東收購南京弘全另外73.99%股權，其後， 貴集團擁有其100%股權。有關該收購事項的進一步詳情載於財務報表附註37。

附註(d)：貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日於南京弘佑擁有51%股權。於2018年5月28日， 貴集團自另一名股東收購南京弘佑另外49%股權，其後， 貴集團擁有其100%股權。

附註(e)：貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日擁有南京易城40%股權。於2018年5月2日， 貴集團自另外兩名股東收購南京易城另外60%股權，其後， 貴集團擁有其100%股權。有關該收購事項的進一步詳情載於財務報表附註37。

附註(f)：貴集團於2015年及2016年12月31日擁有南京東方頤年99.6%股權。於2017年12月7日， 貴集團自另一名股東收購南京東方頤年另外0.4%股權，隨後向另外三名股東出售49.17%股權，其後 貴集團擁有其50.83%股權。於2018年5月28日， 貴集團自另外兩名股東收購南京東方頤年另外24.17%股權，其後， 貴集團擁有其75%股權。

附註(g)：貴集團於2016年及2017年12月31日擁有南京馬會48.35%股權，而南京馬會入賬為貴集團的聯營公司。有關進一步詳情載於財務報表附註18。於2018年5月2日，貴集團自另外兩名股東收購南京馬會另外51.65%股權，其後，貴集團擁有其100%股權。有關該收購事項的進一步詳情載於財務報表附註37。

附註(h)：貴集團於2017年12月31日擁有蘇州銀澤51%股權。於2018年6月5日，貴集團自另一名股東收購蘇州銀澤另外19%股權，其後，貴集團擁有其70%股權。

此外，貴集團保留在日常業務經營中經營及管理上述項目公司的權力。就此而言，考慮到該安排的實質是為項目開發借款提供該等公司的部分股權作為抵押物及貴集團保留實際能力管理該等項目公司的財務及經營政策以自該等項目公司的經營活動獲取利益，貴公司董事認為該等公司的財務狀況及經營業績應全部併入貴集團財務報表，而不必從法律角度考慮股權轉讓。

2.1 呈列基準

根據重組，如本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節更詳細闡釋，貴公司於2018年5月25日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。由於重組僅涉及加入新控股公司，並不導致各自表決及實益權益發生變化，故有關期間的歷史財務資料已呈列為貴公司的延續，猶如重組已於有關期間開始時完成。

上市業務乃由南京銀城地產開發有限公司（「南京銀城」）進行。貴公司全資附屬公司外商獨資企業已於2018年5月25日與南京銀城及其股權持有人訂立股權轉讓協議。該等股權轉讓協議讓外商獨資企業可對南京銀城行使有效控制，並取得南京銀城絕大部分的經濟利益。因此，就歷史財務資料而言，貴公司將南京銀城視為間接附屬公司，持續綜合計入歷史財務資料。有關股權轉讓協議的詳情於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節披露。

2.2 編製基準

作為重組一部分，先前的控股公司銀城地產集團(前身公司)曾進行分拆過程，其中，銀城地產集團(前身公司)分為兩個業務：住房房地產業務及非住房房地產業務。住房房地產業務包括南京銀城，而不屬於 貴集團一部分的非住房房地產業務則視為 貴集團的關聯方。分拆過程乃經相關政府機構批准，並於2017年12月完成。該住房房地產業務的財務資料包括財務資料，猶如分拆過程(作為重組一部分)於有關期間開始時已經存在。

因此，綜合損益及其他全面收益表、權益變動表、現金流量表已經編製，猶如目前的集團架構於整個有關期間一直存在。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年10月31日的綜合財務狀況表呈列 貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如目前的集團架構於該等日期已經存在。

所有集團內公司間重大交易及結餘已於綜合入賬時撤銷。

歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》(「《國際財務報告準則》」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有標準及詮釋)編製。除《國際財務報告準則》第9號金融工具外，為編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料， 貴集團已提早採納自2018年1月1日起開始的會計期間生效的所有《國際財務報告準則》連同相關過渡條文。

貴集團已應用於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效的《國際財務報告準則》第9號。 貴集團並無就《國際財務報告準則》第9號範圍內金融工具重列於2015年1月1日至2017年12月31日的財務資料。於2015年1月1日至2017年12月31日的財務資料乃根據國際會計準則第39號(「國際會計準則第39號」)呈報，且未能與2018年所呈列資料進行比較。基於評估， 貴公司董事認為採納《國際財務報告準則》第9號產生的差異並不重大。

此外，《國際財務報告準則》第15號來自客戶合約的收益及《國際財務報告準則》第15號(修訂本)對《國際財務報告準則》第15號來自客戶合約的收益的澄清乃於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，且 貴公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提前採納該等準則。《國際財務報告準則》第15號確立一個新的五步模式，以將來自客戶合約的收益入賬。根據《國際財務報告準則》第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲得的代價金額確認。《國際財務報告準則》第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。《國際財務報告準則》第15號及其修訂本允許提早採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的可供出售投資、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及投資物業除外。

2.3 已頒佈但未生效的《國際財務報告準則》

貴集團尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則》。貴集團擬於該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》生效時採納該等準則（倘適用）。

《國際財務報告準則》第9號（修訂本）	負債補償之預付特點 ¹
《國際財務報告準則》第3號（修訂本）	業務的定義 ³
《國際財務報告準則》第10號 及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司 或合營企業之間資產 的銷售和貢獻 ⁵
《國際財務報告準則》第16號	租賃 ¹
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ⁴
國際會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列 ²
國際會計準則第8號（修訂本）	會計政策、會計估計變動及錯誤 ²
國際會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算 ¹
國際會計準則第28號（修訂本）	聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告詮釋委員會－第23號 《國際財務報告準則》2015至 2017年周期的年度改進	所得稅處理之不確定性 ¹ 以下準則的修訂： —《國際財務報告準則》第3號 業務合併 ¹ —《國際財務報告準則》第11號 共同安排 ¹ —國際會計準則第12號 所得稅 ¹ —國際會計準則第23號 借款成本 ¹

1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 收購日期為2020年1月1日或之後的業務合併及於該期間開始時或之後發生的資產收購

4 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

5 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

預期將適用於 貴集團的《國際財務報告準則》的進一步資料如下：

《國際財務報告準則》第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項選擇事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以作出租賃付款（即租賃負債），而資產指於租期使用相關資產的權利（即使用權資產）。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於國際會計準則第40號投資物業中投資物業的定義或與應用重估模式的物業、廠房及設備類別相關。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件（即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動）時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。《國際財務報告準則》第16號項下的出租人會計與國際會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用國際會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。《國際財務報告準則》第16號要求承租人及出租人作出比國際會計準則第17號規定的更多披露。承租人可選擇採用全面追溯或修訂追溯方法來應用該標準。 貴集團將自2019年1月1日起採納《國際財務報告準則》第16號。 貴集團計劃採納《國際財務報告準則》第16號的過渡性條款，確認初步採納的累積影響為於2019年1月1日對保留盈利的期初結餘所作的調整，且將不會重列比較數字。此外， 貴集團計劃將新規定應用於先前應用國際會計準則第17號獲識別為租賃的合約，並按剩餘租賃付款採用 貴集團於首次應用日期的增量借款利率折現的現值計量租賃負債。使用權資產按租賃負債的金額計量，並按於隨接首次應用日期前的財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或累計租賃款項金額予以調整。 貴集團計劃使用租賃合約（其租賃期於首次應用日期起12個月內結束）標準所允許的豁免。於2018年， 貴集團已就採納《國際財務報告準則》第16號的影響進行詳盡的評估。貴集團管理層預計首次採納《國際財務報告準則》第16號將不會對 貴集團的財務狀況及財務表現構成重大影響。

除上文所述者外， 貴集團管理層預期應用新訂及經修訂《國際財務報告準則》將不會對於可見將來 貴集團的財務狀況及財務表現造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與 貴公司一致的會計政策按同一報告期間編製。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。收購的成本乃以收購日期的公平值計算的轉讓代價的總額，及於被收購方任何非控股權益金額。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔實體的資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值通過損益重新計量。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及 貴集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘所收購的資產淨值的公平值超過已轉讓代價總額，則 貴集團會重新評估其是否已正確確認所用已收購資產及所有承擔的負債，並審閱收購日期用於計量確認金額的程序。倘重新評級仍然導致所收購的資產淨值的公平值超過已轉讓代價總額，則收益於損益中確認。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各個現金產生單位，而無論被收購公司其他資產或負債是否已分配予該等單位。

當商譽成為某現金產生單位(或一組現金產生單位)的一部分，而該單位中的部分業務被出售，當釐定出售該業務的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在此情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協議對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。 貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。 貴集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入作 貴集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後， 貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按《國際財務報告準則》第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計及損益及按公平值計量其投資物業及可供出售投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於 貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言，貴集團通過於各有關期間結束重新評估分類(根據對計量公平值整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產、開發中物業、持作出售的已竣工物業及投資物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該方提供一個僱用後福利計劃予 貴集團僱員或與 貴集團相關的實體作為福利；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

於物業、廠房及設備類項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

汽車	24%
辦公室設備及電子設備	19% 至 32%
租賃物業裝修	20%

(於租期與可使用年期的較短者期間)

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度／期間末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備的項目及最初經確認的任何重大部分於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度／期間的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨收入與賬面值的差額。

投資物業

該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。投資物業公平價值變動產生的損益於其產生年度的損益內確認，包括相應稅項影響。公平值乃由得到認可的外部獨立估值師根據獲據國際估值準則委員會建議的估值模型進行的年度估值釐定。

當投資物業被出售、或者永久退出使用且預計不能從其出售中取得經濟利益時，終止確認該項投資物業。資產的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額於終止確認年度的損益中確認。

用途出現變動時方會轉入(或轉出)投資物業。就投資物業轉為業主自用物業而言，其後入賬時的視作成本為用途變動日期的公平值。倘業主自用物業變為投資物業，貴集團根據直至用途變動當日物業、廠房及設備下所述政策對有關物業入賬。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配房地產開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

租約

融資租約乃指資產所有權回報與風險(法定業權除外)幾乎全部轉移至 貴集團的租約。於融資租約開始時，租賃資產的成本值乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務一同記錄(利息除外)，以反映是項購置及融資。資本化融資租約下的資產乃計入物業、廠房及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租約的財務成本乃就租期長短自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合約購入的資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租約乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔的租約。如 貴集團為出租人，按經營租約出租的資產包括在非流動資產中，而經營租約項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。如 貴集團為承租人，經營租約項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益內扣除。

根據經營租約的預付土地租賃付款乃首次按成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

預付土地租賃付款

中國的所有土地均為國有或集體所有，並無個人土地所有權。 貴集團取得使用若干土地的權利。就有關權利支付的地價及與土地有關的升值被視為經營租賃預付款項，並記錄為預付土地租賃付款，乃於租期內使用直線法進行攤銷。

金融資產(根據國際會計準則第39號)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售(「可供出售」)金融資產。所有金融資產初始確認時以公平值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

須在法規或市場慣例所定的時限內交付資產(常規買賣方式)的金融資產買賣於買賣日期(即 貴集團進行買賣資產的日期)確認。

後續計量

就後續計量而言，金融資產分為兩類：

- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產

貸款及應收款項

該類別與 貴集團最為相關。貸款及應收款項指有固定或可確定付款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等金融資產隨後採用實際利率（「實際利率」）法以攤銷成本減減值計量。計算攤銷成本時，計入收購產生的任何折讓或溢價，以及實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表中的財務收入。貸款的減值虧損於損益及其他全面收益表確認為財務成本，而應收款項的減值虧損於損益確認為銷售成本或其他開支。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括債務證券。該類別中的債務證券為擬無限期待有且可因流動資金需求或市況改變而出售的債券。

初始計量後，可供出售金融資產其後以公平值計量，未變現收益或虧損於其他全面收益（「其他全面收益」）確認並計入其他全面收益，直至終止確認投資（屆時累計收益或虧損於其他經營收入中確認）或投資被釐定已減值（屆時累計虧損自可供出售儲備重新分類至損益及其他全面收益表中的融資成本）為止。持有可供出售金融資產所賺取的利息使用實際利率法呈報為利息收入。

貴集團評估於短期內出售可供出售金融資產的能力和意圖是否仍適宜。在極少情況下，當 貴集團因缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，如管理層有能力及意向在可預見未來持有該等資產或持有至到期日，則 貴集團可選擇重新分類該等金融資產。

倘金融資產從可供出售類別重新分類，則重新分類當日的公平值為其新攤銷成本，之前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法於剩餘年期內在損益攤銷。新攤銷成

本與到期金額之間的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益及其他全面收益表。

終止確認金融資產(根據國際會計準則第39號及《國際財務報告準則》第9號)

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即從 貴集團財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則 貴集團將就 貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面價值與 貴集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值(根據國際會計準則第39號)

貴集團於各有關期間末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，方會存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷成本入賬的金融資產，貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已確定的減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時的實際利率)貼現。

資產賬面值直接或通過使用撥備賬調減，虧損金額於損益及其他全面收益表中確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至貴集團的情況下撇銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生的事件產生，則先前確認的減值虧損將通過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撇銷，則收回金額計入損益及其他全面收益表中的其他開支。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，貴集團會於各有關期間末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公平值(扣減之前於損益及其他全面收益表中確認的任何減值虧損)的差額將自其他全面收益移除，並在損益及其他全面收益表確認。

確定是否屬「大幅」或「長期」時須作出判斷。在作出判斷時，貴集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值的差額，減以往在損益及其他全面收益表確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部分。倘債務工具的公平值後續增加客觀上與在損益及其他全面收益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損通過損益及其他全面收益表撥回。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列賬的非上市股權工具或與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割的衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

金融負債(根據國際會計準則第39號及《國際財務報告準則》第9號)

初始確認及計量

金融負債於及僅於 貴集團成為金融工具的合約其中一方時確認。 貴集團在初始確認時決定其金融負債的分類。金融負債於初始確認時被分類為貸款及借款(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為並非按公平值計入損益的金融負債，則應減去直接應佔交易成本。

後續計量

於初步確認後，並非透過損益以公平值列賬的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當負債不再確認時，收益及虧損於損期賬內確認，並進行攤銷過程。

(i) 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

(ii) 財務擔保合約(根據自2018年1月1日起適用之《國際財務報告準則》第9號之政策)

貴集團發出之財務擔保合約為因特定借款人未能根據債務工具之條款於債項到期時還款，而貴集團須向虧損之持有人作出彌償之合約。財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就作出擔保所直接產生之交易成本作出調整。初始確認後，本集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「金融資產減值(根據自2018年1月1日起適用之《國際財務報告準則》第9號之政策)」所載之政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii) 初始確認之數額減(倘適用)已確認收入之累計數額。

(iii) 財務擔保合約(根據於2018年1月1日前適用之國際會計準則第39號之政策)

財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就作出擔保所直接產生之交易成本作出調整。初始確認後，貴集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期結束時就履行現有責任所需開支之最佳估計數額；及(ii) 初始確認之數額減(倘適用)累計攤銷。

金融負債終止確認(根據國際會計準則第39號及《國際財務報告準則》第9號)

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

金融資產(根據《國際財務報告準則》第9號)

初始確認及計量

於初始確認時，金融資產分類為其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產的分類取決於該項金融資產的現金流特點及 貴集團管理該項資產時業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用實際權益方法的貿易應收款項外， 貴集團初始按公平值加（倘屬並非按公平值計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（純粹為支付本金及利息）的現金流量。該評估被稱為純粹為支付本金及利息測試，並於工具層面執行。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。須在法規或市場慣例所定的時限內交付資產（常規買賣方式）的金融資產買賣於買賣日期（即 貴集團進行買賣資產的日期）確認。

後續計量

就後續計量而言，金融資產分為兩類：

- 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）
- 按公平值計入損益的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

該類別與 貴集團最為相關。倘滿足以下兩個條件， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- a) 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產
- 及
- b) 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率（實際利率）法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

貴集團按攤銷成本計量的金融資產包括計入預付款項、按金及其他應收款項的貿易應收款項及金融資產以及應收關聯公司款項。

所有已確認金融資產其後整體視乎金融資產的分類按攤銷成本或公平值計量。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益及其他全面收益表中確認。

減值

貴集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(預期信貸虧損)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

就貿易應收款項及合約資產而言， 貴集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。故此， 貴集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨值。

庫存股份

貴公司或 貴集團持有的自身權益工具(庫存股份)直接於權益中按成本確認。收購、出售、發行或註銷 貴集團自身權益工具時概不會於損益中確認收益或虧損。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成 貴集團現金管理主要部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益表財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收益或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收益確認

收益乃按 貴集團日常業務過程中就物業銷售及服務而已收或應收的代價的公平值。收益經扣除稅項呈列。

物業銷售

當或於資產的控制權轉移至買方時確認收益。資產的控制權是在一段時間內或於某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權是在一段時間內轉移，倘 貴集團履約過程中：

- 提供買方同時收到且消耗的利益；或
- 產生及增強由買方控制的資產(如 貴集團執行)；或
- 貴集團不會產生具有可替代用途的資產，且 貴集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，參照在整個合約期間已完成履約義務的進度確認收益。否則，收益於買方獲得資產控制權的時點確認。

完成履約義務的進度按最能表達 貴集團履行履約義務的 貴集團對履行履約義務的努力或投入計量。

於釐定交易價格時，貴集團就融資組成部分的影響(如重大)調整約定代價金額。

就物業控制權於某一時點轉移的物業發展及銷售合約而言，收益於買方取得已竣工物業的實質擁有權或合法所有權，且貴集團現時有權收取付款及有可能收取代價時確認。

租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法通過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

股息收入

股息收入於股東收取該收入的權利獲確定時確認。

以股份為基礎付款

貴集團僱員(包括高級行政人員)按以股份為基礎付款的形式收取薪酬，其中僱員提供服務作為股本工具的代價(股本結算交易)。

股本結算交易

股本結算交易的成本乃使用適當估值模型按授出日期的公平值釐定，詳情載於附註29。

該成本連同股本(資本儲備)的相應增加在服務及(如適用)履約條件獲達成的期間(歸屬期間)於僱員福利開支中確認。直至歸屬日期前於各報告日期就股本結算交易確認的累計開支反映歸屬期到期的程度以及貴集團對最終歸屬的股本工具數目的最佳估計。某期間損益及其他全面收益表的開支或進賬指於該期初及期末確認的累計開支變動。

釐定獎勵獲授當日之公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為 貴集團對最終將會歸屬的股本工具數目的最佳估計之一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日之公平值。獎勵之任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終無歸屬之獎勵並不確認為開支。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件獲達成與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲達成，則交易仍被視為已歸屬。

倘以權益結算之獎勵條款經修訂，所確認之開支最少須達到猶如條款並無經修訂之水準(倘符合獎勵之原歸屬條款)。倘任何修訂會增加以股份為基礎付款之總公平值或以其他方式令僱員受惠，則應就該等修訂確認按修訂日期計量的額外開支。倘獎勵被實體或對手方取消，獎勵公平值的任何餘下部分即時通過損益支銷。

其他僱員退休福利

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員的薪金成本按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息是同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，而 貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因 貴集團主要業務在中國內地進行。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額在損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

3. 重大會計判斷與估計

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔－ 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。 貴集團按該等條款及條件作出評估，決定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的所有重大風險及回報。

投資物業及持作出售的已竣工物業的分類

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於貴集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬設施是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項物業進行判斷。

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

開發中物業及持作出售的已竣工物業的撥備

貴集團的開發中物業及持作出售的已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及持作出售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

以公平值列賬的在建投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師給出的評估市值重新估值。該等估值乃根據若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在較大差異。貴集團經考慮類似物業活躍市場現行價格信息並利用主要根據各有關期間末的市場條件作出的假設作出估計。

貴集團對公平值估計的主要假設包括參考同一地點及狀況之類似物業現行市場租金、有關資本轉化比率及預期溢利率所得估計租值的有關假設。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣276,800,000元、人民幣350,100,000元、人民幣418,100,000元及人民幣811,900,000元。更多詳情(包括公平值計量所用的主要假設及敏感度分析)載於歷史財務資料附註16。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情載於歷史財務資料附註20。

以股份為基礎付款

估計以股份為基礎付款交易的公平值需要確定最合適的估值模型，此乃視乎授出的條款及條件。

4. 過渡披露

以下載列採用《國際財務報告準則》第9號對綜合財務狀況表及儲備的影響，包括以《國際財務報告準則》第9號的預期信貸虧損取代國際會計準則第39號的已產生信貸虧損計算之影響。

根據國際會計準則第39號的賬面值與截至2018年1月1日根據《國際財務報告準則》第9號呈報的結餘之對賬如下：

人民幣千元	國際會計準則 第39號計量		重新分類	《國際財務報告準則》 第9號計量		
	類別	金額		重新計量 預期 信貸虧損	金額	類別
金融資產						
應收關聯公司款項.....	L&R*	2,584,977	—	—	2,584,977	AC**
貿易應收款項.....	L&R	1,992	—	—	1,992	AC
計入預付款項、按金及其他應收 款項的金融資產.....	L&R	1,553,419	—	—	1,553,419	AC
受限制現金.....	L&R	138,625	—	—	138,625	AC
現金及現金等價物.....	L&R	1,171,303	—	—	1,171,303	AC
		<u>5,450,316</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,450,316</u>	

人民幣千元	國際會計準則 第 39 號計量			重新計量	《國際財務報告準則》 第 9 號計量	
	類別	金額	重新分類	預期 信貸虧損	金額	類別
金融資產						
財務投資						
— 可供出售.....		321,008	(321,008)	—	不適用	
至：按公平值計入損益的金融資產			(321,008)	—		
	可供出售	<u>321,008</u>	<u>(321,008)</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>	
按公平值計入損益的金融資產.....		不適用	314,002	—	314,002	按公平值 計入損益 (強制性)
按公平值計入損益的金融資產.....		不適用	7,006	—	7,006	按公平值 計入損益 (指定)
來自：財務投資						
— 可供出售.....			<u>321,008</u>	<u>—</u>	<u>321,008</u>	
		不適用	<u>321,008</u>	<u>—</u>	<u>321,008</u>	按公平值 計入損益
貿易應付款項及應付票據.....	AC	917,403	—	—	917,403	AC
計入其他應付款項、已收按金及 應計費用的金融負債	AC	1,176,863	—	—	1,176,863	AC
應付關聯公司款項.....	AC	2,013,667	—	—	2,013,667	AC
財務擔保合約		25,156	—	—	25,156	
計息銀行及其他借款	AC	<u>5,660,097</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,660,097</u>	AC
		<u>9,793,186</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,793,186</u>	

**AC：已攤銷成本

以根據《國際財務報告準則》第9號的預期信貸虧損撥備取代根據國際會計準則第39號的期初貸款虧損撥備總額對2018年1月1日的金融工具並無重大影響。

5. 經營分部數據

管理層按項目位置監控 貴集團業務(包括物業開發及租賃)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策因所有位置具備類似經濟特徵，且物業開發及租賃的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於 貴集團來自外部顧客的收益僅自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔 貴集團收益的10%或以上。

6. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間自物業銷售所得收入及租金收入。

對收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
收益					
物業銷售	2,085,533	2,497,292	4,668,966	2,555,493	3,662,661
租金收入	5,354	5,688	6,678	4,495	2,372
	<u>2,090,887</u>	<u>2,502,980</u>	<u>4,675,644</u>	<u>2,559,988</u>	<u>3,665,033</u>

指：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
來自物業銷售的收益：					
於指定時間確認.....	2,085,533	2,497,292	4,668,966	2,555,493	3,662,661
來自其他來源的收益：					
物業租金收入	5,354	5,688	6,678	4,495	2,372
	<u>2,090,887</u>	<u>2,502,980</u>	<u>4,675,644</u>	<u>2,559,988</u>	<u>3,665,033</u>

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
其他收入及收益					
利息收入	3,011	11,105	30,833	20,367	17,714
沒收按金	102	1,320	1,155	1,155	897
政府補助	—	1,010	3,007	—	120
項目管理收入	—	—	—	—	4,743
按階段實現業務合併的					
投資收入	—	—	—	—	292,672
一間附屬公司清盤收益	—	5	—	—	—
其他	245	404	507	500	614
總計	<u>3,358</u>	<u>13,844</u>	<u>35,502</u>	<u>22,022</u>	<u>316,760</u>

7. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

	附註	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
		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	2018年 人民幣千元
已售存貨成本.....	23	1,474,176	1,649,736	3,890,650	2,118,858	2,651,393
租賃成本		1,426	1,468	1,467	2,392	1,026
持作出售已竣工物業的						
減值虧損撇銷	23	(29,341)	(19,170)	—	—	—
物業、廠房及設備項目折舊 ..	14	1,836	2,946	2,490	2,115	1,491
預付土地租賃付款款攤銷 ..	17	587	2,346	2,346	1,955	1,955
預付無形資產攤銷.....	15	—	—	—	—	447
出售物業、廠房及設備						
項目虧損		2	—	—	—	—
一間附屬公司清盤收益		—	(5)	—	—	—
租金開支		4,959	4,959	4,959	3,472	4,154
上市開支		—	—	—	—	18,911
核數師薪酬		420	580	770	247	5,355
僱員福利開支(包括董事及 最高行政人員薪酬)：						
薪金及工資		22,312	37,103	35,288	29,152	117,228
養老金計劃供款及 社會福利		4,502	6,752	6,709	6,151	17,196
投資物業的公平值收益	16	(5,273)	(23,267)	(21,028)	(17,052)	(14,803)

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
計息銀行及其他借款	376,987	232,884	348,338	306,752	364,062
預售按金利息	147,840	213,230	168,116	149,546	162,558
減：資本化利息	(393,653)	(310,099)	(339,433)	(311,960)	(376,805)
	<u>131,174</u>	<u>136,015</u>	<u>177,021</u>	<u>144,338</u>	<u>149,815</u>

9. 董事及最高行政人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利...	4,249	5,584	5,307	4,424	4,097
表現掛鈎花紅*	1,156	924	1,240	1,240	—
養老金計劃供款及					
社會福利	413	465	527	442	442
以股份為基礎付款	—	—	—	—	65,005
總計	<u>5,818</u>	<u>6,973</u>	<u>7,074</u>	<u>6,106</u>	<u>69,544</u>

* 貴公司若干執行董事有權獲得花紅付款，花紅付款按 貴集團除稅後溢利的比例釐定。

(a) 獨立非執行董事

林名輝先生、陳炳鈞先生及陳世敏先生於2019年2月18日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間並無應付獨立非執行董事的薪酬。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2015年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	養老金 計劃供款 及社會福利	薪酬總計
	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
執行董事：					
— 馬保華先生	—	779	187	83	1,049
— 朱力先生	—	665	—	74	739
— 王政先生	—	427	170	64	661
— 邵磊女士	—	318	154	51	523
	—	2,189	511	272	2,972
非執行董事：					
— 黃清平先生	—	1,115	420	58	1,593
— 謝晨光先生	—	945	225	83	1,253
	—	4,249	1,156	413	5,818

截至2016年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	養老金 計劃供款 及社會福利	薪酬總計
	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
執行董事：					
— 馬保華先生	—	1,060	420	87	1,567
— 朱力先生	—	898	136	83	1,117
— 王政先生	—	626	—	78	704
— 邵磊女士	—	550	—	71	621
	—	3,134	556	319	4,009
非執行董事：					
— 黃清平先生	—	1,248	—	59	1,307
— 謝晨光先生	—	1,202	368	87	1,657
	—	5,584	924	465	6,973

截至2017年12月31日止年度

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	養老金 計劃供款 及社會福利	薪酬總計
	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
執行董事：					
— 馬保華先生	—	882	420	93	1,395
— 朱力先生	—	874	—	93	967
— 王政先生	—	631	—	93	724
— 邵磊女士	—	581	400	93	1,074
	—	2,968	820	372	4,160
非執行董事：					
— 黃清平先生	—	1,474	420	62	1,956
— 謝晨光先生	—	865	—	93	958
	—	5,307	1,240	527	7,074

截至2017年10月31日止期間(未經審核)

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	養老金 計劃供款 及社會福利	薪酬總計
	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
執行董事：					
— 馬保華先生	—	735	420	78	1,233
— 朱力先生	—	729	—	78	807
— 王政先生	—	526	—	78	604
— 邵磊女士	—	484	400	78	962
	—	2,474	820	312	3,606
非執行董事：					
— 黃清平先生	—	1,229	420	52	1,701
— 謝晨光先生	—	721	—	78	799
	—	4,424	1,240	442	6,106

截至2018年10月31日止期間

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	養老金 計劃供款 及社會福利	以股份為 基礎付款	薪酬總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：						
— 馬保華先生	—	590	—	78	37,087	37,755
— 朱力先生	—	476	—	78	—	554
— 王政先生	—	380	—	78	13,959	14,417
— 邵磊女士	—	468	—	78	13,959	14,505
	—	1,914	—	312	65,005	69,231
非執行董事：						
— 黃清平先生	—	1,690	—	52	—	1,742
— 謝晨光先生	—	493	—	78	—	571
	—	4,097	—	442	65,005	69,544

馬寶華先生為 貴公司的行政總裁兼執行董事。於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

10. 五名最高薪酬僱員

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年10月31日止十個月的五名最高薪酬僱員分別包括四名董事、四名董事、四名董事、四名董事及四名董事。該等董事的薪酬詳情載於上文附註9。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年10月31日止十個月，並非 貴公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
薪金、津貼及實物福利	714	945	872	727	376
表現掛鈎花紅	—	28	—	—	—
養老金計劃供款及 社會福利	63	87	93	78	78
以股份為基礎付款	—	—	—	—	17,595
總計	<u>777</u>	<u>1,060</u>	<u>965</u>	<u>805</u>	<u>18,049</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員、最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	1	—	—	1	—
1,000,001港元至 1,500,000港元	—	1	1	—	—
20,500,001港元至 21,000,000港元	—	—	—	—	1
總計	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司於有關期間並無於香港產生的任何應課稅溢利。

貴集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支)。貴集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
即期稅項：					
中國企業所得稅.....	115,025	188,437	131,987	58,960	190,238
中國土地增值稅.....	147,123	154,044	78,542	73,500	185,182
遞延稅項(附註20).....	(31,972)	(51,644)	(6,157)	(13,747)	30,006
年／期內稅項支出總額	<u>230,176</u>	<u>290,837</u>	<u>204,372</u>	<u>118,713</u>	<u>405,426</u>

於各有關期間，貴公司及其大部份附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
除稅前溢利	428,729	660,501	594,981	231,897	993,626
按法定所得稅率計算	107,182	165,125	148,745	57,974	248,407
合營企業及一間聯營公司 應佔溢利及虧損	(527)	(574)	(20,683)	(2,565)	(31,939)
收購附屬公司的 已確認投資收入	—	—	—	—	(73,168)
不可扣稅開支	525	1,521	2,943	1,054	23,537
未確認的可扣減暫時差異 ...	12,462	4,503	1,048	526	1,939
中國附屬公司未分派溢利 的預扣稅	—	—	—	—	38,304
未確認的稅項虧損	192	4,729	13,412	6,599	59,460
土地增值稅撥備	147,123	154,044	78,542	73,500	185,182
土地增值稅的稅務影響	(36,781)	(38,511)	(19,635)	(18,375)	(46,296)
按 貴集團實際稅率計算的 稅項費用	230,176	290,837	204,372	118,713	405,426

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	12月31日			10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
應付稅項				
中國企業所得稅	110,875	55,731	67,240	50,005
中國土地增值稅	221,125	333,790	175,246	297,520
	332,000	389,521	242,486	347,525

12. 股息

自註冊成立以來 貴公司並無派付或宣派任何股息。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於公司重組及重組已於2018年5月25日完成及於附註2.1作進一步說明的於有關期間歷史財務資料的呈列基準，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	汽車	辦公室設備 及電子設備	租賃 物業裝修	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
2015年12月31日					
於2015年1月1日：					
成本.....	1,064	5,079	1,365	—	7,508
累計折舊	(572)	(4,404)	(560)	—	(5,536)
賬面淨值	<u>492</u>	<u>675</u>	<u>805</u>	<u>—</u>	<u>1,972</u>
於2015年1月1日，					
扣除累計折舊	492	675	805	—	1,972
添置.....	—	203	6,146	410	6,759
出售.....	—	(2)	—	—	(2)
年內折舊撥備	<u>(208)</u>	<u>(201)</u>	<u>(1,427)</u>	<u>—</u>	<u>(1,836)</u>
於2015年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>284</u>	<u>675</u>	<u>5,524</u>	<u>410</u>	<u>6,893</u>
於2015年12月31日：					
成本.....	1,064	5,282	7,511	410	14,267
累計折舊	<u>(780)</u>	<u>(4,607)</u>	<u>(1,987)</u>	<u>—</u>	<u>(7,374)</u>
賬面淨值	<u>284</u>	<u>675</u>	<u>5,524</u>	<u>410</u>	<u>6,893</u>

	汽車	辦公室設備 及電子設備	租賃 物業裝修	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
2016年12月31日					
於2015年12月31日					
及2016年1月1日：					
成本	1,064	5,282	7,511	410	14,267
累計折舊	(780)	(4,607)	(1,987)	—	(7,374)
賬面淨值	<u>284</u>	<u>675</u>	<u>5,524</u>	<u>410</u>	<u>6,893</u>
於2016年1月1日，					
扣除累計折舊	284	675	5,524	410	6,893
添置	3,232	35	700	19,050	23,017
年內折舊撥備	(589)	(199)	(2,158)	—	(2,946)
於2016年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>2,927</u>	<u>511</u>	<u>4,066</u>	<u>19,460</u>	<u>26,964</u>
於2016年12月31日：					
成本	4,296	5,317	8,211	19,460	37,284
累計折舊	(1,369)	(4,806)	(4,145)	—	(10,320)
賬面淨值	<u>2,927</u>	<u>511</u>	<u>4,066</u>	<u>19,460</u>	<u>26,964</u>
2017年12月31日					
於2016年12月31日					
及2017年1月1日：					
成本	4,296	5,317	8,211	19,460	37,284
累計折舊	(1,369)	(4,806)	(4,145)	—	(10,320)
賬面淨值	<u>2,927</u>	<u>511</u>	<u>4,066</u>	<u>19,460</u>	<u>26,964</u>
於2017年1月1日，					
扣除累計折舊	2,927	511	4,066	19,460	26,964
添置	—	124	—	59,811	59,935
出售一間附屬公司	(2,016)	(158)	(98)	—	(2,272)
年內折舊撥備	(857)	(167)	(1,466)	—	(2,490)
於2017年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>54</u>	<u>310</u>	<u>2,502</u>	<u>79,271</u>	<u>82,137</u>
於2017年12月31日：					
成本	4,296	5,441	8,211	79,271	97,219
累計折舊	(4,242)	(5,131)	(5,709)	—	(15,082)
賬面淨值	<u>54</u>	<u>310</u>	<u>2,502</u>	<u>79,271</u>	<u>82,137</u>

	汽車 人民幣千元	辦公室設備 及電子設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年10月31日					
於2017年12月31日及 2018年1月1日：					
成本	4,296	5,441	8,211	79,271	97,219
累計折舊	(4,242)	(5,131)	(5,709)	—	(15,082)
賬面淨值	<u>54</u>	<u>310</u>	<u>2,502</u>	<u>79,271</u>	<u>82,137</u>
於2018年1月1日，					
扣除累計折舊	54	310	2,502	79,271	82,137
添置	1,363	5,563	1,408	87,222	95,556
收購附屬公司	—	65	—	—	65
出售	(20)	(10)	—	—	(30)
期內折舊撥備	(135)	(279)	(1,077)	—	(1,491)
於2018年10月31日，					
扣除累計折舊	<u>1,262</u>	<u>5,649</u>	<u>2,833</u>	<u>166,493</u>	<u>176,237</u>
於2018年10月31日：					
成本	2,025	7,900	7,577	166,493	183,995
累計折舊	(763)	(2,251)	(4,744)	—	(7,758)
賬面淨值	<u>1,262</u>	<u>5,649</u>	<u>2,833</u>	<u>166,493</u>	<u>176,237</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年10月31日，並無抵押物業、廠房及設備。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及2018年10月31日止十個月期間，資本化借款成本分別為零、人民幣3,570,000元、人民幣19,459,000元及人民幣17,214,000元。用於釐定可作資本化的借款成本金額的比率為9%，並作為指定借款的實際利率。

15. 無形資產

	12 月 31 日			10 月 31 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
軟件				
於年／期初：				
成本.....	—	—	—	—
累計攤銷	—	—	—	—
賬面淨值	—	—	—	—
於年／期初的賬面值				
添置.....	—	—	—	6,922
於年／期末計提攤銷	—	—	—	(447)
於年／期末的賬面值	—	—	—	6,475
於年／期末：				
成本.....	—	—	—	6,922
累計攤銷	—	—	—	(447)
賬面淨值	—	—	—	6,475

16. 投資物業

	在建 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日的賬面值	—	85,300	85,300
添置	186,227	—	186,227
公平值調整所得收益淨額(附註7)	4,573	700	5,273
於2015年12月31日及2016年1月1日的 賬面值	190,800	86,000	276,800
添置	50,033	—	50,033
公平值調整所得收益淨額(附註7)	21,567	1,700	23,267
於2016年12月31日及2017年1月1日的 賬面值	262,400	87,700	350,100
添置	99,172	—	99,172
出售一間附屬公司	—	(52,200)	(52,200)
公平值調整所得收益淨額(附註7)	19,328	1,700	21,028
於2017年12月31日及2018年1月1日的 賬面值	380,900	37,200	418,100
添置	378,997	—	378,997
公平值調整所得收益淨額(附註7)	14,503	300	14,803
轉撥已竣工投資物業的在建投資物業	(774,400)	774,400	—
於2018年10月31日的賬面值	—	811,900	811,900

貴集團的投資物業位於中國內地。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日分別重估為人民幣276,800,000元、人民幣350,100,000元、人民幣418,100,000元及人民幣811,900,000元。貴集團的高級財務經理及財務總監經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

於2017年12月31日及2018年10月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣196,596,000元及人民幣211,356,000元的若干投資物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他貸款作抵押(附註31)。

公平值層級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

	於 2015 年 12 月 31 日使用以下級別的公平值計量			總計
	於活躍市場 的報價	重大可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的 經常性公平值計量 投資物業				
在建	—	—	190,800	190,800
已竣工	—	—	86,000	86,000
	—	—	276,800	276,800

	於 2016 年 12 月 31 日使用以下級別的公平值計量			總計
	於活躍市場 的報價	重大可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的 經常性公平值計量 投資物業				
在建	—	—	262,400	262,400
已竣工	—	—	87,700	87,700
	—	—	350,100	350,100

於2017年12月31日使用以下級別的公平值計量

	於活躍市場的 報價	重大可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	總計
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的 經常性公平值計量				
投資物業				
在建.....	—	—	380,900	380,900
已竣工	—	—	37,200	37,200
	—	—	418,100	418,100

於2018年10月31日使用以下級別的公平值計量

	於活躍市場的 報價	重大可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	總計
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的 經常性公平值計量				
投資物業				
已竣工	—	—	811,900	811,900
	—	—	811,900	811,900

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍			
			12月31日		10月31日	
			2015年	2016年	2017年	2018年
已竣工投資物業	收入資本化法	估計租金 (每平方米 及每月)	人民幣 68 元 至 75 元	人民幣 69 元 至 76 元	人民幣 70 元 至 79 元	人民幣 64 元 至 81 元
		資本化比率	5.5%	5.5%	5.5%	5.0% 至 5.5%
在建投資物業	比較法	預期利潤率	15%	15%	15%	15%

已竣工投資物業的公平值乃通過收入資本化法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在現行市況下可能取得的租金收入淨額(就租約的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化比率釐定公平值。亦會在適當情況下參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租金大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。資本化比率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建投資物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已竣工)：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建築成本及專業費用；及
- 市場參與者將房地產開發至竣工所要求持有的估計利潤率。

估計建築成本越高，在建投資物業公平值越低。

17. 預付土地租賃付款

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	—	116,716	114,370	112,024
年內添置	117,303	—	—	154,708
年／期內攤銷	(587)	(2,346)	(2,346)	(1,955)
於年／期末的賬面值	116,716	114,370	112,024	264,777
減：即期部分	(2,346)	(2,346)	(2,346)	(5,440)
非即期部分	<u>114,370</u>	<u>112,024</u>	<u>109,678</u>	<u>259,337</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣116,716,000元、人民幣114,370,000元、人民幣112,024,000元及人民幣110,069,000元的若干預付土地租賃付款已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註31）。

18. 於合營企業的投資

	12月31日			10月31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
應佔資產淨值	<u>—</u>	<u>56,503</u>	<u>124,328</u>	<u>129,232</u>

貴集團與合營企業的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註42披露。

(a) 貴集團合營企業的詳情

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本 人民幣千元	貴集團應佔 擁有權百分比	主要業務
南京九城興房地產開發 有限公司	中國南京 2016年	100,000	50% (附註 a)	物業發展
南京佳佑城房地產開發 有限公司(「南京佳佑城」)	中國南京 2017年	100,000	51%/50% (附註 b)	物業發展
無錫天弘利信房地產諮詢 有限公司 (「無錫天弘利信」)	中國無錫 2016年	10,000	65% (附註 c)	物業發展
新城房地產開發(無錫) 有限公司(「新城房地產」)	中國無錫 2005年	93,000	65% (附註 c)	物業發展
蘇州恒萬置地有限公司 (「蘇州恒萬」)	中國蘇州 2017年	180,000	16.70% (附註 d)	物業發展
蘇州立泰置業有限公司 (「蘇州立泰」)	中國蘇州 2018年	100,000	20.01% (附註 e)	物業發展
南京銀嘉泓企業管理有限公司 (「南京銀嘉泓」)	中國南京 2017年	100,000	51% (附註 f)	投資控股

附註 a： 根據南京九城興日期為2018年3月21日的組織章程修訂本，貴集團得到額外1%於南京九城興的投票權及，因此於2018年10月31日，南京九城興依規定為貴集團所控制的附屬公司。

附註 b： 根據日期為2018年3月10日的股份轉讓協議，貴集團出售其於南京佳佑城的1%股權予另一名合營企業夥伴，代價為人民幣1,000,000元。

附註 c： 於有關期間，無錫天弘利信有兩名股東，分別持有65%及35%股權。根據無錫天弘利信的組織章程細則，無錫天弘利信的所有股東決議案須獲三分之二投票權議決。鑑於該規定，無錫天弘利信入賬列為貴公司的合營企業，儘管貴公司於有關期間持有65%股權。新城房地產為無錫天弘利信的附屬公司。

附註d：於有關期間，蘇州恒萬有六名股東，分別持有16.70%、16.66%、16.66%、16.66%、16.66%及16.66%股權。根據蘇州恒萬的組織章程細則，蘇州恒萬的所有股東決議案須由六名股東一致議決。鑑於該規定，蘇州恒萬入賬列為 貴公司的合營企業，儘管 貴公司於有關期間持有16.67%股權。

附註e：於有關期間，蘇州立泰有五名股東，分別持有20.01%、20%、20%、20%及19.99%股權。根據蘇州立泰的組織章程細則，蘇州立泰的所有股東決議案須由五名股東一致議決。鑑於該規定，蘇州立泰入賬列為 貴公司的合營企業，儘管 貴公司於有關期間持有20.01%股權。

附註f：於有關期間，南京銀嘉泓有兩名股東，分別持有51%及49%股權。根據南京銀嘉泓的組織章程細則，南京銀嘉泓的所有股東決議案須由兩名股東一致議決。鑑於該規定，南京銀嘉泓入賬列為 貴公司的合營企業，儘管 貴公司於有關期間持有51%股權。

(b) 南京九城興(截至2016年及2017年12月31日止年度被視為 貴集團的重大合營企業)與中國內地的另一合營企業夥伴共同開發一個物業發展項目，採用權益法入賬。

下表列示有關南京九興的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與綜合財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日 2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元
現金及現金等價物	966	1,719
其他流動資產	1,611,049	1,820,023
流動資產總額	1,612,015	1,821,742
非流動資產	—	—
流動負債	(1,512,009)	(721,921)
非流動負債	—	(1,000,000)
資產淨值	100,006	99,821
與 貴集團於合營企業的權益對賬：		
貴集團所佔擁有權比例	50%	50%
貴集團應佔合營企業資產淨值	50,003	49,911
	50,003	49,911
收益	8	39
開支	(2)	(225)
稅項	—	—
年／期內(淨虧損)／純利 及全面(虧損)／收益總額	6	(186)

- (c) 南京佳佑城(截至2017年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月被視為 貴集團的重大合營企業)與中國內地的另一名合營企業夥伴共同開發一個物業發展項目，採用權益法入賬。

下表列示有關南京佳佑城的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與綜合財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日 2017年 人民幣千元	10月31日 2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	945,224	236,331
其他流動資產	3,126,900	3,371,863
流動資產總額	4,072,124	3,608,194
非流動資產	141	141
流動負債	(3,017,690)	(1,794,447)
非流動負債	(955,000)	(1,720,000)
資產淨值	99,575	93,888
與 貴集團於合營企業的權益對賬：		
貴集團所佔擁有權比例	51%	50%
貴集團應佔合營企業資產淨值	50,782	46,944
	<u>50,782</u>	<u>46,944</u>
收益	100	971
開支	(666)	(6,658)
稅項	141	—
年／期內淨虧損及全面虧損總額	<u>(425)</u>	<u>(5,687)</u>

- (d) 無錫天弘利信(截至2017年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月被視為 貴集團的重大合營企業)與中國內地的另一名合營企業夥伴共同開發一個物業發展項目，採用權益法入賬。

下表列示有關無錫天弘利信的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與綜合財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日 2017年 人民幣千元	10月31日 2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	27,448	196,025
其他流動資產	2,329,957	2,671,705
流動資產總額	2,357,405	2,867,730
非流動資產	4,131	4,212
流動負債	(2,177,498)	(2,528,970)
非流動負債	(151,390)	(330,000)
資產淨值	32,648	12,972
與 貴集團於合營企業的權益對賬：		
貴集團所佔擁有權比例	65%	65%
貴集團應佔合營企業資產淨值	21,221	8,432
	21,221	8,432
收益	146,938	103,929
開支	(106,433)	(67,515)
稅項	(17,857)	(12,154)
年／期內純利及全面收益總額	22,648	24,260

(e) 下表說明 貴集團並非個別屬重大的合營企業的概要財務資料：

	12月31日 2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	10月31日 2018年 人民幣千元
年／期內應佔合營企業溢利(虧損)	—	2,686	(7,111)
應佔合營企業的全面收益總額	—	2,686	(7,111)
貴集團於合營企業投資的賬面總值	6,500	2,414	23,908

19. 於聯營公司的投資

	12月31日			10月31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
應佔資產淨值	98,141	273,842	286,462	291,790

貴集團與一間聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註41披露。

(a) 貴集團聯營公司的詳情

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本 人民幣千元	貴集團應佔 擁有權百分比	主要業務
南京旭城房地產開發有限公司 （「南京旭城」）	中國南京 2014年 （附註(a)）	50,000	49.00%	物業發展
和縣孔雀湖房地產 開發有限公司	中國馬鞍山 2018年	50,000	50.00%	物業發展
蘇州業方房地產開發有限公司..	中國蘇州 2017年	100,000	19.99%	物業發展
南京易城房地產開發有限公司 （「南京易城」）（附註(b)）	中國南京 2014年	50,000	40.00%	物業發展
南京弘全房地產開發有限公司 （「南京弘全」）（附註(c)）	中國南京 2013年	80,000	26.01%	物業發展
南京馬會置業有限公司 「南京馬會」）（附註(d)）	中國南京 2004年	286,000	48.35%	物業發展

附註(a)： 於2017年12月30日，貴集團向當時母公司收購南京旭城的49%權益。收購事項為貴集團擴充其物業發展業務的策略一部分。

附註(b)： 南京易城於2018年成為貴集團的附屬公司。更多詳情，請參閱附註1附註(e)。

附註(c)： 南京弘全於2018年成為貴集團的附屬公司。更多詳情，請參閱附註1附註(c)。

附註(d)： 南京馬會於2018年成為貴集團的附屬公司。更多詳情，請參閱附註1附註(g)。

(b) 南京旭城(截至2017年12月31日止年度及截至2018年10月31日止十個月被視為貴集團的重大聯營公司)為貴集團的戰略合作略伴，從事物業發展，採用權益法入賬。

下表列示有關南京旭城的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與綜合財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日 2017年 人民幣千元	10月31日 2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	236,274	18,408
其他流動資產	1,258,805	927,437
流動資產總額	1,495,079	945,845
非流動資產	38,451	2
流動負債	(1,334,149)	(488,360)
非流動負債	—	—
資產淨值	199,381	457,488
與貴集團於聯營公司的權益對賬：		
貴集團所佔擁有權比例	49%	49%
貴集團應佔聯營公司資產淨值	97,697	228,744
	<u>97,697</u>	<u>228,744</u>
收益	1,188,039	1,036,706
開支	(842,454)	(521,111)
稅項	(196,204)	(257,488)
年／期內純利及全面收益總額	<u>149,381</u>	<u>258,107</u>

- (c) 南京馬會(截至2017年12月31日止年度被視為 貴集團的重大聯營公司)為 貴集團的戰略合作略伴，從事物業發展，採用權益法入賬。

下表列示有關南京馬會的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與綜合財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日 2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,033	38,677
其他流動資產	284,924	914,664
流動資產總額	285,957	953,341
非流動資產	273	18,475
流動負債	(230)	(533,541)
非流動負債	—	(146,000)
資產淨值	286,000	292,275
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：		
貴集團所佔擁有權比例	48.35%	48.35%
貴集團應佔聯營公司資產淨值	138,281	141,315
	<u>138,281</u>	<u>141,315</u>
收益	—	27,214
開支	—	(37,843)
稅項	—	16,904
年內純利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>6,275</u>

- (d) 下表說明 貴集團並非個別屬重大的聯營公司的概要財務資料：

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內應佔聯營公司				
(虧損)溢利	2,110	2,295	(5,224)	(4,494)
應佔聯營公司的全面				
(開支)收益總額	2,110	2,295	(5,224)	(4,494)
貴集團於聯營公司投資的				
賬面總值	<u>98,141</u>	<u>135,567</u>	<u>47,450</u>	<u>63,046</u>

20. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債於各有關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損	存貨減值	抵銷未來 應課稅溢利 的廣告費	應計建築成本	未變現 預收收益	財務 擔保合約	未付土地 增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	4,216	12,128	—	1,768	38,848	—	214	57,174
年內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項	32,895	(7,335)	—	3,461	1,945	—	2,324	33,290
於2015年12月31日及 2016年1月1日	37,111	4,793	—	5,229	40,793	—	2,538	90,464
年內計入／(扣除自)損益的遞延 稅項	11,674	(4,793)	—	(5,176)	16,179	—	39,578	57,462
於2016年12月31日 及2017年1月1日	48,785	—	—	53	56,972	—	42,116	147,926
年內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項	(28,878)	—	37	10	32,262	6,289	1,693	11,413
於2017年12月31日及 2018年1月1日	19,907	—	37	63	89,234	6,289	43,809	159,339
收購附屬公司	541	—	—	—	50,471	—	—	51,012
期內計入／(扣除自)損益的 遞延稅項	(8,769)	—	—	1,488	(26,520)	(1,310)	20,544	(14,567)
於2018年10月31日	11,679	—	37	1,551	113,185	4,979	64,353	195,784

遞延稅項負債

	收購附屬公司 產生的 公平值調整 人民幣千元	投資 物業產生的 公平值調整 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2015 年 1 月 1 日	—	—	—	—
年內計入損益的遞延稅項	—	1,318	—	1,318
於 2015 年 12 月 31 日				
及 2016 年 1 月 1 日	—	1,318	—	1,318
年內計入損益的遞延稅項	—	5,818	—	5,818
於 2016 年 12 月 31 日				
及 2017 年 1 月 1 日	—	7,136	—	7,136
出售附屬公司時對銷	—	(325)	—	(325)
年內計入損益的遞延稅項	—	5,256	—	5,256
於 2017 年 12 月 31 日				
及 2018 年 1 月 1 日	—	12,067	—	12,067
收購附屬公司	363,779	—	—	363,779
年內計入／(扣自)				
損益的遞延稅項	(26,566)	3,701	38,304	15,439
於 2018 年 10 月 31 日	337,213	15,768	38,304	391,285

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	12 月 31 日		10 月 31 日	
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的				
遞延稅項資產淨值	89,321	141,390	147,971	175,810
於綜合財務狀況表內確認的				
遞延稅項負債淨額	(175)	(600)	(699)	(371,311)
	89,146	140,790	147,272	(195,501)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收安排，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2015年、2016年及2017年12月31日，並無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項負債。貴公司董事認為，貴集團的資金將就拓展貴集團的經營而於中國內地保留。然而，於2018年10月31日，遞延稅項人民幣38,304,000元已就預扣稅確認。該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，與於並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共分別約人民幣455,771,000元、人民幣512,683,000元、人民幣560,461,000元及人民幣76,413,000元。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，貴集團產生自中國的未動用稅項虧損分別約為人民幣7,845,000元、人民幣26,759,000元、人民幣80,410,000元及人民幣318,249,000元，將在一至五年內到期，可供用於抵扣產生虧損的實體未來的應課稅溢利。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，並無就金額分別約為人民幣49,850,000元、人民幣67,861,000元、人民幣72,053,000元以及人民幣79,809,000元的可扣減臨時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自己虧損一段時間的附屬公司，而貴集團認為未來不大可能有應課稅溢利可供動用有關可扣減臨時差額。

21. 可供出售投資

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計值的				
非上市基金投資.....	59,900	430,500	321,008	—

於2015年、2016年及2017年12月31日，非上市投資為理財產品作為可供出售投資。

可供出售投資的公平值計量被分類為公平值層級第三層。進一步詳情載於歷史財務資料附註44。

22. 開發中物業

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	3,713,387	4,766,015	7,876,158	6,990,880
添置	3,168,766	5,137,770	2,231,132	8,929,734
收購附屬公司	—	—	—	4,549,667
轉撥至持作出售已竣工物業 (附註 23)	(2,116,138)	(2,027,627)	(3,116,410)	(4,014,934)
年／期末	<u>4,766,015</u>	<u>7,876,158</u>	<u>6,990,880</u>	<u>16,455,347</u>

貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，貴集團賬面總值分別約人民幣3,920,018,000元、人民幣1,855,264,000元、人民幣3,601,811,000元及人民幣8,238,749,000元的若干開發中物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

23. 持作出售的已竣工物業

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	995,914	1,667,217	2,064,278	1,280,040
收購附屬公司	—	—	—	445,268
出售一間附屬公司	—	—	(9,998)	—
轉撥自開發中物業(附註22)	2,116,138	2,027,627	3,116,410	4,014,934
轉撥至銷售成本(附註7)	(1,474,176)	(1,649,736)	(3,890,650)	(2,651,393)
減值虧損撤銷(附註7)	29,341	19,170	—	—
年／期末賬面值	<u>1,667,217</u>	<u>2,064,278</u>	<u>1,280,040</u>	<u>3,088,849</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年10月31日，貴集團賬面總值分別約人民幣442,289,000元、零、人民幣797,484,000元及人民幣853,526,000元若干持作出售的已竣工物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

持作出售的已竣工物業的減值撥備變動如下：

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	48,511	19,170	—	—
減值虧損撤銷(附註7)	(29,341)	(19,170)	—	—
年／期末	<u>19,170</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

持作出售的已竣工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

24. 貿易應收款項

	12月31日			10月31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	237	3,189	1,992	82
減值	—	—	—	—
	<u>237</u>	<u>3,189</u>	<u>1,992</u>	<u>82</u>

貿易應收款項主要指物業銷售的應收款項。貴集團尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑑於以上所述及貴集團的貿易應收款項涉及大量分散客戶的事實，並無重大信貸風險集中狀況。

貿易應收款項無抵押且不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於各有關期間末基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	12月31日			10月31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	<u>237</u>	<u>3,189</u>	<u>1,992</u>	<u>82</u>

既未逾期亦未減值的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。

根據過往經驗，貴公司董事認為，由於信貸質素並無發生顯著變化及結餘仍被視為可全數收回，故並無必要就該等結餘計提減值撥備。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	12月31日			10月31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
收購土地使用權的預付款項	—	—	390,000	—
建築成本款項	3,260	—	—	4,458
土地使用權的按金	—	—	60,000	86,328
其他按金	21,294	20,193	31,889	67,201
其他可收回稅項	182,364	269,250	109,146	337,479
應收第三方款項(附註43)	419,120	290,190	1,521,251	447,878
應收利息(附註43)	—	—	25,380	—
其他應收款項(附註43)	20,117	6,268	6,788	25,674
	<u>646,155</u>	<u>585,901</u>	<u>2,144,454</u>	<u>969,018</u>

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。於有關期間概無就其他應收款項減值計提任何撥備。

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	546,719	603,792	1,309,928	1,332,667
減：受限制現金	324,237	213,190	138,625	146,043
已抵押存款	2,224	24,245	—	7,441
現金及現金等價物	<u>220,258</u>	<u>366,357</u>	<u>1,171,303</u>	<u>1,179,183</u>

根據有關中國法規，貴集團的若干物業發展公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，該等受限制現金分別為人民幣324,237,000元、人民幣213,190,000元、人民幣138,625,000元及人民幣146,043,000元。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，為數人民幣2,224,000元、人民幣24,245,000元、零及人民幣7,441,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

27. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	12月31日			10月31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	409,061	436,306	690,345	1,486,873
一年以上	144,295	199,439	227,058	518,450
	<u>553,356</u>	<u>635,745</u>	<u>917,403</u>	<u>2,005,323</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

28. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關按金	3,997	4,298	7,847	73,341
應付利息(附註43)	5,619	7,344	19,457	41,793
應付工資及福利	6,617	10,321	11,790	224
稅項及附加費用	1,486	4,341	6,044	15,513
第三方墊款(附註43)	71,536	868,021	1,157,406	3,268,799
應計負債	—	—	—	32,947
其他	7,931	8,272	16,468	15,928
	<u>97,186</u>	<u>902,597</u>	<u>1,219,012</u>	<u>3,448,545</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

29. 以股份為基礎付款

於2018年5月29日，貴集團決定根據僱員激勵計劃，向四名高級管理層成員發行認購價為每股0.0001美元的34,118,149股股份。所有股份於授出時已隨即交收。

所授出股份的公平值乃根據可比較交易價格計算，為控股股東與獨立第三方(為當時前身股東)之間的股權轉讓交易的代價(已於2018年初結算)，其交易價格乃基於本公司管理層的盈利預測。

於報告日期，貴公司並無僱員激勵計劃項下的發行在外股份。

下表為已於授出股票的首天確認就僱員服務的開支：

	截至12月31日止年度			截至10月31止十個月	
	2015	2016	2017	2017	2018
	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
以股份支付之股權結清的交易					
所產生的開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,600</u>

(未經審核)

30. 合約負債

貴集團確認以下收益相關合約負債：

	12月31日			10月31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
合約負債	<u>3,857,665</u>	<u>5,827,466</u>	<u>3,839,732</u>	<u>5,397,722</u>

貴集團按物業銷售合約內建立的結算時間表從客戶收取付款。付款通常根據合約(主要為物業發展及銷售)表現預先收取。根據 貴集團的業務模式，就來自銷售物業所確認的收益，所有該等結轉自有關期間的合約負債。於有關期間末，已訂立合約但仍未收到來自客戶的未償還金額分別人民幣562,823,000元、人民幣116,829,000元、人民幣55,194,000元及人民幣1,027,223,000元。

以下為於各有關期間末確認收益的預計時間：

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,930,770	4,401,808	3,469,188	5,223,071
超過一年	<u>2,489,718</u>	<u>1,542,487</u>	<u>425,738</u>	<u>1,201,874</u>
	<u>4,420,488</u>	<u>5,944,295</u>	<u>3,894,926</u>	<u>6,424,945</u>

下表展示於有關期間及截至2017年10月31日止十個月確認有關結轉合約負債的收益。

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
於年／期初確認的收益， 計入合約負債結餘					
物業銷售	<u>1,316,120</u>	<u>1,814,444</u>	<u>4,397,071</u>	<u>2,317,362</u>	<u>3,421,566</u>

31. 計息銀行及其他借款

	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日		2018年10月31日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期									
其他貸款－有抵押	12.00	2016	168,000	6.50	2017	500,000	—	2019	961,400
長期銀行貸款的									
即期部分－有抵押	4.75-9.46	2016	1,163,331	5.32	2017	250,000	5.32-5.49	2018	845,302
長期其他貸款的									
即期部分－有抵押	9.63-13.00	2016	936,638	9.63	2017	445,395	8.59-8.83	2018	497,061
長期其他貸款的									
即期部分－無抵押	—	—	—	8.70	2017	86,000	—	2019	300,522
			2,267,969			1,281,395			4,070,454
非即期									
銀行貸款－有抵押	—	—	—	5.32-6.01	2018-2019	2,494,371	4.84-6.01	2019-2020	2,845,599
其他貸款－有抵押	9.63	2017	444,019	9.00	2018-2020	600,000	8.59-10.00	2019-2020	1,472,135
其他貸款－無抵押	8.70	2017	86,000	—	—	—	—	2020	100,000
			530,019			3,094,371			5,443,486
			2,797,988			4,375,766			9,513,940

銀行及其他借款

	12月31日			10月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
應於一年內償還	2,267,969	1,281,395	1,342,363	4,070,454
應於第二年償還	530,019	120,000	3,385,304	3,038,534
應於二至五年內償還	—	2,974,371	932,430	2,404,952
小計	530,019	3,094,371	4,317,734	5,443,486
	<u>2,797,988</u>	<u>4,375,766</u>	<u>5,660,097</u>	<u>9,513,940</u>

貴集團的借款均以人民幣計值。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，貴集團的借款最高分別為人民幣910,677,000元、人民幣550,000,000元、人民幣1,525,302,000元及人民幣5,780,031,000元，均為浮息借款。

貴集團的若干銀行及其他借款由質押以下於各有關期間末賬面值如下的資產作抵押：

	附註	12月31日			10月31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
投資物業	16	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196,596</u>	<u>211,356</u>
預付土地租賃付款	17	<u>116,716</u>	<u>114,370</u>	<u>112,024</u>	<u>110,069</u>
開發中物業	22	<u>3,920,018</u>	<u>1,855,264</u>	<u>3,601,811</u>	<u>8,238,749</u>
持作出售的					
已竣工物業	23	<u>442,289</u>	<u>—</u>	<u>797,484</u>	<u>853,526</u>

於2015年及2016年12月31日，貴集團以其於南京東方頤年健康產業有限公司的93%股權質押授予貴集團的若干銀行融資。

於2017年12月31日，貴集團以其於南京東方頤年健康產業有限公司的50.83%股權、其於南京銀卓房地產開發有限公司的100.00%股權、其於南京銀嘉瀾企業管理有限公司的51.00%股權及其於南京銀嘉湛企業管理有限公司的100.00%股權質押授予貴集團的若干銀行融資。

於2018年10月31日，貴集團以其於徐州長順置業有限公司的100.00%股權、其於南京銀嘉瀾企業管理有限公司的33.00%股權、其於南京銀嘉湛企業管理有限公司的100.00%股權、其於杭州銀弘實業有限責任公司的100%股權及其於南京銀嘉匯企業管理有限公司的100%股權質押授予貴集團的若干銀行融資。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，當時母公司已分別對貴集團最高為人民幣2,327,134,000元、人民幣4,289,766,000元、人民幣5,161,721,000元及人民幣7,836,861,000元的若干銀行貸款作出擔保。

貴公司管理層已評估，計息銀行借款及其他借款的公平值與其賬面值相若，在很大程度上是由於該等借款乃基於現行市場利率於貴集團與獨立第三方金融機構間作出。

32. 財務擔保合約

於各有關期間末，綜合財務報表中計提撥備的財務擔保合約如下：

	附註	12月31日			10月31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
一名關聯方貸款及 借款擔保責任	(1)	—	—	25,156	19,915
減：即期		—	—	(6,289)	(6,289)
非即期		—	—	18,867	13,626

- (1) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，貴集團為關聯方提供的擔保總額分別為零、零、人民幣745,000,000元及人民幣745,000,000元。有關進一步詳情，請參閱附註39。

該等財務擔保初步於綜合財務報表中按提供擔保當日的公平值確認。初步確認後，該類合約應隨後按下列較高者計量：i) 已釐定的虧損撥備，及ii) 初步確認的金額減(如適用)根據《國際財務報告準則》第15號的原則確認的累計收入金額。財務擔保合約的公平值乃根據在相若商業環境下按類似條款及風險所提供擔保的市值估計。

33. 股本及庫存股份

	10月31日 2018年
法定：	
3,900,000,000股每股面值0.1港元的普通股	390,000,000
	10月31日 2018年 人民幣千元
已發行及繳足：	
4,251,145股每股面值0.1港元的普通股	347

貴公司於2018年1月8日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於其註冊成立日期，貴公司將1股面值為0.0001美元的普通股配發予一名認購人，並轉讓予Silver Huang Holding Limited（黃清平先生控制的公司）。同日，貴集團決定按每股認購價0.0001美元向Silver Dai Holding Limited、Silver Zhu Holding Limited、Silver Xie Holding Limited、Silver Ma Holding Limited、Silver Li Holding Limited及Silver Cao Holding Limited發行499,999,999股股份。

於2018年5月29日，貴公司透過於貴公司股本增設499,500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，將法定股本由50,000美元（分為500,000,000股每股0.0001美元的股份）增加至50,000,000美元（分為500,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份），有關新股份在所有方面與彼此及貴公司現有已發行股份享有同等權益。

於2018年5月29日，貴集團決定就僱員激勵計劃，向四名高級管理層成員發行認購價為每股0.001美元的34,118,149股股份及向Silver Huang Holding Limited（一家由黃清平先生控制的公司）發行10,900,371股庫存股份。

於2018年5月29日，貴公司透過進一步增設3,900,000,000股每股面值0.1港元的新股份，將法定股本由50,000,000美元（分為500,000,000,000股美元股份）增加至以下合計：(i) 50,000,000.00美元（分為500,000,000,000股美元股份）及(ii) 390,000,000港元（分為3,900,000,000股每股面值0.1港元的股份）。

於上述新股發行完成後，現有美元股份由 貴公司以新股份發行所得款項購回並於緊隨購回後註銷。

於上述購回完成後，根據開曼公司法第13條(經修訂)，500,000,000,000股 貴公司未發行美元股份被註銷，致使 貴公司的法定股本已降低至390,000,000港元(分為3,900,000,000股每股面值0.1港元的股份)，以及已發行股份為4,251,145股賬面值為每股0.1港元的股份。

34. 儲備

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月， 貴集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指公司重組及重組完成前 貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及 貴集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的注資。

(b) 資本儲備

於2018年5月29日， 貴集團決定向四名高級管理層成員發行認購價為每股0.0001美元的34,118,149股股份。股票發行的代價總額為34,118美元，相當於人民幣218,000元及補償開支為人民幣82,600,000元。

(c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按除稅後純利的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

35. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借款	應付關聯 公司款項	來自融資活動 的負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	3,444,728	2,294	3,447,022
融資活動所得現金流量	(646,740)	(16,559)	(663,299)
非融資活動所得現金流量	—	36,911	36,911
於2015年12月31日	2,797,988	22,646	2,820,634
融資活動所得現金流量	1,577,778	66,769	1,644,547
非融資活動所得現金流量	—	(2,380)	(2,380)
非現金變動：			
出售一間附屬公司(附註36)	—	(4,612)	(4,612)
於2016年12月31日	4,375,766	82,423	4,458,189
融資活動所得現金流量	1,284,331	1,913,985	3,198,316
非融資活動所得現金流量	—	17,259	17,259
於2017年12月31日	5,660,097	2,013,667	7,673,764
融資活動所得現金流量	3,287,843	(611,897)	2,675,946
收購附屬公司(附註37)	566,000	—	566,000
非融資活動所得現金流量	—	(3,077)	(3,077)
於2018年10月31日	9,513,940	1,398,693	10,912,633

36. 出售附屬公司

2016年12月31日

重組前，當時母公司通過其擁有51%股權的附屬公司南京弘安房地產開發有限公司(「南京弘安」)間接控制南京弘全房地產開發有限公司(「南京弘全」)，南京弘安擁有南京弘全的51%股權。於2016年11月18日，南京弘安將其於南京弘全的24.99%股份轉讓予一名第三方，因此，由於失去24.99%投票權，南京弘全由 貴集團附屬公司轉為聯營公司。

2016 年
人民幣千元

出售的資產淨值：

現金及現金等價物	1,163
受限制現金	2
可供出售投資	37,700
預付款項、按金及其他應收款項	96,819
應收關聯公司款項	100,750
貿易應付款項及應付票據	(22,413)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(74,359)
應付關聯公司款項(附註 35)	(4,612)
	135,050
非控股權益	(99,922)
保留權益的公平值	(35,128)
出售一間附屬公司虧損	—
以現金償付	—

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

人民幣千元

現金代價	—
出售的現金及現金等價物	(1,163)
有關南京弘全的現金及現金等價物流出淨額	(1,163)

2017年12月31日

根據日期為2017年11月30日的股份轉讓協議，貴集團無償向一間最終股東共同控制的關聯公司出售其於南京華中房地產開發有限責任公司（「南京華中」）的100%股權。

	2017年 人民幣千元
出售的資產淨值：	
現金及現金等價物	2,300
預付款項、按金及其他應收款項	96,635
應收關聯公司款項	5,732
持作出售物業	9,998
於一間聯營公司的投資	58,387
物業、廠房及設備	2,272
投資物業	52,200
貿易應付款項及應付票據	(25,087)
其他應付款項、已收按金及應計費用	(166,498)
遞延稅項負債	(325)
	35,614
非控股權益	—
於重組時確認的合併儲備	(35,614)
以現金償付	—

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	—
出售的現金及現金等價物	(2,300)
有關南京華中的現金及現金等價物流出淨額	(2,300)

37. 業務合併

2018年10月31日

於2018年3月21日，貴集團以零現金代價向南京九城興另一名股東收購南京九城興的另外1%投票權，其後貴集團擁有南京九城興的51%投票權及50%股權。是次收購為貴集團擴大其物業發展業務策略之一部分。

於2018年3月31日，貴集團以現金代價人民幣72,930,000元向南京弘全另外兩名股東收購南京弘全的另外73.99%股權，其後貴集團擁有南京弘全的100%股權。是次收購為貴集團擴大其物業發展業務策略之一部分。購買代價已於收購日期支付。

於2018年5月2日，貴集團以現金代價人民幣300,743,000元向南京馬會另外兩名股東收購南京馬會的另外51.65%股權，其後貴集團擁有南京馬會的100%股權。是次收購為貴集團擴大其物業發展業務策略之一部分。購買代價已於收購日期支付。

於2018年5月2日，貴集團以現金代價人民幣316,843,000元向南京易城另外兩名股東收購南京易城的另外60%股權，其後貴集團擁有南京易城的100%股權。是次收購為貴集團擴大其物業發展業務策略之一部分。購買代價已於收購日期支付。

於2018年5月7日，貴集團以現金代價人民幣56,000,000元向一名獨立第三方收購無錫億豐的35%股權。是次收購為貴集團擴大其物業發展業務策略之一部分。

於2018年5月21日，貴集團以零現金代價向一名獨立第三方收購空港會展的49%股權。是次收購為貴集團擴大其物業發展業務策略之一部分。

於2018年6月30日，貴集團以人民幣159,350,000元現金代價向一名獨立第三方收購徐州長順的100%股權。是次收購為貴集團擴大其物業發展業務策略之一部分。

貴集團選擇按其於被收購方可識別資產淨值的權益比例百分比計量於被收購方的非控股權益。

	南京九城興	南京弘全	南京馬會	南京易城	無錫億豐	南京空港會展	徐州長順	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業.....	1,839,000	—	549,500	1,132,200	1,028,967	—	—	4,549,667
持作出售的已竣工物業.....	—	—	182,700	262,568	—	—	—	445,268
現金及現金等價物.....	129,514	1,252	119,895	38,798	18,578	808	2,911	311,756
受限制現金.....	—	—	48,943	34,140	—	—	—	83,083
預付款項、按金及其他應收款項.....	32,924	146,768	687,053	309,438	60,345	5,923	289,755	1,532,206
可收回稅項.....	—	1,314	21,713	39,790	7,412	—	—	70,229
物業、廠房及設備.....	—	—	—	10	55	—	—	65
遞延稅項資產.....	—	—	19,046	31,698	—	268	—	51,012
貿易應付款項及應付票據.....	(974)	(10,071)	(10,972)	(69,480)	(3,439)	(900)	—	(95,836)
其他應付款項、已收按金及應計費用.....	(1,566,058)	(52,369)	(564)	(5,426)	(545,651)	(6,900)	(82,685)	(2,212,953)
合約負債.....	—	—	(691,992)	(1,137,964)	(346,021)	—	—	(2,175,977)
計息銀行及其他借款(附註35).....	(320,000)	—	(246,000)	—	—	—	—	(566,000)
應付稅項.....	—	—	(82)	—	—	—	—	(82)
遞延稅項負債.....	(3,628)	—	(97,138)	(151,919)	(60,463)	—	(50,631)	(363,779)
按公平值計值的可識別資產淨值總額.....	110,778	86,894	582,102	483,853	159,782	(801)	159,350	1,581,958
非控股權益.....	(55,389)	—	—	—	(103,782)	—	—	(159,171)
貴公司於收購前持有的公平值權益.....	(55,389)	(22,601)	(281,359)	(193,541)	—	—	—	(552,890)
收購附屬公司確認的投資虧損 (包括於其他收入及收益淨額).....	—	8,638	—	26,531	—	801	—	35,970
已轉讓購買代價.....	—	72,930	300,743	316,843	56,000	—	159,350	905,866
以下列方式支付：								
現金.....	—	72,930	300,743	316,843	—	—	—	690,516
遞延現金代價.....	—	—	—	—	56,000	—	159,350	215,350
對收購現金流量的分析								
附屬公司獲取現金.....	—	72,930	300,743	316,843	—	—	—	690,516
已付現金.....	—	72,930	300,743	316,843	56,000	—	159,350	905,866
計入投資活動所得現金流量的收購 現金流量淨額.....	129,514	(71,678)	(180,848)	(278,045)	(37,422)	808	(156,439)	(378,760)

預付款項、按金及其他應收款項的公平值為人民幣1,532,206,000元。預付款項、按金及其他應收款項的總金額為人民幣1,532,206,000元，並預期可收回全數合約金額。

自收購以來，該等已收購實體於截至2018年10月31日止十個月期間為貴集團收益貢獻合共人民幣258,560,000元及為綜合溢利貢獻虧損人民幣10,011,000元。

倘合併入賬於年初進行，截至2018年10月31日止十個月期間的貴集團收益及貴集團溢利將分別為人民幣3,666,078,000元及人民幣536,641,000元。

38. 收購一間不作為業務合併入賬的附屬公司

於2018年9月29日，貴集團自一名第三方收購馬鞍山順碧另外33.34%股權。收購乃貴集團擴大物業發展業務戰略的一部分。

上述收購已計入貴集團綜合財務報表中的資產收購。貴集團的購買成本分別根據購買日期的相對公平值分配至資產及負債。

根據購買日期所收購的資產及負債的相對公平值分配的購買成本如下：

	10月31日
	2018年
	人民幣千元
收購的資產淨值：	
現金及現金等價物	49,876
預付款項、按金及其他應收款項	1,510
開發中物業	971,148
物業、廠房及設備	49
其他應付款項、已收按金及應計費用	(992,580)
	<u>30,003</u>

有關收購一間附屬公司的現金流量的分析如下：

現金代價	(10,003)
收購的現金及現金等價物	49,876
以現金償付	<u>39,873</u>

39. 或有負債

於各有關期間末，未於綜合財務報表內撥備的或有負債如下：

		12月31日			10月31日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向銀行作出的有關授予 貴集團					
物業買家融資的擔保	(1)	871,246	1,653,975	1,404,013	2,199,901
向銀行及其他機構作出的有關					
授予關聯方融資的擔保	(2)	140,000	140,000	885,000	873,383
		<u>1,011,246</u>	<u>1,793,975</u>	<u>2,289,013</u>	<u>3,073,284</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售的已竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款， 貴集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品。倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於有關期間， 貴集團並未就向 貴集團持作出售的已竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。 貴公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 貴集團就授予關聯公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。於2015年、2016年以及2017年12月31日及2018年10月31日的總擔保金額分別人民幣140,000,000元、人民幣140,000,000元、人民幣885,000,000元及人民幣873,383,000元乃以質押品進行抵押， 貴公司董事認為毋須就擔保計提財務擔保撥備。

40. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，協定租賃租期介乎1至21年。租賃條款一般要求承租人支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於各有關期間末，貴集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃應收的到期未來最低租賃收款額如下：

	12月31日			10月31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.....	3,119	3,474	3,529	3,380
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,048	11,596	9,292	6,129
五年後.....	3,762	2,640	1,415	241
	<u>19,929</u>	<u>17,710</u>	<u>14,236</u>	<u>9,750</u>

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排承租若干辦公物業，協定租期介乎1至5年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的到期未來最低租賃付款額如下：

	12月31日			10月31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.....	4,959	4,959	4,618	6,096
第二至第五年(包括首尾兩年)	13,701	13,637	9,103	6,905
五年後.....	4,895	—	—	—
	<u>23,555</u>	<u>18,596</u>	<u>13,721</u>	<u>13,001</u>

41. 承擔

除上文附註 40 所詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12 月 31 日			10 月 31 日
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業發展活動	1,641,028	2,066,288	2,702,004	8,129,622
收購土地使用權	203,930	—	—	—
物業、廠房及設備	—	78,450	49,553	21,990
投資物業	—	—	10,895	58,354
向收購附屬公司注資	—	—	10,003	115,000
向聯營公司注資	—	71,000	30,060	—
	<u>1,844,958</u>	<u>2,215,738</u>	<u>2,802,515</u>	<u>8,324,966</u>

42. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
黃清平先生	貴公司董事
銀城地產集團股份有限公司	當時母公司
南京佳佑城房地產開發有限公司	合營企業
南京九城興房地產開發有限公司	合營企業
蘇州恒萬置地有限公司	合營企業
蘇州立泰置業有限公司	合營企業
無錫天弘利信房地產諮詢有限公司	合營企業
新城房地產開發(無錫)有限公司	合營企業
南京銀嘉泓企業管理有限公司	合營企業
南京湖濱金陵飯店有限公司	合營企業

關聯方姓名／名稱

與 貴集團的關係

和縣孔雀湖房地產開發有限公司	聯營公司
南京旭城房地產開發有限公司	聯營公司
蘇州渝熙房地產開發有限公司	聯營公司
南京易城房地產開發有限公司	聯營公司
南京弘全房地產開發有限公司	聯營公司
南京馬會置業有限公司	聯營公司
南京東方頤年養老服務有限公司	聯營公司
南京東方頤和養老服務有限公司	由當時母公司控制的公司
南京弘安房地產開發有限公司	由當時母公司控制的公司
南京華中苑酒店有限公司	由當時母公司控制的公司
南京薈房網絡科技有限公司	由當時母公司控制的公司
南京錦城佳業營銷策劃有限公司	由當時母公司控制的公司
南京錦城一家文化傳媒有限公司	由當時母公司控制的公司
南京銀城惠美佳家政服務有限公司	由當時母公司控制的公司
南京銀城健身有限公司	由當時母公司控制的公司
南京銀城科技有限公司	由當時母公司控制的公司
南京銀城物業服務股份有限公司	由當時母公司控制的公司
南京銀嘉安企業管理有限公司	由當時母公司控制的公司
南京銀嘉宸企業管理有限公司	由當時母公司控制的公司
南京銀龍房地產開發有限公司	由當時母公司控制的公司

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
南京原穀生態農業有限公司	由當時母公司控制的公司
南京薈盛行房產經紀有限公司	由當時母公司控制的公司
南京耘初商業管理有限公司	由當時母公司控制的公司
南京物色網絡科技有限公司	由當時母公司控制的公司
重慶蘇逸房地產開發有限公司	由當時母公司控制的公司
南京壹城壹品文化傳媒有限公司	由當時母公司控制的公司

(2) 重大關聯方交易

於有關期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
關聯方墊款					
(不包括合營企業及聯營公司)：					
南京東方頤年養老服務					
有限公司	—	8,800	44,260	500	1,700
南京薈盛行房產經紀有限公司....	—	—	—	—	3
南京銀城物業服務股份有限公司	—	—	—	—	1,609
南京錦城佳業營銷策劃有限公司	—	—	—	—	54
重慶蘇逸房地產開發有限公司....	—	—	—	—	5,000
南京銀龍房地產開發					
有限公司	2,446	—	—	—	—
銀城地產集團股份					
有限公司	—	5,786,273	7,201,185	6,772,378	5,982,708

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
償還關聯方墊款					
(不包括合營企業及聯營公司):					
南京東方頤年養老服務有限公司	—	—	2,200	9,300	52,560
南京銀龍房地產開發有限公司	—	2,446	—	—	—
南京薈盛行房產經紀有限公司....	—	—	—	—	3
南京錦城佳業營銷策劃有限公司	—	—	—	—	54
重慶蘇逸房地產開發有限公司....	—	—	—	—	5,000
銀城地產集團股份有限公司	—	5,725,994	6,095,239	6,057,815	6,693,427

墊款予關聯方

(不包括合營企業及聯營公司):

Nanjing Yinjiahuang Enterprise Management Co., Ltd.....					
	—	—	—	—	10
南京東方頤年養老服務有限公司	23	6,652	—	—	13,400
南京弘安房地產開發有限公司....	664,527	100,600	112,608	—	31
南京華中苑酒店有限公司	1,000	100,000	—	—	—
南京銀嘉安企業管理有限公司....	—	—	10	10	—
南京銀嘉宸企業管理有限公司....	—	10	—	—	—
南京東方頤和養老服務有限公司	—	—	—	—	53,111
南京銀城物業服務股份有限公司	—	—	—	—	—
銀城地產集團股份有限公司	3,416,899	—	—	—	—

償還墊款予關聯方

(不包括合營企業及聯營公司):

南京東方頤年養老服務有限公司.	—	6,676	—	—	—
南京弘安房地產開發有限公司....	118,429	592,069	323,800	211,192	—
南京華中苑酒店有限公司	—	9,000	100,000	100,000	—
南京銀嘉安企業管理有限公司....	—	—	—	—	10

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
南京銀嘉宸企業管理有限公司....	—	—	—	—	10
南京東方頤和養老服務 有限公司	—	—	—	—	45,010
南京銀城物業服務股份有限公司	—	—	—	—	—
銀城地產集團股份有限公司	3,335,521	574,538	—	—	—
合營企業及聯營公司墊款					
新城房地產開發(無錫)有限公司.	—	—	158,000	21,990	818,854
南京弘全房地產開發有限公司....	—	—	47,725	47,725	—
南京馬會置業有限公司	—	—	263,024	—	—
南京易城房地產開發有限公司....	—	—	103,335	63,335	—
南京湖濱金陵飯店有限公司	—	136	—	—	—
南京銀嘉泓企業管理有限公司....	—	—	205,100	—	4,970
無錫天弘利信	—	—	—	—	164,490
蘇州渝熙房地產開發有限公司....	—	—	—	—	19,990
南京旭城房地產開發 有限公司	—	—	—	—	411,600
償還合營企業及聯營公司墊款					
新城房地產開發(無錫) 有限公司	—	—	—	—	832,665
南京弘全房地產開發有限公司....	—	—	—	—	47,726
南京馬會置業有限公司	—	—	—	—	263,024
南京易城房地產開發有限公司....	—	—	—	—	103,335
南京湖濱金陵飯店有限公司	19,005	—	136	—	—
南京銀嘉泓企業管理有限公司....	—	—	11,069	—	15,281
南京旭城房地產開發有限公司....	—	—	—	—	9,800
墊款予合營企業及聯營公司					
南京佳佑城	—	—	1,022,500	1,022,500	500,039
南京九城興	—	1,543,719	163,289	152,754	—
無錫天弘利信	—	353,500	881,500	881,500	124,420
蘇州恒萬	—	—	—	—	126,356
蘇州立泰	—	—	—	—	60,158
南京易城房地產開發有限公司....	219	—	—	—	—
南京湖濱金陵飯店有限公司	809	—	—	—	—
南京銀嘉泓企業管理有限公司....	—	—	—	6,650	—

	截至 12 月 31 日止年度			截至 10 月 31 日止十個月	
	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
和縣孔雀湖房地產開發 有限公司	—	—	—	—	310,919
蘇州渝熙房地產開發 有限公司	—	—	—	—	50,245
償還墊款予合營企業及聯營公司					
南京佳佑城	—	—	—	—	800,000
南京九城興	—	821,100	518,879	518,879	367,029
無錫天弘利信	—	—	45,000	45,000	1,314,420
蘇州恒萬	—	—	—	—	72,226
蘇州立泰	—	—	—	—	20,144
南京易城房地產開發有限公司....	55,495	219	—	—	—
南京湖濱金陵飯店有限公司	—	809	—	—	—
蘇州渝熙房地產開發有限公司....	—	—	—	—	50,245
來自一名關聯方的租金收入					
南京銀城健身有限公司	5,797	5,797	5,797	3,498	1,844
向一名關聯方支付租金費用					
銀城地產集團股份有限公司	4,959	4,959	4,959	3,492	4,412
自關聯方轉讓的軟件					
銀城地產集團股份有限公司	—	—	—	—	6,922
向一名關聯方支付物業管理費					
南京銀城物業服務股份 有限公司	14,918	5,511	26,775	21,331	8,510
向一名關聯方支付項目管理費					
銀城地產集團股份有限公司	—	15,350	82,946	16	105
來自關聯方的 項目管理收入					
南京旭城房地產有限公司	—	—	—	—	21,259
南京佳佑城房地產開發有限公司 新城房地產開發(無錫) 有限公司	—	—	—	—	8,291
	—	—	—	—	8,557
來自關聯方的服務費					
南京華中苑酒店有限公司	—	176	—	1,360	1,714
南京銀城惠美佳家政服務 有限公司	—	37	—	—	21
南京銀城科技有限公司	—	466	—	—	4

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
南京錦城一家文化傳媒有限公司	—	—	554	—	—
南京錦城佳業營銷策劃有限公司	—	—	264	151	895
南京薈房網絡科技有限公司	—	—	1,490	1,483	2,247
南京物色網絡科技有限公司	—	—	416	314	316
南京壹城壹品文化傳媒有限公司	—	—	—	—	85
南京耘初商業管理有限公司	—	—	—	—	312
南京原穀生態農業有限公司	—	—	6,131	68	380

關聯公司就銀行及其他借款

提供擔保：

銀城地產集團股份有限公司	1,263,477	2,794,371	4,161,721	4,164,289	5,312,619
黃清平先生	—	—	498,376	500,000	197,122
銀城地產集團股份有限公司 和黃清平先生共同	1,063,657	1,495,395	1,000,000	679,493	2,524,242

附註：該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方的其他交易

- (i) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，當時母公司已分別對 貴集團最高為人民幣2,327,134,000元、人民幣4,289,766,000元、人民幣5,161,721,000元及人民幣7,836,861,000元的若干銀行貸款作出擔保。
- (ii) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年10月31日，以 貴集團關聯方為受益人作出的擔保總額分別為人民幣140,000,000元、人民幣140,000,000元、人民幣885,000,000元及人民幣873,382,995元。有關進一步詳情，請參閱附註39。

(4) 與關聯方的未付結餘

應收關聯方款項：

	12月31日			10月31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
與非經營活動相關的結餘				
和縣孔雀湖房地產開發有限公司.	—	—	—	310,920
南京弘安房地產開發有限公司.....	702,661	211,192	—	31
南京華中苑酒店有限公司.....	9,000	100,000	—	—
南京佳佑城房地產開發有限公司.	—	—	1,022,500	722,538
南京九城興房地產開發有限公司.	—	722,619	367,029	—
銀城地產集團股份有限公司.....	574,538	—	—	—
南京湖濱金陵飯店有限公司.....	809	—	—	—
無錫天弘利信.....	—	353,500	1,190,000	—
南京東方頤年養老服務有限公司.	23	—	—	13,400
南京銀嘉宸企業管理有限公司.....	—	10	10	—
南京銀嘉安企業管理有限公司.....	—	—	10	—
蘇州恒萬.....	—	—	—	54,130
蘇州立泰.....	—	—	—	40,014
蘇州渝熙房地產開發有限公司.....	—	—	—	—
南京東方頤和養老服務有限公司.	—	—	—	8,100
Nanjing Yinjiahuang Enterprise Management Co., Ltd.....	—	—	—	10
南京易城房地產開發有限公司.....	220	—	—	—
	<u>1,287,251</u>	<u>1,387,321</u>	<u>2,579,549</u>	<u>1,149,143</u>
與經營活動有關的結餘				
南京華中苑酒店有限公司.....	1,040	2,580	—	—
新城房地產開發(無錫)有限公司.	—	—	—	5,000
南京銀城健身有限公司.....	4,298	8,796	5,428	7,364
	<u>5,338</u>	<u>11,376</u>	<u>5,428</u>	<u>12,364</u>
	<u>1,292,589</u>	<u>1,398,697</u>	<u>2,584,977</u>	<u>1,161,507</u>

應付關聯方款項：

	12 月 31 日			10 月 31 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
與非經營活動相關的結餘				
銀城地產集團股份有限公司	—	60,278	1,166,224	455,505
南京東方頤年養老服務有限公司 .	—	8,800	50,860	—
南京易城房地產開發有限公司	—	—	103,335	—
南京馬會置業有限公司	—	—	263,024	—
南京弘全	—	—	47,726	—
南京旭城房地產開發有限公司	—	—	—	401,800
南京銀嘉泓企業管理有限公司	—	—	194,031	183,720
南京湖濱金陵飯店有限公司	—	137	—	—
南京銀龍房地產開發有限公司	2,446	—	—	—
無錫天弘利信	—	—	—	164,490
南京銀城物業服務股份有限公司	—	—	—	1,609
蘇州渝熙房地產開發有限公司	—	—	—	19,990
新城房地產開發(無錫)有限公司 .	—	—	158,000	144,188
	<u>2,446</u>	<u>69,215</u>	<u>1,983,200</u>	<u>1,371,302</u>
與經營活動相關的結餘				
南京華中苑酒店有限公司	—	—	187	—
南京薈房網絡科技有限公司	—	—	41	—
南京銀城物業服務股份有限公司 .	15,187	3,290	15,362	10,173
銀城地產集團股份有限公司	4,959	9,918	14,877	17,218
南京原穀生態農業有限公司	54	—	—	—
	<u>20,200</u>	<u>13,208</u>	<u>30,467</u>	<u>27,391</u>
	<u>22,646</u>	<u>82,423</u>	<u>2,013,667</u>	<u>1,398,693</u>

與上述關聯方的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(5) 貴集團主要管理人員薪酬：

	截至12月31日止年度			截至10月31日止十個月	
	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
短期僱員福利	5,515	7,223	6,868	3,891	4,856
退休計劃供款	560	639	714	357	595
以股份為基礎付款	—	—	—	—	82,600
支付予主要管理人員的 薪酬總額	<u>6,075</u>	<u>7,862</u>	<u>7,582</u>	<u>4,248</u>	<u>88,051</u>

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註9。

43. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

2018年10月31日

金融資產

	按攤銷 成本列賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的		
金融資產(附註25)	473,552	473,552
貿易應收款項	82	82
應收關聯公司款項	1,161,507	1,161,507
受限制現金	146,043	146,043
已抵押存款	7,441	7,441
現金及現金等價物	<u>1,179,183</u>	<u>1,179,183</u>
	<u>2,967,808</u>	<u>2,967,808</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	2,005,323	2,005,323
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註28)	3,310,592	3,310,592
計息銀行及其他借款(附註31)	9,513,941	9,513,941
財務擔保合約	19,915	19,915
應付關聯公司款項.....	1,378,703	1,378,703
	<u>16,228,474</u>	<u>16,228,474</u>

2017年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產(附註25)	1,553,419	—	1,553,419
貿易應收款項.....	1,992	—	1,992
應收關聯公司款項.....	2,584,977	—	2,584,977
受限制現金	138,625	—	138,625
可供出售投資.....	—	321,008	321,008
現金及現金等價物.....	1,171,303	—	1,171,303
	<u>5,450,316</u>	<u>321,008</u>	<u>5,771,324</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	917,403	917,403
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註28)	1,176,863	1,176,863
計息銀行及其他借款(附註31)	5,660,097	5,660,097
財務擔保合約	25,156	25,156
應付關聯公司款項.....	2,013,667	2,013,667
	<u>9,793,186</u>	<u>9,793,186</u>

2016年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產(附註25)	296,458	—	296,458
貿易應收款項	3,189	—	3,189
應收關聯公司款項.....	1,398,697	—	1,398,697
受限制現金	213,190	—	213,190
可供出售投資	—	430,500	430,500
已抵押存款	24,245	—	24,245
現金及現金等價物.....	366,357	—	366,357
	<u>2,302,136</u>	<u>430,500</u>	<u>2,732,636</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	635,745	635,745
計入其他應付款項、已收按金及應計費用 的金融負債(附註28).....	875,365	875,365
計息銀行及其他借款(附註31).....	4,375,766	4,375,766
應付關聯公司款項.....	82,423	82,423
	<u>5,969,299</u>	<u>5,969,299</u>

2015年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產(附註25).....	439,237	—	439,237
貿易應收款項.....	237	—	237
應收關聯公司款項.....	1,292,589	—	1,292,589
受限制現金.....	324,237	—	324,237
可供出售投資.....	—	59,900	59,900
已抵押存款.....	2,224	—	2,224
現金及現金等價物.....	220,258	—	220,258
	<u>2,278,782</u>	<u>59,900</u>	<u>2,338,682</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	553,356	553,356
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的		
金融負債(附註28)	77,155	77,155
計息銀行及其他借款(附註31)	2,797,988	2,797,988
應付關聯公司款項.....	22,646	22,646
	<u>3,451,145</u>	<u>3,451,145</u>

44. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間末時，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值				公平值			
	12月31日 2015年	12月31日 2016年	12月31日 2017年	10月31日 2018年	12月31日 2015年	12月31日 2016年	12月31日 2017年	10月31日 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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產								
可供出售投資								
(附註21)	<u>59,900</u>	<u>430,500</u>	<u>321,008</u>	<u>—</u>	<u>59,900</u>	<u>430,500</u>	<u>321,008</u>	<u>—</u>
金融負債								
計息銀行及其他借款								
(附註31)	<u>2,797,988</u>	<u>4,375,766</u>	<u>5,660,097</u>	<u>9,513,941</u>	<u>2,770,368</u>	<u>4,052,793</u>	<u>5,522,388</u>	<u>9,405,840</u>

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、應收股東款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短，而財務擔保合約的公平值，根據管理層的評估，與其賬面值相若。

就可供出售投資的公平值而言，管理層通過貼現預計未來現金流量作出估計，採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。可供出售投資的公平值計量被分類為公平值層級第三層。

貴集團的公司融資部門由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於報告日期結束時，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

以下為於各有關期間末金融工具估值所用的重大不可觀察輸入值概要連同定量敏感度分析：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍	公平值對輸入值的敏感度
可供出售投資	貼現現金流量法	2015年：2.10%至3.75%	1%增加(減少)	倘貼現率上升(下降)，則將導致2015年、2016年及2017年12月31日的公平值減少(增加)分別零、人民幣15,000元及人民幣101,000元。
以公允價值計量		2016年：2.10%至3.75%		
於損益中扣除的		2017年：3.45%至3.55%		
金融資產				

45. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、應付關聯公司款項以及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註31所載的貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，則貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年10月31日止十個月的除稅前溢利(透過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣839,000元、人民幣426,000元、人民幣1,144,000元及人民幣4,769,000元。

(b) 信貸風險

根據國際會計準則第39號

信貸風險是由於一方無能力或不願意由2015年1月1日至2017年12月31日達到其履約責任而產生虧損的風險。

鑒於其龐大的客戶量，貴集團概無集中信貸風險。於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團概無錄得任何重大呆壞賬虧損。

貴集團其他財務資產的信貸風險，主要乃是由受限制現金及已抵押按金、現金及現金等價物、財務資產(包括預付款項、按金及其他應收款項)，以及應收關聯公司款項組成，並由一方的缺失及於2015年、2016年及2017年12月31日，相當於該等工具的賬面值金額所涉及之最大風險。

根據國際財務報告準則第9號

包括於財務狀況表內的受限制現金及已抵押按金、現金及現金等價物、財務資產(包括預付款項、按金及其他應收款項)，以及應收關聯公司款項餘指貴集團於2018年10月31日就其金融資產所承受之最大信貸風險。

於2018年10月31日，所有受限制現金及已抵押按金以及現金及現金等價物均存放於信貸等級良好的金融機構，並無重大信貸風險。

貴集團按應佔信貸風險特徵分類財務工具，如工具類型及信貸風險評級，以釐定重大信貸風險上調及撥備的計量。為管理源自貿易應收款項，貴集團已有政策確保信貸條款只為信貸歷史適當的一方而設及管理層為貴集團的對方作持續評估。向客戶提供的信貸期一般由一至六個月及該等客戶的信貸質素已就其財務狀況、過往經驗及其他因素評估。貴集團亦有其他監察程序，以確保跟進工作已為回復逾期應收款項進行。此外，貴集團定期審核貿易應收款項的回撥金額以確保適當的虧損撥備已為不可收回款項作出。貴集團概無重大及涉及大量單位及客戶的信貸風險。

貴集團應用簡化方式提供《國際財務報告準則》第9號描述的預期信貸虧損，批准為所有貿易應收款項提供終生預期信貸虧損撥備。信貸風險亦包括就主要經濟變數的前瞻性資料，如市區住戶的人均可動用收入及中央基本利率。

當一件或更多件事件能就財務資產的預期未來現金流作決定性影響，財務資產就會為信貸撥備。財務資產為已撥備信貸的證據包括以下事件之可觀察的數據：

- 承債人重大財務困難；
- 違反合約，如缺失或到期事件；
- 承債人破產或作其他債務重組。

貴集團設立政策以於2018年1月1日就財務工具的信貸風險有否自首次確認後大幅度上升而進行評估，以考慮財務工具餘下壽命期間發生缺失的風險變動作評估。貴集團把其他應收款項及應收關聯公司款項分類成以下描述的階段1、階段2及階段3。

- 階段1 當首次確認其他應收款項及應收關聯公司款項時，貴集團按12個月的預期估貸虧損確認撥備。
- 階段2 當其他應收款項及應收關聯公司款項有顯著重大的信貸風險上升時，貴集團為終生預期估貸虧損記錄撥備。
- 階段3 當其他應收款項及應收關聯公司款項列為已撥備信貸時，貴集團為終生預期估貸虧損記錄撥備。

管理層就財務資產(包括預付款項、按金、其他應收款項及應收關聯公司款項)製訂定期綜合評估及就其他應收款項及應收關聯公司款項的回收能力，按過往結付記錄及過往經驗作個人評估。貴集團把財務資產(包括預付款項、按金、其他應收款項及應收關聯公司款項)分類至階段1及繼續監察其信貸風險。考慮到違約概率及回收概率，貴公司利用0.17%的預期信貸虧損率來估計預付款項、按金及其他應收款以及應收關聯公司款項中包含的金融資產的減值，且貴公司董事認為，貴集團的未償還財務資產(包括預付款項、按金、其他應收款項及應收關聯公司款項)之結餘中，概無重大信貸風險存在且並無確認撥備。

(c) 流動資金風險

貴集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。貴集團現金流量情況受持續密切監控。

貴集團於各有關期間末按合約未折現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年10月31日					
計息銀行及其他借款	1,558,800	216,779	2,811,206	5,820,164	10,406,949
貿易應付款項及應付票據	—	2,005,323	—	—	2,005,323
其他應付款項	—	3,310,592	—	—	3,310,592
財務擔保合約	—	—	—	873,383	873,383
應付關聯公司款項	—	1,398,693	—	—	1,398,693
	<u>1,558,800</u>	<u>6,931,387</u>	<u>2,811,206</u>	<u>6,693,547</u>	<u>17,994,940</u>
2017年12月31日					
計息銀行及其他借款	733,800	78,697	844,461	4,553,991	6,210,949
貿易應付款項及應付票據	—	917,403	—	—	917,403
其他應付款項	—	1,176,863	—	—	1,176,863
財務擔保合約	—	—	—	885,000	885,000
應付關聯公司款項	—	2,013,667	—	—	2,013,667
	<u>733,800</u>	<u>4,186,630</u>	<u>844,461</u>	<u>5,438,991</u>	<u>11,203,882</u>

	按 要 求	3 個 月 以 內	3 至 12 個 月	1 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
2016 年 12 月 31 日					
計息銀行及其他借款	—	499,802	983,667	3,338,948	4,822,417
貿易應付款項及應付票據	—	635,745	—	—	635,745
其他應付款項	—	875,365	—	—	875,365
財務擔保合約	—	—	—	140,000	140,000
應付關聯公司款項	—	82,423	—	—	82,423
	—	2,093,335	983,667	3,478,948	6,555,950
2015 年 12 月 31 日					
計息銀行及其他借款	—	1,008,238	1,417,175	558,691	2,984,104
貿易應付款項及應付票據	—	553,356	—	—	553,356
其他應付款項	—	78,153	—	—	78,153
財務擔保合約	—	—	—	140,000	140,000
應付關聯公司款項	—	22,646	—	—	22,646
	—	1,662,393	1,417,175	698,691	3,778,259

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會對派付予股東的股息，股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資本負債率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。貴集團於債務淨額計入計息銀行及其他借款、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、已收按金及應計費用以及應付關聯公司款項減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債率如下：

	12月31日			10月31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
貿易應付款項及應付票據.....	553,356	635,745	917,403	2,005,323
其他應付款項、已收按金及 應計費用	97,186	902,597	1,219,012	3,448,545
計息銀行及其他借款	2,797,988	4,375,766	5,660,097	9,513,941
應付關聯公司款項.....	22,646	82,423	2,013,667	1,398,693
減：現金及現金等價物	(220,258)	(366,357)	(1,171,303)	(1,179,183)
債務淨額	3,250,918	5,630,174	8,638,876	15,187,319
母公司擁有人應佔權益	1,765,489	1,407,265	1,330,859	1,691,347
資本及債務淨額	<u>5,016,407</u>	<u>7,037,439</u>	<u>9,969,735</u>	<u>16,878,666</u>
資本負債率	<u>65%</u>	<u>80%</u>	<u>87%</u>	<u>90%</u>

為達到此整體目的，貴集團的資本管理不只以確保可達到帶利息借款附載的財務契約，該契約為資本架構要求釋義。違反財務契約將容許銀行即時要求償還借款。於2017年12月31日及2018年10月31日，違反帶利息借款的財務契約之金額分別達人民幣733,800,000元及人民幣1,558,800,000元。

46. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

2015年12月31日

	透過非控股 權益持有的 股權百分比	分配至 非控股權益 的年內溢利	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
南京弘全	<u>73.99</u>	<u>107,069</u>	<u>163,852</u>

下表說明上述附屬公司的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	南京弘全 人民幣千元
收益	708,117
總開支	(434,505)
所得稅開支	(128,904)
年內溢利及全面收益總額	<u>144,708</u>
流動資產	495,212
非流動資產	2,394
流動負債	(276,155)
非流動負債	<u>—</u>
經營活動所得現金流量淨額	(34,038)
投資活動所用現金流量淨額	(22,400)
融資活動所用現金流量淨額	(100,214)
現金及現金等價物減少淨額	<u>(156,652)</u>

2016年12月31日

	透過非控股 權益持有的 股權百分比 %	分配至 非控股權益 的年內溢利 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
南京弘佑	<u>49</u>	<u>203,281</u>	<u>217,684</u>

下表說明上述附屬公司的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	南京弘佑 人民幣千元
收益	1,863,028
總開支	(1,148,491)
所得稅開支	(299,678)
年內溢利及全面收益總額	<u>414,859</u>
流動資產	772,225
非流動資產	41,562
流動負債	(369,534)
非流動負債	<u>—</u>
經營活動所得現金流量淨額	369,959
投資活動所用現金流量淨額	(135,500)
融資活動所用現金流量淨額	(338,560)
現金及現金等價物減少淨額	<u>(104,101)</u>

2017年12月31日

	透過非控股 權益持有的 股權百分比 %	分配至 非控股權益 的年內溢利 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
南京東方頤年	49.17	(11,968)	416,533
南京弘佑	<u>49</u>	<u>4,264</u>	<u>123,949</u>

下表說明上述附屬公司的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	南京東方頤年 人民幣千元	南京弘佑 人民幣千元
收益	—	52,545
總開支	(31,272)	(33,890)
所得稅開支	6,933	(9,952)
年內溢利／(虧損)及全面收益總額	<u>(24,339)</u>	<u>8,703</u>
流動資產	4,751,278	427,343
非流動資產	637,025	41,717
流動負債	(3,848,492)	(216,101)
非流動負債	<u>(692,682)</u>	<u>—</u>
經營活動所得現金流量淨額	76,485	68,155
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(176,043)	135,500
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	826,111	(200,000)
現金及現金等價物增加淨額	<u>726,553</u>	<u>3,655</u>

2018年10月31日

	透過非控股 權益持有的 股權百分比 %	分配至非控股 權益的期內 溢利／(虧損) 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
無錫億豐	65	(22,432)	47,304
融創置業	50	(8,492)	141,482
南京東方頤年	<u>25*</u>	<u>73,515</u>	<u>269,338</u>

* 於2018年5月28日，貴集團自另外兩名股東收購南京東方頤年另外24.17%股權，其後，貴集團擁有其75%股權。

下表說明上述附屬公司的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	無錫億豐 人民幣千元	南京東方頤年 人民幣千元	融創置業 人民幣千元
收益	—	2,095,544	—
總開支	(64,091)	(1,542,976)	(16,983)
所得稅開支	—	(255,139)	—
期內虧損及全面開支總額	<u>(64,091)</u>	<u>297,429</u>	<u>(16,983)</u>
流動資產	1,152,468	3,212,997	1,187,714
非流動資產	55	1,079,829	243
流動負債	(1,208,762)	(3,200,480)	(454,993)
非流動負債	<u>—</u>	<u>(14,993)</u>	<u>(450,000)</u>
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	54,849	(1,750,755)	(800,935)
融資活動所得現金流量淨額	<u>—</u>	<u>915,633</u>	<u>900,000</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>54,849</u>	<u>(835,122)</u>	<u>99,065</u>

47. 日後事件

除本報告各部份披露者外，貴集團2018年10月31日之後概無任何重大事件。

以下資料並不構成本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告(如本招股章程附錄一所載)的一部分，載入本招股章程僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據香港上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，僅供說明用途，並載於本文以說明全球發售對截至2018年10月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如其已於2018年10月31日進行。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅就說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團在倘全球發售已於截至2018年10月31日或任何未來日期完成情況下的財務狀況。其乃基於本招股章程附錄一所載會計師報告內所載截至2018年10月31日的綜合有形資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2018年 10月31日 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	本集團 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 經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣 (附註3)	港元 (附註4)
按每股股份發售價					
1.80港元(按下調 發售價10%後)計算.....	1,684,872	492,220	2,177,092	1.54	1.79
按每股股份發售價					
2.00港元計算	1,684,872	551,029	2,235,901	1.58	1.84
按每股股份發售價					
2.48港元計算	1,684,872	692,172	2,377,044	1.68	1.95

附註：

- (1) 截至2018年10月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，此乃根據截至2018年10月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣1,684.8百萬元而釐定。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別按每股股份發售價2.00港元及2.48港元以及按每股股份發售價1.80港元(按下調發售價10%後)(經扣除本公司應付包銷費用及其他相關開支)計算，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按匯率1.0港元兌人民幣0.8602元由港元兌換為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨全球發售完成後的1,417,048,138股已發行股份計算，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按匯率1.0港元兌人民幣0.8602元兌換為港元。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

敬啟者：

我們已完成鑒證工作，以對銀城國際控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2019年2月22日的招股章程第II-1至II-2頁所載於2018年10月31日的未經審核備考綜合有形資產淨值以及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二。

董事編製備考財務資料以說明 貴公司全球發售股份對 貴集團於2018年10月31日財務狀況的影響，猶如交易已於2018年10月31日進行。作為此流程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2018年10月31日止期間的財務報表，其會計師報告已刊發。

董事對備考財務資料的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範的規定，其乃基於誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密及專業操守等基本原則制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務工作的公司的質量控制，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見及向閣下匯報我們的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由我們在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不就該等報告承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行流程，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否符合上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，我們並非負責就編製備考財務資料採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且我們於是項工作過程中，不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程載入備考財務資料的目的僅為說明貴公司全球發售股份對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已於選定說明該影響的較早日期進行。因此，我們並不保證交易的實際結果與所呈列者相同。

合理鑒證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，當中涉及履行流程以評估董事於編製備考財務資料時所採用的適當準則是否提供合理基準呈列交易的直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定的流程取決於申報會計師的判斷，並計及申報會計師對貴集團性質、編製備考財務資料時所涉及的交易及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已獲得充足和恰當的憑證，為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 已按照所呈述基準妥為編製備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

銀城國際控股有限公司

列為董事 台照

執業會計師

香港

謹啟

2019年2月22日

截至2018年12月31日止年度的本公司擁有人應佔綜合盈利估計載於本招股章程「財務資料」一節中「截至2018年12月31日止年度的盈利估計」一段。

A. 截至2018年12月31日止年度的盈利估計

董事已根據本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年10月31日止十個月之經審核綜合業績、以及本集團截至2018年12月31日止餘下兩個月根據管理帳目之未經審核綜合業績，編製截至2018年12月31日止年度的本公司擁有人應佔綜合盈利估計(「盈利估計」)。盈利估計的編製基準於各重大方面均與本招股章程附錄一所載會計師報告中概述本集團目前採納的會計政策一致。

截至2018年12月31日止年度未經審核備考估計每股盈利的計算乃是根據截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔的未經審核估計合併盈利及假設於2018年12月31日止全年已發行股份總數為1,417,048,138股股份，假設全球發售項下總數為354,262,000股股份及於2018年1月1日根據資本化發行已發行，並未計及行使超額配股權可能發行之任何股份。

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

本公司擁有人應佔估計綜合溢利 不少於人民幣440.8百萬元
未經審核備考估計每股盈利 不少於人民幣0.31元

B. 申報會計師有關盈利預測的函件

以下為董事及獨家保薦人從本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)接獲就截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合盈利估計編製的函件文本，以供載入本招股章程。



香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

銀城國際控股有限公司(「貴公司」)

截至2018年12月31日止年度的盈利估計

吾等謹此提述 貴公司於2019年2月22日刊發的招股章程(「招股章程」)中「財務資料」一節所載的截至2018年12月31日止年度 貴公司權益持有人應佔綜合盈利之估計(「盈利估計」)。

董事的責任

盈利估計由 貴公司董事基於 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至2018年10月31日止十個月之經審核綜合業績，以及 貴集團截至2018年12月31日止兩個月根據管理帳目之未經審核綜合業績而編製。

貴公司董事對盈利估計負全責。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師道德準則」的獨立性和其他道德規範，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力和應有審慎態度、保密和專業行為的基本原則而制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「進行財務資料審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，因此設有一個全面的質量控制體系，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的程序就盈利估計的會計政策及計算方法出具意見。

吾等已按照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「有關溢利預測、營運資本充足性聲明及債務聲明之報告」及參考香港核證工作準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」執行吾等之工作。該等準則要求吾等規劃及實施工作，以就 貴公司董事(就有關會計政策及計算方法而言)是否已按照董事所採納基準妥為編製盈利估計以及盈利估計是否在所有重大方面按與 貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列而取得合理保證。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行的審核範圍為小，因此吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就有關會計政策及計算方法而言，盈利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吾等日期為2019年2月22日的會計師報告(全文載於招股章程附錄一)所述 貴集團通常採納的會計政策一致的基準呈列。

此致

銀城國際控股有限公司董事會
工銀國際融資有限公司 台照

執業會計師
香港

2019年2月22日

C. 獨家保薦人有關盈利估計的函件

以下為董事接獲獨家保薦人編製的有關截至2018年12月31日止年度本公司擁有人應佔綜合盈利估計的函件全文，以供載入本招股章程。



工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

敬啟者：

吾等謹此提述銀城國際控股有限公司（「貴公司」）所刊發日期為2019年2月22日的招股章程中「財務資料」一節所載截至2018年12月31日止年度 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）擁有人應佔綜合盈利估計（「盈利估計」）。

盈利估計乃由 貴公司董事根據 貴集團截至2018年10月31日止十個月的經審核綜合業績，以及 貴集團截至2018年12月31日止餘下兩個月根據管理帳目之的未經審核綜合業績編製， 貴公司董事須對此負全責。

吾等已與 貴公司董事討論作出盈利估計所依據的基準及假設，吾等亦已考慮安永會計師事務所日期為2019年2月22日致 貴公司董事及吾等的函件，內容有關作出盈利估計所依據的會計政策及計算方法。

根據包含盈利估計的資料及根據 貴公司董事所採納並經安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為盈利估計（ 貴公司董事須對此負全責）乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

銀城國際控股有限公司
董事會 台照

代表
工銀國際融資有限公司
李耀輝 吳雲明
董事總經理 董事總經理
謹啟

2019年2月22日

以下為獨立估價師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對 貴集團持有的選定物業權益於2018年11月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照 閣下的指示，就銀城國際控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司、合營企業及聯營公司（定義見國際財務報告準則（「國際財務報告準則」））（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於2018年11月30日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

選定物業權益構成各項物業賬面值為 貴集團資產總值1%或以上的物業活動的一部分，因此該等物業權益的估值報告須載入本招股章程。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，其指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售，或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；

- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業發展項目(即使有不同期數)的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的發展項目。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採取比較法對第一類由 貴集團持作出售的物業權益、第二類由 貴集團持作投資的部分物業權益及第四類由 貴集團持作未來開發的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的销售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證的項目。

吾等已採取收入法對第二類由 貴集團持作投資的物業權益的剩餘部分進行估值，當中計及現有租約所取得的租金收入淨額及／或於現有市場中可取得的租金收入，並就租賃可複歸潛在收入作出適當的考慮，有關租金收入淨額已其後資本化以按適用資本化率釐定市值。在適用情況下，吾等亦已參考可於相關市場上取得的可資比較銷售交易。

對第三類由 貴集團現時開發中的物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並亦計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收證或竣工驗收備案表的項目。

有關第五類 貴集團將訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

就各物業權益類別所採納的各估值方法概述如下（有關詳情請參閱第IV-2及IV-3頁）：

類別	估值方法
第一類－ 貴集團在中國持作出售的物業.....	比較法
第二類－ 貴集團在中國持作投資的物業.....	比較法／收入法
第三類－ 貴集團在中國持作開發的物業.....	比較法
第四類－ 貴集團在中國持作未來開發的物業	比較法

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值－全球估價標準2017》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會公佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問－中倫律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於2018年5月至2018年6月期間由約8名技術人員進行，包括高景棠先生、劉宇坤先生、許楚逸女士、劉揚女士、丁怡雲女士、喬丹女士、徐曉彤先生及楊博雅女士等。彼等為特許測量師／中國合資格土地估價師，或於中國物業估值方面擁有一至三年以上經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣元為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下注意。

此致

銀城國際控股有限公司
中華人民共和國
南京市江東北路 289 號
銀城廣場 A 座
19-21 樓部分
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
高級董事
謹啟

2019 年 2 月 22 日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有 25 年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

簡稱：

- 第一類：貴集團在中國持作出售的物業
 第二類：貴集團在中國持作投資的物業
 第三類：貴集團在中國持作開發的物業
 第四類：貴集團在中國持作未來開發的物業
 第五類：貴集團在中國將訂約收購的物業

編號	物業	於估值日 現況下的 市值		於估值日 現況下的 市值		於估值日 現況下的 市值		於估值日 現況下的 總市值		貴集團 應佔 權益		貴集團 於估值日 應佔的市值	
		人民幣元	第I類：	人民幣元	第II類：	人民幣元	第III類：	人民幣元	第IV類：	人民幣元	第V類：	人民幣元	人民幣元
1	位於中國 江蘇省 南京市 棲霞區 石獅路1號 鐘山晶典的部分	172,100,000	—	—	—	—	—	172,100,000	—	100.00%	—	172,100,000	—
2	位於中國 江蘇省 南京市 建邺區 綠水街19號 長島觀瀾沁園的部分	20,900,000	—	—	—	—	—	20,900,000	—	100.00%	—	20,900,000	—
3	位於中國 江蘇省 南京市 建邺區 綠水街18號 長島觀瀾沁園的部分	1,200,000	—	—	—	—	—	1,200,000	—	100.00%	—	1,200,000	—

編號	物業	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 總市值	貴集團 應佔 權益	貴集團 於估值日 應佔的市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第I類：	第II類：	第III類：	第IV類：	第V類：	
4	位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 淳化街 吉印大道4199號的 一方山的一部分	90,100,000	—	—	—	100.00%	90,100,000
5	位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 創新東路2號的 藍溪郡的部分	60,700,000	—	—	—	100.00%	60,700,000
6	位於中國 江蘇省 南京市 棲霞區 馬群大道3號的 君頤東方的部分	342,300,000	774,400,000	—	—	75.00%	837,500,000
7	位於中國江蘇省 南京市棲霞區 石獅路1號的 Kinma Q+社區	1,094,100,000	—	—	—	100.00%	1,094,100,000
8	位於中國 江蘇省 南京市 秦淮區 海福巷71號的 東岳府的一部分	894,000,000	—	394,600,000	—	100.00%	1,288,600,000

編號	物業	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 總市值	貴集團 應佔 權益	貴集團 於估值日 應佔的市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第I類：	第II類：	第III類：	第IV類：	第V類：	
9	位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 蘇源大道與 雲台山河路 交匯處的 雲台天境	1,535,900,000	—	3,982,000,000	—	—	2,814,100,000
10	位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 棲隱路東側與學林東路南側的 鉅悅源墅	—	—	2,093,900,000	—	—	1,047,000,000
11	位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 湯泉路以西、 若水路以南的 江山禦	—	—	396,400,000	—	—	198,200,000
12	位於中國江蘇省 南京市 鼓樓區 寧海路東側及 漢口西路北側的 名為2017G63寧海路地塊的 一幅地塊	—	—	—	430,000,000	—	430,000,000

編號	物業	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	於估值日	貴集團	貴集團
		現況下的	現況下的	現況下的	現況下的	現況下的	現況下的	應佔	應佔
		市值	市值	市值	市值	市值	總市值	權益	於估值日
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		應佔的市值
		第I類：	第II類：	第III類：	第IV類：	第V類：			人民幣元
13	華僑路以東、 徐母塘路以北的 舊見未來的部分	—	—	952,000,000	288,000,000	—	1,240,000,000	49.00%	607,600,000
14	位於中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 紅星路以西、 梁溪河以東的 天元世家的一幅地塊	—	—	—	114,300,000	—	114,300,000	100.00%	114,300,000
15	位於中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 運河東路與寧前西街 的交匯處的京梁合的一幅地塊	—	—	—	412,100,000	—	412,100,000	100.00%	412,100,000
16	位於中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛社鎮 錢洛路以東及 洛竹路以西的 惠山國際社區	—	—	1,140,800,000	315,900,000	—	1,456,700,000	35.00%	509,800,000

編號	物業	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 總市值	貴集團 應佔 權益	貴集團 於估值日 應佔的市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第I類：	第II類：	第III類：	第IV類：	第V類：	
17	位於中國 江蘇省 蘇州市 姑蘇區 北環路以南及 玖園小區 以東的原溪	—	—	792,400,000	—	—	554,700,000
18	位於中國 浙江省杭州市 西湖區莊墩路 以西及滙仁路 以北的銀城 雲穀天境	—	—	1,364,900,000	—	—	1,364,900,000
19	位於中國 江蘇省 徐州市 銅山區 銀山路與 華山路交叉口 的致享城	—	—	346,200,000	—	—	346,200,000
20	位於中國 江蘇省 鎮江市 潤州區 萊山路以南及 羅家頭路以西的 融創銀城盛唐府	—	—	1,171,100,000	10,400,000	—	590,800,000

編號	物業	於估值日 現況下的 市值		於估值日 現況下的 市值		於估值日 現況下的 總市值		貴集團 應佔 權益		貴集團 於估值日 應佔的市值	
		人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元	
		第I類：	第II類：	第III類：	第IV類：	第V類：					
21	位於中國 江蘇省 鎮江市 潤州區 檀山路以東，團山路以北 銀城樾府	—	—	891,200,000	334,600,000	—	1,225,800,000	33.00%		404,500,000	
22	位於中國 江蘇省 南京市 浦口區 江浦街道 白馬路東側，海都路西側 銀城頤居悅見山	913,300,000	—	2,551,600,000	—	—	3,464,900,000	50.00%		1,732,500,000	
23	位於中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與南湖 大道交匯處的東樾府	—	—	1,508,800,000	—	—	1,508,800,000	65.00%		980,700,000	
24	位於中國 江蘇省 蘇州市 吳江區 江庫路以南及 蘇州河路以東的 銀城萬科蘇河灣	—	—	815,500,000	—	—	815,500,000	16.70%		136,200,000	
25	位於中國 江蘇省蘇州市 姑蘇區 玻璃路兩側及 綠園路 以西的蘇地2017-WG-66地塊	—	—	292,900,000	—	—	292,900,000	20.01%		58,600,000	

編號	物業	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 總市值	貴集團 應佔 權益	貴集團 於估值日 應佔的市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第I類：	第II類：	第III類：	第IV類：	第V類：	
26	位於中國 江蘇省 南京市 浦口區 白馬路與獅山路交匯處的 白馬瀾山部分	63,900,000	—	—	—	—	31,300,000
27	位於中國 江蘇省 蘇州市 姑蘇區 蘇州市 緣園路以西及 倪家橋小區以南的 2017-WG-68地塊	—	—	239,900,000	—	—	48,000,000
28	位於中國 安徽省 馬鞍山市 和縣 梁州路以西、 烏香路以北、 霍州路以東及 和商路以南的 依瀾郡	—	43,600,000	669,500,000	77,600,000	—	395,400,000
29	位於中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 天寶路與馮橋路交匯處的 天境	—	—	1,104,500,000	—	—	368,200,000

編號	物業	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 市值	於估值日 現況下的 總市值	貴集團 應佔 權益	貴集團 於估值日 應佔的市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第I類：	第II類：	第III類：	第IV類：	第V類：	
30	位於中國						
	江蘇省						
	江陰市						
31	創新大道以東及沿嶺路以北的						
	澄地2018-C-18號地塊	—	—	—	338,700,000	100.00%	338,700,000
	位於中國						
	安徽省						
	合肥市						
	新站區						
	淮海路以南及張衡路以東的						
	XZQTD237號地塊	—	—	—	—	無商業價值	零
						100.00%	零
總計：					29,036,300,000		17,049,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 江蘇省 南京市 棲霞區 石獅路1號的 鐘山晶典的部分	鐘山晶典位於棲霞區石獅路1號， 公共交通便利。該位置為一個成熟 的住宅及商業區。 鐘山晶典所佔地塊的地盤面積約為 89,708.50平方米(包括該物業的土地 使用權)，已開發為一個住宅及 商業開發項目。鐘山晶典於2009 年至2011年期間分階段竣工，未 出售部分(「未出售單位」)於估值 日期空置以供出售。	於估值日期， 該物業為空置。	172,100,000 (應佔 貴集團的 100% 權益：人民幣 172,100,000元)
		於估值日期，該物業包括幼一個幼 稚園、一個會所、一個零售單位及 鐘山晶典未售出單位的557個停車 位，總建築面積約為12,500.34平 方米，該物業的分類、用途及建築 面積詳情載列附註3。		

附註：

- 根據3份房屋所有權證—寧房權證栖初字第543589號、325626號及543590號，該物業部分總建築面積約為5,186.33平方米(包括該物業的土地使用權)，由 貴公司的全資附屬公司南京馬會置業有限公司(「南京馬會」)擁有。
- 根據557份不動產權證，該物業的557個停車位由南京馬會擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類— 貴集團持作出售	附屬(幼稚園)	1,927.54	
	商業(零售單位及 一個會所)	3,258.79	
	地庫(停車位)	7,314.01	557
	總計：	12,500.34	557

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵(例如性質、用途、地盤面積、形狀及可達性)的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：商業單位每平方米人民幣19,000元至人民幣37,000元及停車位每個人民幣150,000元至人民幣190,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京馬會有權於建築物所有權證規定的所有權期限內及建築物的用途範圍內佔用、使用、從其收益及出售建築物所有權及相應的土地使用權。
- b. 未發現該物業受法院抵押或扣押。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用證	不適用
c. 房屋所有權證／不動產權證	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	不適用

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國 江蘇省南京市 建邺區 綠水街 19號的長島 觀瀾沁園的部分	長島觀瀾沁園位於建邺區綠水街 19號，公共交通便利。該位置為 一個成熟的住宅及商業區。 長島觀瀾沁園所佔地塊的地盤面積 約為38,271.00平方米(包括該物業 的土地使用權)，已開發為一個住 宅及商業開發項目。長島觀瀾沁園 於2015年6月竣工，未出售部分 (「未出售單位」)於估值日期為空 置以供出售。 於估值日期，該物業包括長島觀 瀾沁園未售單位的2個別墅單位及 9個貯物室，總建築面積約597.64 平方米，該物業的分類、用途及建 築面積詳情載列附註2。	於估值日期， 該物業為空置。	20,900,000 (應佔 貴集團的 100% 權益： 人民幣 20,900,000 元)

附註：

- 根據11份房屋所有權證—寧房權證建初字第521058號、521077號、521084號、521085號、521088號、521089號、521090號、521091號、521096號、521100號及521101號，總建築面積約597.64平方米，其由南京弘佑房地產開發有限公司(「南京弘佑」(貴公司全資附屬公司))擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類— 貴集團持作出售	別墅	426.33
	貯物室	171.31
	總計：	597.64

3. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：別墅單位每平方米人民幣42,000元至人民幣46,000元及貯物室單位每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京弘佑有權於房屋所有權證列明的所有權期限及房屋用途範圍內佔用、使用及出售物業的房屋所有權及相關土地使用權及從中獲得利益。
- b. 並無發現物業被抵押或遭法院沒收。

5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用證	不適用
c. 房屋所有權證	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	不適用

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
3.	位於中國 江蘇省 南京市 建鄴區 綠水街 18號的長島 觀瀾汐園的部分	長島觀瀾汐園位於建鄴區綠水街 18號，公共交通便利。該位置為 一個成熟的住宅及商業區。 長島觀瀾汐園所佔地塊的地盤面 積約為39,034.86平方米(包括該 物業的土地使用權)，已開發為一 個住宅開發項目。長島觀瀾汐園 於2013年至2016年分多個階段竣 工，未出售部分(「未出售單位」) 於估值日期為空置以供出售。	於估值日期， 該物業為空置。	1,200,000 (應佔 貴集團的 100% 權益：人民幣 1,200,000 元)
		於估值日期，該物業包括長島觀 瀾汐園未出售單位的6個貯物室 單位，總建築面積約124.63平方 米，該物業的分類、用途及建築面 積詳情載列附註2。		

附註：

- 根據4份房屋所有權證—寧房權證建初字栖初字第534560、534583、534561及534567號，總建築面積約124.63平方米的物業部分由南京弘佑房地產開發有限公司(「南京弘佑」，貴公司的全資附屬公司)擁有。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類— 貴集團持作出售	貯物室	124.63
		總計：
		124.63

3. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：貯物室單位每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京弘佑有權於房屋所有權證列明的所有權期限及房屋用途範圍內佔用、使用及出售物業的房屋所有權及相關土地使用權及從中獲得利益。
- b. 並無發現物業被抵押或遭法院沒收。

5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用證	不適用
c. 房屋所有權證	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	不適用

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4. 位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 淳化街 吉印大道 4199號的 一方山的部分	一方山位於江寧區淳化街吉印大道4199號。該位置為一個新開發的住宅及商業區。一方山的周邊環境包括幾個帶有街道前鋪的住宅開發項目。 一方山所佔地塊的地盤面積約為97,118.30平方米(包括該物業的土地使用權)，已開發為一個住宅及商業開發項目。一方山於2016年至2017年間的各個不同階段竣工，未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置以供出售。 於估值日期，該物業包括一方山未出售單位的20個商業單位、266個貯物室及316個停車位，總建築面積約9,295.16平方米，該物業的分類、用途及建築面積詳情載列附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2084年8月4日屆滿；作商業用途的，於2054年8月4日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置。	90,100,000 (應佔 貴集團的 100% 權益：人民幣 90,100,000元)

附註：

- 根據一份日期為2014年4月9日的國有土地使用權出讓合同－第3201212014CR0029及一份日期為2014年5月5日的變更協議，地盤面積約為97,118.30平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京銀廣房地產開發有限公司(「南京銀廣」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年，而商業用途則為期40年。土地出讓金為人民幣756,000,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證－地字第320115201410225號，南京銀廣已獲授上述地盤面積約為97,118.30平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)的規劃許可。

3. 根據一份國有土地使用證－寧國用(2014)字第19156號，上述地盤面積約為97,118.32平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予南京銀廣，作住宅用途的，於2084年8月4日屆滿；作商業用途的，於2054年8月4日屆滿。
4. 根據南京銀廣獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第320115201410665號及320115201410799號，總建築面積約209,887.30平方米(包括該物業)的一方山已獲批准建設。
5. 根據南京銀廣獲授的2份建築工程施工許可證－第320101920140232號及320101920150012號，有關地方部門已就建築面積約209.887.30平方米(包括該物業)的一方山授出施工許可。
6. 根據南京銀廣獲授的8份預售許可證－寧房銷字第2015200010號、2015200026號、2015200050號、2015200073號、2015200103號、2015200126號、2015200153號及2016200052號，貴集團有權向買方出售一方山一部分。
7. 根據南京銀廣獲授的11份建築工程竣工驗收備案表，建築面積約207,987.18平方米的一方山(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團持作出售	零售	2,655.03	
	貯物室	2,861.55	
	地庫(停車位)	3,778.58	316
	總計：	9,295.16	316

9. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約3,022.04平方米的多個零售及貯物室，以及194個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣57,298,270元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元，貯物室每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京銀廣依法擁有物業的土地使用權，並有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 南京銀廣已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及建築工程竣工備案表以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 概未發現南京銀廣於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京銀廣於獲得餘下必要批准和許可後有任何重大法律障礙。

12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	有
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 創新東路 2號的 藍溪郡的部分	藍溪郡位於江寧區創新東路2號。 其為新建的住宅及商業區。 藍溪郡所佔地塊的地盤面積約為 117,936.41平方米(包括物業的 土地使用權及一幅地盤面積約為 6,528.00平方米的劃撥地，其已於 估值日期免費轉讓予政府)已開發 為一個住宅及商業開發項目。藍溪 郡於2016年至2017年間的各個不 同階段竣工，及於估值日期，未出 售部分(「未出售單位」)為空置以 供出售。 於估值日期，該物業包括藍溪郡未 出售單位的一個商業單位及290個 停車位，總建築面積約4,416.97平 方米，該物業的分類、用途及建築 面積詳情載列附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅 用途的，於2084年8月4日屆滿； 作商業用途的，於2054年8月4日 屆滿。	於估值日期， 該物業為空置。	60,700,000 (應佔 貴集團的 100% 權益：人民幣 60,700,000元)

附註：

- 根據一份日期為2014年4月9日的國有土地使用權出讓合同—第3201212014CR0030號及一份日期為2014年5月5日的變更協議，地盤面積約為111,408.40平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京銀卓房地產開發有限公司(「南京銀卓」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,090,000,000元。另一幅地盤面積約為6,528.00平方米的的土地的土地使用權分攤予南京銀卓作幼兒園用途，其已於估值日期免費轉讓予政府。
- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320115201410247號，南京銀卓已獲授上述地盤面積約為117,936.41平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)的規劃許可。

3. 根據一份國有土地使用證－寧江國用(2014)字第19152號，上述地盤面積約為117,936.41平方米的的土地的使用權(包括該物業的土地使用權)已授予南京銀卓，作住宅用途的，於2084年8月4日屆滿及作商業用途的，於2054年8月4日屆滿。
4. 根據南京銀卓已獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第320100201410696號及320100201410810號，總建築面積約387,919.40平方米(包括該物業)的藍溪郡已獲批准建設。
5. 根據南京銀卓已獲授的3份建築工程施工許可證－第320101920140246號、320101920150010號及320115201508140101號，有關地方部門已就建築面積約387,919.40平方米(包括該物業)的藍溪郡授出施工許可。
6. 根據南京銀卓已獲授的6份預售許可證－寧房銷字第2015200009號、2015200022號、2015200074號、2015200102號、2016200031號及2016200083號，貴集團有權向買方出售藍溪郡的一部分。
7. 根據南京銀卓已獲授的39份建築工程竣工驗收備案表第3201151406230102-JX-001至3201151406230102-JX-039，建築面積約386,093.20平方米(包括該物業)的藍溪郡的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團持作出售	零售	897.24	
	地庫(停車位)	3,519.73	290
	總計：	4,416.97	290

9. 根據 貴集團所告知，52個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣5,183,900元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南京銀卓依法擁有物業的土地使用權，並有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。

- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 南京銀卓已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及建築工程竣工備案表以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 南京銀卓於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京銀卓於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
e.	建設用地規劃許可證	有
f.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	有
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國 江蘇省 南京市 棲霞區 馬群大道3號的 君頤東方的部分	君頤東方位於棲霞區馬群大道3號。該區域鄰近鐘山風景區，自然景觀優美。君頤東方的周邊環境是一個成熟的住宅區。公共交通及公共設施便利。 君頤東方所佔地塊的地盤面積約為120,209.69平方米(包括物業的土地使用權)，已開發為住宅發展項目，設有長者退休社區(包括住宅區)，配備護老院等配套設施。君頤東方於2017年至2018年間的各個不同階段竣工，未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售或持作投資。 該物業包括君頤東方的48個住宅單位、13個商業單位、160個貯物室單位、329個停車位及未出售單位的退休社區(包括五棟服務式公寓)，總建築面積約為90,877.37平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2085年8月27日屆滿；作醫療及健康用途的，於2065年8月27日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置。	1,116,700,000 (應佔 貴集團的 75% 權益：人民幣 837,500,000元)

附註：

- 根據一份日期為2015年1月30日的國有土地使用權出讓合同—第3201012015CR0021號及一份日期為2015年5月29日的變更協議，總地盤面積約為120,209.68平方米的4幅土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司擁有75%股權的附屬公司南京東方頤年健康產業發展有限公司(「南京東方頤年」)，作住宅用途以及醫療及保健用途，分別自土地交付日期起為期70年及50年。土地出讓金為人民幣1,800,000,000元。

2. 根據不動產權證－蘇(2017)寧棲不動產權第0138698號，總建築面積約為12,326.37平方米的物業部分乃由南京東方頤年擁有，而相應土地使用權已授予南京東方頤年。年期於2065年8月27日屆滿，作醫療或保健用途。
3. 根據一份建設用地規劃許可證－地字第320113201510424號，南京東方頤年已獲授上述地盤面積約為120,209.69平方米的地塊的規劃許可(包括物業的土地使用權)。
4. 根據4份國有土地使用證－寧棲國用(2015)字第23691號、23737號、23738號及23736號，地盤面積約為120,209.69平方米的君頤東方的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予南京東方頤年，作住宅用途的，於2085年8月27日屆滿；作醫療及保健用途的，於2065年8月27日屆滿。
5. 根據南京東方頤年獲授的5份建設工程規劃許可證－建字第320113201610373號、320113201610944號、320113202610464號、320113201610954號及320113201810279，總建築面積約250,234.10平方米的君頤東方(包括該物業)已獲批准建設。
6. 根據南京東方頤年獲授的5份建築工程施工許可證－第320113201607250401號、320113201606150201號、320113201607250501號、320113201701120201號及320113201701120101號，有關地方部門已就建築面積約249,479.10平方米的君頤東方(包括該物業)授出施工許可。
7. 根據南京東方頤年獲授的4份預售許可證－寧房銷字第2016100170號、2017100049號、2017100147號及2017100174號，貴集團有權向買方出售君頤東方的一部分(包括該物業)。
8. 根據南京東方頤年獲授的24份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約197,752.50平方米的君頤東方的部分(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
9. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團持作出售	住宅	5,708.57	
	零售	676.44	
	貯物室	2,475.71	
	地庫(包括停車位)	4,336.78	329
	小計：	13,197.50	329
第二類－ 貴集團持作投資	退休社區	77,679.87	
	小計：	77,679.87	
	總計：	90,877.37	329

10. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為 6,318.58 平方米的多項住宅、商業及貯物室單位以及 19 個停車位已經預售予多名第三方，總代價為人民幣 170,843,857 元。該部分物業尚未合法實際轉讓，因此吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- a. 就第一類部分物業而言，於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣 35,000 元至人民幣 45,000 元、零售單位每平方米人民幣 38,000 元至人民幣 45,000 元、貯物室單位每平方米人民幣 6,000 元至人民幣 8,000 元及停車位每個人民幣 200,000 元至人民幣 230,000 元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；
 - b. 就第二類餘下物業而言，吾等已考慮位於鄰近該物業服務式公寓單位地區的類似開發項目以計算市場租金；
 - c. 該等可資比較服務式公寓單位的單位租金介乎每天每平方米人民幣 1.6 元至人民幣 1.9 元；及
 - d. 基於吾等對該物業週邊地區的服務式公寓單位之調查，穩定市場收益率於估值日期介乎 4% 至 6%。經考慮該物業的地點、風險及特徵，吾等已就該物業採用市場收益率 5.0% 作為估值的資本化率。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 南京東方頤年依法擁有物業的土地使用權，受限於已登記的土地使用權抵押，而南京東方頤年有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
 - c. 南京東方頤年已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及建築工程竣工備案表以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
 - d. 南京東方頤年於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京東方頤年於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證／不動產權證	部分
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	有
		有
h.	建築工程竣工驗收證／備案表	有

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持作出售	342,300,000
第二類－ 貴集團持作投資	774,400,000
總計：	1,116,700,000

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7. 位於中國江蘇省 南京市棲霞區石 獅路1號的銀城 Kinma Q+ 社區	銀城 Kinma Q+ 社區位於棲霞區石獅路1號，公共交通便利。該位置為正開發的住宅及商業區，配有金馬路地鐵站及鐘山國家風景區等公共設施。 銀城 Kinma Q+ 社區所佔地塊的地盤面積約89,708.50平方米(包括該物業的土地使用權)，該物業已開發為一個住宅及商業開發項目。銀城 Kinma Q+ 社區於2018年8月竣工及未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置待售。 於估值日期，該物業包括 Kinma Q+ 社區未出售單位的909個公寓單位、20個商業單位、一個貯物室單位及193個停車位，總建築面積約76,964.90平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，為期於2073年7月9日到期，作住宅用途，而商業用途及辦公室用則於2043年7月9日到期。	於估值日期， 該物業為空 置。	1,094,100,000 (應佔 貴集團的 100% 權益： 人民幣 1,094,100,000 元)

附註：

- 根據一份日期為2003年4月10日的國有土地使用權出讓合同(MD2)－第30號及一份日期為2004年12月3日的變更協議，地盤面積約為958,087.90平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京馬會置業有限公司(「南京馬會」)，作住宅用途、體育用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年、50年及40年。土地出讓金為人民幣234,000,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證－寧規城東用地(2007) 0001號，南京馬會已獲授上述地盤面積約為118,542.60平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)的規劃許可。

3. 根據一份國有土地使用證－寧棲國用(2007)第06954號，南京馬會已獲授上述地盤面積約為89,708.50平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的，於2073年7月9日屆滿；作商業及辦公室用途的，於2043年7月9日屆滿。
4. 根據南京馬會獲授的一份建設工程規劃許可證－建字第320113201610801號，總建築面積約76,964.90平方米的銀城Kinma Q+社區已獲批准建設。
5. 根據南京馬會獲授的一份建築工程施工許可證－第320113201612230301號，有關地方部門已就建築面積約76,964.90平方米的銀城Kinma Q+社區授出施工許可。
6. 根據南京馬會獲授的3份預售許可證－寧房銷字第2018100077號、2017100078號及2017100108號，貴集團有權向買方出售銀城Kinma Q+社區的一部分。
7. 根據南京馬會獲授的5份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約76,964.90平方米的Kinma Q+社區的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團在中國持作出售 ..	公寓	43,417.10	
	零售	4,567.30	
	地庫(包括停車位)	28,832.51	193
	貯物室	147.99	
	總計：	76,964.90	193

9. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約40,753.88平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣923,935,254元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：公寓單位每平方米人民幣19,000元至人民幣28,000元、零售單位人民幣27,000元至人民幣37,000元、貯物室人民幣3,500元至人民幣6,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣190,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京馬會依法擁有物業的土地使用權，受限於已登記的土地使用權抵押，而南京馬會有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 南京馬會已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及建築工程竣工備案表以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 南京馬會於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京馬會於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
8.	位於中國 江蘇省 南京市 秦淮區 海福巷71號的 東岳府的部分	東岳府位於秦淮區海福巷71號，公共交通便利。該位置是一個成熟的住宅及商業區，配有學校、購物商場及公園等公共設施。 東岳府所佔總地盤面積約16,190.89平方米的2幅地塊(包括該物業的土地使用權)，將被開發為一個住宅及商業開發項目。東岳府部分於2017年至2018年分階段竣工，總建築面積約27,057.53平方米的未出售部分的171個住宅單位、30個零售單位及277個停車位(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。東岳府剩餘部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於2019年4月竣工。根據貴集團所告知，竣工後，在建工程的規劃總建築面積將約為12,728.00平方米。 於估值日期，該物業包括項目的未出售單位及東岳府在建工程。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註9。 根據貴集團所告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣200,500,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣154,200,000元。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2086年3月3日屆滿；作商業用途的，於2056年3月3日屆滿。	於估值日期，該物業部分為空置，而該物業餘下部分為在建。	1,288,600,000 (應佔貴集團的 100% 權益：人民幣 1,288,600,000元)

附註：

- 根據一份日期為2016年1月8日的國有土地使用權出讓合同—第3201012016CR0009號及一份日期為2016年1月8日的變更協議，總地盤面積約16,190.89平方米的2幅土地(包括該物業的土地使用權)的土地使用權已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司南京易城房地產開發有限公司

(「南京易城」)，作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣407,860,000元。

2. 根據一份建設用地規劃許可證－地字第320104201610119號，南京易城已獲授上述總地盤面積約18,535.75平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)的規劃許可。
3. 根據一份國有土地使用證－寧秦國用(2016)字第07040號，上述總地盤面積約10,594.66平方米的部分土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予南京易城，作住宅用途的，於2086年3月3日屆滿；作商業用途的，於2056年3月3日屆滿。
4. 根據一份不動產權證(土地部分)－蘇(2018)寧秦不動產權第0018107號，地盤面積約1,726.68平方米的上述地塊的土地使用權已授予南京易城作住宅用途，期限於2086年3月3日屆滿。
5. 根據南京易城獲授的5份建設工程規劃許可證－建字第320104201610301號、320104201610555號、320104201610510號、320104201810577號及320104201810785號，總建築面積約57,351.00平方米的東岳府(包括該物業)已獲批准建設。
6. 根據南京易城獲授的5份建築工程施工許可證－第320104201606220101號、320104201608080101號、320104201608100101號、320104201809100101號及320104201811260101號，有關地方部門已就東岳府授出施工許可。
7. 根據南京易城獲授的5份預售許可證－寧房銷第2016100128號、2017100032號、2017100082號、2018100101號及2018100137號，貴集團有權向買方出售東岳府的一部分。
8. 根據南京易城獲授的2份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約39,858.50平方米(包括物業的一部分)的東岳府的部分的建設已竣工並通過驗收。
9. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團持作出售	住宅	21,428.10	
	零售	1,940.60	
	地庫(停車位)	3,718.83	277
	小計：	27,087.53	277
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	12,728.00	
	小計：	12,728.00	
	總計：	39,815.53	227

9. 根據 貴集團所告知，該物業第一類及第三類總建築面積約 27,647.04 平方米的多個住宅及零售單位以及 168 個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣 1,197,912,435 元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的市值將為人民幣 501,000,000 元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣 35,000 元至人民幣 45,000 元、零售單位每平方米人民幣 56,000 元至人民幣 61,000 元及每個停車位人民幣 230,000 元至人民幣 250,000 元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 南京易城依法擁有物業的土地使用權受限於已登記的土地使用權，而南京易城有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
 - c. 南京易城已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及建築工程竣工備案表以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
 - d. 概未發現南京易城於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京易城於獲得餘下必要批准和許可後有任何重大法律障礙。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現狀下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持作出售	894,000,000
第三類－ 貴集團持作開發	394,600,000
總計：.....	1,288,600,000

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9. 位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 蘇源大道與 雲台山河路 交匯處的 雲台天境	雲台天境位於江寧區蘇源大道與雲台山河路交匯處，公共交通便利。該位置為一個新建的住宅區。 雲台天境所佔地塊的地盤面積約為89,369.37平方米(包括物業的土地使用權及一幅面積約為5,403.61平方米的已分配土地，將於完成後一併轉讓予政府)，將被開發為一個住宅及商業開發項目。雲台天境部分於2018年8月竣工，及總建築面積約56,608.89平方米的未出售部分的504個住宅單位(「未出售單位」)於估值日期空置待售。雲台天境餘下部分於估值日期在建(「在建工程」)且預計將於2019年8月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的規劃總建築面積將約為248,872.80平方米。 於估值日期，該物業包括雲台天境未出售單位及在建工程。分類、用途及規劃建築面積的詳情載於附註7。 根據 貴集團所告知，在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣4,697,600,000元，其中約人民幣3,716,100,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2086年10月24日屆滿；作社區用途的，於2056年10月24日屆滿。	於估值日期，該物業部分為空置，而該物業餘下部分為在建。	5,517,900,000 (貴集團應佔 51% 權益：人民幣 2,814,100,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2016年10月12日的國有土地使用權出讓合同－第3201212016CR0076號及一份日期為2016年10月13日的變更協議，地盤面積約為89,369.37平方米的一幅土地(包括一幅佔地面積約為5,403.61平方米的土地)的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有51%權益的附屬公司南京佳運城房地產開發有限公司(「南京佳運城」)，自土地交付日期起作住宅用途為期70年及作社區用途為期50年。土地出讓金為人民幣3,720,000,000元。
2. 根據一份建設用地規劃許可證－地字第320100201610563號，南京佳運城已獲授上述地盤面積約為89,369.37平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據兩份不動產權證(土地部分)－蘇(2018)寧江不動產權字第0089107及0071481號，地盤面積約為64,884.79平方米的一幅土地的土地使用權已授予南京佳運城地產，作住宅用途的，於2086年10月24日屆滿；作社區用途的，於2056年10月24日屆滿。
4. 根據南京佳運城獲授的4份建設工程規劃許可證－建字第320100201710375號、320100201710523號、320100201710582號及320100201710984號，總建築面積約305,481.10平方米的雲台天境已獲批准建設。
5. 根據南京佳運城獲授的5份建築工程施工許可證－第320115201705260101號、320115201707260301號、320115201712280201號、320115201712280101號及320115201708170101號，有關地方部門已就建築面積約305,467.70平方米的雲台天境授出施工許可。
6. 根據南京佳運城獲授的建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約56,608.62平方米的雲台天境的建設部分已竣工並通過驗收。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積	停車位數目
		(平方米)	
第一類－ 貴集團持作出售	住宅	56,608.62	
	小計	56,608.62	
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	180,796.70	
	零售	6,973.80	
	地庫(包括停車位)	55,367.80	1,519
	配套設施	5,734.50	
	小計	248,872.80	
	總計：	305,481.42	1,519

8. 該物業的在建工程的市值將為人民幣5,263,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

9. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣27,000元至人民幣32,000元、零售單位每平方米人民幣40,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京佳運城依法擁有物業的土地使用權，受限於已登記的土地使用權抵押，南京佳運城有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 南京佳運城已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收備案表以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 南京佳運城於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京佳運城於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

11. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期按其現有狀況的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持作出售	1,535,900,000
第三類－ 貴集團持作開發	3,982,000,000
總計：	5,517,900,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 棲隱路東側 與學林東路 南側的 鉅悅源墅	鉅悅源墅位於江寧區棲隱路東側與學林東路南側，公共交通便利。該位置為一個新建的住宅區。 鉅悅源墅所佔地塊的地盤面積約為73,216.00平方米，將被開發為一個住宅開發項目。鉅悅源墅於估值日期在建且預計將於2019年11月竣工。據 貴集團告知，竣工後，鉅悅源墅規劃總建築面積將約為128,717.40平方米。 於估值日期，該物業包括鉅悅源墅整個項目。該物業分類、用途及規劃建築面積的詳情載於附註6。 根據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,542,600,000元，其中直至估值日期產生約人民幣1,985,400,000元。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2086年10月24日屆滿。	於估值日期， 該物業為在建。	2,093,900,000 (貴集團應佔 50% 權益：人民幣 1,047,000,000元)

附註：

- 根據一份日期為2016年10月12日的國有土地使用權出讓合同—第3201212016CR0074號及一份日期為2016年10月13日的變更協議，地盤面積約為73,216.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有50%權益的附屬公司南京九城興房地產開發有限公司(「南京九城興」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,610,000,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320115201710109號，南京九城興已獲授上述地盤面積約為73,216.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證－蘇(2017)寧江不動產權字第0086999號，地盤面積約73,216.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予南京九城興，作住宅用途，年期於2086年10月24日屆滿。
4. 根據南京九城興獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第320115201710788號及320115201710553號，總建築面積約128,717.40平方米的鉅悅源墅已獲批准建設。
5. 根據南京九城興獲授的3份建築工程施工許可證－第320115201711220501號、320115201709190201號及320115201708250201號，有關地方部門已就建築面積約128,717.40平方米的鉅悅源墅授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	99,674.50	
	零售	1,915.30	
	地庫(包括停車位)	26,548.30	599
	配套設施	579	
	總計：	128,717.40	599

7. 該物業的市值將為人民幣4,045,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣30,000元至人民幣42,000元、零售單位每平方米人民幣30,000元至人民幣40,000元及停車位每個人民幣150,000元至人民幣200,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南京九城興依法擁有物業的土地使用權，受限於已登記的土地使用權抵押，而南京九城興有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。

- c. 南京九城興已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 南京九城興於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京九城興於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

10. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	無
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11. 位於中國 江蘇省 南京市 江寧區 湯泉路西側與 若水路南側的 江山禦	江山禦位於江寧區湯泉路西側與若水路南側。該項目週邊環境為成熟住宅區，公共設施及配套完善。 江山禦所佔地塊的地盤面積約為14,710.51平方米，將開發為一個住宅開發項目。江山禦於估值日期正在建設中，並計劃於2019年12月竣工。據 貴集團告知，竣工後，江山禦的規劃總建築面積將約為40,981.30平方米。	於估值日期， 該物業為在建。	396,400,000 (貴集團應佔 50% 權益：人民幣 198,200,000 元)
	於估值日期，該物業包括江山禦整個項目。該物業分類、用途及規劃建築面積的詳情載於附註6。		
	根據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣556,000,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣389,900,000元。		
	該物業已獲授土地使用權作住宅用途的，於2088年2月1日屆滿。		

附註：

- 根據一份日期為2018年1月8日的國有土地使用權出讓合同—第3201212017CR0107號及一份日期為2018年1月15日的變更協議，地盤面積約為14,710.51平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有50%股權的附屬公司南京昌拓房地產有限公司(「南京昌拓」)作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣310,000,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320115201810134號，南京昌拓已獲授上述地盤面積約為14,710.51平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證(土地部分)－蘇(2018)寧江不動產權第0026229號，上述總地盤面積約14,710.51平方米的地塊的土地使用權已授予南京昌拓住宅用途，於2088年2月1日屆滿。
4. 根據南京昌拓獲授的一份建設工程規劃許可證－第320115201810423號，建築面積約40,981.30平方米的江山禦已獲批准建設。
5. 根據南京昌拓獲授的建築工程施工許可證－第320115201809130101號，有關地方部門已就江山御建築面積約40,981.30平方米的部分授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	29,090.10	
	地庫(包括停車位)	11,560.50	282
	配套設施	330.70	
	總計：	40,981.30	282

7. 該物業的市值將為人民幣725,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單位價格介乎：住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣120,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 南京昌拓依法擁有物業的土地使用權，受限於已登記的土地使用權抵押，而南京昌拓有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
 - c. 南京昌拓已取得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以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。

- d. 南京昌拓於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京昌拓於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

10. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	無
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
12.	位於中國 江蘇省 南京市 鼓樓區 寧海路東側與 漢口西路北側 名為2017G63 寧海路地塊 的一幅土地	2017G63寧海路土地地塊位於寧海 路東側與漢口西路北側。公共交通 及充足設施便利。該位置是一個成 熟的住宅區，配有前店、學校及醫 院。 2017G63寧海路土地地塊所佔地 塊的地盤面積約為8,143.49平方 米，將開發為總規劃建築面積約 48,910.00平方米的辦公室及商業 開發項目。根據 貴集團的意見， 2017G63寧海路地塊於估值日期尚 未動工。	於估值日期， 該物業為空地。	430,000,000 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 430,000,000 元)
		於估值日期，該物業包括2017G63 寧海路地塊整個項目。該物業的分 類、用途及規劃建築面積詳情載於 附註4。		
		該物業已獲授土地使用權，作商業 及辦公室用途的，於2058年7月 25日屆滿。		

附註：

- 根據一份日期為2018年1月8日的國有土地使用權出讓合同—第3201012018CR0001號，地盤面積約為8,143.49平方米的一幅土地的土地使用權(包括1,445.54平方米地下空間地盤面積)已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京銀城地產開發有限公司(「南京銀城」)，作商業及辦公室用途自土地交付日期起為期40年。土地出讓金總額為人民幣420,000,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320106201810126號，南京銀城已獲授上述地盤面積約為9,867.29平方米的地塊的規劃許可(包括該物業的土地使用權)。
- 根據三份不動產權證(土地部分)—蘇(2018)寧鼓不動產權字第0027049號、002723號及002714號，南京銀城已獲授上述地盤面積約為14,841.52平方米(包括8,814.53平方米的地下空間用地面積)的地塊的土地使用權，作商業及辦公室用途的，於2058年7月25日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
		48,910.00
第四類－ 貴集團在中國持作 未來開發的物業	辦公室及商業	(包括總建築面積 約30,156.00平方 米的地下部分)
	總計：	48,910.00

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通)的位置上土地的多項相關銷售證據。該等可資比較地點作商業及辦公室用途的樓面地價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣21,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 南京銀城依法擁有物業的土地使用權。受限於已登記的土地使用權抵押，南京銀城有權按國有土地使用權出讓合同及不動產權證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
 - 南京銀城已取得建設用地規劃許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
 - 南京銀城於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京銀城於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無

f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－ 貴集團於中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國 江蘇省 南京市 溧水區 華僑路東側與 徐母塘路 北側的 蒼見未來的部分	蒼見未來位於溧水區華僑路東側與徐母塘路北側。該位置為一個新發展的經濟發展區。 該物業所佔5幅土地的總地盤面積約為173,729.43平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計於2020年7月竣工。根據貴集團所告知，竣工後，在建工程的規劃總建築面積將約為351,555.20平方米。蒼見未來總規劃建築面積約153,684.65平方米的餘下部分(「空地」)於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括在建工程及蒼見未來空地。該物業分類、用途及規劃建築面積的詳情載於附註7。 根據貴集團所告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,691,300,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣949,900,000元。 該物業的土地使用權已授出，住宅用途期限至2088年8月8日及2088年12月5日屆滿，商業用途期限至2058年8月8日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建，而該物業餘下部分為空地。	1,240,000,000 (貴集團應佔 49% 權益：人民幣 607,600,000元)

附註：

- 根據5份日期為2018年6月8日的國有土地使用權出讓合同—第3201242018CR0024至3201242018CR0027號及第3201242018CR0030號，總地盤面積約為173,011.74平方米的5幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司擁有49%股權的附屬公司南京空港會展投資管理有限公司(「南京空港會展」)，作商業及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,090,000,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320117201810335號，南京空港會展已獲授總地盤面積約為272,475.18平方米(包括該物業的土地使用權)的7個地塊的規劃許可。

3. 根據5份不動產權證(土地部分)－蘇(2018)寧溧不動產權字第0013256號、0013257號、0013222號、0015697號及0018814號，總地盤面積約為173,729.43平方米的該等地塊的土地使用權已授予蒼見未來，作住宅用途的，分別於2088年8月8日、2088年12月5日及2088年9月10日屆滿；作商業用途的，於2058年8月8日屆滿。
4. 根據7份南京空港已獲授之建設用地規劃許可證－建字第320117201810682至320117201810688號，蒼見未來總建築面積約351,555.20平方米的部分已被批准用作建設。
5. 根據3份南京空港已獲授之建設用地規劃許可證－第320124201810290201、320124201811090201及320124201810190301號，蒼見未來總建築面積約347,259.00平方米的部分已被批准用作建設。
6. 根據南京空港已獲授之預售許可－寧房銷字第2018500038號，貴集團有權向買方出售蒼見未來的一部分。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	248,478.60	
	商業	28,586.70	
	配套設施	584.10	
	地庫(包括停車位)	73,905.80	1,916
	小計：	351,555.20	1,916
第四類－ 貴集團持作未來開發	住宅	104,047.01	
	商業	5,954.80	
	配套設施	2,313.49	
	地庫(包括停車位)	41,369.35	914
	小計：	153,684.65	914
	總計：	505,239.85	2,830

8. 根據貴集團告知，第三類中多個各總建築面積為約1,423.29平方米的住宅單位已預售給多名第三方，總代價為人民幣16,261,264元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據上述發展計劃，該物業在建工程的市值(猶如於估值日期竣工及可於市場上自由轉讓)將為人民幣3,417,800,000元。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 就第三類物業部分而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元、商業單位每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元及每個停車位人民幣110,000元至人民幣130,000元之間。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；
- b. 就第四類的物業剩餘部分而言，於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通)的位置上土地的多項相關銷售證據。該等可資比較地點作綜合住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣3,200元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設可容納值。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京空港會展依法擁有物業的土地使用權。受限於已註冊土地使用權抵押，南京空港會展有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對物業的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 南京空港會展已取得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以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 南京空港會展於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，南京空港會展於獲得餘下必要批准和許可方面時概無任何重大法律障礙。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分

- f. 建築工程施工許可證 部分
- g. 預售許可證 部分
- h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類－ 貴集團持作開發	952,000,000
第四類－ 貴集團持作未來開發	288,000,000
總計：.....	1,240,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 紅星路西側與 梁溪河 東側的天元世家 的一幅土地	天元世家位於梁溪區紅星路西側與梁溪河東側，公共交通便利。該位置為一個成熟的住宅及商業區。 天元世家佔用一幅地盤面積約420,896.60平方米(包括該物業的土地使用權)的土地，將開發成為總規劃建築面積約26,963.39平方米的商業發展項目。天元世家部分於2006年至2012年分多個階段完成。根據 貴集團所告知，該項目餘下部分(「空地」)於估值日期尚未動工。	於估值日期， 該物業為空地。	114,300,000 (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 114,300,000元)
		於估值日期，該物業包括一幅地盤面積約9,910.20平方米的天元世家空地。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。		
		該物業已獲授土地使用權，作綜合住宅用途的，於2076年11月30日屆滿。		

附註：

- 根據一份日期為2006年11月28日的國有土地使用權出讓合同—錫國土出合(2006)第58號及一份日期為2016年5月25日的補充協議，地盤面積約為420,896.60平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司無錫世紀花園房地產開發有限公司(「無錫世紀花園」)，作住宅及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣78,920,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—錫規地許(2007)第022號，無錫市國聯發展(集團)有限公司已獲授上述地盤面積約為422,365.20平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據一份國有土地使用證－錫南國用(2007)第116號，地盤面積約為73,696.10平方米(包括該物業)的土地的土地使用權已授予無錫世紀花園，作綜合住宅用途的，年期於2076年11月30日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
第四類一 貴集團持作未來開發	商業	26,963.39 (包括總建築面積 約9,183.57平方米 的地下部分)
總計：		26,963.39

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通)的位置上土地的多項相關銷售證據。該等可資比較地點作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣10,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- 無錫世紀花園依法擁有物業的土地使用權，並有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- 無錫世紀花園已取得建設用地規劃許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- 無錫世紀花園於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，無錫世紀花園於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有

e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 運河東路與學前 西街的交匯處的 京梁合的 一幅土地	京梁合位於梁溪區運河東路與學前西街的交匯處，公共交通便利。該位置為一個成熟的住宅及商業區。 京梁合佔用一幅地盤面積約420,896.60平方米的土地(包括該物業的土地使用權)，將開發成為總規劃建築面積約74,387.00平方米的住宅發展項目。京梁合部分於2011年至2013年分多個階段完成。根據 貴集團所告知，餘下部分(「空地」)於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括一幅地盤面積約64,844.20平方米的京梁合空地。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地使用權，作綜合住宅用途的，於2076年11月30日屆滿。	於估值日期， 該物業為空地。	412,100,000 (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 412,100,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2006年11月28日的國有土地使用權出讓合同—錫國土出合(2006)第58號及一份日期為2017年5月25日的補充協議，地盤面積約為420,896.60平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予無錫世紀花園房地產開發有限公司(「無錫世紀花園」，本公司的全資附屬公司)，作商業及住宅用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣78,920,000元。
2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320201201000050號，無錫世紀花園已獲授地盤面積約為64,844.20平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據一份國有土地使用證—錫南國用(2017)第117號，地盤面積約為64,844.20平方米的土地的土地使用權已授予無錫世紀花園，作綜合住宅用途的年期於2076年11月30日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
第四類— 貴集團持作未來開發	住宅	46,765.00
	地庫配套設施	27,622.00
	總計：	74,387.00

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通)的位置上土地的多項相關銷售證據。該等可資比較地點作綜合住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣12,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 無錫世紀花園依法擁有物業的土地使用權受限於已登記的土地使用權，而無錫世紀花園有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 無錫世紀花園已取得建設用地規劃許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 無錫世紀花園於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，無錫世紀花園於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有

e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國 江蘇省 無錫市 惠山區 洛社鎮 錢洛路東側與 洛竹路南側的 惠山國際社區	惠山國際社區位於錢洛路東側與洛竹路南側，公共交通便利。該位置為一個成熟的住宅及商業區，設有前店等公共設施。 惠山國際社區所佔3幅土地的總地盤面積約為114,419.40平方米，將開發為一個住宅及商業項目。惠山國際社區部分(「在建工程」)目前在建且預計將於2021年4月年竣工。根據 貴集團所告知，竣工後，在建工程的規劃總建築面積將約為231,090.29平方米，而惠山國際社區總規劃建築面積約122,739.00平方米的餘下部分(「空地」)於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括惠山國際社區整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積的詳情載列附註7。 根據 貴集團所告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,610,600,000元，其中直至估值日期產生約人民幣1,047,700,000元。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於2052年5月9日屆滿；作住宅用途的，於2082年5月9日及2083年11月7日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建，而該物業餘下部分為空地。	1,456,700,000 (貴集團應佔 35% 權益：人民幣 509,800,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2011年8月31日的國有土地使用權出讓合同—第3202842011CR0054號及一份日期為2012年4月12日的補充合同，地盤面積約為114,419.40平方米的3幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有35%股權的附屬公司無錫億豐置業發展有限公司(「無錫億豐」)，作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣498,000,000元。
2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320206201200061號，無錫億豐已獲授上述地盤面積約為114,419.40平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據3份國有土地使用證—錫惠國用(2012)字第0076及0077號及錫惠國用(2013)第0226號，上述地盤面積約為114,419.40平方米的土地的土地使用權已授予無錫億豐，作住宅用途的於2082年5月9日及2083年11月7日屆滿；作商業用途的於2052年5月9日屆滿。
4. 根據無錫億豐已獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第320206201300020、320206201400100、320206201800081及320206201800204，總建築面積約353,602.00平方米的惠山國際社區已獲批准建設。
5. 根據無錫億豐已獲授的4份建築工程施工許可證—第320206020130031、320206020140195、3202060201806200201及3202060201806200101，有關地方部門已就建築面積約230,863.00平方米的惠山國際社區授出施工許可。
6. 根據6份預售許可證—惠預銷准字第(2013) 20號、(2015) 23號及(2014) 57號、(2018) 43號、(2018)53號及(2018)56號， 貴集團有權向買方出售惠山國際社區的部分。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
第三類— 貴集團持作開發	住宅	156,328.29
	零售	34,213.00
	地庫	37,238.00
	配套設施	3,311.00
	小計：	231,090.29
第四類— 貴集團持作未來開發	住宅	77,932.00
	地庫	29,012.00
	零售	12,450.00
	配套設施	3,345.00
	小計：	122,739.00
	總計：	353,829.29

8. 根據 貴集團所告知，該物業第三類總建築面積約138,952.58平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,212,570,215元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程的市值將為人民幣2,074,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 就第三類別的物業部分而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣19,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
 - b. 就第四類別的物業餘下部分而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵(例如性質、用途、地盤面積、佈局及可達性)的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣5,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 無錫億豐依法擁有物業的土地使用權，受限於已登記的土地使用權抵押，而無錫億豐有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
 - c. 無錫億豐已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證和預售許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
 - d. 無錫億豐於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，無錫億豐於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	部分
g. 預售許可證	部分
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類－ 貴集團持作開發	1,140,800,000
第四類－ 貴集團持作未來開發	315,900,000
總計：.....	1,456,700,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	位於中國 江蘇省 蘇州市 姑蘇區 北環路南 側與 玖園小區 東側的 原溪	原溪位於姑蘇區北環路南側與玖園小區東側，公共交通便利。該位置為一個成熟的住宅及商業區。 原溪所佔地塊的地盤面積約為19,533.00平方米，將被開發為一個住宅開發項目。原溪於估值日期在建且預計將於2019年4月竣工。據 貴集團告知，竣工後，原溪規劃總建築面積將約為37,203.46平方米。 於估值日期，該物業包括原溪整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。 根據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣870,000,000元，其中約人民幣729,000,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年9月12日屆滿。	於估值日期， 該物業為在建。	792,400,000 (貴集團應佔 70% 權益： 人民幣 554,700,000元)

附註：

- 根據一份日期為2017年7月20日的國有土地使用權出讓合同—第3205012017CR0067號及一份日期為2017年7月31日的補充協議，地盤面積約為19,533.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有70%股權的附屬公司蘇州銀澤房地產開發公司(「蘇州銀澤」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣576,190,643元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320501201700050號，蘇州銀澤已獲授上述地盤面積約為19,533.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證(土地部分)－蘇(2017)蘇州示範地產權字第8028899號，上述地盤面積約為19,533.00平方米的土地的土地使用權已授予蘇州銀澤，作住宅用途，年期於2087年9月12日屆滿。
4. 根據蘇州銀澤獲授的一份建設工程規劃許可證－建字第320501201800006號，總建築面積約37,203.46平方米的原溪已獲批准建設。
5. 蘇州銀澤獲授的一份建築工程施工許可證－第320501201802260201號，有關地方部門已就建築面積約36,379.22平方米的原溪授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	28,400.08	
	地庫(包括停車位)	8,803.38	130
	總計：	37,203.46	130

7. 該物業的市值將為人民幣1,121,700,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣39,000元至人民幣42,000元及停車位每平方米人民幣100,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 蘇州銀澤依法擁有物業的土地使用權，受限於已登記的土地使用權抵押，而蘇州銀澤有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
 - c. 蘇州銀澤已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及建築工程竣工以及物業發展的檢查表。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
 - d. 蘇州銀澤於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，蘇州銀澤於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18. 位於中國 浙江省杭州市 西湖區莊墩路 西側與滙仁路 北側的 雲穀天境	雲穀天境位於西湖區莊墩路西側與滙仁路北側。公共交通便利。該位置為一個住宅區，配有充足公共設施。 雲穀天境所佔地塊的地盤面積約為20,713平方米，將開發為一個住宅開發項目。雲穀天境於估值日期正在建設中，並計劃於2021年2月竣工。據 貴集團告知，竣工後，雲谷天境的規劃總建築面積將約為92,037.03平方米。 於估值日期，該物業包括雲谷天境整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。 根據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,748,600,000元，其中約人民幣1,302,500,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2088年7月16日屆滿。	於估值日期， 該物業為在建。	1,364,900,000 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 1,364,900,000 元)

附註：

- 根據一份日期為2018年2月2日的國有土地使用權出讓合同—第3301002018A21014號及一份日期為2018年3月14日的補充協議，地盤面積約為20,713平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司杭州銀弘實業有限責任公司(「杭州銀弘」)，作住宅用途及支援公共設施用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣1,204,820,000元。

2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第330100201800132號，杭州銀弘已獲授上述地盤面積約為20,713平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據一份不動產權證(土地部分)—浙(2018)不動產權字第0217073號，總地盤面積約20,713平方米的上述地塊的土地使用權已授予蘇州業方作住宅用途，於2088年7月16日屆滿。
4. 根據杭州銀弘獲授的一份建設工程規劃許可證—建字第330100201800338號，總建築面積約92,037.03的原溪已獲批准建設。
5. 根據杭州銀弘獲授的一份建築工程施工許可證—第330106201809280101號，有關地方部門已就建築面積約92,037.03平方米的原溪授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類— 貴集團持作開發	住宅	60,213.39	
	零售	624.08	
	配套設施	2,111.44	
	地庫(包括停車位)	29,088.12	420
	總計：	92,037.03	420

7. 該物業的市值將為人民幣2,031,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣26,000元至人民幣38,000元，零售單位每平方米人民幣30,000元至人民幣36,000元及停車位每個人民幣180,000元至人民幣220,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 杭州銀弘依法擁有物業的土地使用權，受限於已登記的土地使用權抵押，而杭州銀弘有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。

- c. 杭州銀弘已就物業開發取得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。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 杭州銀弘於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，杭州銀弘於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

10. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	無
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	位於中國 江蘇省 徐州市 銅山區 銀山路及 華山路的 交匯處的 致享城	致享城位於銅山區銀山路及華山路的交匯處。該位置為一個新開發的住宅及商業區。 致享城所佔兩幅地塊的地盤面積約為54,189.67平方米，將開發為一個住宅項目。致享城於估值日期在建中，且預計將於2019年12月竣工。根據 貴集團所告知，於竣工後，致享城的規劃總建築面積將約為151,066.40平方米。	於估值日期， 該物業為在建。	346,200,000 (貴集團應佔 100% 權益：人民幣 346,200,000元)
		於估值日期，該物業包括致享城整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。		
		根據 貴集團所告知，該物業的開發成本估計約為人民幣757,400,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣258,700,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2085年6月29日屆滿。		

附註：

- 根據2份日期為2015年6月30日的國有土地使用權出讓合同－第3203232015CR0054及3203232015CR0055號，總地盤面積約為54,189.67平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的附屬公司徐州長順置業有限公司(「徐州長順」)作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣83,720,000元。
- 根據兩個建設用地規劃許可證－地字第徐高審(2018) 034號及徐高審(2018) 042號，徐州長順已獲授上述總佔地面積約為54,189.67平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份不動產權證(土地部分)－蘇(2018)銅山不動產權第008700號及0011222號，上述地盤面積約為54,189.67平方米的土地的土地使用權已授予長順置業作住宅用途，於2085年6月29日屆滿。
4. 根據徐州長順獲發的27份建設工程規劃許可證－Xu Gao Shen Gong字第(2018)172至(2018)198號，總建築面積約151,066.40平方米的致享城已獲批興建。
5. 根據徐州長順獲發的一份建築工程施工許可證－第320312201811300201號，當地相關部門批准動工興建總建築面積約151,066.40平方米的致享城部分。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團 持作開發的物業	住宅	115,772.91	
	零售	2,194.44	
	地庫(包括停車位)	32,369.05	749
	配套	730.00	
	總計：	151,066.40	749

7. 該物業的市值將為人民幣1,232,200,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元、商業單位每平方米10,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 徐州長順依法擁有物業的土地使用權。受限於已註冊土地使用權抵押，徐州長順有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對物業的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。

- c. 徐州長順已取得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以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 徐州長順於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，徐州長順於獲得餘下必要批准和許可方面時概無任何重大法律障礙。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
20.	位於中國 江蘇省 鎮江市 潤州區 萊山路南 側與 羅家頭路 西側的 盛唐府	盛唐府位於潤州區萊山路以南及羅家頭路以西。該區鄰近南山風景區，該物業所處地區是一個成熟的住宅區，公共交通便利。 盛唐府所佔地塊的地盤面積約為123,458.40平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。盛唐府的部分於估值日期為在建(「在建工程」)，並計劃於2019年6月竣工。根據 貴集團所告知，竣工後，盛唐府的規劃總建築面積將約為199,399.10平方米及總規劃建築面積約2,364.19平方米的餘下部分(「空地」)於估值日期尚未動工。 根據 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,807,800,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣1,117,900,000元。 該物業包括盛唐府整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2082年5月15日屆滿；作商業用途的，於2052年5月15日屆滿；作公共設施用途的，於2062年5月15日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建，而該物業餘下部分為空地。	1,181,500,000 (貴集團應佔 50% 權益： 人民幣 590,800,000元)

附註：

- 根據一份日期為2012年2月6日的國有土地使用權出讓合同—第3211012012CR0015號及多份變更協議，總地盤面積約為123,458.40平方米的3幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的擁有50%股權的附屬公司融創(江蘇)置業有限公司(「融創置業」)，作住宅用途、商業用途及公共設施用途，分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣780,000,000元。

2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第321100201800008號，融創置業已獲授上述地盤面積約為123,500平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據3份不動產權證(土地部分)—蘇(2018)鎮江市不動產權字第0004378、0004381及0020667號，總地盤面積約123,458.40平方米的該物業的土地使用權已授予融創置業，作住宅用途的，於2082年5月15日屆滿；作商業用途的，於2052年5月15日屆滿；作公共設施用途的，於2062年5月15日屆滿。
4. 根據融創置業獲授的63份建設工程規劃許可證—第321100201800090至321100201800120號、第321100201800187號至321100201800214號、第321100201800235號、第321100201800447號及第321100201800448號，建築面積約202,897.93平方米的盛唐府已獲批准建設。
5. 根據融創置業獲授的3份建築工程施工許可證—第321111201805030101號、第321111201811090201號及第321111201807130101號，有關地方部門已就建築面積約199,399.10平方米的盛唐府部分授出施工許可。
6. 根據融創置業獲授的3份預售許可證—鎮住建第20180074號、第20180108號及第20180144號，貴集團有權向買方出售盛唐府的一部分。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類— 貴集團持作開發	住宅	154,527.12	
	零售	6,827.52	
	地庫(包括停車位)	34,172.04	1,008
	配套設施	3,872.42	
	小計：	199,399.10	1,008
第四類— 貴集團持作未來開發	住宅	2,364.19	
		(包括總建築面積約653.02平方米的地下部分)	
	小計：	2,364.19	
	總計：	201,763.29	1,008

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約26,222.38平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣393,772,397元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,225,800,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 就第三類別的物業部分而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元，零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
- b. 就第四類別的物業餘下部分而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵(例如性質、用途、地盤面積、佈局及可達性)的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設可容納值。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 融創置業依法擁有物業的土地使用權。受限於已登記的土地使用權抵押，融創置業有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 融創置業已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 融創置業於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，融創置業於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有

e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表	無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現狀下的市值 (人民幣元)
第三類－ 貴集團持作開發	1,171,100,000
第四類－ 貴集團持作未來開發	10,400,000
總計：.....	1,181,500,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
21.	位於中國 江蘇省 鎮江市 潤州區 檀山路東側與， 團山路 北側的樾府	樾府位於潤州區檀山路東側與及團山路北側，公共交通便利。該位置為一個大型住宅區，設有店舖、酒店、學校及公園。 樾府所佔地塊的地盤面積約為55,810.00平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。樾府的一部分於估值日期在建（「在建工程」），並計劃於2020年11月竣工。誠如 貴集團所披露，竣工後，物業的規劃總建築面積將約為158,870.07平方米。總規劃建築面積約69,240.32平方米的餘下部分（「空地」）於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括樾府整個項目。該物業分類、用途及規劃建築面積的詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,720,200,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣896,600,000元。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於2058年8月1日屆滿，作住宅用途的，於2088年8月1日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建，而該物業的餘下部分為空地。	1,225,800,000 (貴集團應佔 33% 權益：人民幣 404,500,000元)

附註：

- 根據一份日期為2018年4月4日的國有建設用地使用權出讓合同—第3211012018CR0014號，地盤面積約為55,810.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有33%股權的附屬公司鎮江恒潤房地產開發有限公司（「鎮江恒潤」），作商業及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,144,800,000元。

2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第321100201800041號，鎮江恒潤已獲授上述地盤面積約為55,810.00平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據一份國有土地使用證(土地部分)—蘇(2018)鎮江市不動產權字第0053120號，上述地盤面積約為55,810.00平方米的土地的土地使用權已授予鎮江恒潤作商業用途的，於2058年8月1日屆滿，作住宅用途的，於2088年8月1日屆滿。
4. 根據鎮江恒潤獲授的8份建設工程規劃許可證—建字第321100201800404至321100201800411號，樾府建築面積約為159,810.07平方米的部分已獲批准建設。
5. 根據鎮江恒潤獲授的建築工程施工許可證—第321111201808270301號，有關地方部門已就樾府建築面積約158,870.07平方米的部分授出施工許可。
6. 根據鎮江恒潤獲授的一份預售許可證—鎮住建第20180120號，貴集團有權向買方出售樾府的一部分。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類— 貴集團持作開發	住宅	134,264.52	
	地庫(包括停車位)	24,605.55	931
	小計：	158,870.07	931
第四類— 貴集團持作未來開發	商業	50,000.00	
	配套設施	2,148.32	
	地庫	17,092.00	
	小計：	69,240.32	
	總計：	228,110.39	931

8. 根據貴集團告知，第三類中多個各總建築面積為約2,792.74平方米的住宅單位已預售給多名第三方，總代價為人民幣47,521,515元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 物業的在建工程的市值將為人民幣2,287,200,000元，猶如其根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 - a. 就第三類別的物業部分而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

- b. 就第四類別的物業餘下部分而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通)的位置上土地的多項相關銷售證據。該等可資比較地點作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣6,400元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設可容納值。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 鎮江恒潤依法擁有物業的土地使用權。受限於已註冊土地使用權抵押，鎮江恒潤有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 鎮江恒潤已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 鎮江恒潤於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，鎮江恒潤於獲得餘下必要批准和許可時概無任何重大法律障礙。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期按其現有狀況的市值載列如下。

類別	於估值日期現況下 的市值
	(人民幣元)
第三類－ 貴集團持作開發	891,200,000
第四類－ 貴集團持作未來開發	334,600,000
總計：.....	1,225,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	位於中國 江蘇省 南京市 浦口區 江浦街道 白馬路東側與 海都路西側的 悅見山	悅見山位於浦口區江浦街道，白馬路東側與海都路西側。該位置為一個新建區域，配有浦口區體育場、學校及商店等若干公共設施。 悅見山所佔地塊的地盤面積約為58,455.30平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。悅見山有一部分已於2018年8月竣工，而總建築面積約31,120.20平方米的未出售部分的164個住宅單位及29個零售單位(「未出售單位」)於估值日期空置待售。該物業餘下部分於估值日期在建(「在建工程」)且計劃於2019年5月竣工。根據 貴集團所告知，竣工後，在建工程的規劃總建築面積將約為142,951.80平方米。 於估值日期，該物業包括悅見山未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 根據 貴集團所告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣3,108,200,000元，其中約人民幣2,765,800,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2087年4月4日屆滿；作商業用途的，於2057年4月4日屆滿。	於估值日期，該物業部分為空置，而該物業餘下部分為在建。	3,464,900,000 (貴集團應佔 50% 權益： 人民幣 1,732,500,000 元)

附註：

- 根據一份日期為2017年3月2日的國有土地使用權出讓合同—第3201112017CR0006號及一份日期為2017年3月8日的變更協議，地盤面積約為58,455.30平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有50%股權的合營企業南京佳佑城房地產開發有限公司(「南京佳佑城」)，作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣2,960,000,000元。

2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第320111201710412號，南京佳佑城已獲授上述地盤面積約為58,455.3平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據一份不動產權證(土地部分)—蘇(2018)寧浦不動產權字第0071868號，該物業的土地使用權已授予南京佳佑城，作住宅用途的，於2087年4月4日屆滿，作商業用途的，於2057年4月4日屆滿。
4. 根據南京佳佑城獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第320111201710607及320111201710756號，總建築面積約174,072.00平方米的悅見山已獲批准建設。
5. 根據南京佳佑城獲授的3份建築工程施工許可證—第320111201709210501、320111201710110201及320111201708110101號，有關地方部門已就建築面積約246,878.20平方米的悅見山授出施工許可。
6. 根據南京佳佑城獲授的7份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約31,120.20平方米的悅見山的建設部分已竣工並通過驗收。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類— 貴集團持作出售	住宅	29,864.80	
	零售	1,255.40	
	小計	31,120.20	
第三類— 貴集團持作開發	住宅	104,848.66	
	零售	1,422.80	
	貯物室	991.44	
	地庫(包括停車位)	35,057.80	840
	配套設施	631.10	
	小計	142,951.80	840
	總計：	174,072.00	840

8. 根據貴集團所告知，第一類總建築面積約24,024.32平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣717,024,964元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣3,234,200,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：位宅單位每平方米人民幣28,000元至人民幣38,000元、零售單位每平方米人民幣43,000元至人民幣48,000元、貯物室每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京佳佑城已取得該物業的土地使用權。受限於已註冊土地使用權抵押，南京佳佑城有權按照土地使用權出讓合同中約定的協議及當地政府的批准轉讓和抵押土地使用權。
- b. 南京佳佑城有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權。
- c. 南京佳佑城已獲取有關房地產開發的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收備案表。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期按其現有狀況的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－ 貴集團持作出售	913,300,000
第三類－ 貴集團持作開發	2,551,600,000
總計：.....	3,464,900,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與南湖 大道交匯處的 東樾府	東樾府位於濱湖區高浪路與南湖大道交匯處。該物業所處地區自然景觀優美。銀城東樾府的周邊環境為一個成熟的住宅及商業區。公共交通及公共設施便利。 東樾府所佔地塊的地盤面積約為52,131.50平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，東樾府部分在建且預計將於2019年10月竣工。根據 貴集團所告知，竣工後，東樾府的規劃總建築面積將約為173,923.44平方米。 該物業包括東樾府整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 根據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,024,300,000元，其中約人民幣94,600,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於2076年4月13日屆滿；作商業用途的，於2046年4月13日屆滿；作其他用途的，於2056年4月13日屆滿。	於估值日期， 該物業為在建。	1,508,800,000 (貴集團應佔 65% 權益： 人民幣 980,700,000元)

附註：

- 根據一份國有土地使用權出讓合同—錫國土出合(2005)字第43號及一份變更協議，地盤面積約為352,533.60平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司擁有65%股權的合營企業新城房地產開發(無錫)有限公司(「新城房地產」)，作住宅用途、商業用途及其他用途，分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣724,580,000元。

2. 根據一份建設用地規劃許可證－錫規地許(2006)第012號，新城房地產已獲授上述地盤面積約為351,800.00平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)的規劃許可。
3. 根據一份國有土地使用證－錫濱國用(2009)字第003號，新城房地產已獲授地盤面積約為52,131.50平方米的一幅土地的土地使用權，作住宅用途、商業用途及其他用途，分別於2076年4月13日、2046年4月13日及2056年4月13日屆滿。
4. 根據新城房地產獲授的2份建設工程規劃許可證－第3202112017B0040及3202112017B0059號，總建築面積約173,923.44平方米的銀城東樾府已獲批准建設。
5. 根據新城房地產獲授的一份建築工程施工許可證－第320211201708240101號，有關地方部門已就建築面積約173,521.67平方米的銀城東樾府授出施工許可。
6. 根據新城房地產獲授的4份預售許可證－(2017)預銷准字第106號、037號及059號以及(2018)預銷准字第103號，貴集團有權向買方出售銀城東樾府的一部分。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	80,653.51
	公寓	44,285.00
	零售	11,635.01
	地庫	37,179.92
	配套設施	170.00
	總計：	173,923.44

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約80,380.00平方米的多個住宅、公寓及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,501,968,867元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,378,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣 19,000 元至人民幣 28,000 元、公寓單位每平方米人民幣 13,000 元至人民幣 15,000 元及零售單位每平方米人民幣 17,000 元至人民幣 25,000 元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 新城房地產已取得該物業的土地使用權。受限於已註冊土地使用權抵押，新城房地產有權按照土地使用權出讓合同中約定的協議及當地政府的批准轉讓和抵押土地使用權。
- b. 新城房地產有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權。
- c. 新城房地產已獲取有關房地產開發的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。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	位於中國 江蘇省 蘇州市 吳江區 江庫路 南側與蘇州河路 東側與的蘇河灣	蘇河側灣位於吳江區江庫路南側蘇州河路以東，公共交通便利。該位置為一個超大型住宅區，配有臨街商舖、酒店、學校及公園。 蘇河灣所佔地塊的地盤面積約為16,626.60平方米，將開發為一個住宅開發項目。蘇河灣於估值日期在建中，計劃將於2020年4月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，蘇河灣將有規劃總建築面積約79,329.45平方米。 於估值日期，該物業包括蘇河灣整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 根據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,135,000,000元，其中約人民幣783,000,000元已於估值日期前產生。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2079年10月21日屆滿。	於估值日期， 該物業為在建。	815,500,000 (貴集團應佔 16.7% 權益： 人民幣 136,200,000元)

附註：

- 根據一份日期為2009年10月9日的國有土地使用權出讓合同及一份日期為2017年11月1日的拍賣確認函，地盤面積約為106,470.3平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已獲 貴公司擁有16.70%股權的合營企業蘇州恒萬房地產開發有限公司(「蘇州恒萬」)購買，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。拍賣價格總額為人民幣643,726,064元。
- 根據一份建設用地規劃許可證一地字第320584200901184號，蘇州恒萬已獲授上述地盤面積約為106,470.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據一份房屋產業權證(土地部分)－蘇(2018)吳江區不動產權字第9004347號，地盤面積約為16,626.60平方米的土地的土地使用權已授予蘇州恒萬作住宅用途，於2079年10月21日屆滿。
4. 根據蘇州恒萬獲授的一份建設用地規劃許可證－建字第320584201801037號，總建築面積約79,329.45平方米的蘇河灣已獲批准建設。
5. 根據蘇州恒萬獲授的一份建築工程施工許可證－第320509201804030101號，有關地方部門已就建築面積約79,329.45平方米的蘇河灣授出施工許可。
6. 根據蘇州恒萬獲授的一份預售許可證－蘇房預吳江第(2018)115號，貴集團有權向買方出售該物業的一部分。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	63,741.88	
	地庫(包括停車位)	15,587.57	427
	總計：	79,329.45	427

8. 根據貴集團告知，第三類中多個各總建築面積為約21,787.95平方米的住宅單位已預售給多名第三方，總代價為人民幣469,502,429元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,514,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每平方米人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 蘇州恒萬已取得該物業的土地使用權。受限於已註冊土地使用權抵押，蘇州恒萬有權按照土地使用權出讓合同中約定的協議及當地政府的批准轉讓和抵押土地使用權。

- b. 蘇州恒萬有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權。
- c. 蘇州恒萬已獲取有關房地產開發的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。

12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	部分
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	位於中國 江蘇省蘇州市 姑蘇區 玻纖路兩側與 緣園路西側 的 蘇地 2017-WG-66 地塊	2017-WG-66 土地地塊位於姑蘇區玻纖路兩側與緣園路西側。該處為蘇州市市中心區，公共交通便利。 2017-WG-66 土地地塊所佔地塊的地盤面積約為 10,218.93 平方米，將開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該物業為在建，且按計劃於 2020 年 2 月竣工。誠如 貴集團告知，竣工後，物業將有規劃總建築面積約 20,502.79 平方米。 該物業包括蘇地 2017-WG-66 地塊的整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積的詳情載於附註 6。 根據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)預計約為人民幣 430,700,000 元，截至估值日期已產生約人民幣 294,300,000 元。 該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於 2088 年 4 月 11 日屆滿。	於估值日期， 該物業為在建。	292,900,000 (貴集團應佔 20.01% 權益： 人民幣 58,600,000 元)

附註：

- 根據一份日期為 2018 年 3 月 9 日的國有土地使用權出讓合同—第 3205012018CR0044 號及日期為 2018 年 4 月 16 日的補充協議，地盤面積約 10,219.00 平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有 20.01% 股權的合營企業蘇州立泰置業有限公司(「蘇州立泰」)，作住宅用途自土地交付日期起為期 70 年。土地出讓金總額為人民幣 276,841,163 元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第 320501201800017 號，蘇州立泰已獲授上述地盤面積約為 10,245.00 平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份不動產權證－蘇(2018)不動產權字第8009624號及8009625號，總地盤面積約10,218.93平方米的該物業的土地使用權已授予蘇州立泰作住宅用途，於2088年4月11日屆滿。
4. 根據蘇州立泰獲發的一份建設工程規劃許可證－建字第320501201800038號，總建築面積約20,502.79平方米的該項目已獲批興建。
5. 根據蘇州立泰獲發的一份建築工程施工許可證－第320501201810230101號，當地相關部門批准動工興建建築面積約20,502.79平方米的項目。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	14,409.55	
	地庫(包括停車位)	5,151.78	105
	配套設施	941.46	
	總計：	20,502.79	105

7. 該物業的市值為人民幣532,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣35,000元至人民幣39,000元及停車位每平方米人民幣110,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 蘇州立泰已取得該物業的土地使用權。受限於已註冊土地使用權抵押，蘇州立泰有權按照土地使用權出讓合同中約定的協議及當地政府的批准轉讓和抵押土地使用權。
 - b. 蘇州立泰有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權。
 - c. 蘇州立泰已獲取有關房地產開發的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。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	位於中國 江蘇省 南京市 浦口區 白馬路與 獅山路交匯處的 白馬瀾山的部分	白馬瀾山位於浦口區白馬路與獅山路交匯處。其為一個新建的住宅及商業區。 白馬瀾山所佔地塊的地盤面積約為77,194.80平方米(包括該物業的土地使用權)，已開發為一個住宅及商業開發項目。白馬瀾山已於2016年至2017年期間分階段完成，未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括4個住宅單位、4個商業單位、40個貯物室及175個白馬瀾山未出售單位的停車位，總建築面積約為3,979.65平方米，該物業的分類、用途及建築面積的詳情載列附註8。 該物業已獲授土地使用權，作綜合住宅用途的，於2085年3月19日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置。	63,900,000 (貴集團的應佔 49% 權益： 人民幣 31,300,000 元)

附註：

1. 根據一份日期為2014年12月12日的國有土地使用權出讓合同－第3201112014CR0043號及日期為2015年1月7日的變更協議，地盤面積約為81,698.30平方米的一幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司擁有49%股權的聯營公司(定義見國際財務報告準則)南京旭城房地產開發有限公司(「南京旭城」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣490,000,000元。根據一份隨後國有土地使用權證－寧浦國用(2015)第12863號所載，該地塊的地盤面積為77,194.80平方米。
2. 根據一份建設用地規劃許可證－地字第320111201510187號，南京旭城已獲授上述地盤面積約為86,532.46平方米的地塊(包括該物業的土地使用權)的規劃許可。
3. 根據一份不動產權證(土地部分)－寧浦不動產權第0013766號，上述地盤面積約為35,286.43平方米部分土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予南京旭城，作綜合住宅用途的，於2085年3月19日屆滿。

4. 根據南京旭城獲授的4份建設工程規劃許可證－建字第320111201610145、320111201510431、320111201510593及320111201510792號，總建築面積約158,909.00平方米的白馬瀾山部分已獲批准建設。
5. 根據南京旭城獲授的4份建築工程施工許可證－第320111201604220201、320111201604220101、320111201510100301及320111201508070101號，有關地方部門已就建築面積約158,909.00平方米的白馬瀾山部分授出施工許可。
6. 根據南京旭城獲授的9份預售許可證－寧房銷字第2015300106、2015300135、2015300150、2015300160、2015300191、2016300041、2016300073、2016300132及2017300106號，貴集團有權向買方出售白馬瀾山的部分。
7. 根據南京旭城獲授的26份建築工程竣工驗收備案表，白馬瀾山的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－ 貴集團持作出售	住宅	835.87	
	商業	349.22	
	貯物室	487.24	
	地庫(停車位)	2,307.32	175
	總計：	3,979.65	175

9. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約324.55平方米的多個住宅單位及零售單位以及137個停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣28,467,078元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣24,000元至人民幣26,000元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣42,000元、貯物室每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 南京旭城已取得該物業的土地使用權，並有權按照土地使用權出讓合同中約定的協議及當地政府的批准轉讓和抵押土地使用權。
- b. 南京旭城有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權。
- c. 南京旭城已獲取有關房地產開發的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。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	有
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
27.	位於中國 江蘇省蘇州市 姑蘇區 緣園路以西 側與倪家橋小區 南側的 蘇地2017- WG-68地塊	2017-WG-68土地地塊位於姑蘇區 緣園路西側與倪家橋小區南側。該 處位於蘇州市市中心區，公共交通 便利。 2017-WG-68土地地塊所佔地塊的 地盤面積約為10,063.00平方米， 將開發為住宅開發項目。該物業於 估值日期在建中，且計劃於2020 年2月竣工。根據 貴集團告知， 竣工後，該物業的規劃總建築面積 將約為17,920.56平方米。	於估值日期， 該物業為在建。	239,900,000 (貴集團應佔 19.99% 權益： 人民幣 48,000,000 元)
		該物業包括蘇地2017-WG-68地塊 的整個項目。該物業的分類、用途 及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		根據 貴集團所告知，該物業的開 發成本(包括土地成本)估計約為人 民幣374,400,000元，其中約人民 幣244,200,000元已於估值日期前 產生。		
		該物業已獲授土地使用權作住宅用 途，於2088年4月30日屆滿。		

附註：

- 根據一份日期為2018年3月9日的國有建設土地使用權出讓合同一第3205012018CR0041號及日期為2018年5月7日的補充協議，地盤面積約10,063.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有19.99%股權的聯營公司(定義見國際財務報告準則)蘇州渝熙房地產開發公司(「蘇州渝熙」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣233,677,842元。
- 根據一份建設用地規劃許可證一地字第320501201800016號，蘇州渝熙已獲授上述地盤面積約為10,063.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證(土地部分)－蘇(2018)不動產權字第8010754號，地盤面積約10,063.00平方米的該物業的土地使用權已授予蘇州渝熙作住宅用途，於2088年4月30日屆滿。
4. 根據蘇州渝熙獲授的建設工程規劃許可證－建字第320501201800028號，建築面積約17,920.56平方米的物業已獲批准建設。
5. 根據蘇州渝熙獲授的建築工程施工許可證－第320501201809040101號，有關地方部門已就建築面積約17,920.56平方米的物業授出施工許可。
6. 根據蘇州渝熙獲發的一份預售許可證－蘇房預姑蘇(2018)第203號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約11,957.35平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	12,532.83	
	地庫(包括停車位)	4,564.57	71
	配套設施	823.16	
	總計：	17,920.56	71

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約1,999.53平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣74,646,314元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣461,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣35,000元至人民幣39,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 蘇州渝熙已取得該物業的土地使用權。受限於已註冊土地使用權抵押，蘇州渝熙有權按照土地使用權出讓合同中約定的協議及當地政府的批准轉讓和抵押土地使用權。
- b. 蘇州渝熙有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權。
- c. 蘇州渝熙已獲取有關房地產開發的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
28. 位於中國 安徽省 馬鞍山市 和縣 梁州路 西側、烏香路 北側、 霍州路 東側與及 和商路 南側的 依瀾郡	依瀾郡部位於和縣梁州路西側、烏香路北側、霍州路東側與及和商路南側。該處為郊區，距離城市中心一小時車程。 依瀾郡包括總地盤面積約184,872.70平方米的七幅地塊，將開發為住宅及商業發展項目。於估值日期，依瀾郡部分為在建（「在建工程」），預期將於2019年12月落成。根據 貴集團所告知，該在建工程的規劃總建築面積將為約358,094.89平方米，於估值日期，規劃總建築面積約131,454.90平方米的餘下部分（部分持作投資及部分持作未來開發）（「空地」）尚未動工。 於估值日期，該物業包括依瀾郡整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 根據 貴集團所告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,746,100,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣680,000,000元。 該物業的土地使用權已授出，作住宅用途，於2088年1月15日屆滿；作商業用途的，於2058年1月15日屆滿；作公共服務用途的，於2068年1月15日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建，而該物業餘下部分為空地。	790,700,000 (貴集團應佔 50% 權益： 人民幣 395,400,000 元)

附註：

- 根據7份日期為2018年1月15日的國有土地使用權出讓合同一和國讓(合)字(2017)第57至63號，總地盤面積約184,872.70平方米的7幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有50%股權的聯營公司(定義見國際財務報告準則)和縣孔雀湖房地產開發有限公司（「和縣孔雀湖」），作住宅用途、商業用途及公共服務用途，期限分別至2088年1月15日、2058年1月15日及2068年1月15日屆滿。土地出讓金總額為人民幣629,350,000元。

2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第341424201800007號，和縣孔雀湖已獲授上述總地盤面積約131,612.70平方米的部分地塊的規劃許可。
3. 根據7份國有土地使用證—和縣國用(2018)字第0364至0370號，上述總地盤面積約184,872.70平方米的土地的土地使用權已授予和縣孔雀湖，作住宅用途的，屆滿日期為2088年1月15日；作商業用途的，於2058年1月15日屆滿；作公共服務用途的，於2068年1月15日屆滿。
4. 根據和縣孔雀湖獲授的3份建設工程規劃許可證(土地部分)—建字第341424201800015號、341424201800020號及341424201800021號，總建築面積約358,094.89平方米的依瀾郡部分已獲批准建設。
5. 根據和縣孔雀湖獲授的3份建築工程施工許可證—第3405231803150101-SX-001號、3405231803150101-SX-002號及3405231803150101-SX-003號，有關地方部門已就建築面積約358,094.89平方米的依瀾郡部分授出施工許可。
6. 根據和縣孔雀湖獲授的17份預售許可證—(和)房銷字第20180298號、20180208號、20180218、20180448、20180408、20180388、20180398、20180468、20180458、20180758、20180748、20180768、20180818、20180828、20180808、20180838及20180288號，貴集團有權向買方出售依瀾郡的部分。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類— 貴集團持作投資	商業	47,714.85	
	公共服務	7,000.00	
	小計：	54,714.85	
第三類— 貴集團持作開發	住宅	282,336.83	
	商業	2,266.51	
	地庫(包括停車位)	66,783.16	1,661
	配套設施	6,708.39	
	小計：	358,094.89	1,661
第四類— 貴集團持作未來開發	住宅	15,400.20	
	商業	47,714.85	
	公共服務	13,625.00	
	小計：	76,740.05	
	總計：	489,549.79	1,661

8. 根據貴集團所告知，該物業的第三類總建築面積約19,921.65平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣207,409,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,381,800,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
- 就第三類部分物業而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣13,000元、商業單位每方米人民幣15,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
 - 就第二類及第四類餘下部分物業而言，吾等亦已參考與該物業具有類似特徵的物業所在地的土地售價。該等可資比較地點的樓面地價介乎住宅用途每平方米人民幣1,200元至人民幣2,600元、商業用途每平方米人民幣600元至人民幣900元及公共服務用途每平方米人民幣280元至人民幣300元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設可容納值。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 和縣孔雀湖已取得該物業的土地使用權，並有權按照土地使用權出讓合同中約定的協議及當地政府的批准轉讓和抵押土地使用權。
 - 和縣孔雀湖有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權。
 - 和縣孔雀湖已獲取有關房地產開發的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。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|---------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 無 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 部分 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| g. 預售許可證 | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－ 貴集團持作投資	43,600,000
第三類－ 貴集團持作開發	669,500,000
第四類－ 貴集團持作未來開發	77,600,000
總計：.....	790,700,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
29.	位於中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 天寶路與 馮橋路 交匯處的天境	天境位於花山區天寶路與馮橋路交匯處。位置為成熟住宅區。 天境佔用總地盤面積約85,938.12平方米的兩幅地塊，將開發為住宅及商業發展項目。於估值日期，天境為在建，預期將於2020年12月落成。根據 貴集團所告知，於落成後，天境的規劃總建築面積將為約232,143.01平方米。	於估值日期，該物業為在建。	1,104,500,000 (貴集團的33.34% 權益：人民幣368,200,000元)
		於估值日期，該物業包括天境整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。		
		根據 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,523,100,000元，其中約人民幣1,032,900,000元已於估值日期前產生。		
		該物業的土地使用權已授出，作住宅用途，於2087年12月29日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2017年10月19日的國有土地使用權出讓合同—馬土讓第2017-75號及日期為2017年12月29日的變更協議，總地盤面積約85,938.12平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予馬鞍山順碧房地產開發有限公司(「馬鞍山順碧」，一間本公司擁有33.34%權益的附屬公司)，作住宅用途，期限自土地交付日期起計70年。土地出讓金為人民幣911,000,000元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—建字第340502201800001號，馬鞍山順碧已獲授上述總地盤面積約85,893.73平方米的部分地塊的規劃許可。

3. 根據2份不動產權證(土地部分)－皖(2018)馬鞍山市不動產權第002315號及002308號，上述總地盤面積約85,938.12平方米的土地的土地使用權已授予馬鞍山順碧。
4. 根據馬鞍山順碧獲授的23份建設工程規劃許可證(土地部分)－建字第340503201800219、340503201800214、340503201800215、340503201800216、340503201800217、340503201800220、340503201800222、340503201800225、340503201800226、340503201800233、340503201800234、340503201800244、340503201800227、340503201800228、340503201800229、340503201800230、340503201800231、340503201800236、340503201800237、340503201800238、340503201800239、340503201800240及340503201800241號，總建築面積約232,143.01平方米的天境已獲批准建設。
5. 根據馬鞍山順碧獲授的3份建築工程施工許可證－第3405031806210101-SX-001號、3405031806210101-SX-002及3405031806210101-SX-003號，有關地方部門已就規劃建築面積約232,143.01平方米的天境授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－ 貴集團持作開發	住宅	180,907.35	
	商業	2,218.41	
	地庫(包括停車位)	31,363.53	1,021
	配套設施	17,653.72	
	總計：	232,143.01	1,021

7. 該物業的市值將為人民幣1,736,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元、商業單位每方米人民幣10,000元至人民幣15,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 馬鞍山順碧合法擁有該物業的土地使用權，並有權根據國有土地使用權出讓合同及不動產權證中所訂的相關條文佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權。

- b. 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對財產的土地使用權的所有權造成重大不利影響的其他情況。
- c. 馬鞍山順碧已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
- d. 馬鞍山順碧於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，馬鞍山順碧於獲得餘下必要批准和許可方面不會有任何重大法律障礙。

10. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－ 貴集團在中國持作開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	位於中國 江蘇省 江陰市 創新大道東側與 沿嶺路北側 稱為的澄地 2018-C-18 號地塊	澄地 2018-C-18 號地塊位於創新大道東側與沿嶺路北側。該位置為一個成熟的住宅區。 江陰 2018-C-18 所佔地塊的地盤面積約為 52,399.00 平方米，將開發為一個總規劃建築面積約 154,284.50 平方米的住宅及商業開發項目。根據 貴集團所告知，該物業於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註 4。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於 2058 年 10 月 21 日屆滿；作住宅用途的，於 2088 年 10 月 21 日屆滿。	於估值日期， 該物業為空地。	338,700,000 (貴集團應佔 100.00% 權益： 人民幣 338,700,000 元)

附註：

- 根據一份日期為 2018 年 10 月 8 日的國有土地使用權出讓合同—第 3202812018CR0062 號、一份補充合同及一份變更協議，地盤面積約 52,399.00 平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資擁有的附屬公司江陰陰澤房地產開發有限公司(「江陰陰澤」)，作商業及公共服務用途自土地交付日期起為期 40 年，作住宅用途自土地交付日期起為期 70 年。土地出讓為人民幣 316,400,000 元。
- 根據一份建設用地規劃許可證—地字第 320281201800077 號，江陰陰澤已獲授上述地盤面積約為 52,399.00 平方米的地塊的規劃許可。
- 根據一份不動產權證(土地部分)—蘇(2018)江陰市不動產權字第 0038299 號，上述地盤面積約 52,399.00 平方米的地塊的土地使用權已授予江陰陰澤，作商業用途的，於 2058 年 10 月 21 日屆滿，作住宅用途的，於 2088 年 10 月 21 日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類— 貴集團持作未來開發	住宅	115,164.14	
	商業	8,173.89	
	地庫(包括停車位)	28,825.96	634
	配套設施	2,120.51	
總計：		154,284.50	634

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及通達程度)的位置上土地的多項相關銷售證據。該等可資比較地點作綜合住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣3,200元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設可容納值。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 江陰陰澤依法擁有該物業的土地使用權在註冊土地使用權按揭的限制下，江陰陰澤有權按國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證的有關規定佔有、使用及從物業的土地使用權獲得利益。
 - 概未發現有強制徵收、訴訟、爭議或者可能對該物業的土地使用權的所有權造成重大不利影響的任何其他情況。
 - 江陰陰澤已取得建設用地規劃許可證以開發物業。概無發現出現此等批准及許可證將被撤銷、修改或廢除的情況。
 - 南京銀澤於完成所有程序及提交滿足當地有關部門的材料以及遵守相關法律法規後，江陰陰澤於獲得餘下必要批准和許可方面不會有任何重大法律障礙。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
31.	位於中國 安徽省 合肥市 新站區 淮海路南側與及 張衡路東側稱為 的XZQTD237號 地塊	XZQTD237號地塊位於新站區淮海路南側與及張衡路東側。該位置為一個成熟的住宅區。 該物業所佔地塊的地盤面積約為54,782.97平方米，將開發為一個規劃總建築面積約為125,229.48平方米的住宅及商業開發項目。根據貴集團所告知，該物業於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註2。	於估值日期， 該物業為空地。	無商業價值

附註：

- 根據一份日期為2018年11月8日的國有土地使用權出讓合同—合地新站經營第2018-177號及一份補充協議，地盤面積約54,782.97平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司南京銀卓房地產開發有限公司(「南京銀卓」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣534,133,958元。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類— 貴集團訂約將收購	住宅	88,700.15	938
	地庫(包括停車位)	34,961.02	
	配套設施	1,568.31	
	總計：	125,229.48	938

3. 於估值日期，本集團與有關政府當局訂立土地使用權出讓合同。由於本集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或土地出讓金於估值日期尚未全數結清，吾等將該物業歸類為無商業價值。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且具有法律約束力及可根據適用法律強制執行。

5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第五類－ 貴集團在中國訂約將收購」。

以下為本公司之組織章程大綱及細則之若干條文以及開曼公司法若干方面之概要。

本公司根據開曼公司法於2018年1月8日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司組織章程文件包括其經修訂及經重列組織章程大綱(「大綱」)以及經修訂及經重列組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定(其中包括)本公司股東之責任為有限責任,本公司成立宗旨不受限制(因此包括作為投資公司),以及本公司將擁有並能夠隨時或不時行使一名自然人或一個法團作為委託人、代理人、承包商或任何其他身份可行使之任何及所有權力,而由於本公司為獲豁免公司,故不會在開曼群島與任何人士、公司或法團進行交易(持續本公司在開曼群島外進行之業務除外)。

(b) 本公司可通過特別決議案就任何宗旨、權力或其他大綱中指定之事宜更改大綱。

2. 組織章程細則

細則於2019年2月18日獲採納並於上市日期生效。細則若干條文之概要載於下文。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本由普通股組成。

(ii) 修訂現有股份或類別股份附有之權利

在開曼公司法之規限下,倘本公司股本於任何時間分為不同類別股份,則任何一類股份所附所有或任何特權(除非該類股份之發行條款另有規定)可由持有該類已發行股份面值不少於四分之三人士書面同意或由該類股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准予以修訂、修改或廢除。細則中關於股東大會之條文作出必要修訂後均適用於各另行召開大會,惟所需法定人數(續會除外)須為不少

於兩名合共持有或其委任代表持有不少於三分之一該類已發行股份面值之人士(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)。該類股份各持有人有權在投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席之該類股份持有人有權要求以投票方式表決。

除非有關股份之發行條款所附權利另有明確規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人之任何特別權利，均不會因設立或發行與該等股份享有同等地位之額外股份而被視為已變更。

(iii) 變更股本

本公司可透過其股東之普通決議案：(a)藉增設其認為適當數目新股份，增加其股本；(b)將所有或部分股本合併或分拆，使之成為面值大於或少於現有股份；(c)將其未發行股份分拆為若干類別，並分別附加任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件於該等股份；(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為細之股份；(e)註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購之股份，並按所註銷股份面值削減股本金額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權之股份訂立條文；及(g)變更其股本之貨幣單位。

(iv) 股份轉讓

在開曼公司法之規限下及根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之規定，所有股份轉讓均須以一般或通用格式或董事會可能批准之其他格式之轉讓文據進行股份轉讓，或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或董事會不時批准之其他方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可按其認為適當之情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。

董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊之股份轉至任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊之任何股份轉至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除非董事會另行協定，否則股東名冊總冊上登記之股份不得轉至任何股東名冊分冊，而股東名冊分冊之股份亦不得轉至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊上登記之股份，有關登記須在相關登記處辦理；倘屬股東名冊總冊上登記之股份，則有關登記須在股東名冊總冊之所在地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准之人士或本公司擁有留置權之股份。本公司亦可拒絕根據任何購股權計劃(該計劃限制超過四名聯名持有人之任何股份之轉讓)發行之任何股份之轉讓。

除非已就所提交之轉讓文據向本公司繳交聯交所訂定之最高若干費用或董事會可不時規定之較低費用、並已繳付適當印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求足以證明轉讓人轉讓權之其他證明文件(及倘轉讓文據由其他人士代為簽署，則授權該名人士之授權書)，送達有關股份登記處或股東名冊總冊之所在地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

受上市規則所規限，股東登記手續可能於董事會決定時間或期間暫停辦理，惟於每一年度暫定辦理之期間合計不得超過30日。

繳足股份不受任何轉讓股份所限制(惟獲聯交所准許之限制除外)，而該等股份亦不受任何留置權限制。

(v) 本公司購回本身股份之權力

本公司可在若干規限下購回其本身股份，惟董事會代表本公司行使該項權力時，必須符合細則、聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈之任何守則、規則或規例之任何適用規定。

倘本公司購回可贖回股份，並非在市場上或以投標方式購回股份時必須以某一最高價格為限。倘以投標方式購回，則所有股東須可同時參與投標。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份之條文。

(vii) 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所持股份之未繳股款(不論按股份面值或以溢價計算)及依據其配發條件毋須於指定時間繳付之股款。催繳股款可一次付清，亦可分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款之一名或多名人士須按董事會同意之利率(不超過20%之年利率)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款之股東收取有關其所持任何股份之全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款(以現金或相等價值之代價)。本公司可就預繳之全部或部分款項按董事會釐定之不超過20%之年利率(如有)支付利息。

倘股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或分期催繳股款，董事會可在限期後任何時間，向股東發出不少於14日通知，要求股東支付仍未支付之催繳股款或分期股款，連同任何已累計及將累計至實際付款日為止之利息。該通知上須指明要求股款須於該日或之前支付之另一個日期(須在發出通知日期起計14日後)，且亦須指明付款地點。該通知亦聲明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款之股份將遭沒收。

倘股東不依有關通知之要求辦理，則董事會可通過決議案，於其後而股東仍未支付通知所規定款項前隨時沒收發出通知涉及之股份。有關沒收將包括就被沒收股份之所有已宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及花紅。

被沒收股份之人士將不再為有關被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期就該等股份應付本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期為止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過20%之年利率。

(b) 董事

(i) 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人數至股東於股東大會上釐定之任何董事人數上限(如有)。任何獲董事會委任以填補臨時空缺之董事任期僅至其委任後本公司舉行下屆股東大會為止，並可於該大會上膺選連任。任何獲董事會委任加入現有董事會之董事任期僅至其委任後本公司舉行下屆股東週年大會為止，屆時將有資格膺選連任。釐定於股東週年大會上輪值退任之董事或董事數目時不會計入董事會就此委任之任何董事。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非三之倍數，則以最接近但不少於三分之一為退任董事人數。每年須退任之董事應為自上次獲選連任或獲委任後任期最長之董事，惟倘多名董事於同日成為或上次乃於同一日獲連任為董事，則以抽籤決定須告退之董事，除非彼等之間另行協議。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士膺選董事之書面通知及受推薦成為董事之人士發出願意參選之書面通知經已送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知書期間由不早於就選舉所指定舉行大會通告翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前七日完結，而向本公司發出有關通知書之通知期亦須為至少七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關董事加入董事會或從董事會退休之任何特定年齡上限或下限。

本公司可透過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(惟此項規定並不影響該董事可就其與本公司間任何合約遭違反而可能造成之損失而提出任何索償)，並可透過普通決議案委任另一名人士為董事以填補有關空缺。獲委任之任何董事須受「輪席告退」條款所規限。董事人數不得少於兩名。

董事職位於下列情況懸空，倘：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 宣佈精神失常，且董事會議決解除其職務；
- (dd) 破產或收到接管令或暫停向其債權人付款或與其債權人達成和解；
- (ee) 其遭法律禁止或不再出任董事一職；
- (ff) 未獲特別許可連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職位；
- (gg) 有關地區(定義見細則)之證券交易所已要求終止其董事職務；或
- (hh) 由所需大多數董事將其撤職或根據細則遭免職。

董事會可不時委任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本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力授予由董事會認為合適之一名或多名董事及其他人士組成之委員會，並可不時就任何人士或目的撤回全部或部分有關授權或委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立之委員會在行使獲授予之權力時，均須遵守董事會不時施加之任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證之權力

在開曼公司法、大綱及細則之規限下，以及在不損害任何股份或股份類別持有人所獲賦予特權之情況下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行股份，而該股份可附有關於派息、投票、發還資本或其他方面之權利或限制。本公司可發行任何股份，但須訂明本公司或股份持有人可於發生特定事件或於指定日期有選擇權贖回股份之條款。

董事會可根據其不時釐定之條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券之認股權證。

倘認股權證以不記名方式發行，則除非董事會在無合理疑點之情況下相信有關之原來證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書獲得董事會認為合宜之彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在開曼公司法與細則條文，以及(在適用情況下)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則之規限下，以及在無損當時任何股份或任何股份類別當時所附帶之任何特權或限制之情況下，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合適時間、代價、條款及條件，向其認為適當人士提呈發售、配發、授予購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行股份。

當在配發、提呈發售股份，或就股份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，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區之股東或就股份向上述人士授出任何該等購股權，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述規定而受影響之股東在任何情況下概不屬且不被視作另一類股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產之權力

儘管細則並無載列關於處置本公司或其任何附屬公司資產之明確規定，但董事會可行使及執行本公司可行使、採取或批准之一切權力、措施與行動，而該等

權力、措施與行動並非細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟倘該權力或行動乃本公司在股東大會規管，則該項制定不得使董事會在未有該制定時進行而原應有效之行動失效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力，以籌集或借貸款項，將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或抵押，並在開曼公司法規限下發行本公司之債權證、債權股證、債券及其他證券，無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三者之債項、負債或責任之附屬抵押品。

(v) 酬金

董事有權就其服務收取由董事會或本公司於股東大會上不時釐定(視乎情況而定)之一般酬金，除非透過釐定酬金之決議案另有指示，否則該等款額將按董事可能同意之比例及方式攤分予各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事任職期間僅為應付酬金之相關期間內某一段時間，則按比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會因執行董事職務而合理地招致之所有費用。該等酬金為擔任本公司受薪工作或職位之董事因擔任該等工作或職位而獲得之任何其他酬金以外之酬金。

倘任何董事應本公司要求執行董事會認為超逾董事一般職責之職務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金，該等額外酬金須為董事一般酬金以外之額外報酬或代替其一般酬金。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之執行董事可收取董事會不時釐定之酬金、其他福利及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外之報酬。

董事會可自行，或聯同本公司之附屬公司，或與本公司有業務聯繫之公司協議，為本公司僱員(此詞彙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之任何行政職位或任何受薪職務之任何現任董事或前任董事)及前任僱員及受其供養之人士或任何上述一類或多類人士，設立養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利之計劃或基金，或由本公司向該等計劃或基金供款。

董事會亦可在遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回之養老金或其他福利予僱員及前任僱員及受其供養之人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或受其供養之人士在上述計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外之養老金或其他福利。在董事會認為適當情況下，上述養老金或福利可在僱員預期退休前、實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 對離職之補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價或與退任有關付款(並非董事可根據合約或法定規定而享有者)，必須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之任何緊密聯繫人提供貸款，亦不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之任何緊密聯繫人所提供之貸款作出任何擔保或提供任何抵押。若一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一間公司之控權權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或就任何人士向該公司所提供之貸款而作出任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

董事可於任職董事期間兼任本公司之任何其他職位或獲利崗位(本公司核數師一職除外)，任期及條款由董事會決定，除按照任何其他細則規定之任何酬金外，董事亦可以任何形式獲發所兼任其他職位或獲利崗位之額外酬金。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益之任何其他公司之董事、主管人員或股東，該董事毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司之董事或主管人員或股東而收取之酬金或其他利益。董事會亦可按其認為在各方面適當之方式，安排行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所賦予之投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司之董事或主管人員之任何決議案之投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其與本公司訂立合約之資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有利益關係之其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或有此利益關係之董事亦毋須因其董事職位或由此建立之受信關係，而向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得之任何利潤。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立之合約或安排中以任何方式擁有任何重大利益，則有關董事須於切實可行情況下在首次董事會議上申明其利益性質。

本公司無權因任何直接或間接在任何股份中擁有權益之人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其任何附於股份之權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益之任何合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票（亦不得就此列入法定人數內），倘該董事作出表決，則其票數不得計算在內，其亦不得被列入該決議案之法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (aa) 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之利益而借出款項或招致或承擔債務，本公司因而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司之債務或責任透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，本公司因而向第三者提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創立或擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券或由本公司或本公司可能創立或擁有權益之任何其他公司提呈發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售之包銷或分包銷而擁有或將擁有利益關係之任何建議；
- (dd) 有關為本公司或其任何附屬公司僱員利益之任何建議或安排，包括採納、修訂或執行：(i) 董事或其緊密聯繫人可能得益之任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或(ii) 執行養老金或退休、身故或傷

殘福利計劃，並涉及董事、彼等之緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司之任何僱員及並無就任何董事或其緊密聯繫人提供，原因為任何有關特權或利益通常並非賦予與該計劃或基金有關之人士；及

(ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券之權益而與其他持有本公司股份、債權證或其他證券之人士以相同方式擁有權益之任何合約或安排。

(ix) 董事會之會議程序

董事會可於世界任何地區舉行會議以處理事務，亦可休會及以其認為適當方式規管會議。董事會會議提出之事項均須由大多數投票表決。倘出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法律准許之範圍內及在細則之規限下，本公司只能透過批准本公司特別決議案更改或修訂本公司大綱及細則，以及更改本公司名稱。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席或委任代表並有權投票之股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其委任代表以不少於四分之三大多數票通過，而表明擬提呈該有關決議案為特別決議案之通告已妥為發出。

根據開曼公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將該決議案副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」乃指在根據細則舉行之股東大會(已妥為發出通知)上獲親身出席並有權投票之本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表)其委任代表以過半數票通過之決議案。

由全體股東或其代表簽署之書面決議案，將被視為於本公司正式召開及舉行之本公司股東大會上正式通過之普通決議案及(在適當情況下)為以上述方式獲通過之特別決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決之權利

在任何股份類別當時所附之任何投票特別權利、限制或特權之規限下：(a) 倘於任何股東大會上以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表出席之股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記之繳足或入賬列為繳足股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳之款項就此而言不會被視為已繳股款；及(b)舉手表決時，每名親身(或倘股東為公司，則通過其正式授權代表)或以受委代表出席之股東均可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席根據上市規則允許以舉手方式表決決議案，否則於任何股東大會上，提呈大會表決之決議案將以投票方式表決。倘允許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下列人士可要求以投票方式表決(在各情況下為親身出席大會或委任代表或正式授權公司代表)：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何親身出席之一名或多名股東，而彼或彼等須代表不少於全體有權於會上投票之股東之投票權總額十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，而彼或彼等持有賦予其於會上投票權利之本公司股份，且實繳股款總額不少於全部賦予其該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

倘一間結算所或其代名人為本公司股東，該結算所可授權其認為適當人士在本公司任何會議或任何類別股東之任何會議上擔任其代表，若超過一名代表獲授權，授權書上須註明每名授權代表所代表之股份數目及類別。根據本條文獲授權人士將被視為已獲正式授權而毋須作進一步事實證明並有權代表結算所或其代人行使彼等可行使之相同權利及權力，猶如其為個人股東，包括個別以舉手方式表決之權利。

倘本公司知悉上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或受限制僅可就任何個別決議案投票贊成或反對時，則該名股東或其代表違反該項規定或限制所投之任何票數不予點算。

(iii) 股東週年大會

本公司須每年舉行一次股東週年大會，惟本公司細則採納年度除外。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月或聯交所可能批准之較長期間舉行，大會舉行時間及地點可由董事會決定。

(iv) 要求召開股東大會

股東特別大會亦可應一名或以上於送交書面要求日期持有不少於股東大會上擁有投票權的本公司十分之一繳足股本的股東要求召開。有關要求應以書面向董事會或公司秘書作出，要求董事會召開股東特別大會以處理該書面要求所列明的任何事宜。該會議應於送交該書面要求後兩個月內舉行。倘於送交後21天內，董事會未能召開有關會議，提出要求的人士可以相同方式召開會議，而提出要求的人士因董事會未能召開會議而產生的所有合理開支，應由本公司償付予提出要求的人士。

(v) 會議通告及會上處理之事務

本公司的股東週年大會須於發出不少於21日之書面通知後召開。所有其他股東大會則須於發出最少14日之書面通知後召開。通知不包括寄發當日或視作寄發之日及發出當日，且必須規定會議時間、地點及議程以及將於會上考慮之決議案詳情，如欲商議特別事項，則說明事項之一般性質。

除另有指明外，任何根據細則發出或刊發之通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司親自送達各股東，或以郵寄方式送達股東之登記地址，或(如為通告)透過在報章刊登廣告。若任何股東之登記地址位於香港境外，可書面通知本公司一個香港地址並將被視為登記地址。在開曼公司法及上市規則之規限下，本公司可應任何股東不時之同意，以電子形式將通告或文件發出或送遞到有關地址給予有關股東。

倘本公司舉行大會之通知時間不足上述規定者，該大會在以下股東同意情況下，將視作已正式召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，經有權出席及投票之本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他股東大會，經大多數有權出席大會及投票之股東（即其合共持有本公司總投票權不少於95%）同意。

凡於股東特別大會上處理所有事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理所有事項均被視為特別事項，惟若干常規事項被視為普通事項。

(vi) 大會及另行召開之各類別股東大會之法定人數

除非在股東大會開始討論要務時，出席股東已達到法定人數（並直至會議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要務。

股東大會之法定人數為兩名親身出席（若股東為公司，則其正式授權代表）或其委任代表出席並有權投票之股東。有關為批准改訂某股份類別權利而另行召開之其他類別股東會議（續會除外），所需法定人數為兩名持有或以委任代表身份代表該類已發行股份面值不少於三分之一之人士。

(vii) 委任代表

凡有權出席本公司大會及在會上投票之本公司任何股東均有權委任另一名人士作為其委任代表，代其出席並投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上委任代表作為其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。委任代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士之股東行使其所能行使之相同權力。此外，倘股東為公司，委任代表亦有權行使其代表之公司股東所能行使等同於個別股東之相同權力。當以投票表決或舉手表決時，親身或委派代表出席之股東（倘股東為公司，則其正式授權代表）皆可投票。

委任代表之委任文據須以書面作出，並由委任人或其獲書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由高級職員或正式授權代表親筆簽署。各委任代表之委任文據(不論供特定大會或其他大會之用)之格式須符合董事會不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何發予股東用作委任委任代表出席將於會上處理任何事項之股東特別大會或股東週年大會並於會上投票之表格，須讓股東按其意願指示委任代表就處理任何有關事項之各項決議案投贊成票或反對票(或在並無作出指示之情況下，由委任代表行使其有關酌情權)。

(e) 賬目及核數

董事會須促使妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債，以及開曼公司法規定之一切其他事項(包括本公司買賣貨品)，必須足以真實公平反映本公司狀況，並於當中列明及解釋交易。

本公司賬簿須存置於本公司總辦事處或董事會決定之其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟開曼公司法賦予權利或具司法管轄權之法院命令或由董事會或本公司在股東大會上批准者除外。

董事會須不時促使於股東週年大會日期前不少於21日編製資產負債表及損益賬(包括法例規定作附錄之每份文件)，並於其股東週年大會上將上述文件連同董事會報告書副本及核數師報告副本一併提呈予本公司。此等文件副本連同股東週年大會通告，須於大會日期前不少於21日寄發予根據細則之條文規定有權收取本公司股東大會通告之每名人士。

受有關地區(定義見細則)證券交易所之規則所規限，本公司可根據有關地區證券交易所之規則，向同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表之股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要必須連同根據有關地區證券交易所之規則可能規定任何其他文件，並於股東大會日期前不少於21日一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要之股東。

本公司應按董事會可能協定之該等條款及該等職責委任核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定，或倘獲股東授權，則由董事會釐定。

股東可於核數師任期屆滿前任何時間於股東大會上以特別決議案罷免核數師，並可於會上以普通決議案委任新核數師在餘下任職期間替任所罷免核數師。

核數師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能認可之該等其他有關準則審核本公司財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東之股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定，否則：

- (i) 一切股息須按派息股份之實繳股款比例宣派及支付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份繳付之股款將不會視為股份之實繳股款；
- (ii) 一切股息須按派息之任何相關期間內之實繳股款比例分配及派付；及
- (iii) 如股東現時欠負本公司催繳股款、分期付款或其他欠款，則董事會可自派發予彼等之任何股息或其他款項中扣除該股東欠負之全部數額(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足之股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息之股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配股；或

(bb) 有權獲派有關股息之股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足之股份，以代替董事會認為適合之全部或部分股息。

本公司在董事會建議之下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足之股份以全數支付該項股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之權利。

本公司以現金付予股份持有人之任何股息、花紅或其他應付款項，均可以支票或股息單方式支付。所有支票或股息單應以只付予抬頭人方式付予收件人，郵誤風險概由持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行兌現支票或股息單後，即表示本公司責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人其中任何一人，可就有關該等聯名持有人所持股份之任何股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司已於股東大會議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決透過分派任何類別指定資產支付全部或部分股息。

董事會如認為適當可收取任何股東自願就所持任何股份預付之全部或任何部分未催繳及未付或應付分期股款(及無論以貨幣或有貨幣價值之方式)，而可按董事會所決定不超過20%年利率之有關利率(如有)支付據此預付之所有或任何款項之利息，惟股東不會因於催繳前預先付款而可就所預付款項有關之股份或相關適當部分收取任何其後宣派之股息或行使作為股東之任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領之股息、花紅或其他分派，均可在獲認領前由董事會用以再投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領之股息、花紅或其他分派，可由董事會沒收，並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份之股息或其他款項之利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，本公司有權停止以郵遞方式寄出股息支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

只要本公司之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保存於香港之任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），且可要求取得其股東名冊各方面副本或摘要，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

(h) 少數股東遭受欺詐或壓制時之權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時之權利之相關條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東之若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時附有關於分派清盤後所餘資產之特別權利、特權或限制之規限下，倘：

- (i) 本公司清盤，向所有債權人還款後債權人，須按股東就其分別持有股份之已繳股本之比例作出分派；及
- (ii) 本公司因清盤而可向本公司股東分派之所餘資產不足以償還全部已繳股本，受可能按特別條款及條件發行之任何股份之權利所限，則資產之分派方式為盡可能由股東分別持有股份之已繳股本比例以分擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院強制清盤），清盤人可在獲得特別決議案之批准及按開曼公司法所需之任何其他批准之情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予股東，而不論該等資產為一類或多類不同之財產，且清盤人可為前述分發之任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並決定在股東或不同類別股東及同類股東之間之分派方式。清盤人可在獲得同樣批准之情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫股東接受任何涉及債務之股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

倘開曼公司法未予禁止及在以其他方式遵守開曼公司法之前提下，若本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取之任何行動或進行之任何交易會導致該等認股權證之認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行之股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間之差額。

3. 開曼公司法

本公司於2018年1月8日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼公司法若干條文概要，惟本節並不表示已包括所有適用制約及例外情況，亦不應視為開曼公司法及稅務方面之所有事宜之總覽（該等條文可能與權益方較熟悉之司法權區之相應條文有所不同）。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司每年亦須向開曼群島公司註冊處處長提交一份週年報稅表，並根據其法定股本計算支付一項年費。

(b) 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。倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值之款項撥入一個名為「股份溢價賬」之賬項。視乎公司選擇，倘公司配發並以溢價發行股份作為收購或註銷任何其他公司股份之代價之任何安排，則該等條文可能不適用於有關溢價。股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則之條文（如有），以公司不時釐定之方式動用（包括但不限於）：

(i) 向股東派付分派或股息；

(ii) 繳足公司將以已繳足紅股形式發行予股東之未發行股份；

(iii) 開曼公司法第37條規定之任何方式；

(iv) 撤銷公司之開辦費用；及

(v) 撤銷公司因發行任何股份或債權證而產生之費用或佣金或折讓。

除上述者外，除非緊隨建議支付分派或股息之日後，公司能如期清還在日常業務過程中產生之債項，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東支付分派或股息。

在法院確認下，股份有限公司或設有股本之擔保有限公司如獲其組織章程細則許可，可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司或其控股公司股份之財務資助

開曼群島在法律上並無禁止公司就購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司之股份向他人提供財務資助。因此，倘公司董事在建議提供該等財務資助時審慎履行職責及誠信行事、為適當目的及對公司有利，則公司可提供該項資助。該項資助必須按公平原則提供。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本之擔保有限公司可發行公司或股東可選擇將予贖回或有責任贖回之股份。為免生疑問，在公司組織章程細則條文之規限下，任何股份所附權利之變更屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，倘其組織章程細則許可，則公司可購回本身股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回之方式及條件，則將須獲公司以普通決議案批准購回之方式及條件。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回任何本身股份。此外，倘公司贖回或購回任何股份後再無任何公司已發行股份（作為庫存股份持有之股份除外），則不得贖回或購回本身股份。再者，除非在緊隨建議付款日後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期之債項，否則公司以其股本支付贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘根據開曼公司法第37A(1)條之規定持有股份，則由公司購買或贖回或向公司交回之股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份。任何該等股份須繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法獲註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件及在其規限下購回本身之認股權證。因此，開曼群島法律並無規定組織章程大綱或細則須載有許可該項購買之具體條文。公司董事可依據組織章程大綱載列之一般權力買賣及進行各項個人財產之交易。

附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

誠如開曼公司法所規定，在償付能力測試及公司組織章程大綱及細則之條文(如有)之規限下，公司可從其股份溢價賬支付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島具有相當說服力之英國案例，股息從公司溢利中派付。

只要公司持有庫存股份，將不會就該等庫存股份向公司宣派或派付股息，且概不會就該等庫存股份向公司作出有關公司資產(包括於清盤時向股東進行分派任何資產)之其他分配(無論以現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東之訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法之先例(特別是Foss v. Harbottle案例之規則及該案例之例外情況)，准許少數股東以公司名義提出集體或引伸訴訟，以對抗超越公司權力、屬違法、由控制本公司之人士作出對少數股東涉嫌作出欺詐之行，或須以認可(或特別)大票數通過之決議案以違規方式通過(該大票數並未獲得)。

倘公司(並非銀行)之股本分為若干數目之股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份之股東提出申請時，委任一名調查員調查該公司之業務，並按該法院指定方式就此作出申報。此外，公司之任何股東均可向法院申請將公司清盤，倘該法院認為公司清盤屬公平及公正，將會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出之索償必須依照常規，根據開曼群島適用之一般合約法及侵權法，或根據公司之組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有之個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) 出售資產

董事出售公司資產之權力並無明確限制，然而，除受信責任真誠行事外，預計董事須就恰當目的以及符合開曼群島法院一般所依循之英國普通法項下之公司最佳利益，謹慎、盡職及有技巧地對準則履行責任，而在類似情況下合理審慎之人士會按照準則行事。

(h) 會計及核數規定

公司必須將賬簿記錄保存妥當，賬目內容須包括：(i) 其所有收支款項；(ii) 其所有銷貨與購貨記錄及 (iii) 其資產與負債。

倘未能按需要保存以能夠真實及公正地反映公司狀況及闡釋所進行之各項交易之賬冊，則公司不應被視為已妥善存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外任何地方或於開曼群島內任何其他地方存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例(2013年修訂本)發出法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或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。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規例或現行之貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司已獲取財政司長承諾：

- (i) 在開曼群島制定有關徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅之法例，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須就下列事項繳納利得稅、所得稅、收益稅或增值稅或任何屬於遺產稅或繼承稅性質之稅項：

(aa) 本公司股份、債權證或其他責任；或

(bb) 作為預扣稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條所界定之全部或部分任何有關款項。

對本公司所作承諾自2018年7月4日起20年期間有效。

開曼群島現時概無向任何人士或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於繼承稅或遺產稅性質之稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用之印花稅外，開曼群島政府不會徵收對本公司而言可能屬重大之其他稅項。

(k) 有關轉讓股份之印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟在開曼群島持有土地權益之開曼群島公司除外。

(l) 向董事貸款

概無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，在特定情況下，公司組織章程細則規定禁止提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱其公司股東名冊或公司記錄或索取副本。然而，彼等可享有的根據公司組織章程細則內可能載有之該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在公司不時釐定之情況下於開曼群島內或以外之任何國家或地區存置其股東名冊總冊及任何分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交股東報表。因此，股東名稱及地址並不作為公開記錄，不供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或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)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例(2013年修訂本)發出之法令或通知後之有關規定。

(o) 董事及高級職員名冊

根據開曼公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級職員之任何變動(包括有關董事或高級職員之名稱變動)須於60日內通知註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院頒令；(ii)由股東自願；或(iii)在法院之監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為將公司清盤屬公正公平之情況下。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或公司因其無法支付到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司可自動清盤(為有限期之公司除外，該公司適用具體規則)。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，董事會之所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

如果公司股東提出自願清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司財務及分配資產。

待公司業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤之報告及賬目，顯示清盤及售出公司資產之過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自願清盤，且：(i)公司已經或極有可能會無力償債；或(ii)法院之監督將令公司就出資人或債權人之利益而言能夠更有效、更經濟或更快地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院之監督下

繼續清盤過程。監督令應就各方面而言生效，猶如其為一項法院向公司進行清盤令，惟已開始自動清盤及自動清盤人之前之行動均屬有效，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他方式委任其認為適當之該名或該等人士履行職務。倘超過一人獲委任，法院須聲明規定或授權正式清盤人履行之事項，應由所有或任何一名或任何多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任需要提供之保證；倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，公司之所有資產概由法院保管。

(q) 重組

須在為批准進行重組及合併而召開之大會上獲按所持價值75%股東或債權人(視情況而定)大多數贊成，並於其後獲得法院批准。儘管持反對意見之股東有權向法院表達其意見，指有待批准之交易不會為股東名下股份提供公平價值，惟法院只根據以上理由並在缺乏證明管理層欺詐或失信證據之情況下否決該交易之可能性不大；倘交易已獲批准及已經完成，則持反對意見之股東將不會享有類似美國公司持反對意見之股東一般享有之估值權利(即就名下股份收取以現金支付由司法機關釐定之公平代價之權利)。

(r) 收購

倘一間公司提出建議收購另一間公司之股份，而於提出收購建議後四個月內持有收購建議涉及不少於90%股份之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發出通知，要求對收購建議持反對意見之股東按照收購建議之條款轉讓其股份。持反對意見之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，而該名持反對意見之股東負有證明法院應行使其酌情權之舉證責任，惟除非有證據證明收購人與接納收購建議之股份持有人有欺詐或失信行為，或兩者串通，藉此以不公平手段排擠少數股東，否則法院行使其酌情權之可能性不大。

(s) 彌償保證

開曼群島法律對於公司組織章程細則內關於由高級職員及董事作出彌償保證之限度並無限制，除非法院認為所提供之彌償保證有違公眾政策(例如，就犯罪之後果作出彌償保證之條文)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例之法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出一份意見函件，概述開曼公司法之若干方面。誠如附錄七「備查文件」一段所述，該函件連同開曼公司法之副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼公司法之詳細概要，或欲了解該法例與其較熟悉之任何其他司法權區法例之間之差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司的註冊成立

我們於2018年1月8日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們在香港設立主要營運地點，地址為金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓4502室，並於2018年6月25日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長登記為非香港公司。黃儒傑先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在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，我們的公司架構及組織章程細則須符合開曼群島相關法律法規。開曼群島相關法律法規及組織章程細則的概要載於本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼公司法概要」一節。

2. 本公司股本的變動

於我們的註冊成立日期，我們的法定股本為50,000美元，分為500,000,000每股名義值或面值0.0001美元的股股份。

根據股東於2018年5月29日通過的書面決議案，透過於本公司股本增設額外499,500,000,000股每股面值0.0001美元的股份，我們的法定股本由50,000美元分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份)增加至50,000,000美元(分為500,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份)，該等新股份以及與本公司已發行的現有股份在現有所有方面享有同等地位。

根據股東於2018年5月29日通過的書面決議案，我們的法定股本由50,000,000美元(分為500,000,000,000股股份)，(i)進一步增加至合共50,000,000美元(分為500,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份；(ii)(透過增設3,900,000,000股每股面值0.1港元的新股份)390,000,000港元(分為3,900,000,000股每股面值0.1港元的股份；(iii)按面值向我們當時現有股東配發及發行的4,251,144.5340股股份，全部已繳足。於上述配發及發行完成後，545,018,530股每股面值0.0001美元的股份以本公司於上述第(ii)分段所述新發行股份的所得款項購回，並於購回後立即註銷。於上述購回完成後，500,000,000,000股每股面值0.0001美元的未發行股份註銷，導致本公司的法定股本降至390,000,000港元(分為3,900,000,000股每股面值0.1港元的股份)。

我們根據資本化發行向我們的現存股東配發及發行合共1,058,534,993.4660股股份。

緊隨全球發售及資本化發行完成後(惟不計及因超額配股權獲行使而可能發行及配發的任何股份及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)，本公司已發行股本將為141,704,813.8000港元(分為1,417,048,138股股份)，全部已繳足或入賬列作繳足，而48,582,951,862股股份將仍未發行。

除上述者及下文「本公司股東於2019年2月18日通過的書面決議案」分節所述者外，本公司的股本自其註冊成立以來並無變動。

3. 本公司股東於2019年2月18日通過的書面決議案

(i) 根據本公司股東於2019年2月18日通過的書面決議案：

(a) 批准及採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則，並於上市後生效；

(b) 本公司法定股本透過增設額外46,100,000,000股每股面值0.1港元的股份，由390,000,000港元(分為3,900,000,000股每股面值0.1港元的股份)增加至5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股每股面值0.1港元的股份)；

(c) (i)於聯交所上市委員會批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將予發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣(包括根據行使超額配股權或購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何額外股份)；(ii)工銀國際融資(代表包銷商)與本公司於定價日期訂立定價協議；(iii)包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件及並無根據該等協議的條款或以其他方式予以終止，上述各項均於包銷協議中可能訂明的日期或之前；

i. 批准全球發售及授權董事按照本公司依據上市規則而將刊發的招股章程及申請表格所載有關條款與條件，並在其規限下，根據全球發售批准配發及發行股份(視情況而定)；

ii. 批准本公司向國際包銷商授出超額配股權，可由工銀國際融資(代表國際包銷商)予以行使，而根據超額配股權，工銀國際融資可要求本公司按發售價額外配發及發行最高達全球發售項下15%數目的股份(「**超額配發股**

份」)，以補足超額分配，並且授權董事使超額配股權成事，以及因超額配股權獲行使而配發及發行超額配發股份；

- iii. 批准及採納購股權計劃(其主要條款載於下文「其他資料－D.購股權計劃」一段)的規則，並授權董事授出認購股份的購股權，並根據購股權計劃授出的購股權獲行使而配發、發行及買賣股份；及
 - iv. 倘本公司根據全球發售發行發售股份而導致本公司股份溢價賬進賬，則授權董事將105,853,499.3466港元撥充資本，藉利用該金額按面值繳足1,058,534,993.4660股股份，作為本公司股份溢價賬的進賬金額。該等股份將按決議案通過日期名列本公司股東名冊的股東於本公司的股權比例向其配發及發行；
- (d) 除因供股或任何以股代息計劃，或根據細則以配發及發行股份代替全部或部分股息的類似安排，或根據購股權計劃授出購股權或其他類似安排，或根據股東在股東大會授出的特定權利外，向董事授出一般無條件授權，以配發、發行及處理(包括要約或協定的權力，或授出或會或可能須配發及發行股份的證券)總面值不超過本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數的20%(惟未計及因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份，或因行使購股權計劃項下任何購股權而可能配發及發行的任何股份)，該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權(以較早者為準)；

- (e) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他獲准的證券交易所，購回最多佔本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後(惟未計及因行使超額配股權而可能發行及配發的任何股份，或因行使購股權計劃項下任何購股權而可能配發及發行的任何股份)的已發行股份總數的10%，該授權持續生效，直至本公司下屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權(以較早者為準)；及
- (f) 擴大上文(d)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該項一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的股份數目，數額相當於本公司根據上文(e)段所述的購回股份授權所購回的股份數目。

4. 公司重組

本集團旗下的公司為籌備上市曾進行重組。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司於會計師報告內提述，全文載於本招股章程附錄一。除本招股章程附錄一所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

本公司附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內出現以下變動：

附屬公司名稱	變動日期	變動前股本 (人民幣元)	變動後股本 (人民幣元)
南京銀嘉瀾	2017年4月18日	1,000,000	20,000,000
融創置業	2018年4月27日	200,000,000	300,000,000
蘇州銀澤	2017年8月8日	100,000,000	200,000,000
南京銀嘉瀛	2018年5月7日	1,000,000	1,010,000
南京銀嘉淳	2018年5月7日	1,000,000	1,010,000
南京銀嘉潤	2018年5月7日	1,000,000	1,010,000
南京弘全	2018年5月8日	80,000,000	98,567,554.62
南京弘佑	2018年5月8日	180,000,000	236,756,621.01
南京易城	2018年5月17日	100,000,000	100,100,100.1
南京空港	2018年6月13日	100,000,000	200,000,000
南京銀廣	2018年6月14日	150,000,000	200,000,000
南京昌拓	2018年7月6日	10,000,000	20,000,000
徐州長順	2018年7月25日	8,000,000	20,000,000
鎮江恒潤	2018年8月16日	21,000,000	105,000,000
南京銀瀾	2018年9月5日	100,000	2,000,000
馬鞍山順碧	2018年9月29日	10,000,000	30,030,000

除上文所載者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司的任何附屬公司的股本並無變動。

6. 購回本公司股份

(a) 上市規則的條文

上市規則准許以聯交所作第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其重點概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作第一上市地的公司的所有購回股份(須為繳足股份)建議須事先獲股東於股東大會上以一般授權或指定交易的特定批准的方式以普通決議案批准。

根據本公司當時股東於2019年2月18日通過的決議案，董事獲授予一般無條件授權（「購回授權」），以在聯交所或證券可能上市且證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回不多於本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後（惟未計及根據行使超額配股權或購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）已發行股份總數的10%，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或開曼公司法或本公司組織章程細則或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權時（以較早者為準）屆滿。

(ii) 資金來源

根據本公司細則及開曼群島適用法例及規例，購回股份的資金須為合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或根據聯交所買賣守則訂明者以外的方式支付在聯交所購回其本身證券的款項。本公司任何購回股份的資金可自本公司的利潤或為購回而發行新股份所得款項或根據開曼公司法的規定以股本撥付，而就購回股份應付的任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額或根據開曼公司法的規定以股本撥付。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般權力，使董事可在市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或會增加每股資產淨值及／或每股盈利（視乎當時市況及資金安排），並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的資金。

按本招股章程所披露本公司現時的財務狀況，並計及目前的營運資金後，董事認為，全面行使購回授權或會對本公司的營運資金及／或資產負債水平（與本招股章程披露的水平

比較)構成重大不利影響。然而，董事不建議行使購回授權至有關程度，以致對董事不時認為本公司宜具備的營運資金需求或資產負債水平構成重大不利影響。

根據緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行1,417,048,138股股份(及假設超額配股權不獲行使，亦無因行使根據購股權計劃可能的任何購股權而發行股份)，本公司於下列日期(以較早者為準)前期間(「有關期間」)內全面行使購回授權將導致本公司購回141,704,813股股份：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)開曼公司法或細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(iii)股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂購回授權時。倘超額配股權獲全面行使，根據緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行1,470,186,138股股份而全面行使購回授權，將導致本公司於有關期間購回147,018,613股股份。

(d) 一般資料

據董事作出一切合理查詢後所深知，董事及任何彼等的聯繫人目前概無意向本公司出售任何股份。

董事向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。

倘購回股份導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則根據收購守則該增幅將被視為收購。因此，一名或一群一致行動的股東可取得或彙集控制本公司，並有責任根據收購守則規則26提出強制性收購建議。除上述情況外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生任何與收購守則有關的後果。

倘購回股份引致公眾持有股份數目少於本公司當時已發行股份的25%，則該購回須獲聯交所批准豁免遵守上述有關上市規則規定的公眾持股量方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出此項豁免。

概無關連人士知會本公司，表示其目前有意向本公司出售股份，或倘購回授權獲行使時，承諾不會進行上述事項。

B. 我們業務的其他資料**1. 重大合約概要**

於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司曾訂立下列屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 南京銀嘉瀾（作為質押人）與杭州工商信託股份有限公司（作為質權人）日期為2017年3月27日的質押，涉及質押於南京易城的40%股權；
- (b) 南京銀城與杭州工商信託股份有限公司簽訂日期為2017年4月20日的股權轉讓協議，據此，杭州工商信託股份有限公司轉讓南京銀嘉瀾的18%股權予南京銀城，代價為人民幣3.6百萬元；
- (c) 南京銀城與南京銀嘉澤簽訂日期為2017年5月20日的股權轉讓協議，據此，南京銀城將南京九城興的股權轉讓（指相應注資人民幣50百萬元）予南京銀嘉澤，代價為人民幣50百萬元；
- (d) 南京銀城與南京輝拓企業管理有限公司簽訂日期為2017年5月20日的股權轉讓協議，據此，南京銀城將南京九城興的股權轉讓（指相應注資人民幣50百萬元）予南京輝拓企業管理有限公司，代價為人民幣50百萬元；
- (e) 南京銀城與南京銀嘉湛簽訂日期為2017年6月1日的股權轉讓協議，據此，南京銀城轉讓南京佳運城價值人民幣51百萬元的股權（指已註冊資本的51%）予南京銀嘉湛，代價為人民幣51百萬元；
- (f) 南京銀城與南京輝卓企業管理有限公司簽訂日期為2017年6月1日的股權轉讓協議，據此，南京銀城轉讓南京佳運城價值人民幣49百萬元的股權（指已註冊資本的49%）予南京輝卓，代價為人民幣49百萬元；

- (g) 杭州工商信託股份有限公司與南京銀城簽訂日期為2017年11月10日的股權轉讓協議，據此，杭州工商信託股份有限公司轉讓南京銀嘉湛的49%股權予南京銀城，代價為人民幣24.99百萬元；
- (h) 南京銀城(作為質押人)與杭州工商信託股份有限公司(作為質權人)簽訂日期為2017年11月30日的質押，涉及質押於南京銀嘉湛的100%股權；
- (i) 銀城地產、南京銀城、江蘇新苑與南京金基房地產開發(集團)有限公司簽訂日期為2017年12月11日的股份分配協議，據此，銀城地產將南京馬會的48.35%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣166.324百萬元；將南京馬會的46.65%股權轉讓予江蘇新苑，代價為人民幣134.419百萬元；及將南京馬會的5%股權轉讓予南京金基房地產開發(集團)有限公司，代價為人民幣14.3百萬元；
- (j) 銀城地產與南京銀城簽訂日期為2017年12月7日的股份分配協議，據此，銀城地產轉讓南京東方頤年的50.83%股權予南京銀城，代價為人民幣490.03百萬元；
- (k) 南京銀城(作為質押人)與紫金信託有限責任公司(作為債權人及質權人)簽訂日期為2018年4月的質押，涉及質押於南京銀嘉匯的100%股權；
- (l) 南京銀城(作為質押人)與紫金信託有限責任公司(作為債權人及質權人)簽訂日期為2018年4月的質押，涉及質押於杭州銀弘的100%股權；
- (m) 就有關南京銀城部份到期履行及結欠紫金信託有限責任公司的債務，杭州銀弘(作為擔保人)與紫金信託有限責任公司(作為債權人)簽訂日期為2018年4月25日的擔保；
- (n) 南京銀城、南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)及南京銀嘉淳簽訂日期為2018年4月25日的注資協議，據此，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)收購於南京銀嘉淳的0.99%股權(透過注資人民幣10,000元)；

- (o) 上海融創房地產開發集團有限公司與南京銀嘉瀛簽訂日期為2018年4月25日的股權轉讓協議，據此，上海融創房地產開發集團有限公司將融創置業價值人民幣100百萬元股權轉讓(指已註冊資本的50%)予南京銀嘉瀛，代價為人民幣100百萬元；
- (p) 南京銀城、江蘇新苑與南京東方頤年簽訂日期為2018年5月2日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京東方頤年的20%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣295,229,993.60元；
- (q) 江蘇新苑、南京銀城與南京馬會簽訂日期為2018年5月2日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京馬會的46.65%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣271,629,206.87元；
- (r) 無錫富旺投資有限公司與無錫銀澤瀾簽訂日期為2018年5月7日的股權轉讓協議，據此，無錫富旺投資有限公司將無錫億豐價值人民幣56百萬元35%股權轉讓予無錫銀澤瀾，代價為人民幣56百萬元；
- (s) 南京金基房地產開發(集團)有限公司、南京銀城與南京東方頤年簽訂日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，據此，南京金基房地產開發(集團)有限公司將南京東方頤年的4.167%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣61,526,653.67元；
- (t) 南京銀城、江蘇新苑與南京弘全簽訂日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京弘全的24.99%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣24,632,031.90元；
- (u) 南京銀城、南京金基通產置業有限公司與南京弘全簽訂日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，據此，南京金基通產置業有限公司將南京弘全的49%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣48,298,101.76元；

- (v) 南京銀城、江蘇新苑與南京弘全簽訂日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，據此江蘇新苑將南京弘佑的49%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣124,171,125.20元；
- (w) 銀城地產集團、南京銀港與南京銀城簽訂日期為2018年5月25日的股權轉讓協議，據此，銀城地產集團將南京銀城的99.9%股權轉讓予南京銀港，代價為人民幣100百萬元；
- (x) 南京銀港、玥嵐投資有限公司與南京銀城簽訂日期為2018年5月25日的股權轉讓協議，據此，南京銀城的0.1%權益由玥嵐投資有限公司轉讓予南京銀港，代價為人民幣1.5百萬元；
- (y) 南京金基房地產開發(集團)有限公司、南京銀城與南京馬會簽訂日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，據此，南京金基房地產開發(集團)有限公司將南京馬會的5%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣29,113,527.00元；
- (z) 南京銀城、江蘇瑞朗與南京易城簽訂日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，據此，江蘇瑞朗將南京易城的30%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣158,421,590.59元；
- (aa) 南京銀城、南京金基通產置業有限公司與南京易城簽訂日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，據此，南京金基通產置業有限公司將南京易城的30%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣158,421,590.59元；
- (bb) 本公司與Silver Cao於2018年5月29日簽訂的股份轉讓表格，據此，6,843,683股每股面值0.0001美元的股份由Silver Cao轉讓予本公司，代價為向Silver Cao配發及發行53,380.7274股股份；
- (cc) 本公司與Silver Dai於2018年5月29日簽訂的股份轉讓表格，據此，96,296,077股每股面值0.0001美元的股份由Silver Dai轉讓予本公司，代價為向Silver Dai配發及發行751,109.4006股股份；
- (dd) 本公司與Silver Huang於2018年5月29日簽訂的股份轉讓表格，據此，265,555,800股每股面值0.0001美元的股份由Silver Huang轉讓予本公司，代價為向Silver Huang配發及發行2,071,335.2400股股份；

- (ee) 本公司與 Silver Li 於 2018 年 5 月 29 日簽訂的股份轉讓表格，據此，18,560,312 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Li 轉讓予本公司，代價為向 Silver Li 配發及發行 144,770.4336 股股份；
- (ff) 本公司與 Silver Ma 於 2018 年 5 月 29 日簽訂的股份轉讓表格，據此，36,881,567 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Ma 轉讓予本公司，代價為向 Silver Ma 配發及發行 287,676.2226 股股份；
- (gg) 本公司與 Silver Shao 於 2018 年 5 月 29 日簽訂的股份轉讓表格，據此，5,450,185 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Shao 轉讓予本公司，代價為向 Silver Shao 配發及發行 42,511.4430 股股份；
- (hh) 本公司與 Silver Vally 於 2018 年 5 月 29 日簽訂的股份轉讓表格，據此，10,900,371 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Vally 轉讓予本公司，代價為向 Silver Vally 配發及發行 85,022.8938 股股份；
- (ii) 本公司與 Silver Wang 於 2018 年 5 月 29 日簽訂的股份轉讓表格，據此，5,450,185 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Wang 轉讓予本公司，代價為向 Silver Wang 配發及發行 42,511.4430 股股份；
- (jj) 本公司與 Silver Wu 於 2018 年 5 月 29 日簽訂的股份轉讓表格，據此，6,867,233 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Wu 轉讓予本公司，代價為向 Silver Wu 配發及發行 53,564.4174 股股份；
- (kk) 本公司與 Silver Xie 於 2018 年 5 月 29 日簽訂的股份轉讓表格，據此，40,043,841 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Xie 轉讓予本公司，代價為向 Silver Xie 配發及發行 312,341.9598 股股份；
- (ll) 本公司與 Silver Zhu 於 2018 年 5 月 29 日簽訂的股份轉讓表格，據此，52,169,276 股每股面值 0.0001 美元的股份由 Silver Zhu 轉讓予本公司，代價為向 Silver Zhu 配發及發行 406,920.3528 股股份；

- (mm) 無錫銀城與桐鄉市安豪投資管理有限公司簽訂日期為2018年6月27日的股權轉讓協議，據此，桐鄉市安豪投資管理有限公司轉讓蘇州銀澤的19%股權予無錫銀城，代價為人民幣40,575,555.56元；
- (nn) 南京銀城(作為質押人)與杭州工商信託股份有限公司(作為質權人)日期為2018年9月5日的質押，內容有關南京銀城於南京銀嘉瀾的33%股權；
- (oo) 無錫銀城與湖州藍光燦琮投資有限公司簽署日期為2018年12月27日的股權轉讓協議，據此，無錫銀城轉讓江陰銀藍房地產開發有限公司的51%股權予湖州藍光燦琮投資有限公司，代價為人民幣1元；
- (pp) 本公司控股股東就本附錄「稅項及其他彌償保證」一段所述於2019年2月20日向本公司(代其本身及作為現有各附屬公司的信託人)提出的彌償契約；
- (qq) 本公司控股股東就本招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一段所載資料而於2019年2月20日向本公司提出的不競爭契據；及
- (rr) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，我們為下列商標的持牌人或申請人，而董事認為該等商標對我們的業務而言屬重要：

(i) 銀城地產註冊商標

商標	註冊編號	類別	註冊 擁有人名稱	註冊地點	有效日期
	10494691	37	銀城地產	中國	2013年7月7日至2023年7月6日
	10494652	42			2013年4月7日至2023年4月6日
	10494613	44			2013年7月28日至2023年7月27日
	10490823	28	銀城地產	中國	2013年7月28日至2023年7月27日
	10490777	36			2013年7月28日至2023年7月27日
	10490234	6			2013年7月7日至2023年7月6日
	10490193	16			2013年4月7日至2023年4月6日
YINCHENG	10486286	35	銀城地產	中國	2013年6月7日至2023年6月6日
	10486258	27			2013年4月7日至2023年4月6日
	10486238	19			2013年4月7日至2023年4月6日
	10486181	16			2013年4月7日至2023年4月6日
银城	10486132	28	銀城地產	中國	2013年7月7日至2023年7月6日
	10486109	9			2013年4月7日至2023年4月6日
	10486105	27			2013年4月7日至2023年4月6日
	10486057	6			2013年7月7日至2023年7月6日
银城	6773153	37	銀城地產	中國	2010年4月28日至2020年4月27日
	6773154	36			2010年4月28日至2020年4月27日
	304652271	6	銀城地產集團	香港	2018年8月30日至2028年8月29日
		16			2018年8月30日至2028年8月29日
		28			2018年8月30日至2028年8月29日
		36			2018年8月30日至2028年8月29日
		37			2018年8月30日至2028年8月29日
		42			2018年8月30日至2028年8月29日
		44			2018年8月30日至2028年8月29日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下域名的註冊擁有人：

域名	擁有人	註冊日期	到期日
yincheng.hk	南京銀城	2018年8月24日	2019年8月24日

C. 有關董事、主要股東及專家的其他資料

1. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後(但未計及根據超額配股權或購股權計劃而可能發行的任何股份)，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須在股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比
黃先生.....	受控制法團權益 ⁽¹⁾	539,089,534	38.04%
謝先生.....	受控制法團權益 ⁽²⁾	78,085,490	5.51%
馬先生.....	受控制法團權益 ⁽³⁾	71,919,056	5.08%
朱先生.....	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	36,192,609	2.56%
王先生.....	受控制法團權益 ⁽⁵⁾	10,627,861	0.75%
邵女士.....	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	10,627,861	0.75%

附註：

- (1) Silver Huang及Silver Vally由黃先生全資擁有，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Silver Huang及Silver Vally持有的股份中擁有權益。
- (2) Silver Xie由謝先生全資擁有，根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Silver Xie持有的股份中擁有權益。
- (3) Silver Ma由馬先生全資擁有，根據證券及期貨條例，馬先生被視為於Silver Ma持有的股份中擁有權益。
- (4) Silver Li由朱先生全資擁有，根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Silver Li持有的股份中擁有權益。
- (5) Silver Wang由王先生全資擁有，根據證券及期貨條例，王先生被視為於Silver Wang持有的股份中擁有權益。
- (6) Silver Shao由邵女士全資擁有，根據證券及期貨條例，邵女士被視為於Silver Shao持有的股份中擁有權益。

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據董事所知，在緊隨全球發售及資本化發行完成後（但未計及根據超額配股權或購股權計劃可能發行的任何股份），以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或預期直接或間接擁有任何類別股本面值10%或以上可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的權益：

(i) 股份及相關股份中的權益及淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	緊隨 全球發售及 資本化發行 完成後 本公司權益 概約百分比
Silver Huang ⁽¹⁾	實益擁有人	517,833,810	36.54%
Silver Dai ⁽²⁾	實益擁有人	187,777,351	13.25%
戴先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	187,777,351	13.25%
Silver Zhu ⁽³⁾	實益擁有人	101,730,089	7.18%
朱先生 ⁽³⁾	受控制法團權益	101,730,089	7.18%
Silver Xie ⁽⁴⁾	實益擁有人	78,085,490	5.51%
Silver Ma ⁽⁵⁾	實益擁有人	71,919,056	5.08%

附註：

- (1) Silver Huang由黃先生全資擁有，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Silver Huang持有的股份中擁有權益。
- (2) Silver Dai由戴先生全資擁有，根據證券及期貨條例，戴先生被視為於Silver Dai持有的股份中擁有權益。
- (3) Silver Zhu由朱先生全資擁有，根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Silver Zhu持有的股份中擁有權益。
- (4) Silver Xie由謝先生全資擁有，根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Silver Xie持有的股份中擁有權益。
- (5) Silver Ma由馬先生全資擁有，根據證券及期貨條例，馬先生被視為於Silver Ma持有的股份中擁有權益。

(ii) 本集團任何成員公司(不包括本公司)主要股東的權益

直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員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：

附屬公司名稱	股東名稱	權益百分比
南京東方頤年	江蘇瑞華投資控股集團有限公司	25%
南京佳運城	南京輝卓企業管理有限公司	49%
南京九城興	南京輝拓企業管理有限公司	50%
蘇州銀澤	桐鄉市安豪投資管理有限公司	30%
無錫億豐	無錫富旺投資有限公司	65%
融創置業	上海芃芮企業管理有限公司	50%
	恒通建設集團有限公司	20%
鎮江恒潤	上海之玖企業管理有限公司	34%
	南通中南新世界中心開發有限公司	13%
南京空港	廊坊京禦房地產開發有限公司	51%
南京昌拓	重慶旭昌房地產開發有限公司	50%
南京銀嘉瀾	杭州工商信託股份有限公司	67%
馬鞍山順碧	南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司	33.33%
	安徽海之門物資貿易有限公司	33.33%

附註：除上文所載者外，董事概不知悉任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)將於緊隨全球發售及資本化發行完成後，直接或間接擁有附帶權利，可在所有情況下於本集團任何成員公司(本公司除外)的股東大會上投票的任何類別股本面值或有關股本的任何購股權5%或以上權益。

2. 服務合約詳情

各執行董事與本公司訂立服務合約，而我們非執行董事及獨立非執行董事各訂立委任函，自上市日期起初步為期三年，而董事或本公司可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約。根據個別服務合同或委任函(視情況而定)，我們執行董事及非執行董事各享有董事會釐定之固定金額酬金及酌情花紅。就非執行董事而言，根據個別委任函，彼等各享有固定董事袍金。

委任董事須遵守細則項下董事退任及輪席告退的規定。

其他事項

- (i) 除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約除外。
- (ii) 截至2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年10月31日止十個月，我們向董事支付的薪酬(包括袍金、酬金、津貼及實物福利、花紅以及退休計劃及社會福利供款但不包括以股份為基礎付款)總額分別約為人民幣5.81百萬元、人民幣6.97百萬元、人民幣7.07百萬元及人民幣69.54百萬元。有關我們董事酬金及僱員薪酬的更多資料載於本招股章程附錄一「會計師報告」。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告第二節附註9。
- (iii) 於截至2018年12月31日止年度，應付董事的酬金(包括袍金、酬金、津貼及實物福利、花紅以及退休計劃及社會福利供款)合共約為人民幣5.7百萬元。
- (iv) 根據現行生效及待上市後方可生效的安排，本集團截至2019年12月31日止年度應付董事的薪酬及實物獎勵(不包括根據任何酌情獎勵或花紅或其他額外福利之支付)估計為約人民幣7.7百萬元。
- (v) 董事或任何前任董事概無於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月收取任何款項，作為(i)加入本公司或加入本公司後的獎勵或(ii)辭去本集團任何成員公司董事職位或與本集團任何成員公司管理事宜有關的任何其他職位的補償。

(vi) 於截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金或實物利益的安排。

(vii) 董事概無於本公司發起中或本公司擬收購的物業中曾擁有或擁有權益，概無董事獲任何人士支付或同意支付現金或股份或其他代價，誘使彼出任或擔任董事，或誘使彼提供有關本公司發起或成立的服務。

3. 董事的競爭權益

有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－我們的控股股東」一節。

4. 已收取的費用或佣金

除本招股章程所披露者外，董事或名列下文「E.其他資料－8.專家同意書」一節的任何人士概無於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本而收取任何佣金、折讓、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或名列下文「E.其他資料－8.專家同意書」一節的任何人士概無於本公司的發起中，或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收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

- (c) 董事或名列下文「E.其他資料－8.專家同意書」一節的任何人士概無於本招股章程刊發日期仍然有效且就本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 名列下文「E.其他資料－8.專家同意書」一節的任何人士概無：
 - (i) 於任何股份或本公司任何附屬公司的股份中擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）；
- (e) 董事與本集團任何成員公司概無訂立現有或擬訂服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外；及
- (f) 董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東，概無於五大供應商中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

以下為股東於2019年2月18日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃的條款乃根據上市規則第17章的規定而編製，且為一項旨在肯定及表揚對本集團曾經或可能作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）的股份獎勵計劃。購股權計劃將向合資格參與者提供擁有本公司個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

(b) 合資格參與者

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權，以按下文(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶、分銷商及董事會全權認為將或已對本公司或其任何附屬公司有貢獻的其他人士。

(c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件，連同付予本公司的1.00港元款項作為授出購股權的代價後，購股權須被視作已授出及已獲承授人接納並生效。該等款項於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使購股權所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使尚未行使的購股權的情況外，均須以有關股份當時於聯交所買賣的一手單位的倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價全額的付款。於收到通知及付款後21日內及(倘適用)根據(r)段收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)發出的證明書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的相關股份數目及向承授人發出有關該等獲配發股份的股票。

任何購股權的行使須獲股東在股東大會上批准本公司法定股本作任何必要的增加後方可作實。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%，即141,704,813.8股股份，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款失效的購股權而可予發行的股份。倘本公司寄發通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

(i) 隨時增加該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或

(ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。

本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

除上述情況及受以下(r)段的限制外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權在行使時可予發行的股份，其最高數目於任何時間不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權超出該30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司的核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理形式的調整，惟於任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

於任何十二個月期間直至授出日期，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時，已發行及將予

發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，而該合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或其聯繫人，倘該合資格參與者為關連人士)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須視為授出日期，以計算股份的認購價。董事會須向該合資格參與人士發送一份要約文件，文件格式由董事會不時釐定，或隨附要約文件的文件，當中列明(其中包括)：
 - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - (bb) 向合資格參與者建議授出購股權的日期，該日期須為聯交所營業買賣證券的日期；
 - (cc) 購股權要約必須獲接納的日期；
 - (dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期；
 - (ee) 建議授出購股權涉及的股份數目；
 - (ff) 根據及因購股權的行使，股份的認購價及其支付方式；
 - (gg) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；及
 - (hh) 接納購股權的方法，該方法(除非董事會另行釐定)載於(c)段。

(f) 股份價格

在作出下文(r)段所述的任何調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值，

惟就釐定購股權授出日期前在聯交所上市不足五個營業日的股份有關根據購股權計劃授出的購股權的股份認購價而言，有關上市股份發行價應被視為於股份在聯交所上市前期間內各營業日的股份收市價。

(g) 授出購股權予關連人士

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，而在行使所獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)後將導致於截至及包括授出日期止十二個月期間已發行及將發行股份的數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%，或上市規則可能不時規定的該等其他百分比；及
- (ii) 根據股份於各授出日期的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的該等其他數額，進一步授出購股權須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以按股數投票表決方式批准後方可進行，而本公司所有關連人士(定義見上市規則)均須放棄投票贊成，及／或遵守上市規則不時規定的該等其他要求。

本公司根據上段將向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)之詳情，須於有關股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期就計算購股權的行使價而言，須視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決的意向向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第 17.02(2)(c) 及 (d) 條規定的資料及第 17.02(4) 條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第 2.17 條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司已獲知會內幕消息後，本公司不得授出購股權，直至影響股價資料根據上市規則的規定及證券及期貨條例第 XIVA 部內幕消息條文刊發為止。尤其是不得於緊接以下較早發生者前一個月起：

- (i) 於批准本公司的年度業績、半年、季度或任何其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績的董事會會議日期(該日期為根據上市規則首次知會聯交所)；及
- (ii) 本公司刊發其年度業績、半年、季度或其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績公佈的最後期限，

及截至實際刊發業績公佈當日止期間授出購股權。倘向合資格參與者(為董事或董事的緊密聯繫人)授出購股權：

- (iii) 於緊接年度業績的刊發日期前 60 日期間或(倘較短)自相關財政年度末起計直至業績刊發日期止期間內；及
- (iv) 於緊接相關季度業績(如有)及半年度業績的刊發日期前 30 日期間或(倘較短)自相關季度或半年期末起計直至業績刊發日期止期間內概不會授出購股權。

(i) **權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何(法定或實益)權益，惟承授人可指定一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行股份。對於任何違反上述條件者，本公司有權註銷已授予該承授人之任何尚未行使購股權或其任何部分。

(j) **購股權的行使期限及購股權計劃的有效期**

購股權可根據購股權計劃的條款於董事會告知各承授人可行使購股權的期間內隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年內有效及生效。

(k) **表現目標**

承授人可能需要達致董事會可能列明的任何表現目標，始能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

(l) **失去資格、健康欠佳、傷殘或身故時的權利**

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的合資格參與者：

- (i) 除因身故、健康欠佳、受傷、傷殘或於下文(m)段訂明一項或多項原因終止與本公司及／或其任何附屬公司的關係，則承授人自不再為合資格參與者當日起計一個月期間內(或董事會可能釐定的該等較長期間)行使其有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；
- (ii) 倘原因為身故、健康欠佳、受傷或傷殘，而任何可構成下文(m)段所述終止其與本公司及／或其任何附屬公司的關係的事項並無發生，則承授人或其遺產代理人有權於自不再為合資格參與者當日起計12個月內(或董事會可能釐定的該等較長期間)全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

(m) **解僱時的權利**

倘購股權承授人因以下任何一項或多項原因終止其與本公司及／或其任何附屬公司的關係而不再為合資格參與者：

- (i) 嚴重行為不當；
- (ii) 觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本公司及／或其任何附屬公司僱員的刑事罪行；
- (iii) 已無力償還債務、破產或與全體債權人訂立安排或債務重組協議；或
- (iv) 在普通法下或根據任何適用法律或在承授人與本公司或與本公司相關附屬公司訂立的服務合同下有權終止其職務的任何理由(由董事會釐定)。

董事會或本公司相關附屬公司董事會因本段所述一項或以上理由表明已終止或不終止與承授人的關係的決議屬最終定論。

(n) **收購時的權利**

倘向所有股東(或除收購人及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面收購建議(不論以收購要約、股份購回要約或協議安排或其他類似方式)，而全面收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時行使全部購股權(以尚未行使者為限)。

(o) **清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即於本公司各成員公司發送該通知當日或其後不久向所有承授人發出有關通知，而每位承授人(或其法定遺產代理人)有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數滙款，以行使其全部或任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並登記該承授人為其持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數滙款（該項通知須不遲於擬召開大會前兩個營業日送達本公司），以行使全部或該通知書所指定數目的購股權，而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開大會日期前的營業日，於中午十二時正（香港時間）前行使其所有或任何購股權。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能獲相關法院批准，承授人行使彼等各自購股權（僅以尚未行使者為限）的權利須自相關法院作出命令當日起全部恢復。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不會附帶投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份的持有人登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於行使日期的已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司的資本架構於任何購股權成為或依然可行使時發生任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（倘存在價格攤薄因素）、合併或股份拆細或削減本公司股本或其他形式，則任何尚未行使的購股權項下的股份數目及／或每份未行使購股權的每股認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問書面確認其認為公平合理。就該等調整（就資本化發行進行的任何調整除外）而言，本公司核數師或獨立財務顧問須以書面形式向董事確認調整符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引及／或上市規則不時頒佈的該等其他要求。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為終局及最終定案，並對本公司及承授人具約束力。

任何變動將按照購股權承授人根據所持購股權有權認購的股份須與變動前佔本公司已發行股本相同比例的基準而作出，倘全面行使任何購股權，應付的總認購價應盡可能維持（無論如何不超過）於該變動發生前的價格。惟有關變動不可令股份以低於面值價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權須於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(n)、(o)或(p)段所述的任何期限的屆滿日期；
- (iii) (p)段所述的本公司協議安排的生效日期；
- (iv) 本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因上文(m)段任何一項或多項原因終止其與本公司及／或其任何附屬公司的關係而不再為合資格參與者當日。董事會或本公司相關附屬公司董事會因(m)段訂明的一項或以上理由表明已終止或不終止與承授人的關係的決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定購股權被註銷當日。

(t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可通過董事會決議案修訂，惟：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出有利承授人或合資格參與者（視乎情況而定）的任何修訂；及
- (ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變動，須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂會對已於修訂日期前授出或同意授

出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂亦須經承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權乃根據(i)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃條文須予行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本通函另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而將發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(倘有關)因豁免任何有關條件)，且並無根據包銷協議的條款或其他原因終止；及
- (iii) 股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件於採納日期起六個曆月內未能達成，則：

- (i) 購股權計劃須即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何相關要約授出或同意授出的任何購股權失效；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須承擔責任。

(y) 於年報及中期報告的披露

董事會應促使本公司及其附屬公司遵照不時生效的上市規則，在年報及中期報告內披露購股權計劃及其他計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

購股權計劃的目前狀況

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份(即合共141,704,813.8股股份)上市及買賣。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

控股股東已與本公司各股東以本公司各股東為受益人訂立彌償契據(即上文「B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節所述合約)，共同及個別就(其中包括)遺產稅、本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或已收取的收入、盈利或收益可能須繳納及應付的稅項、任何申索以及因違反任何適用法律及法規而被施加任何處罰作出彌償保證。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，亦無可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索尚未了結或對我們造成威脅。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份(包括因行使超額配股權及根據購股權計劃可予授出的購股權而可予發行的任何股份)上市及買賣。

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準則。

獨家保薦人的費用為500,000美元，由本公司支付。

4. 開辦費用

我們的估計開辦費用被視為並不重大，且將由本公司支付。

5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。除本招股章程披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

6. 股份持有人稅項

(a) 香港

買家及賣家出售、購買及轉讓登記於本公司股東名冊香港分冊的股份須各自按現行稅率(即代價或所出售或轉讓股份公平值(以較高者為準)的0.1%)繳納香港印花稅。買賣股份而於香港產生或源自香港的溢利亦須繳納香港利得稅。董事獲悉本集團任何成員公司均不大可能須根據中國或香港法例繳納重大遺產稅。

(b) 開曼群島

除持有開曼群島土地權益的開曼群島公司股份轉讓外，開曼群島對開曼群島公司的股份轉讓不徵收印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意持有股份的人士，如對認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的稅項問題有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。謹此強調本公司、各董事或參與全球發售的其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

7. 專家資格

以下為於所發表意見或建議載於本招股章程的專家資格：

名稱	資格
工銀國際融資有限公司	可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及顧問有限公司	物業估值師
仲量聯行企業評估及顧問有限公司	行業顧問
中倫律師事務所	中國法律顧問
毅柏律師事務所	開曼群島法律顧問

8. 專家同意書

本附錄第7段中所列的每位專家均已發出及未收回其發行本招股章程的各自書面同意書，表示同意按本招股章程所載形式和涵義轉載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或於本招股章程中引用其名稱。

9. 本公司專家的利益

本附錄第7段所述人士並無實益或以其他方式於本集團任何成員公司股份或股份中擁有權益，或擁有任何認購或提名人士認購任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)股份或本集團任何成員公司的證券。

10. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程使一切相關人士須遵守公司條例第44A及44B條的所有相關規定(處罰條文則除外)。

11. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議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對價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理人員股份或遞延股份；
- (iv) 概無就發行或銷售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而獲授予任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；及
- (v) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而獲支付或應付任何佣金。

(b) 董事確認：

- (i) 自2017年12月31日(即本集團編製最新經審核綜合財務報表的日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；及
- (ii) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響。

(c) 除招股章程所披露者外，本公司或任何附屬公司概無創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證。

- (d) 本公司的正式股東登記名冊將由 Estera Trust (Cayman) Limited 於開曼群島存置，而本公司的股東登記分冊將由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件必須提交香港股份過戶登記處辦理登記手續，並不可於開曼群島提交。
- (e) 本公司已作出一切必要安排，以使股份可納入中央結算系統作結算及交收。
- (f) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (g) 除招股章程所披露者外，本公司並無未償還可換股債券或債券。

12. 雙語招股章程

本招股章程的英文及中文版本乃依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)第4條訂明的豁免獨立刊印。

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為：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格的文本；
- (b) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述的書面同意書；及
- (c) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－我們業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的各重大合約的文本。

備查文件

以下文件的文本將自本招股章程刊發日期起計14日(包括該日)的一般營業時間內於Reynolds Porter Chamberlain辦事處可供查閱，地址為香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座38樓3802-06室：

- (a) 經修訂及重列的組織章程大綱及細則；
- (b) 安永會計師事務所的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料提交的報告及有關盈利預測的函件，其全文分別載於本招股章程附錄二及附錄三；
- (d) 本集團截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年10月31日止十個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的有關本公司物業權益的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本招股章程附錄四；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問毅柏律師事務所編製的函件，當中概述本招股章程附錄五中「本公司組織章程及開曼公司法概要」所述的本公司組織章程以及開曼公司法若干方面的概要；
- (g) 開曼公司法；

- (h) 我們的中國法律顧問中倫律師事務所發出有關本集團之中國業務及物業權益的法律意見；
- (i) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－本公司業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (j) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－本公司業務的其他資料－服務合約詳情」一節所述的與各董事訂立的服務協議；
- (k) 本招股章程附錄六「法定及一般資料－其他資料－專家同意書」一節所述的同意書；及
- (l) 購股權計劃的規則。



銀城國際控股有限公司

YINCENG INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD.