

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## Dexin China Holdings Company Limited

### 德信中國控股有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

的申請版本

#### 警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本檔，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本檔僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市檔內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市檔，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本檔並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、顧問或承銷商概無於任何司法權區透過刊發本檔而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本檔所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按一九三三年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本檔所載任何資訊的發布可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本檔所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士派發。

## 重要提示

重要提示：閣下如對本文件的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



你的生活知己

## Dexin China Holdings Company Limited 德信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### [編纂]

- [編纂]的[編纂]數目：[編纂]（視乎是否行使[編纂]而定）
- [編纂]數目：[編纂]（可予重新分配）
- [編纂]數目：[編纂]（可予重新分配及視乎是否行使[編纂]而定）
- [編纂]：每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）
- 面值：每股[編纂]0.0005美元
- 股份代號：[編纂]

獨家保薦人、[編纂]



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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同「附錄六一送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件，已根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》第342C條所規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]預期將由[編纂]（為其本身及代表其他[編纂]）與本公司於[編纂]或前後協商釐定，且無論如何不遲於[編纂]。除非另有公告，否則[編纂]將不高於每股[編纂][編纂]港元，且目前預期將不低於每股[編纂][編纂]港元。[編纂]的申請人須於申請時支付每股[編纂]的[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，多收的款項將予退還。

倘[編纂]（為其本身及代表其他[編纂]）與本公司因任何理由未能於[編纂]之前就[編纂]達成協議，則[編纂]將不予進行並告失效。

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

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

[編纂]（為其本身及代表其他[編纂]）在徵得我們同意後，可於遞交[編纂]申請的截止日期上午或之前任何時間，下調本文件所列的於[編纂]項下發售的[編纂]數目及／或[編纂]範圍。在此情況下，本公司將不遲於遞交[編纂]申請的截止日期上午在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登有關下調[編纂]數目及／或[編纂]範圍的通知。該等通知亦將刊載於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com)。本公司將於切實可行的情況下盡快公布安排詳情。進一步詳情請參閱「[編纂]」及「[編纂]」章節。倘[編纂]申請已於遞交[編纂]申請截止日期前遞交，且下調[編纂]數目及／或[編纂]範圍，則有關申請隨後可以撤回。

倘於[編纂]上午八時正之前出現若干理由，[編纂]（為其本身及代表其他[編纂]）可終止[編纂]根據[編纂]認購及促使認購人認購[編纂]的責任。該等理由載於「[編纂]」一節。務請閣下參閱該節以獲取進一步詳情。

---

預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

---

預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

閣下作出投資決定時僅應倚賴本文件及[編纂]所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。閣下切勿將並非載於本文件的任何資料或聲明視為已獲我們、[編纂]、[編纂]、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或代表，或參與[編纂]的任何其他方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	[i]
目錄.....	[iv]
概要.....	[1]
釋義及詞匯.....	[11]
前瞻性陳述.....	[23]
風險因素.....	[25]
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	[53]
有關本文件及[編纂]的資料.....	[55]
董事及參與[編纂]的各方.....	[59]
公司資料.....	[62]
行業概覽.....	[65]
監管概覽.....	[75]
我們的歷史及重組.....	[91]
業務.....	[106]
財務資料.....	[249]
與控股股東的關係.....	[311]
關連交易.....	[323]
股本.....	[339]
主要股東.....	[341]
董事及高級管理層.....	[342]
未來計劃及[編纂]用途.....	[359]

---

目 錄

---

[編纂]	[360]
[編纂]的架構	[371]
如何申請[編纂]	[381]
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 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

## 概 要

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

### 概覽

我們是一家中國浙江省領先的綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。憑借23年的經驗，我們已成為浙江省和長三角地區領先的綜合型房地產開發商，並進軍主要城市，同時也樹立了開發物業「杭派精工」的鮮明品牌形象。根據行業報告，2017年，按浙江省11個地級市的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五。2013年至2018年，我們已連續六年獲得由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，在2015年、2016年、2017年和2018年的排名分別從第75位上升至第74位至第72位以及至第63位。

截至2018年6月30日，就權益佔比而言，我們的土地總儲備為6,362,640平方米，其中5,454,510平方米位於浙江省。截至2018年6月30日，我們已有25個可銷售或可租賃竣工項目，54個在建項目及22個持作未來開發項目。作為一家位於長三角地區的房地產企業，我們認為，我們與具有類似戰略發展佈局的房地產開發企業相比，成長性名列前茅。根據行業報告，以合約銷量計，2014年至2017年的複合年增長率及2016年至2017年的同比增長率分別為56%和69%，於浙江派系房地產開發企業中均位列第三。我們專注快速穩健的發展，並在業內屢獲殊榮，品牌知名度不斷提升。

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

我們認為，我們優異的往績記錄歸因於我們出色的執行能力以及對經營所在地區房地產市場和發展趨勢的深入了解。我們認為，憑借多年來始終如一地交付優質項目予客戶，我們現已塑造受到高度認可的品牌並已積累龐大的客戶群。

截至2018年6月30日，我們在14個城市有76個正在開發中或持作未來開發的物業項目。這些項目中，開發中項目的總建築面積約為4,717,973平方米，持作未來開發項目的面積約為1,212,891平方米。我們相信，我們大量位置優越的土地儲備足夠我們在可預見未來開發項目之用，並有助於我們業務的持續增長。

### 我們的業務模式

我們的業務運營專注於物業開發及銷售。同時我們也提供物業建設服務、物業租賃以及酒店營運。我們的物業建設服務指我們向三個非自有住宅項目提供的物業管理服務。與我們自有物業項目一樣，我們將該等住宅項目的建設工作外包予第三方建築公司。



## 概 要

我們通過內部銷售報告及總部的銷管平台密切關注市場及各項銷售動態，採取及時的銷售策略調整及價格調整措施，保障指標進展在既定目標下運行，並實現目標溢價與售罄率的平衡。請參閱「業務－銷售及營銷－定價政策」。

### 我們的土地儲備

下表載列截至2018年6月30日按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

	已竣工		開發中	未來開發	土地儲備總量	土地儲備 佔比 %
	未售可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	持作投資的 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
<b>附屬公司開發的項目</b>						
杭州	15,979	75,712	445,384	136,798	673,874	10.6%
溫州	93,885	–	813,637	65,816	973,339	15.3%
湖州	37,954	13,082	781,560	126,459	959,055	15.1%
台州	–	–	333,218	72,027	405,245	6.4%
舟山	–	–	322,426	–	322,426	5.1%
衢州	–	–	218,342	121,003	339,345	5.3%
寧波	–	–	326,794	80,088	406,882	6.4%
麗水	–	–	174,196	–	174,196	2.7%
徐州	51,596	21,417	330,836	38,649	442,498	7.0%
合肥	4,181	–	–	–	4,181	0.1%
南京	–	–	–	78,552	78,552	1.2%
上饒	–	–	–	214,243	214,243	3.4%
小計	203,596	110,211	3,746,395	933,636	4,993,838	78.5%
<b>我們合營企業所持有的項目</b>						
杭州	–	–	29,739	37,699	67,438	1.1%
溫州	–	–	26,361	–	26,361	0.4%
舟山	–	–	11,659	–	11,659	0.2%
金華	–	–	56,827	–	56,827	0.9%
小計 <sup>(2)</sup>	–	–	124,587	37,699	162,286	2.5%
<b>聯營公司持有項目</b>						
杭州	115,952	–	172,061	33,826	321,839	5.1%
溫州	2,017	–	275,059	–	277,076	4.4%
湖州	–	–	69,464	16,073	85,537	1.3%
舟山	–	–	–	23,003	23,003	0.4%
衢州	–	–	172,745	–	172,745	2.7%
金華	–	–	157,662	–	157,662	2.5%
常州	–	–	–	29,150	29,150	0.5%
九江	–	–	–	139,505	139,505	2.2%
小計 <sup>(2)</sup>	117,969	–	846,991	241,556	1,206,517	19.0%
合計	321,565	110,211	4,717,973	1,212,891	6,362,640	100.0%

截至2018年6月30日，本集團已獲得所有土地儲備的土地使用證或簽署相關土地出讓合同。

- 有關(i)已竣工項目；及(ii)開發中項目的建築面積數據分別摘錄自相關檢驗證書及相關建設規則許可證所載資料。物業的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。「未售可銷售建築面積」包括已預售的物業。於本集團已簽立相關買賣協議且物業已交付於客戶後，該物業則被視為已售出。於物業已竣工、檢查並接受為合資格後，該物業則被視為已交付於客戶。如本集團已簽立相關買賣協議但該物業尚未交付予客戶時，該物業則被視為預售。
- 就我們的合營企業或聯營公司所持有的項目而言，總建築面積根據我們在項目公司所持有的股權比例調整。

## 概 要

### 我們物業的估值

我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯，對我們的物業進行估值，其假設該等物業按名義土地使用費就其各自特定年期之可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數繳納任何應付土地出讓金。除另有指明者外，第一太平戴維斯亦假設本集團對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、從中獲得收益及處置該等物業。

附錄III「物業估值報告」中所述物業的估值代表第一太平戴維斯以市值為基準對該等物業的意見。

對本集團於中國持作投資的第一類物業第3、第4及第7項及持作出售的第二類物業第21至25項進行估值時，第一太平戴維斯已參考市場上可獲得的可比較市場交易，並在適當情況下以第一太平戴維斯獲提供的計劃所示收入資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對本集團持作未來投資開發的第一類物業第6項、本集團於中國持作出售的第二類物業（第21至25項除外）以及持作未來開發的第四類物業進行估值時，第一太平戴維斯假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，採用直接比較法對該等物業進行估值。

對本集團持作投資的第一類物業第1、第2、第5及第8項及本集團所持有正在開發的第三類物業進行估值時，第一太平戴維斯乃基於該等物業將按照本集團向第一太平戴維斯提供之最新開發方案開發及完成對該等物業進行估值。第一太平戴維斯已假設由有關政府機構就開發方案而發出的一切同意、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。於達致第一太平戴維斯的估值意見時，第一太平戴維斯通過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，並計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的質量。「竣工後市值」指假設開發項目在估值日期已竣工的情況下第一太平戴維斯對該物業的總售價意見。

對本集團於中國訂約收購的第五類物業進行估值時，第一太平戴維斯未確定該等物業的商業價值，因為本集團尚未取得國有土地使用權證及／或該等物業的對價尚未全額付清。

第一太平戴維斯進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，第一太平戴維斯假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支銷。

### 供應商和客戶

我們的主要供應商包括施工承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們與五大供應商的採購額分別為人民幣596.3百萬元、人民幣673.8百萬元、人民幣759.5百萬元及人民幣377.5百萬元，分別約佔我們於該等期間的總採購額的44.6%、42.4%、49.3%和28.9%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年6月30日止六個月，單個最大供應商的採購額分別為人民幣141.3百萬元、人民幣208.5百萬元、人民幣214.8百萬元及人民幣96.4百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的10.6%、13.1%、14.0%及7.4%。於往績記錄期間，我們與我們的五大供應商平均約有三至五年的業務關係。我們主要通過電匯或支票向五大供應商付款。我們的主要供應商通常會授予我們15天的信貸期。

我們的客戶主要包括我們開發的住宅或商業物業的個人或企業購買者。我們客戶群亦包括我們建設服務的客戶、酒店主顧以及租戶。截至2015年、2016年及2017年12

## 概 要

月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，我們與五大客戶的交易金額分別為人民幣517.5百萬元、人民幣352.8百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣47.4元百萬元相當於我們各期間總收入的約9.1%、5.1%、1.1%及1.9%。於往績記錄期間，我們並無任何主要客戶。

### 我們的競爭優勢

我們認為，我們的市場地位主要歸功於以下競爭優勢：(i)深耕長三角地區、布局中國主要城市的領先綜合性房地產開發商；(ii)堅持區域深耕拓展全國的戰略布局，獲取戰略性優越區位優勢的土地儲備為長遠發展提供強大支持；(iii)在高效運營同時滿足客戶個性化需求從而提高產品溢價和口碑，實現規模、利潤及品牌均衡發展；(iv)秉承「杭派精工」，以高標準工程質量管理體系打造高質量產品；(v)經驗豐富的管理層團隊和專業的僱員團隊。

### 我們的戰略

我們致力於成為中國首屈一指，值得信賴的綜合物業開發商。為實現我們的目標，我們打算實施以下策略：(i)繼續鞏固在長三角地區的領先地位，並將拓展至全國主要城市；(ii)持續增加具有成本競爭力的優質土地儲備，抓住城市輪動及需求結構化差異機會；(iii)持續提升產品質量競爭力和客戶滿意度水平，加強智能小區建設(iv)通過「一體兩翼」發展目標進一步拓展商業物業開發業務，以豐富我們的項目組合並成為具有綜合實力的運營商；(v)提升運營效率及優化我們的資本結構；(vi)通過系統的培訓計劃和有競爭力的薪酬體系吸引和激勵人才。

### 經營業績摘要

我們的業務運營包括四個主要收入來源：(i)物業開發及銷售；(ii)物業建設服務；(iii)酒店營運；及(iv)物業租賃。我們的收入源自我們開發的住宅物業及配套零售空間的銷售、提供房地產建設服務、酒店的租金及服務收入以及商業物業投資所得租金收入及其他。我們將建設項目外包給第三方建築公司。

下表載列所示期間按收入來源及收入性質劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	(人民幣千元)		(人民幣千元)	(未經審核)	(人民幣千元)		
收入										
物業銷售所得收入 ..	5,241,083	92.0%	6,722,492	96.3%	6,501,385	99.2%	2,738,920	99.1%	2,448,240	99.1%
建築服務所得收入 ..	435,419	7.6%	232,782	3.3%	29,657	0.5%	14,828	0.5%	10,812	0.4%
酒店收益 .....	14,937	0.3%	15,909	0.2%	16,128	0.2%	7,346	0.3%	6,428	0.3%
租金收益 .....	4,040	0.1%	8,518	0.1%	6,819	0.1%	3,520	0.1%	5,425	0.2%
總計 .....	<u>5,695,479</u>	<u>100%</u>	<u>6,979,701</u>	<u>100%</u>	<u>6,553,989</u>	<u>100%</u>	<u>2,764,614</u>	<u>100%</u>	<u>2,470,905</u>	<u>100%</u>

## 概 要

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

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
城市															
杭州	3,542,193	228,753	15,485	3,500,245	202,880	17,253	2,623,855	105,293	24,920	16,446	438	37,589	430,284	13,805	31,169
溫州	-	-	-	2,827,710	164,372	17,203	3,033,492	168,478	18,005	2,582,363	152,760	16,905	1,890,249	107,440	17,594
湖州	1,014,240	121,205	8,368	313,156	36,991	8,466	187,492	14,111	13,287	100,079	7,465	13,406	45,867	1,763	26,023
徐州	597,282	136,950	4,361	65,423	13,929	4,697	642,746	131,677	4,881	36,674	8,112	4,521	73,720	7,780	9,476
合肥	3,812	-	-	1,977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉興	83,556	12,408	6,734	13,981	1,271	11,000	13,800	214	64,377	3,358	-	-	8,120	356	22,826
總計	5,241,083	499,316	10,497	6,722,492	419,443	16,027	6,501,385	419,773	15,488	2,738,920	168,775	16,228	2,448,240	131,144	18,668

附註： 上表已確認總建築面積不包括停車場及儲藏室的總建築面積。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣592.1百萬元、人民幣908.3百萬元、人民幣1,532.7百萬元及人民幣824.6百萬元，毛利率分別為10.4%、13.0%、23.4%及33.4%。

### 合併財務資料概要

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

### 合併收益表概要

下表載列所示期間我們的合併收益表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)
收入	5,695,479	6,979,701	6,553,989	2,764,614	2,470,905
銷售成本	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,266,870)	(1,646,311)
毛利	592,062	908,311	1,532,681	497,744	824,594
投資物業公允價值（虧損）／收益	(2,310)	346,444	226,107	43,452	126,141
所得稅前利潤	115,355	798,392	1,218,061	375,884	740,474
所得稅開支	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(115,069)	(277,762)
年／期內利潤及全面收益總額	64,659	513,411	839,369	260,815	462,712

## 概 要

我們的收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣2,764.6百萬元減少10.6%至2018年同期的人民幣2,470.9百萬元，主要由於我們銷售物業所得收入減少所致，此乃主要由於我們交付的總建築面積減少，部分被我們的每平方米的平均售價的輕微增長所抵銷。

銷售物業所得收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣2,738.9百萬元減少10.6%至2018年同期的人民幣2,448.2百萬元，主要由於已確認的總建築面積由截至2017年6月30日止六個月的168,775平方米減少22.3%至2018年同期的131,143平方米，有關減少部分被每平方米已確認平均售價從2017上半年的人民幣16,228元／平方米增加15.0%至2018上半年的人民幣18,668元／平方米所抵銷，而有關增加乃主要由於我們關於杭州東宸、溫州上府和溫州海派嘉園的銷售，所有該等情況促成我們於2018年實現相對較高的平均售價。

有關我們於往績記錄期間財務表現的更多詳情，請參閱「財務資料」。

### 合併財務狀況表概要

下表載列截至所示日期我們的合併財務狀況表之概要：

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
非流動資產總值	1,009,279	1,739,371	3,008,502	3,846,628
流動資產總值	14,873,383	19,439,306	32,408,719	38,991,636
流動負債總額	13,718,923	15,944,788	27,192,739	33,810,389
流動資產淨值	1,154,460	3,494,518	5,215,980	5,181,247
非流動負債總額	969,405	3,694,487	6,040,733	5,979,900
權益總額	1,194,334	1,539,402	2,183,749	3,047,975

請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－淨流動資產狀況」。

### 合併現金流量表概要

下表載列我們於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
<b>節選現金流量表數據</b>					
經營活動所得／(所用) 現金淨額	2,798,888	(121,345)	256,430	745,912	(88,473)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(2,157,074)	919,236
融資活動(所用)／所得現金淨額	(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,431,611	208,180
現金及現金等價物增加淨額	313,094	164,506	2,561,836	2,020,449	1,038,943
年／期初現金及現金等價物	911,418	1,224,512	1,389,018	1,389,018	3,950,854
年／期末現金及現金等價物	1,224,512	1,389,018	3,950,854	3,409,467	4,989,797

截至2018年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣88.5百萬元，此乃由於經營活動所得現金人民幣705.6百萬元經以下各項調整：(i) 支付所得稅人民幣442.4

## 概 要

百萬元，(ii)支付利息人民幣430.9百萬元及(iii)所收利息人民幣79.2百萬元。經營活動所用現金淨額主要來自除所得稅前利潤人民幣740.5百萬元，並按以下項目調整：(i)由於我們增加物業開發活動，開發中物業及已竣工待售物業增加人民幣2,732.6百萬元，(ii)由於收購土地使用權以及物業開發及建設項目的按金增加，貿易及其他應收款增加人民幣1,358.8百萬元，及(iii)由於收購土地使用權及物業開發項目合作的預付款增加，預付款增加人民幣838.6百萬元，惟部分被(i)與我們新物業項目預售有關的合約負債增加人民幣4,776.0百萬元及(ii)貿易及其他應付款項隨物業增長而增加人民幣263.3百萬元所抵銷。

### 主要財務比率

下表載列我們截至以下所示日期及截至該等日期止期間的毛利率、淨利率、股本回報率、總資產回報率、流動比率及負債與權益比率：

	截至12月31日止年度及截至12月31日			截至6月30日 止六個月及 截至6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
毛利率 <sup>(1)</sup> .....	10.4%	13.0%	23.4%	33.4%
淨利率 <sup>(2)</sup> .....	1.1%	7.4%	12.8%	18.7%
股本回報率 <sup>(3)</sup> .....	5.4%	33.4%	38.4%	30.4%
流動比率 (倍數) <sup>(4)</sup> .....	1.08	1.22	1.19	1.15
淨資產負債比率 <sup>(5)</sup> .....	278.7%	435.2%	275.7%	192.6%
利息覆蓋率 (倍數) <sup>(6)</sup> .....	0.66	1.80	1.69	1.75

#### 附註：

- (1) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們同期之收入再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的淨利率乃按我們各期間的純利除以我們同期之收入再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的股本回報率乃按各期間純利(年化)除以截至各期間末我們的總股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的流動比率乃按我們截至各日期的流動資產總值除以我們截至各日期的流動負債總額計算。
- (5) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的淨資產負債比率乃按我們截至各日期之合併資產負債表中負債總額(扣除受限制現金以及現金及現金等價物)除以截至各日期之權益總額計算。負債總額乃按我們截至各日期的貸款及借款總額計算。
- (6) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的利息覆蓋率乃按我們所得稅前利潤，加融資成本淨額(不包括資本化利息)，除以我們截至各期間的計息借款的利息(包括資本化利息)計算。

有關上述比率的計算方法詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」一節。

## 概 要

### 我們的股權架構

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的任何股份），德欣及德源將合共持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。德欣為一家投資控股公司，分別由胡一平先生（我們的創始人、執行董事及胡詩豪先生之父）及胡詩豪先生（我們的非執行董事及胡一平先生之子）持有92%及8%的股權，該公司將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。德源為一家由胡一平先生全資擁有的投資控股公司，該公司將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。因此，胡一平先生、胡詩豪先生、德源及德欣將於[編纂]後繼續作為控股股東。

於2018年8月，投資者創智收購了本公司已發行股本總額的6%，成為我們的股東。詳情請參閱「我們的歷史及重組」一節。

### [編纂]統計數據<sup>(1)</sup>

[編纂]規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]%
[編纂]架構：	初步為[編纂]佔[編纂]%（可予重新分配）及[編纂]佔[編纂]%（可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定）
[編纂]：	最多為[編纂]項下初步可供認購之[編纂]數目的[編纂]%
每股[編纂]：	每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元

	按[編纂]每股 [[編纂]港元]計算	按[編纂]每股 [[編纂]港元]計算
股份市值 <sup>(2)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元
本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經 調整有形資產淨值 <sup>(3)</sup> .....	[[編纂]港元]	[[編纂]港元]

#### 附註：

- (1) 本表中所有統計數據均假設[編纂]並無獲行使且未計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的任何股份。
- (2) 市值乃根據在[編纂]中預期將發行[編纂]股股份計算，並假設[編纂]及資本化發行完成後以及緊隨[編纂]完成後，[編纂]股股份已獲發行且發行在外。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出「財務資料－未經審核備考經調整合併有形資產淨值」所述調整後，並以股份拆細及資本化發行完成後以及緊隨[編纂]完成後股份已獲發行且發行在外為基準而計算。

## 概 要

### [編纂]用途

按[編纂]每股[編纂][編纂]港元（即[編纂]的中位數）計算，假設[編纂]未獲行使，我們估計我們將從[編纂]中獲得約為[編纂]港元的[編纂]淨額。倘[編纂]獲悉數行使，我們估計我們將獲得約[編纂]港元的[編纂]淨額。

我們擬將[編纂][編纂]淨額用作以下用途：

- 假設[編纂]未獲行使，約60%或[編纂]港元，將用於開發若干我們現有物業項目（即天空之翼、九溪雲莊、德清2017-401-1地塊、市心府及時代廣場）的開發成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－我們的物業項目」；
- 假設[編纂]未獲行使，約30%或[編纂]港元，將用作我們潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用作在我們目前經營和計劃擴展我們業務的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。於最後實際可行日期，董事確認，我們並未識別任何特定的收購項目或土地；及
- 假設[編纂]未獲行使，約10%或[編纂]港元，將用作一般公司及營運資金。

請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

### 股息

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

我們若干附屬公司須受限於若干未償還貸款協議項下之股息派付。誠如董事所確認，我們的附屬公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議所載的任何限制。

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

### 風險因素

投資我們的股份涉及若干風險。該等風險大致可分為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與中國房地產行業有關的風險；(iii)與我們經營所在國家有關的風險；及(iv)與股份及[編纂]有關的風險。有關風險因素的詳盡論述載於「風險因素」一節。該等風險因素的若干概要載列如下。任何下列發展均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響：



## 概 要

- 我們的業務及前景在很大程度上依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場，尤其是長江三角洲地區各主要城市的表現，以及中國整體上或該地區主要城市的物業銷售或價格或物業需求的任何潛在下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們未來未必能以在商業上可接受的價格在理想區域取得適合開發的土地儲備，這或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。
- 我們可能沒有足夠的財力撥付我們未來獲取土地與物業開發所需資金，而且此類資本資源可能不能按商業上合理的條款取得或根本無法取得。
- 我們承受與我們銀行借款、信託及其他融資安排項下若干契約或限制有關的風險，這些契約和限制可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

該等風險並非為可能影響股份價值的唯一重大風險。涉及的所有風險因素的詳盡論述載於「風險因素」，閣下決定投資[編纂]前，應細閱整節。

### [編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生的[編纂]開支約為人民幣[編纂]，其中人民幣[編纂]已計入截至2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的行政開支。我們目前預期於往績記錄期結束後產生人民幣[編纂]的進一步開支，其中人民幣[編纂]將計入我們的收益表，人民幣[編纂]將計入我們的權益。董事預期該等開支不會對截至2018年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

### 不合規事件

於往績記錄期間，我們經歷若干不合規事件。我們有五家項目公司在獲得建築工程施工許可證前開始若干項目的建設。有五家項目公司在獲得建設工程規劃許可證前開始若干項目的建設。此外，本集團未能按照相關中國法律法規的規定向部分僱員提供充分的社會保險及住房公積金供款。請參閱「業務－牌照、許可證及資質證書－不合規事件」。

### 近期發展

於往績記錄期間之後至本文件日期，我們的業務營運保持穩定，原因是我們的業務模式及我們經營所在整體經濟及監管環境並無重大變動。

自2018年7月1日至最後實際可行日期，我們已合共獲得2個項目，總佔地面積約98,912平方米，總對價約為人民幣1,493.1百萬元。該等新項目位於杭州及武漢。

經審慎仔細考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2018年6月30日以來並無重大不利變動，且自2018年6月30日以來，並無發生將對會計師報告（其全文載於附錄一）所載資料造成重大影響的事件。

## 釋義及詞匯

在本文件中，除文義另有所指外，下列詞語應具有以下涵義。

「聯屬人士」 指 任何直接或間接控制指定人士或直接或間接受其控制或與其直接或間接受共同控制的其他人士

### [編纂]

「細則」或「組織章程細則」 指 本公司於〔●〕有條件採納並將於[編纂]後生效的經修訂及重述組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本文件附錄四

「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予的涵義

「平均售價」 指 平均售價

「審計委員會」 指 董事會審計委員會

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港星期六、星期日或公眾假期以外之任何日子

「英屬維爾京群島」 指 英屬維爾京群島

「複合年增長率」 指 複合年增長率

「資本化發行」 指 如附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.本公司股東於〔●〕通過的決議案」一段所述，[編纂]完成後，將本公司股份溢價賬中若干款項撥充資本後向股東配發及發行[編纂]股股份

「開曼群島公司法」或「公司法」 指 開曼群島法例第22章（1961年法例3，經整合及修訂）公司法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

「中國銀保監會」 指 中國銀行保險監督管理委員會

## 釋義及詞匯

「中央結算系統」	指	香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，其可為個人、聯名個人或法團
「《中央結算系統運作程序規則》」	指	有關中央結算系統的不時生效的香港結算運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，除非另有所指，否則就本文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	德信中國控股有限公司，一家於2018年1月16日根據開曼群島法律註冊成立的有限公司
「竣工驗收證書」	指	中國地方城市建設局或主管機關就物業項目竣工出具的建設工程竣工驗收證書／備案
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義

## 釋義及詞匯

「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或主管機關出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設工程規劃許可證
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，且除非文義另有所指，否則指胡一平先生、胡詩豪先生、德欣及德源
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「創智」	指	創智國際有限公司，一家於2018年1月25日根據英屬維爾京群島法律註冊成立並在緊接[編纂]前持有本公司6%的股權的有限公司，由獲立第三方陳躍先生全資擁有
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，一個負責監督及管理中國國家證券市場的監管機構
「達信國際」	指	達信國際有限公司，一家於2018年1月25日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「德清凱銀」	指	德清凱銀置業有限公司，一家於2011年1月17日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，德信地產持有其46.17%的股權，剩餘53.83%的股權由宇誠集團股份有限公司、浙江龍大貿易有限公司及德清金浩投資管理合夥企業（有限合夥）分別持有30%、20%及3.83%
「德清名城」	指	德清名城置業有限公司，一家於2006年8月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋義及詞匯

---

「董事」	指	本公司董事
「德信香港」	指	德信控股(香港)有限公司，一家於2018年3月22日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「德信控股」	指	德信控股集團有限公司(前稱為浙江德信控股集團有限公司及浙江德信投資控股有限公司)，一家於2003年5月16日在中國成立的有限公司，由胡一平先生及胡詩豪先生分別擁有91.61%及8.39%的股權
「德信投資」	指	浙江德信投資管理有限公司，一家於2018年1月31日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「德信地產」	指	德信地產集團有限公司(前稱為浙江德信置業有限公司及德清縣中房置業有限公司)，一家於1995年9月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「易居」	指	我們的行業顧問易居企業(中國)集團有限公司
「易居報告」或「行業報告」	指	由我們委託的易居就中國房地產市場而編製的行業研究報告
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「GDP」	指	國內生產總值
「中央結算系統一般規則」	指	由聯交所發布且不時修訂的中央結算系統一般規則
「建築面積」	指	建築面積

[編纂]

---

## 釋義及詞匯

---

「本集團」或「我們」	指	本公司及其於有關時間的所有附屬公司或其中任何一家公司（視文義而定），或（如文義指其註冊成立前任何時間）其前身公司或其現有附屬公司的前身公司或其中任何一家公司（視文義而定）從事及其後由其取得的業務
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙

[編纂]

[編纂]

「香港股份過戶登記處」 指 [編纂]

[編纂]

「國際財務報告準則」 指 國際財務報告準則

---

## 釋義及詞匯

---

「獨立第三方」 指 根據上市規則，並非本公司關連人士的人士或實體

### [編纂]

「土地增值稅」 指 《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅

「土地出讓合同」 指 土地使用權合同

「土地使用權證」 指 一方有權使用一幅地塊的一份或多份（視情況而定）憑證

「最後實際可行日期」 指 2018年9月10日，即本文件刊發前為確定其所載的若干資料的最後實際可行日期

### [編纂]

「上市委員會」 指 聯交所上市委員會

### [編纂]

---

## 釋義及詞匯

---

「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板並與其並行營運
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司組織章程大綱，於〔●〕有條件採納並將於[編纂]後開始生效(經不時修訂、補充及以其他方式修改)
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「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

### [編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
----------	---	--------



---

## 釋義及詞匯

---

「中國政府」	指	中國中央政府及所有的政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其部門或其中任何一個單位（按文義所需）
「中國法律顧問」	指	本公司有關中國法律的法律顧問北京市通商律師事務所
「預售許可證」	指	准許房地產開發商開始預售在建物業的商品房預售許可證

### [編纂]

「物業估值師」	指	我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	如「我們的歷史及重組」所述，本集團為籌備[編纂]而進行的重組安排
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局（現合併至國家市場監督管理總局）
「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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

---

## 釋義及詞匯

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0005美元的普通股
「股份拆細」	指	附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於〔●〕通過的決議案」所述的股份拆細
「購股權計劃」	指	我們根據本公司股東於〔●〕通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄五「法定及一般資料－D.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人

### [編纂]

「獨家保薦人」	指	建銀國際金融有限公司
「平方米」	指	平方米

### [編纂]

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「德欣」	指	德欣國際有限公司，一家於2018年1月10日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東，由胡一平先生及胡詩豪先生分別擁有92%及8%的股權
「德益」	指	德益國際有限公司，一家於2018年2月7日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

---

## 釋義及詞匯

---

「德源」	指	德源國際有限公司，一家於2018年3月22日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東，由胡一平先生全資擁有
「收購守則」	指	證監會頒布的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「往績記錄期間」	指	截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度以及截至2018年6月30日止六個月

### [編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒布的規則及法規
「溫州德信置業」	指	溫州德信置業有限公司，一家於2013年3月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，德信地產及溫州大東實業有限公司分別擁有其51%及49%的股權
「溫州德信生態園」	指	溫州德信生態園置業有限公司，一家於2013年7月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「溫州德信廣景」	指	溫州德信廣景置業有限公司，一家於2013年10月28日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，德信地產持有其75%的股權，剩餘25%的股權由溫州大東實業有限公司及上海凱彥投資中心(有限合夥)分別持有20%及5%

---

## 釋義及詞匯

---

「溫州德信梧田」 指 溫州德信梧田置業有限公司，一家於2013年7月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，德信地產及溫州大東實業有限公司分別擁有其65%及35%的股權

### [編纂]

「徐州德信」 指 徐州德信置業有限公司，一家於2010年3月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

### [編纂]

「長江三角洲地區」 指 就本文件而言，涵蓋中國上海市、安徽省、江蘇省及浙江省的經濟區

「銀鑫控股」 指 銀鑫控股(香港)有限公司，一家於2018年3月22日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「浙江德潤」 指 浙江德潤置業有限公司，一家於2009年8月6日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，德信地產持有其51%的股權，剩餘49%的股權由杭州廣景投資管理有限公司及杭州美高華頤投資有限公司分別持有38%及11%

---

## 釋義及詞匯

---

「浙江德信東杭」	指	浙江德信東杭置業有限公司，一家於2010年10月29日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，德信地產持有其55%的股權，剩餘45%的股權由華和控股集團有限公司、杭州二建建設有限公司、杭州東杭房地產開發有限公司、湖州越球投資有限公司及浙江恒湖實業有限公司分別持有15%、10%、10%、5%及5%
「浙江德信中順」	指	浙江德信中順置業有限公司，一家於2014年9月28日在中國成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司，德信地產持有其60%的股權，剩餘40%的股權由浙江中順控股集團有限公司及浙旅湛景置業有限公司分別持有20%及20%
「%」	指	百分比

本文件內所述並標有「\*」的中國法律、法規、政府機關、機構以及在中國成立的公司或實體的英文名稱乃其中文名稱的譯名，反之亦然，僅供識別。如有歧義，概以中文版本為準。

---

## 前瞻性陳述

---

### 本文件所載前瞻性陳述存在風險及不確定因素

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

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

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

---

## 前瞻性陳述

---

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

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

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

## 風險因素

投資于我們的股份涉及高度風險。在決定購買我們的股份前，閣下應該仔細考慮以下有關風險的資料，連同本文件所包含的其他資料，包括我們的合併財務資料及相關附註。如果確實發生或出現下述情形或事件，我們的業務、經營業績、財務狀況和前景將可能受損。屆時，我們股份的市價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。本文件亦載列涉及風險與不確定因素的前瞻性資料。我們的實際業績可能會因多項因素（包括下文所述風險）而與前瞻性陳述所預計者大相徑庭。

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

### 與我們業務有關的風險

我們的業務及前景在很大程度上依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場，尤其是長江三角洲地區各主要城市的表現，以及中國整體上或該地區主要城市的物業銷售或價格或物業需求的任何潛在下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們主要在浙江省的城市及長江三角洲地區的其他地方開發和銷售物業。截至2018年6月30日，就權益佔比而言，我們有101個處於不同開發階段的物業項目。其中，24個位於杭州、26個位於溫州、17個位於湖州、5個位於台州、5個位於舟山、5個位於衢州、4個位於寧波、4個位於金華、4個位於徐州及2個位於南京以及其他項目位於麗水、常州、合肥、上饒及九江。我們的業務在很大程度上取決於我們經營所在的浙江省和長江三角洲地區的其他地方的房地產市場。這些房地產市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，包括經濟和金融狀況、本地市場投機活動、房地產供求關係、投資者信心、房地產買方其他投資選擇的可行性、通脹、政府政策、利率和資本供應。中國整體房地產市場或我們已經或預計會開展業務的城市的任何不利發展均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

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

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



---

## 風險因素

---

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

倘該等或類似因素中的任何一項或多項因素影響住宅物業的需求或導致市場價格大幅下降，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

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

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

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

我們可能沒有足夠的財力撥付我們未來獲取土地與物業開發所需資金，而且此類資本資源可能不能按商業上合理的條款取得或根本無法取得。

物業開發需要雄厚資本。我們預期在可預見的將來繼續在土地取得及建設方面產生大量資本支出。有關截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日我們資本承擔的資料，請參閱本文件中「財務資料－資本承擔」一節。

---

## 風險因素

---

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

- 獲得在國內或國際市場取得融資所必需的中國政府批准的要求；
- 我們的未來經營業績、財務狀況和現金流量；
- 國際與國內金融市場狀況及其融資可獲得性；
- 與銀行利率和房貸業務相關的中國政府貨幣政策的變動；及
- 有關規管及調控房地產市場的政策變更。

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

- 中國人民銀行自2010年起多次調整主要銀行的人民幣存款準備金率，首次上調（至最高21.5%）及近期下調至現有水平15.0%；
- 中國人民銀行自2008年起多次調整一年期銀行貸款基準利率。中國人民銀行多次下調一年期銀行貸款基準利率，於2015年3月1日下調至5.35%、於2015年5月11日下調至5.10%、於2015年6月28日下調至4.85%、於2015年8月26日下調至4.6%及於2015年10月24日進一步下調至4.35%；
- 規定(i)保障性住房或普通商品住房開發項目總投資20%由開發商自有資金提供；及(ii)開發商以自有資金為所有其他房地產開發項目類型提供至少投資總額25%的資金，於往績記錄期間，最高比例曾達30%；
- 商業銀行、信託融資公司及資產管理公司不得向房地產開發商授出用於支付土地出讓金的貸款；
- 信託融資公司不得向尚未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產開發商，或未達到項目資本比率要求的項目提供融資；
- 信託融資公司不得向沒有二級或以上資質的房地產開發商（沒有二級或以上資格的房地產開發商或其控股股東）開發的項目提供資金；

## 風險因素

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

上述措施及其他類似政府行為與政策措施限制了我們使用銀行貸款、信託及其他融資安排為我們房地產項目提供資金的能力和靈活性。我們無法向閣下保證中國政府不會推出其他措施進一步限制我們獲取資金以及我們為物業項目融資的方式，或我們可能無法按商業上合理的條款或根本不能取得充足的融資或於我們現有信貸融資期滿前續期。

### 我們的融資成本受利率變動的影響。

我們已就來自銀行以及我們信託及其他融資安排的借款產生並預期將繼續產生高額利息開支。因此，利率變動已並將繼續影響我們的融資成本，進而可能影響我們的盈利能力及經營業績。由於我們所有的借款均為人民幣，故我們的借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率影響，而近年來有關基準利率出現大幅波動。截至2015年、2016年和2017年12月31日及截至2018年6月30日，我們銀行借款的加權平均實際利率分別為6.30%、5.59%、6.08%及5.96%。中國人民銀行基準利率未來上調可能導致貸款利率攀升，這可能會增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

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

我們受我們與若干銀行之間的貸款合同、信託及其他融資安排中的若干限制性契約的規限。例如，未經放貸人事先同意，我們與若干商業銀行的貸款協議或會限制我們的營運附屬公司向彼等的股東支付股息。我們與若干商業銀行的貸款協議或載有交叉違約條款。倘若發生任何交叉違約，該等銀行將有權要求我們提前償付該等銀行發放的全部或部分貸款，並對該等債務的全部或任何抵押品採取行動。此外，我們的

## 風險因素

部分中國經營附屬公司受限於若干重大契約。這些契約限制有關中國經營附屬公司在未經放貸人書面同意情況下進行任何合併、重組、分拆、減少註冊資本、重大資產轉讓、清盤、改變控股或管理架構或成立任何合營企業。此外，在該等貸款尚未償還的情況下，我們的部分相關營運附屬公司可能無法向任何第三方提供會削弱其償還相關貸款能力的擔保。此外，我們的信託及其他融資安排載有契諾，規定（其中包括）倘項目公司在信託融資期間涉及任何可能導致信託及其他融資安排的利益產生任何重大變動的經營決策，或倘在出現可能影響我們償還貸款能力的情況下我們須為其他融資安排的利益作出擔保或為其他外部貸款作出擔保，則項目公司須提前通知信託融資公司及其他金融機構並取得其書面同意。我們不能向閣下保證，我們未來將能夠遵守我們任何貸款合同的所有限制性契約及連帶違約條款。倘我們未能遵守這些條款，我們的放貸人有權要求我們提前償還貸款，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績會受到不利影響。

### 我們未必能成功管理增長和擴張

自成立以來，我們主要集中於開發住宅物業。我們採納「一體兩翼」作為我們的發展戰略，以豐富我們的產品組合及利用商業物業和產業園區發展來獲得協同效應。我們擬於[編纂]後繼續使業務多元化。請參閱「業務－競爭優勢－深耕長三角地區、布局中國主要城市的領先綜合性房地產開發商」。

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

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

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

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

中國房地產行業的發展和未來趨勢（包括主要物業開發商的業務策略）已成為眾多媒體報道的焦點。作為長江三角洲地區領先的房地產開發商，眾多媒體報道中頻繁出現有關我們或我們項目的信息。我們亦注意到近期出現有關我們或我們項目的不實媒

---

## 風險因素

---

體報道。散播有關我們的不實或負面媒體報道或公開指控（無論證實與否）可能對我們的聲譽造成損害及影響公眾對我們和我們項目的看法。此外，有關不實或負面媒體報道可能要求我們採取防禦措施，這可能分散我們管理層的注意力，並對我們的業務和經營業績造成不利影響。我們不能向閣下保證，日後不再出現有關我們或我們項目的任何其他虛假不實或負面報道。

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

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

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

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

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

我們僱用第三方承包商提供與我們物業項目開發有關的各種服務，包括設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、機電和管道工程、電梯安裝和園林建築等。我們一般通過招標選擇第三方承包商，並盡量僱用信譽和過往記錄優秀、表現可靠性高且財力充足的公司。任何這些第三方承包商可能無法按我們規定的質量等級或在我們規定的時間內提供滿意服務。此外，我們的物業開發項目可能會由於承包商的財務或其他困難而延遲竣工，及我們可能會產生其他成本。如果任何第三方承包商的表現不盡人意，我們可能需要替換此承包商或採取其他補救措施，而這會對我們項目的費用結構和開發進度產生不利影響並會對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務營運產生負面影

---

## 風險因素

---

響。另外，我們無法向閣下保證，我們的僱員將能夠一直在執行質量控制時應用我們的質量標準或發現第三方承包商所提供服務的所有不足之處。此外，當我們進軍中國新地區時，當地可能缺少符合我們質量標準和其他標準的第三方承包商，因此我們可能無法聘請足夠數量的優質第三方承包商，這可能會對我們房地產開發項目的施工時間表及開發成本產生不利影響。此外，倘我們與任何第三方承包商的關係惡化，或會與彼等發生嚴重糾紛，從而可能會導致高昂的法律訴訟費用。發生上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們可能無法按時或根本不能完成我們的開發項目。

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

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

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

## 風險因素

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

根據中國法律，如果我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業項目，包括支付土地出讓金、拆遷和安置費用以及其他費用、土地指定用途、物業開發動工和竣工時間等方面的條款，中國政府可能會對我們發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。特別是，根據中國現行法律，若我們未能在土地出讓合同規定的動工開發日期後一年以內開始開發項目，相關的中國國土資源主管部門可能對我們發出警告並徵收多達土地出讓金20%的土地閒置費。倘若我們無法自土地出讓合同所載的動工開發日期起兩年內開始開發項目，有關中國國土資源主管部門可能無償沒收我們的土地使用權，惟政府行為或不可抗力造成動工開發遲延除外。另外，即使房地產開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發土地，但如果已開發的建設用地面積少於建設用地總面積的三分之一，或總投入資金少於項目總投資的四分之一，且土地未經政府批准中止開發建設超過一年，土地亦可以被認定為閒置土地，而面臨收回風險。

中國多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面規定有具體的執行規則，地方政府機關預期將根據中國中央政府的指示執行該等規則。現行措施規定，如國有建設用地使用權持有人惡意囤地、炒地的，土地主管機關不得在該持有人完成所需糾正程序前，接受其對新土地使用權的任何申請或進行有關任何閒置土地的轉讓、出租、抵押和變更登記。我們無法向閣下保證日後不會發生導致土地收回或物業開發延遲完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能在沒收的土地上繼續進行物業開發，不能收回被沒收土地產生的初步取得成本或收回直至沒收日期所產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向閣下保證，日後關於閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的條例不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目開發延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們或會失去項目開發機會及此前對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

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

根據中國有關土地增值稅的規例，中國房地產開發的本地和海外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、物業及彼等配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值的30%至60%。於往績記錄期間，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們於合併收益表中錄得土地增值稅費用分別為人民幣9.9百萬元、人民幣23.0百萬元、人民幣59.1百萬元、人民幣18.4百萬元及人民幣92.9百萬元。根據國家稅務總局發出的通知，從2007年2月1日起，土地增值稅責任必須在物業開發項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。

## 風險因素

土地增值稅撥備於收入確認時作出。截至最後實際可行日期，我們已根據相關地方稅務機關所詮釋及執行的相關中國土地增值稅法律及法規，就土地增值稅預繳全數稅項及／或作出全數撥備。土地增值稅責任由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，並可能有別於初始撥備的金額。任何有關差額可能對我們的除稅後利潤及向相關稅務機關落實有關稅項期間的遞延稅項撥備產生影響。倘相關稅務機關所計算的我們的土地增值稅責任高於我們的撥備，則我們的財務狀況可能遭受重大不利影響。

**我們物業的評估價值與其實際可實現價值可能不同，其價值會不斷變化。**

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

- 我們將根據提供予第一太平戴維斯且於本文件附錄三所載物業估值報告載列的我們最新開發建議書及時開發並完成項目；
- 我們已經或將及時從監管部門取得項目開發所需的所有批文，不會因天氣及自然災害原因造成延誤，以及時完成拆遷及安置工作；及
- 我們已經支付了全部土地出讓金以及拆遷和安置費用，已經取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權，並無義務支付額外的土地出讓金或拆遷和安置費用。

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

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

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



## 風險因素

外的費用，並導致將來建設合同成本的增加。於往績記錄期間，建築材料成本出現波動。任何主要建築材料成本增加，將會對我們的整體建設成本產生不利影響，而建設成本又是我們銷售成本的最大組成部分之一。如果我們不能將任何或者所有增加的成本轉嫁給顧客，我們的盈利能力將受到不利影響。

由於我們的收入主要來自銷售物業，故不同期間我們的經營業績會有重大變化。

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

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

我們可能受影響我們與合營公司或聯營公司合作夥伴之間關係或經營項目的重大事宜的不利影響。

我們已與第三方組建合營公司及聯營公司，且日後可能會繼續如此。該等合營公司及聯營公司的表現已經並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們分別錄得應收合營公司及聯營公司款項人民幣287.8百萬元、人民幣1,283.2百萬元、人民幣2,783.5百萬元及人民幣2,885.0百萬元。我們與合營公司合作夥伴或聯營公司合作夥伴按我們持股百分比向我們合營項目公司或聯營項目公司提供該款項，以為該等項目公司的土地收購工作及營運資金需求

## 風險因素

提供資金。一旦該等項目公司開始預售及產生現金流，其將應要求向我們償還該等款項。有關詳情見本文件附錄一會計師報告附註36。因此，我們合營公司及聯營公司的經營及財務表現及其各自償還該等款項的能力可能對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

### 本集團或不能吸引及留住其投資物業的優質租戶。

本集團的投資物業與其他房地產開發商互相爭奪租戶，涉及因素包括位置、質量、維修、物業管理、出租率、所提供服務及其他租賃條款。概不能保證本集團的現有或潛在租戶將不會選擇其他物業。日後任何競爭物業供應增加，可能會令爭奪租戶的競爭加劇，因此，本集團的出租率可能下跌或產生額外成本以使其物業更具吸引力。此外，本集團可能無法按其業務目標將物業出租給理想的租戶群，或無法達到其預期的出租率。倘本集團不能維系其現有租戶、吸引新租戶以填補離去租戶或租賃其閒置物業，本集團的入住率以及其投資物業的吸引力及競爭力或會下降，從而或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

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

我們業務的增長及成功很大程度上取決於我們發現、僱用、培訓及挽留具備相關技能及資質的合適僱員（包括具備相關專業技能的管理人員）的能力。我們提供激勵以吸引及挽留管理層及經驗豐富的人員，以滿足未來的發展需求。如果我們因任何原因失去任何我們高級管理人員的服務，我們可能會找不到他們合適的替代人選。由於中國對在物業開發方面具有豐富經驗的高級管理人員和關鍵人員的競爭異常激烈，符合資格人員數目有限，我們將來可能不能維持關鍵人員為我們服務，或者不能夠僱用、培訓和挽留高素質的高級主管或關鍵人員。另外，如果我們高級管理隊伍中的任何成員或者我們任何其他關鍵人員加盟競爭者或者從事競爭性業務，我們可能會失去顧客、主要專業人員和職工。此外，隨著我們的業務持續發展，我們將需要招募和培訓其他符合資格人員。如出現任何該等情況，我們開發和成功推廣產品的能力可能受到損害，且我們的業務和前景可能受不利影響。

### 對健康和環境問題承擔的潛在責任可能會產生成本。

我們須遵守許多有關健康和環境保護的法律法規。根據中國法律法規的規定，環境敏感地區進行的以及需自建配套污水處理設施的物業項目均須進行環境評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予有關政府部門批准。對於其他物業項目，我們須提交環境影響登記表以供備案。倘我們未能遵守該等規定，地方管理部門可責令停止建設活動，並根據違法情節及其後果，對我們處以項目投資總額1%至5%的罰款，並可

## 風險因素

以責令恢復建設前原狀，且對我們直接負責的主管人員及其他直接責任人員，依法給予行政處分。建設完成後，我們應當按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準及程序，對環境保護設施進行驗收，並編製驗收報告。於驗收環境保護設施時，我們不得弄虛作假。除非按照國家規定要求保密，否則我們亦須依法公布驗收報告。倘我們的環境保護設施未能及時獲批，則我們的項目開發可能延後。

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

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

我們的物業開發業務可能因法定的質量保證而遭受客戶申索。

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

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

倘我們未能及時協助客戶獲得房屋所有權證，可能須負責賠償客戶的損失。

中國物業開發商或出賣人應在相關買賣合同約定的期限內，協助買受人辦理相關個人房屋所有權證，若相關買賣合同未就此期限進行約定，則就預售房屋而言，開發商應在房屋交付後90日內協助辦理；就現房交易而言，出賣人應在合同簽訂後90日內協助辦理。我們通常選擇在物業買賣合同內訂明交付的最後限期，以便有充足時間辦

## 風險因素

理申請及審批手續。根據有關預售房屋的地方法規，我們須向當地土地資源及房管部門提交土地使用權證、建設工程規劃許可證等登記所需文件，以便申請該等物業相關的房屋產權初始登記。本集團屆時須協助買家獲得房屋所有權證主管部門審閱相關申請和簽發批文的延誤和其他因素可能導致一般及個別的房屋所有權證未能適時辦理。無法保證本集團日後將不會因本集團的過失或本集團不能控制的其他任何原因導致個人房屋所有權證延誤辦理而向買家承擔重大責任。

中國銀行保險監督管理委員會及／或中國政府其他機構可能加強監管向中國房地產行業提供的信託貸款及資產管理貸款，這可能會影響我們取得信託貸款及資產管理貸款的能力。

截至2018年6月30日，我們持有18項信託及資產管理融資安排。請參閱「財務資料－信託融資及資產管理融資安排」。信託融資存在不確定性。根據2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》，中國信託融資公司的運營主要受中國銀行保險監督管理委員會規管。因此，信託融資公司受中國銀行保險監督管理委員會的監控，且須遵守中國銀行保險監督管理委員會頒布的相關通知和規定。無法保證中國政府不會對信託融資公司實施其他或更加嚴格的規定，這可能導致我們的融資選擇變少及／或我們的物業融資成本增加，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們可能會因租賃未予以登記而被處以罰款。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議訂約方均須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。截至最後實際可行日期，我們以承租人身份租賃70項物業，主要作為辦公場所，但未能以租戶身份對其中47份租賃協議進行登記。我們亦向第三方租出若干物業。截至最後實際可行日期，我們以業主的身份訂立了74份租約，但未能對其中27份租約進行登記。未登記租賃協議不會影響相關中國法律法規下租賃協議的有效性。然而，無法保證將來不會產生有關該等租約和租賃的法律糾紛或衝突。此外，據中國法律顧問告知，有關政府部門可能會要求我們備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則可能會被處以罰款，金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。董事估計最高罰款總額約為人民幣740,000元。此外，截至最後實際可行日期，我們尚未得我們租賃的59物業的房屋所有權證，這可能對我們的租賃及租賃權的登記造成不利影響。倘相關機關要求我們糾正有關租賃登記規定的不合規事件，我們擬搬遷至附近替代地點並重新安置。我們可能會發生額外的搬遷費用，我們無法向閣下保證我們能夠及時尋得代替地點。發生任何上述衝突或糾紛或施加上述罰款可能要求我們進行額外工作及／或產生額外開支，而這均可能會對我們

## 風險因素

的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。完成我們作為訂約方的該等租賃協議的登記須租賃協議的其他訂約方作出額外配合工作，而這並非我們所能控制的。概不能保證我們租賃協議的其他訂約方將會配合，亦不保證我們能完成該等租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

### 我們現在的投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險

按我們認為屬中國房地產開發行業的行業慣例，除我們的貸款銀行擁有抵押權益或我們根據有關貸款協議須投保的物業外，我們並無就我們的物業（不論是開發中物業抑或持作出售物業）的毀壞或損害投保。此外，我們亦無就我們工地上被指控的侵權行為產生的任何責任進行投保。

如果我們在經營過程中遭受了任何損失、損害賠償或者責任，我們未必設有足夠的保險範圍去提供足夠的資金去彌補任何這些損失、損害賠償或者責任或者重置任何已經被破壞的物業。因此，我們仍可能因投保範圍缺乏而蒙受損失、損害賠償和責任，因而對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

### 倘我們未能遵守任何適用法律、法規或規定，我們或會被處以罰款或處罰。

過去，我們於往績記錄期間曾經歷若干不合規事件。於往績記錄期間，我們有5家項目公司於取得建築工程施工許可證之前即為若干項目開始施工，有5家項目公司於建設有關項目時未符合建設工程規劃許可證的相關規定，本集團亦未為其僱員足額繳納若干社會保險及住房公積金供款，及有6家項目公司發生了數起與稅務有關的不合規事件包括未能準確申報稅基及納稅金額及6家項目公司發生了數起違反廣告法的事件。我們認為，該等不合規事件未對我們的經營及財務狀況造成重大影響。有關我們不合規事件的詳情，請參閱「業務－不合規事件」。概不保證我們的內部監控措施將會有效且日後不會存在任何不合規事件。

此外，監管我們所在行業的中國法律法規或規定快速發展，我們無法向閣下保證在我們未能及時或根本沒有依循新監管體制的情況下我們不會受到因不合規事件產生的罰款或處罰，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們的大部分收入來自物業銷售。我們物業的大多數買家申請按揭以資助彼等的購買。按照行業慣例，銀行要求我們為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)我們完成相關物業，且物業所有權證及按揭以

## 風險因素

按揭銀行為受益人登記，或(ii)按揭銀行已與買家就按揭貸款進行結算為止。我們的資產負債表未能反映此等或有負債。若買家拖欠按揭還款，按揭銀行可拍賣相關物業，或由我們負責清償按揭貸款。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信用核查，而是依賴按揭銀行對客戶的信用評估結果。

截至2018年6月30日，我們向客戶提供住宅按揭的未解除擔保金額為人民幣8,233.9百萬元。在往績紀錄期間，我們並未遭遇客戶違約事件對我們的業務或財務狀況造成重大影響。倘發生任何重大違約，且我們被催繳履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況和經營業績均可能受到不利影響。

**我們物業開發項目及投資物業的若幹部分被指定為人民防空工程。**

根據中國法律及法規的規定，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。根據《中華人民共和國人民防空法》的規定及國家人民防空辦公室於2001年11月頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，人民防空工程的投資者可在平時利用及管理人民防空工程並從中獲利，但平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。

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

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

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

---

## 風險因素

---

### 與中國房地產行業有關的風險

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

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

- 嚴格執行閒置土地的相關法律法規；
- 限制向擁有大量閒置土地和空置商品房的房地產開發商批授或展期滾動授予信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於特定規定比例的房地產開發商授出信貸；
- 限制中國商業銀行就房地產開發商支付土地出讓金而向其貸款；
- 通過在若干城市（例如杭州）採用搖號政策控制住宅物業銷售供應；
- 限制個人借款人每月按揭還款的最高金額以及每月債務服務費總額的最高金額；
- 轉讓購買不足若干年的特定種類二手物業的，對銷售所得徵收營業稅；
- 上調家庭購買住宅物業的最低首付款；
- 限制在某些城市中購買第二套（或更多）住宅物業，並對某些城市中無法提供滿特定期限的當地納稅證明或社會保險繳費證明的非當地居民，施加房地產購買限制；
- 限制向房地產市場中擁有多套住宅物業的個人及其家庭成員提供個人住房貸款，並且提高該等貸款的利率；及
- 限制新住宅物業的售價。

---

## 風險因素

---

這些及其他措施包括針對預售的額外規定並限制預售收入的用途，使我們所開發物業對若干顧客而言更加昂貴，不具吸引力甚至無法向若干顧客出售。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，中國政府實施了一系列法規及政策以放緩房地產市場發展、抑制房價快速上漲以及抑制房地產投機活動。於2015年，中國政府提高首付款比例並調整個人住房過戶營業稅的計算基準。2016年3月23日財政部、國家稅務總局發佈了《關於全面推開營業稅改增值稅試點的通知》，規定於北京、上海、廣州和深圳之外的城市，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，按照5%的徵收率金額繳納增值稅，而北京、上海、廣州和深圳的其他限制更為嚴格。

於2017年2月13日，中國證券投資基金業協會發布《證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號》I（「4號文」）。4號文規定，任何新設立的私募資產管理計劃，直接或間接投資於房地產價格上漲過快的中國部分城市之普通住宅地產項目的，暫不予備案。有關城市目前包括上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢和鄭州等16個中國主要城市，該名單於日後可能會不時更新。此外，私募資產管理計劃不得通過若干特定安排向房地產開發商提供融資。

於2017年3月，中國若干主要城市（如北京、杭州及河北）的地方政府再次推出政策專門限購物業並抑制物業價格過快上漲。有關政策包括將個人住房貸款期限限制為25年、提高首付款最低百分比以及嚴格限制買家購買第二套住宅物業。於2017年4月1日，國土資源部以及住房和城鄉建設部頒布《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應以及過熱市場的城市應增加住房土地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城市則應減少或暫停住房土地供應。所有當地政府均須建立多項檢查機制，對土地獲取的資金來源進行監督，從而確保房地產開發商用來獲取土地的資金是其自身的合法資金。該等措施使得中國若干主要城市中2017年第二季度的交易量有所減少。



---

## 風險因素

---

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

### 中國房地產市場存在波動

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

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

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

近年，長江三角洲地區的房地產市場競爭非常激烈。國內外物業開發商已進入我們的業務經營及未來擴張方向所在的長江三角洲地區的物業開發市場。我們的眾多競爭者，包括海外上市的外國開發商和國內頂級開發商，可能較我們擁有更雄厚的財務和其他資源，其工程和技術水平亦可能高於我們。物業開發商之間的競爭可能導致土地和原材料成本上漲、優質建築承包商緊缺、物業供應過剩以致物業價格下降、政府進一步推遲發放批文和吸引或挽留優秀員工的成本增加。此外，中國各地的物業市場受各種其他因素影響，包括經濟環境、銀行業慣例和消費情緒變化。倘我們未能有效競爭，我們的業務運營、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### 在中國開展業務有關的風險

中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策可能對我們的業務和前景產生不利影響

中國經濟在以下多個方面有別於大多數發達國家的經濟，包括但不限於：

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

中國於過去20年發展迅速，但各地區及各行業的增長並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及調控資源分配。若干該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能對我們的經營造成負面影響。例如，我們的財政狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或適用於我們的稅務規例或外匯管制出現任何變動而受到不利影響。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場主導經濟。過去三十年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。中國政府實施的多數經濟改革是前所未有的或實驗性的，並預計經過一段時間後會進行調整和改進。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無保證該增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，我們服務的市場需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受以下因素影響：(i)中國政治不穩定或社會狀況變動；(ii)法律、法規或政策或其詮釋發生變動；(iii)可能推出通脹或通縮控制措施；(iv)稅率或徵稅方式變動；及(v)對貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制。

中國全國和地區經濟以及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他超出我們控制範圍的天災可能對中國的經濟、基礎設施及民生造成不利影響。此外，過去爆發的流行病（視乎其規模而定）對中國全國和地區經濟造成的不同程度的破壞。如果中國尤其是我們經營所在的城市再次爆發SARS或爆發禽流感或人類豬流感等其他流行病，可能會對我們的物業開發項目以及銷售與營銷產生嚴重干擾，進而對我們的財務狀況和經營業績產生不利影響。

---

## 風險因素

---

### 人民幣價值波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響

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

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

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

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

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

按照現行外匯法規，在完成[編纂]後，我們將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付股息，而無需事先經國家外匯管理局批准。然而，不能保證這些以外幣支付股息的外匯政策在未來能夠持續下去。此外，任何外匯不足均可能限制我們獲得足夠外匯向股東支付股息或滿足任何外匯要求的能力。如果我們未能就上述目的取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的資本開支計劃、甚至我們的業務、經營業績和財務狀況均可能受大重大不利影響。

## 風險因素

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

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

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

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

中國法律法規規定，只能以可分派利潤派付股息，可分派利潤指我們中國附屬公司根據中國公認會計準則或國際財務報告準則釐定的純利（以較低者為準）減去任何收回的累計虧損及我們中國附屬公司須作出的法定及其他儲備金撥備後的餘額。此外，由於根據中國公認會計準則計算可分派利潤與根據國際財務報告準則計算在若干方面有所不同，故此我們的經營附屬公司可能並無根據中國公認會計準則釐定的可分派利潤，即使其根據國際財務報告準則釐定出現年內利潤，反之亦然。因此，我們可能無法從我們的中國附屬公司獲得足夠的分派。我們的中國經營附屬公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量，以及我們日後向股東派付股息的能力產生負面影響，包括我們的財務報表顯示我們的業務已賺取利潤的該等期間。

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

此外，根據企業所得稅法，如外資實體被視為「非居民企業」（定義見企業所得稅法），除非該實體有權減免或撤銷有關稅項（包括通過稅務條約或協議方式），否則10%的預扣稅將適用於就自2008年1月1日起累計的所得收益應向外資實體派付的任何股息。

## 風險因素

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

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，商業、旅遊及娛樂用地的土地使用權最長年期為40年，而綜合或者其他用地的土地使用權最長年期則為50年。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准，則土地使用權持有人將須（其中包括）支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。由於截至[編纂]，中國政府授予的土地使用權中，並無與我們的投資物業所獲授予者類似的土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示倘本集團決定於我們投資物業的土地使用權年期屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

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

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

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

目前我們絕大部分的管理層均位於中國，且日後仍可能位於中國。於2009年4月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的境外註冊企業頒布了一項通知，闡明了「**實際管理機構**」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國居民個人最終控股的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納中國企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務問題尚不明朗，這取決於中國財稅部門應用或實施中國企業所得稅法及實施條例的情況。

## 風險因素

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

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

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

國家外匯管理局頒布《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局第37號文**」)，並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民(「**中國居民**」)向國家外匯管理局地方分支登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。根據13號文，登記應由銀行審閱及處理以及國家外匯管理局及其地方分局應對外匯登記透過銀行進行間接監管。於首次登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司之任何主要變動登記，包括(其中包括)中國居民股東之任何主要變動、境外特殊目的公司的名稱或營運條款或境外特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局第37號文的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就境外特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

---

## 風險因素

---

### 與[編纂]有關的風險

我們的股份以往並無公開市場，而其流通性和市價可能出現波動

在[編纂]前，我們的股份並無公開市場。我們股份的初步[編纂]是我們與[編纂]（代表[編纂]）商議的結果，[編纂]或會與[編纂]後的股份市場價格存在重大差異。我們已申請批准我們的股份在聯交所[編纂]及買賣。然而，在聯交所上市不能保證我們的股份將可以形成一個活躍的買賣市場，或倘若成功發展成上述市場，亦不能保證在[編纂]後仍然保持，或[編纂]後我們股份的市價不會下滑。此外，不能保證[編纂]將導致我們的股份將形成一個活躍及高流通性的公開交易市場。另外，我們股份的價格和交易量可能會出現波動。下述因素可能影響我們股份的交易量和交易價格：

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

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

---

## 風險因素

---

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

如果[編纂]或與[編纂]相關的其他證券未來在公開市場上被大量拋售，或發行新[編纂]或與[編纂]相關的其他證券，或預期可能會發生此種拋售或發行行為，[編纂]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[編纂]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。如我們透過發行新股本或股本掛鈎證券而非按比例向現有股東作出發行的方式籌集額外的資金，該等股東的持股比例可能被削減，而該等新的證券可能具有較[編纂]優先的權利和特權。

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

由於股份的[編纂]日與[編纂]日期之間相隔數日，股份持有人可能面臨股份價格於開始[編纂]時下跌的風險

股份的[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，股份僅在交付後才開始在聯交所買賣，而交付日期預期為[編纂]之後第四個香港營業日。因此，投資者在此期間內可能無法出售或以其他方式買賣股份。因此，股份持有人面臨由出售至開始買賣期間可能出現不利市況或其他不利事態發展而導致股份於開始買賣時價格或價值下跌的風險。

由於[編纂]高於我們每股有形賬面淨值，閣下將會蒙受即時攤薄

[編纂]的[編纂]高於向我們的股份現時持有人發行的每股有形賬面淨值。因此，閣下和[編纂]中的其他[編纂]買家將蒙受備考有形賬面淨值即時攤薄，而我們股份的現時持有人的每股有形賬面淨值將會增加。倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，閣下和我們股份的其他買家可能面對每股股份有形資產賬面淨值的進一步攤薄，前提是我們在發行時以低於每股股份有形資產賬面淨值的價格發行額外股份。



---

## 風險因素

---

現有股東出售或預期將會出售股份可能會對股價造成重大不利影響。

[編纂]後，現有股東日後大量出售股份可能會對股份的當時市價造成重大不利影響。日後大量出售股份（包括未來發售）或關於可能會發生此類出售的看法亦可能會對股份的價格及我們籌集資金的能力造成重大不利影響。

緊隨[編纂]後，由於控股股東須遵守禁售期限制，因此將僅有有限的當前已發行股份可供出售。請參閱「[編纂]」。雖然我們並不知悉現有股東是否有意於禁售期屆滿時大量出售股份，但我們無法保證不會出現此類拋售。日後大量出售股份或關於可能會發生此類出售的看法可能會對股份的市價及我們將來籌集股本資金的能力造成重大不利影響。

控股股東擁有對我們的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

緊隨[編纂]完成後，控股股東將繼續對我們擁有主要控制權。控股股東（憑借對我們股本的實益控制擁有權）將可通過於股東大會及董事會會議上投票，對我們的業務或對重大事宜及其他股東行使重大控制權及賦予重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而彼等可按彼等的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

對我們或居於中國內地的董事或高級行政人員送達法律程序文件，或在中國內地執行任何非中國法院判決，可能會有困難

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

我們絕大多數的執行董事和高級行政人員均居住在中國內地，且我們大部分的資產和上述人員的大部分資產均在中國內地。因此，投資者對我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，可能會有困難。

---

## 風險因素

---

中國尚無條約規定須交互承認並執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，在中國就任何不受具約束力仲裁條文約束的事宜認可及執行這些非中國司法權區法院判決，可能有困難甚或沒有可能。

**閣下可能會在保護 閣下在開曼群島法律下的權益方面遇到困難。**

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

**本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。**

本文件載有若干前瞻性陳述及資料，並使用「預計」、「相信」、「能」、「展望」、「擬」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「預期」、「可」、「將會」、「應」、「會」或「將」等前瞻性措辭及類似詞匯。 閣下務請注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，部分或全部假設均可能證實為不準確，因而基於該等假設的前瞻性陳述亦可能不準確。鑑於該等及其他風險及不確定因素，本文件載有前瞻性陳述不應視為我們將實行計劃或達致目標的聲明或保證，而考慮該等前瞻性陳述時，應參照多項重要因素，包括本節所載因素。根據上市規則的要求，我們無意因出現新數據、未來事件或其他原因而公開更新或以其他方式修訂本文件中的前瞻性陳述。因此， 閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本提示聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

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

本文件內所載尤其有關中國、中國經濟和我們所經營的房地產行業的部分事實、預測及其他統計數字乃源自中國和其他政府機關、行業協會、獨立研究所或其他第三方數據源提供的信息。雖然我們在轉載信息時採取合理審慎態度，但我們、[編纂]或我們或彼等任何各自的聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等信息，故我們不能向 閣下保證該等事實和統計數字準確和可靠，而該等事實、預測及統計數字可能與中國境內外編纂的其他信息不一致。該等事實、預測及其他統計數字包括「風險因素」、「行業概覽」和「業務」各節所載的事實、預測及統計數字。由於可能存在的瑕疵或收集方法效率欠佳或已刊發信息與市場慣例之間的差異和其他問題，本文件內的統

---

## 風險因素

---

計數字可能不準確或可能無法與就其他經濟體系編備的統計數字比較，故閣下不應過度依賴該等統計數字。此外，我們無法向閣下保證該等統計數字按與其他地方列報的相似統計數字相同的基準或按相同準確程度列報或編纂。在所有情況下，閣下均應審慎衡量該等事實、預測或統計數字的可依賴性或重要性。

投資者應細閱整份文件，而不應在未經審慎考慮本文件所載風險及其他數據的情況下考慮媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

媒體可能對我們的經營作出報導。在本文件刊發之前報章及媒體已經作出，以及本文件日期之後但於[編纂]之前報章及媒體可能會作出有關我們的報導，包含（其中包括）有關我們的若干財務數據、預測、估值以及其他前瞻性數據。我們對於該等數據的準確性或完整性概不承擔任何責任，對媒體所發布任何數據的合適性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘媒體發布的任何數據與本文件所載數據不符或有所衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者務請細閱整份文件，而不應倚賴報章或其他媒體報導所載的任何數據。作出有關我們的投資決定時，有意投資者應只倚賴本文件所載的數據。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

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

### 有關管理層人員留駐香港的豁免

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

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

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

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

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

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

### 有關持續關連交易的豁免

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

---

有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

---

有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]



---

有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 董事及參與[編纂]的各方

### 董事

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

有關我們董事的更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 參與[編纂]的各方

#### 獨家保薦人

建銀國際金融有限公司  
香港  
中環  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈12樓

### [編纂]

#### 本公司法律顧問

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

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

*關於開曼群島法律：*  
衡力斯律師事務所  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心3501室

#### [編纂]法律顧問

*關於香港及美國法律：*  
普衡律師事務所  
香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈21-22樓

---

董事及參與[編纂]的各方

---

關中國法律：

競天公誠律師事務所

中國北京市

朝陽區建國路77號

華貿中心3號寫字樓

34樓

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈22樓

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港

中環

交易廣場2座

23樓

行業顧問

易居企業(中國)集團有限公司

中國上海市

靜安區

廣延路383號

秋實樓9樓

收款銀行

[●]

[地址]

---

## 公司資料

---

註冊辦公室	Harneys Fiduciary (Cayman) Limited 4th Floor, Harbour Place 103 South Church Street P.O. Box 10240 Grand Cayman KY1-1002 Cayman Islands
中國總部	中國浙江省 杭州市 中山北路565號 華能大廈 3樓
香港主要營業地址	香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園1期 19樓1901室
公司網站	<a href="http://www.dothinkgroup.com">www.dothinkgroup.com</a> (該網站所載信息並不構成本文件的一部分)
合規顧問	智富融資有限公司 香港 灣仔 軒尼詩道8-12號 中港大廈22樓
公司秘書	周慶齡女士 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園1期 19樓1901室 (特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會會員)
授權代表	馮霞女士 中國浙江省杭州市 濱江區西興路 溫馨社區 溫馨人家小區 24幢1單元202室

---

## 公司資料

---

	周慶齡女士 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園1期 19樓1901室
審計委員會	王永權博士 (主席) 丁建剛先生 胡詩豪先生
薪酬委員會	丁建剛先生 (主席) Chen Hengliu先生 費忠敏先生
提名委員會	胡一平先生 (主席) 丁建剛先生 Chen Hengliu先生
開曼群島股份過戶登記處	[編纂]
香港股份過戶登記處	[編纂]
主要往來銀行	中國工商銀行 杭州經濟技術開發區支行 中國 浙江省 杭州市 經濟技術開發區 6號大街5號  中國銀行 杭州高新支行 中國 浙江省 杭州市 文三路390號

---

公司資料

---

交通銀行  
杭州文暉支行  
中國  
浙江省  
杭州市  
文暉路295號

中信銀行  
杭州錢塘支行  
中國  
浙江省  
杭州市  
文三路22號

## 行業概覽

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

### 資料來源

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

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

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

董事經過合理查詢後確認，自行業報告日期以來，相關市場信息並無出現會對本節所載信息產生限制、與之矛盾或影響的不利變動。

### 中國經濟概覽

自21世紀以來，受益於政治體制穩定及經濟政策得到高效執行，中國的名義國內生產總值（「GDP」）經歷快速增長。名義GDP從2011年至2017年增長了人民幣33.782萬億元，複合年增長率約為9.1%。同時，主要因中國的居民購買力增加、經濟發展模式加速轉型及經濟結構調整及優化，中國的人均名義GDP按約8.6%的複合年增長率，從2011年的人民幣36,403元增長至2017年的人民幣59,660元。然而，近些年來，儘管中國的經濟仍繼續增長，但速度已相對放緩。自2017年來，受惠於區域經濟的供給側結構改革，中國不同地區的投資結構及投資質量已得到優化及改善。2017年中國的總固定資產投資已達人民幣64.124萬億元，2011年至2017年的複合年增長率約為12.8%。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數據。

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

資料來源：中國國家統計局（「國家統計局」）

\* 2011年至2017年的算數平均值



## 行業概覽

### 中國房地產市場概覽

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

下表載列所示年度中國房地產市場不同板塊的選定數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合 年增長率
總房地產投資 (人民幣十億元) .....	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	10.1%
<b>住宅物業</b>								
於住宅物業的投資 (人民幣十億元) .....	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	9.2%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ..	965	985	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	7.0%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	4,993	5,430	5,850	5,933	6,472	7,203	7,614	7.3%
<b>辦公物業</b>								
於辦公物業的投資 (人民幣十億元) .....	256	337	465	564	621	653	676	17.6%
已售辦公物業的建築面積 (百萬平方米) ..	20	23	29	25	29	38	48	15.7%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	12,327	12,306	12,997	11,826	12,914	14,334	13,543	1.6%
<b>零售物業</b>								
於零售物業的投資 (人民幣十億元) .....	742	931	1,195	1,435	1,461	1,584	1,564	13.2%
已售零售物業的建築面積 (百萬平方米) ..	79	78	85	91	93	108	128	8.4%
零售物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	8,488	9,021	9,777	9,817	9,561	9,786	10,323	3.3%

資料來源：國家統計局

### 中國房地產市場的主要驅動力

受益於中國經濟、固定資產投資及商業投資的增長，中國的房地產投資經歷快速上升。例如，中國的固定資產投資從2011年的人民幣311,490億元加速增長至2017年的人民幣641,240萬億元，複合年增長率約為12.8%。

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

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數據。

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

資料來源：國家統計局

\* 2011年至2017年的算數平均值

### 中國房地產市場驅動政策的近期發展

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

### 競爭格局

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

## 行業概覽

下表載列所示年度按合約銷售額計算中國兩百強房地產開發商的市場份額：

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

資料來源：克而瑞、中國房地產測評中心

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

長三角城市群的監管政策、城鎮化及國務院對其發展的支持，已導致該區域內的房地產開發商之間產生激烈競爭。根據易居的資料，在採取類似開發策略（定義為總部自成立起一直位於浙江省的公司）的房地產公司之中，我們的在銷售合約增長方面領先。我們的銷售合約從2014年至2017年的複合年增長率約為56%，2014年至2017年我們的合約銷量複合年增長率約為56%，高於中國排名前100的房地產開發商約22%的平均複合年增長率。並在浙江的總部公司中高居第三位。

### 我們的競爭優勢

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

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

### 2017年浙江省全部11個地級市的前十大開發商（按合約銷售額計）

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

資料來源：克而瑞

## 中國選定城市的經濟及房地產市場概覽

### 1. 浙江省

#### (1) 杭州

杭州經濟發達，綜合經濟實力位居中國城市前十。杭州從2011年至2017年維持強勁穩定的名義GDP增長。於該期間，杭州的名義GDP從人民幣7,020億元增長至人民幣12,560億元，複合年增長率約為10.2%。2017年，杭州的固定資產投資為

## 行業概覽

人民幣5,860億元，雄踞浙江省第一併位居中國前列。2017年底，杭州的城鎮人口為7.3百萬人。人均可支配收入由2011年的人民幣32,434元增長至2017年的人民幣56,276元，複合年增長率約為9.6%。根據獵聘網於2018年4月公布的「2018杭州中高端人才及杭漂大數據報告」，在2016年第四季度至2018年第一季度中國重點城市的人才淨流入率排名中，杭州高居第一，複合年增長率約為13.6%。這有助於推動房地產市場的發展。下表載列所示年度杭州的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	702	780	834	921	1,005	1,131	1,256	10.2%
固定資產投資(人民幣十億元).....	310	372	426	495	556	584	586	11.2%
城鎮人口(百萬).....	6.5	6.5	6.6	6.7	6.8	7.0	7.3	2.0%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)....	32,434	35,704	39,310	44,632	48,316	52,185	56,276	9.6%

資料來源：杭州市統計局

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

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

資料來源：克而瑞

註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

## (2) 溫州

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

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	342	367	400	430	462	510	545	8.1%
固定資產投資(人民幣十億元).....	154	211	262	305	346	391	418	18.1%
城鎮人口(百萬).....	6.3	6.2	6.2	6.1	6.2	6.3	6.4	0.3%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)....	31,749	34,820	37,852	40,510	44,026	47,785	51,866	8.5%

資料來源：溫州統計局

## 行業概覽

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

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

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### (3) 寧波

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

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元) .....	606	658	713	761	800	869	985	8.4%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	239	290	342	399	451	496	501	13.2%
城鎮人口(百萬) .....	5.2	5.3	5.3	5.4	5.6	5.7	5.8	1.7%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)....	34,321	38,043	41,657	44,155	47,852	51,560	55,656	8.4%

資料來源：寧波市統計局

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

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

## 行業概覽

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ..	1.9	2.7	3.8	4.4	6.1	8.8	8.6	28.6%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	12,154	9,353	9,141	10,880	11,447	10,890	11,797	(0.5%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### (4) 台州

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

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP (人民幣十億元) .....	275	291	315	339	355	390	439	8.1%
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	101	124	151	177	200	227	252	16.5%
城鎮人口 (百萬) .....	3.4	3.4	3.5	3.6	3.6	3.7	3.8	2.1%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) .....	30,490	33,979	37,038	39,763	43,266	47,162	51,374	9.1%

資料來源：台州市統計局

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

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

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### (5) 舟山

舟山是長江流域及長三角地區的海上通道。自2011年以來，舟山的整體經濟快速增長。2017年，其名義GDP為人民幣1,220億元，2011年至2017年的複合年增長率約為7.9%。居民生活水準及質量亦在過去數年取得改善。2017年其城鎮居民人均可支配收入年首次突破人民幣50,000元，2011年至2017年的複合年增長率約為9.5%。下表載列所示年度舟山的選定經濟統計數據。

## 行業概覽

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義地區GDP (人民幣十億元) .....	77	85	93	102	109	124	122	7.9%
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	48	57	75	96	113	131	145	20.4%
城鎮人口 (百萬) .....	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	1.4%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) .....	30,496	34,224	37,646	41,466	44,845	48,423	52,516	9.5%

資料來源：舟山市統計局

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

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

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

## 2. 江蘇省 (1) 南京

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

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP (人民幣十億元) .....	615	720	808	882	972	1,050	1,172	11.4%
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	376	456	509	543	543	553	622	8.8%
城鎮人口 (百萬) .....	6.5	6.5	6.6	6.6	6.7	6.8	6.9	1.0%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) .....	31,100	35,092	38,531	42,568	46,104	49,997	54,538	9.8%

資料來源：南京市統計局

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

## 行業概覽

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

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### (2) 徐州

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

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	355	402	444	496	532	581	661	10.9%
固定資產投資(人民幣十億元).....	220	269	309	367	427	480	528	15.7%
城鎮人口(百萬).....	4.8	4.9	5.0	5.1	5.3	5.4	5.6	2.7%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)....	19,206	21,716	23,770	24,080	26,219	28,421	30,987	8.3%

資料來源：徐州市統計局

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

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

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

### 3. 江西省

#### (1) 九江

九江為江西省的唯一的港口城市，為中國中部地區先進製造業基地以及長江中游航運樞紐和國際化門戶。2017年，其名義GDP為人民幣2,410億元，2011年至2017年複合年增長率約為11.5%。2017年，其常住人口為4.9百萬人，其中2.6百萬

## 行業概覽

人為城鎮人口。2017年，其城鎮居民人均可支配收入為人民幣32,592元，2011年至2017年複合年增長率約為10.5%。下表載列所示年度九江的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP (人民幣十億元) .....	126	142	160	178	190	210	241	11.5%
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	101	121	151	181	212	243	273	18.0%
城鎮人口 (百萬) .....	2.1	2.2	2.3	2.4	2.4	2.5	2.6	3.5%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) .....	17,911	20,330	22,504	25,077	27,635	30,011	32,592	10.5%

資料來源：九江市統計局

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

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

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

#### 4. 湖北省 (1) 武漢

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

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義地區GDP (人民幣十億元) .....	676	800	905	1,007	1,091	1,191	1,341	12.1%
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	424	502	597	696	768	704	787	10.9%
城鎮人口 (百萬) .....	7.9	8.0	8.1	8.2	8.4	8.6	8.7	1.8%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) .....	23,738	27,061	29,821	33,270	36,436	39,737	43,405	10.6%

資料來源：武漢統計局

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



## 行業概覽

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

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

## 建築材料及土地成本的過往價格趨勢

### 原材料

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

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

資料來源：中國國家統計局(西本新幹線電子商務有限公司)

### 土地價格

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

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

資料來源：中國國家統計局

## 監管概覽

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

### 設立房地產開發企業

#### 一般規定

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

#### 外商投資於房地產開發

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

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》（於2006年7月11日生效），其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支、代表機構可購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過或等於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發正式的一年經營期的外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交

---

## 監管概覽

---

承諾履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，並應提交《國有土地使用證》，建設（房地產）主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的相關納稅證明：(v)倘收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

於2015年8月19日，住建部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資準入和管理有關政策的通知》（「通知」），修訂《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產企業以及海外機構及個人購買物業的若干政策，具體如下。外商投資房地產企業的註冊資本要求，按照1987年2月17日頒佈及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行：中外合資經營企業的投資總額在10百萬美元以上至30百萬美元（含30百萬美元）的，其註冊資本至少應佔投資總額的2/5；其中投資總額不足12.5百萬美元的，註冊資本不得少於5百萬美元；中外合資經營企業的投資總額高於30百萬美元的，其註冊資本至少應佔投資總額的1/3；其中投資總額不足36百萬美元的，註冊資本不得少於12百萬美元。此外，取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

於2008年6月18日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「23號文」），其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。

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

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化了外商投資房地產企業管理程序。根據有關通知，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規和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。

---

## 監管概覽

---

### 房地產開發商資質

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

根據於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「77號文」），房地產開發商須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從物業開發業務。從事房地產開發的企業按照財務狀況、物業開發業務經驗、工程質量、僱用的專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。對擁有一級資質的企業不設建設規模限制，而擁有二級或更低資質的企業所開發的各項目的總建築面積不得超過250,000平方米。對於新成立的房地產開發商，在其向房地產開發主管部門報備其成立後，該主管部門應當在30天內向合格開發商核發《暫定資質證書》。

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

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

### 房地產開發的土地使用權

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

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

---

## 監管概覽

---

### 土地出讓

於1988年4月12日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律鋪路。於1988年12月29日，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月19日，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等規例（統稱《城鎮土地條例》）規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。

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

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

### 土地出讓方式

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

截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中華人民共和國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（截至2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「**土地出讓規定**」）及於2007年11月1日生效）所規限。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

---

## 監管概覽

---

於2011年5月13日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定改善以招拍掛方式的土地供應政策，以及加強管控房地產市場中土地轉讓政策的積極角色。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》（「**2003年規定**」）（於2003年8月1日生效），規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。

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

### 由現有土地使用者轉讓土地

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

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的開發投資總額不應低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權及責任將同時轉讓予受讓人。如果實施城市規劃進行舊城改造，有關地方政府可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

### 房地產項目開發

#### 房地產開發項目動工

根據城市房地產管理法，如果在通過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途並在施工期限內開發。如果土地使用者未能在出讓合同約定動工日期後一年內動工，可被徵收相等於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費，而如果土地使用者未能在約定的動工日期後兩年動工，有關土地使用權可被沒收而無須任何賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工開發前必須進行的前期工程延遲所致。

---

## 監管概覽

---

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

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

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

### 房地產項目規劃

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於2011年1月26日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃機關申請《建設用地規劃許可證》。取得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商須按照相關規劃及設計規定進行一切必要規劃及設計工程。為符合於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，房地產開發商就房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須取得城市規劃機關發出的《城市工程規劃許可證》。

### 建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂，並由住建部於2014年6月25日進一步修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請《建築工程施工許可證》。

### 房地產項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日及2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月4日頒佈及於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住建部於2013年12月2日頒

---

## 監管概覽

---

佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發商須向項目所在縣級或以上地方政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

### 房地產項目的保險

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

### 房地產交易

#### 商品房銷售

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

#### 商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於1994年11月15日頒佈並先後於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「**預售辦法**」）規定進行。預售辦法規定，任何商品房預售均須辦理特定手續。如果房地產開發商打算進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

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



---

## 監管概覽

---

### 商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- (i) 擬出售已完工建築物的房地產開發企業須持有企業法人營業執照和房地產開發商資質證書；
- (ii) 該企業取得土地使用證或者其他土地使用批文；
- (iii) 該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 該商品房建設已完工並經驗收合格；
- (v) 已妥善解決原居民的搬遷；
- (vi) 供水、電、暖、氣和通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施和公共設施也可投入使用，已指定建設時間表和交付日期；及
- (vii) 已完成物業管理計劃。

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

於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決定，包括（但不限於）(i) 購房限制；(ii) 提高購置二套住房的首付；(iii) 暫停第二套或以上住房購置按揭；及(iv) 對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

### 物業抵押

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

## 監管概覽

### 物業租賃

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

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

### 房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈《不動產登記暫行條例》，並於2015年3月1日起生效。國土資源部於2016年1月1日頒佈的《不動產登記暫行條例實施細則》規定(其中包括)國家實行不動產統一登記制度。不動產登記遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

### 房地產融資

#### 貸款予房地產開發企業

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

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

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，抵押貸款最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；

---

## 監管概覽

---

- 對(i)土地出讓合同約定的動工開發日期超過一年，(ii)完成擬定項目面積不足三分之一，或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或審慎延長貸款期限；
- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

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

### 信託融資

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

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

---

## 監管概覽

---

### 個人住房貸款

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

中國人民銀行、住建部及銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於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%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。

中國人民銀行及銀監會於2015年9月24日頒佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為不低於25%。中國人民銀行、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內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

中國人民銀行及銀監會於2016年2月1日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點；對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房

---

## 監管概覽

---

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，及銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及本機構商業性個人住房貸款投放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和利率水平。

### 環境保護

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

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

### 人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈及於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於1996年10月29日頒佈及於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「**人民防空法**」），人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。根據浙江省人民代表大會常務委員會於1999年9月3日頒佈、於2004年1月16日首次修訂、於2014年5月28日第二次修訂並於2015年12月4日第三次修訂的《浙江省實施〈中華人民共和國人民防空法〉辦法（2015年修正）》及浙江省人民政府於2016年4月8日頒佈

## 監管概覽

並於2016年6月1日生效的《浙江省防空地下室管理辦法》的規定，建設單位應有權於非戰時使用及管理自行建造的人民防空工程，但亦有義務向合資格機關辦理登記手續。此外，建設單位亦可有權使用擬用於公共用途的人民防空工程並獲授人民防空工程合法使用證，惟有關使用須經縣級以上人民防空主管部門批准。

### 房價穩定措施

財政部與國家稅務總局於2015年3月30日頒佈並於2015年3月31日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入與購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：(i)個人購買家庭唯一住房（家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同），面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(ii)對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。同時，《通知》規定，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上（含2年）的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，《通知》強調北京市、上海市、廣州市、深圳市暫不實施營業稅優惠政策。

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

## 監管概覽

### 外匯

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

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，(i)境內居民(「**境內居民**」)為進行投資或融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)，其須向國家外匯管理局地方分支機構登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(ii)該境內居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局地方分支機構辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未能遵照登記程序可能會被罰款。

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

### 稅項

#### 企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈及於2017年2月24日最後修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，以及於2007年12月6日頒佈及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，境內及外商投資企業的稅率均為25%。此外，居民企業(是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業)應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅。

---

## 監管概覽

---

### 增值稅

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

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

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

### 土地增值稅（土地增值稅）

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

### 勞工保護

根據分別於1995年1月1日（2009年8月27日修訂）及2008年1月1日（2012年12月28日修訂）生效的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位和職工建立勞工關係時，應當簽訂勞動合同。



---

## 監管概覽

---

根據於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療和失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險及生育保險費，職工不繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。此外，用人單位應當自行申報、按時足額繳納社會保險費。根據於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

### 中國併購

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商管理總局、中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）及國家外匯管理局於2006年8月8日頒佈，商務部隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**併購規定**」），規定了屬於外國投資者收購境內企業的情況。

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

## 我們的歷史及重組

### 歷史及發展

#### 概覽

我們是一家中國浙江省領先的綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並作為重組的一部分成為我們附屬公司的控股公司。我們已在中國成立多家中間控股及經營附屬公司，以及若干合營企業及聯營公司。

#### 我們的創始人及早期歷史

本集團的歷史可追溯至1995年，當時胡一平先生在三名獨立投資者的支持下創立德信地產。經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，德信地產於2010年由德信控股（一家由胡一平先生及其家庭成員全資擁有的公司）全資擁有。胡一平先生擁有約23年的中國物業開發行業經驗。多年來，其為本集團的物業開發業務建立了專業的管理團隊。有關胡一平先生履歷的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會－執行董事」。

德信地產成立後，我們開始在浙江省湖州市德清縣從事住宅物業開發業務，中房花園為我們的第一個住宅物業開發項目。自此，本集團一直在擴展長江三角洲地區的物業開發業務。

#### 主要業務發展里程碑

下表載列本集團業務發展的主要成就及里程碑：

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

## 我們的歷史及重組

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

### 我們的企業發展

我們通過多家附屬公司或合營企業承接我們的物業項目。我們亦已在中國成立若干中間投資公司以持有部分項目公司。於最後實際可行日期，我們已在中國設有194家附屬公司。我們一般為每個新項目成立一家附屬公司或合營企業，以持有和開發該項目，並用於融資安排。以下載列於往績記錄期間對本集團業績作出重大貢獻的主要中國經營附屬公司的若干詳情。

## 我們的歷史及重組

### 我們的主要中國經營附屬公司<sup>(1)</sup>

公司名稱	成立／開始營業日期	於最後實際可行日期的註冊資本	主要業務活動	承接的物業開發項目	截至最後實際可行日期的股東（持股百分比）
1. 德信地產.....	1995年9月1日	人民幣1,007百萬元	物業開發、銷售及租賃，以及作為所有中國經營附屬公司的中間控股公司	不適用	德信投資（100%）
2. 徐州德信.....	2010年3月9日	人民幣20百萬元	物業開發、銷售及租賃	(i) 九龍城A地塊 (ii) 九龍城B地塊	德信地產（100%）
3. 德清凱銀.....	2011年1月17日	人民幣50百萬元	物業開發	(i) 上城 (ii) 英溪大院	德信地產(46.17%)、宇誠集團股份有限公司（「宇誠集團」）(30%)、浙江龍大貿易有限公司（「浙江龍大」）(20%)及德清金浩投資管理合夥企業（有限合夥）（「德清金浩」）(3.83%)
4. 浙江德信中順.....	2014年9月28日	人民幣50百萬元	物業開發	東宸	德信地產(60%)、浙江中順控股集團有限公司（「浙江中順」）(20%)及浙旅溫景置業有限公司（前稱浙江浙旅置業有限公司）（「浙旅溫景」）(20%)

## 我們的歷史及重組

公司名稱	成立／開始 營業日期	於最後實際可行日 期的註冊資本	主要業務活動	承接的物業開發項目	截至最後實際可行日期 的股東（持股百分比）
5. 浙江德信東杭	2010年10月29日	人民幣50百萬元	物業開發	北海公園	德信地產(55%)、華和控股集團有限公司（前稱浙江華和實業有限公司）（「華和控股」）(15%)、杭州二建建設有限公司（「杭州二建」）(10%)、杭州東杭房地產開發有限公司（「杭州東杭」）(10%)、湖州越球投資有限公司（「湖州越球」）(5%)及浙江恒湖實業有限公司（「浙江恒湖」）(5%)
6. 溫州德信置業	2013年3月29日	人民幣10百萬元	物業開發及投資	泊林公館	德信地產(51%)及溫州大東實業有限公司（「溫州大東」）(49%)
7. 溫州德信梧田	2013年7月16日	人民幣10百萬元	物業開發及投資	湖濱一號	德信地產(65%)及溫州大東(35%)
8. 溫州德信廣景	2013年10月28日	人民幣138百萬元	物業開發及投資	(i) 海派嘉園一期 (ii) 海派嘉園二期	德信地產(75%)、溫州大東(20%)及上海凱彥投資中心（有限合夥）（「上海凱彥」）(5%)
9. 溫州德信生態園	2013年7月2日	人民幣100百萬元	物業開發、投資 及管理諮詢	(i) 愛琴海岸一期 (ii) 愛琴海岸二期 (iii) 上府	德信地產(100%)

---

## 我們的歷史及重組

---

附註：

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

### 德信地產

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

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

作為重組的一部分，德信控股將其持有的德信地產的全部股權轉讓予德信投資，德信地產自此成為德信投資的直接全資附屬公司。詳情請參閱「重組 一步驟2」。

### 徐州德信

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

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

### 德清凱銀

德清凱銀是我們的上城及英溪大院項目的項目公司。德清凱銀於2011年1月17日由德信地產（100%）成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。

經過股權轉讓後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），德清凱銀由我們的間接全資附屬公司德清名城（100%）擁有。於2016年8月24日，德清名城將其於德清凱銀34%的股權轉讓予獨立第三方及信託融資提供方中建投信託有限責任公司（「中建投信託」），代價為人民幣17百萬元（乃基於德清凱銀當時的註冊資本釐定），作

## 我們的歷史及重組

為信託融資安排下的擔保。該股權轉讓完成後，德清凱銀由德清名城及中建投信託分別持有66%及34%的股權。於2018年3月23日，根據上述信託融資安排，中建投信託重新將其持有的德清凱銀全部股權轉回予德清名城，代價為約人民幣23.6百萬元，乃基於信託融資安排下的貸款本金及利息釐定。於2018年3月27日，德清名城將其於德清凱銀50%、30%及20%的股權轉讓予德信地產、於轉讓之時的獨立第三方宇誠集團及於轉讓之時的獨立第三方浙江龍大，代價分別為人民幣25百萬元、人民幣15百萬元及人民幣10百萬元，各自基於德清凱銀當時的註冊資本。於2018年5月3日，德信地產將其於德清凱銀3.83%的股權轉讓予獨立第三方德清金浩，代價為約人民幣1.9百萬元，乃基於德清凱銀當時的註冊資本。德信金浩為一家於中國成立的有限合夥，德信地產為其普通合夥人。完成該等股權轉讓後，德清凱銀由德信地產、宇誠集團、浙江龍大及德清金浩分別持有46.17%、30%、20%及3.83%的股權。根據相關股東表決權協議，宇誠集團已授權並委託德信地產行使其於德清凱銀的所有表決權。德信地產作為普通合夥人也擁有對德清金浩的控制權。因此，德信地產控制德清凱銀80%的表決權，及德清凱銀繼續計入併合併至本公司的經審核賬目，並被認定為本公司一家附屬公司。

### 浙江德信中順

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

經過註冊資本增加後，截至2015年1月1日(我們的往績記錄期間開始之時)，浙江德信中順由德信地產(50%)、德清凱航(30%)及德清凱宸(20%)擁有，註冊資本為人民幣200百萬元，於2014年12月以現金繳足。

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

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

### 浙江德信東杭

浙江德信東杭是我們的北海公園項目的項目公司。浙江德信東杭於2010年10月29日由德信地產(100%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金繳足。

---

## 我們的歷史及重組

---

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

### 溫州德信置業

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

經過多次股權轉讓及註冊資本增加後，截至2015年1月1日（我們的往績記錄期間開始之時），溫州德信置業由德信地產(40.8%)、溫州大東(39.2%)以及獨立第三方及信託融資提供方杭州工商信託股份有限公司（「杭州工商信託」）(20%)擁有，註冊資本為人民幣70百萬元，以現金繳足。杭州工商信託持有的溫州德信置業全部股權乃根據信託融資安排作為擔保持有。於2015年4月10日，根據上述信託融資安排，杭州工商信託將其持有的溫州德信置業全部股權轉回予德信地產，代價為人民幣16,882,250元，乃基於該信託融資安排下的貸款本金及利息釐定。於2016年1月21日，德信地產將其於溫州德信置業9.8%的股權轉讓予溫州大東，代價為人民幣6.86百萬元，乃基於溫州德信置業當時的註冊資本。完成該等股權轉讓後，溫州德信置業由德信地產及溫州大東分別持有51%及49%的股權。於2017年3月8日，溫州德信置業的註冊資本以德信地產及溫州大東按彼等各自於緊接資本減少前的股權比例削減股本的方式，從人民幣70百萬元減至人民幣10百萬元。自註冊資本減少完成以來，溫州德信置業的股權架構維持不變。

### 溫州德信梧田

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

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



---

## 我們的歷史及重組

---

### 溫州德信廣景

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

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

### 溫州德信生態園

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

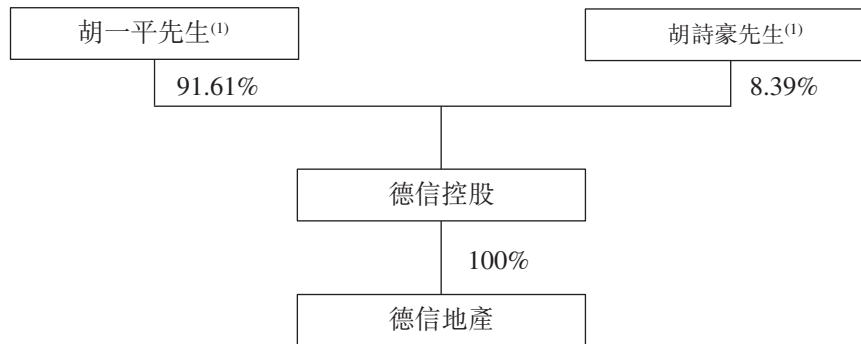
經過股權轉讓及註冊資本增加後，截至2015年1月1日(我們的往績記錄期間開始之時)，溫州德信生態園由德信地產(51%)、獨立第三方寧波凱昱股權投資合夥企業(有限合夥)(「寧波凱昱」)(39%)及溫州大東(10%)擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金繳足。於2015年11月20日，德信地產自寧波凱昱收購其持有的溫州德信生態園全部股權，代價為人民幣39百萬元，乃基於溫州德信生態園當時的註冊資本。於2017年8月2日，德信地產自溫州大東收購其持有的溫州德信生態園全部股權，代價為人民幣37.76百萬元，乃經計及溫州德信生態園的前景而按公平基準釐定，此後，溫州德信生態園一直由德信地產全資擁有。

## 我們的歷史及重組

### 重組

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

以下載列緊接重組前本集團的股權架構。



附註：

(1) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。

#### 步驟1：成立德信投資

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

#### 步驟2：德信投資收購德信地產的全部股權

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

#### 步驟3：獨立第三方成立境外控股公司

於2018年1月25日，創智於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，創智向獨立第三方陳躍先生配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。隨後，創智由陳躍先生全資擁有。

於2018年1月25日，達信國際於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，達信國際向創智配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。自此，達信國際成為創智的全資附屬公司。

---

## 我們的歷史及重組

---

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

### 步驟4：銀鑫控股向德信投資註資

詳情請參閱下文「-[編纂]前投資 - 創智所作投資」一節。

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

於2018年1月10日，德欣於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，德欣按面值分別向胡一平先生及胡詩豪先生配發及發行460股及40股股份。隨後，德欣由胡一平先生及胡詩豪先生分別擁有92%及8%的股權。

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

於2018年2月7日，德益於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，德益向本公司配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。自此，德益成為本公司的直接全資附屬公司。

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

於2018年3月22日，德源於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，德源按面值向胡一平先生配發及發行50,000股股份。自此，德源由胡一平先生全資擁有。

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

## 我們的歷史及重組

### 步驟6：將德信投資94%的股權轉讓予德信香港

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

### 步驟7：分拆本公司股份及增加本公司的法定股本

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

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

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

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

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

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

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

## [編纂]前投資

### 創智所作投資

於2018年5月7日，銀鑫控股（創智的一家間接全資附屬公司）收購德信投資經擴大股權的6%，現金對價為人民幣67,661,634元，其乃由一份獨立評估報告釐定，並已於2018年7月10日悉數支付。於現金對價人民幣67,661,634元中，人民幣12,765,900元

## 我們的歷史及重組

入賬至德信投資的註冊資本，餘下的人民幣54,895,734元入賬至德信投資的資本公積。注資完成後，德信投資的註冊資本由人民幣200百萬元增加至人民幣212,765,900元。隨後，德信投資改制為中外合資企業，由德信控股及銀鑫控股分別擁有94%及6%的股權。於2018年8月17日，作為重組的一部分，創智將其持有的達信國際全部股權轉讓予本公司，以換取本公司向創智配發及發行6,000,000股股份。創智所作投資（「**[編纂]**前投資」）的詳情載列如下：

<b>[編纂]</b> 前投資者：.....	創智的間接全資附屬公司銀鑫控股
投資日期.....	2018年5月7日
已付現金代價金額：.....	人民幣67,661,634元
代價釐定基準：.....	訂約各方根據獨立評估報告公平協商後釐定
支付日期：.....	2018年7月10日
每股成本 <sup>(1)</sup> ：.....	0.62港元
較 <b>[編纂]</b> 的折讓：.....	<b>[編纂]</b> %
所得款項用途以及所得款項是否已被充分利用：..	已充分用于本集團的一般營運資金
緊隨投資後於本公司的持股量：.....	6%
緊隨 <b>[編纂]</b> 後於本公司的持股量 <sup>(2)</sup> ：.....	<b>[編纂]</b> %
對本公司的戰略利益：.....	擴大股東基礎及提供營運資金
特別權利：.....	創智無權享有 <b>[編纂]</b> 前投資項下的任何特別權利

### 附註：

- (1) 股份拆細及資本化發行完成後，有**[編纂]**股股份已發行及發行在外。
- (2) 假設**[編纂]**未獲行使及未計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的任何股份。

有關創智的詳情，請參閱「**步驟3：獨立第三方成立境外控股公司**」。

## 禁售及公眾持股量

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

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

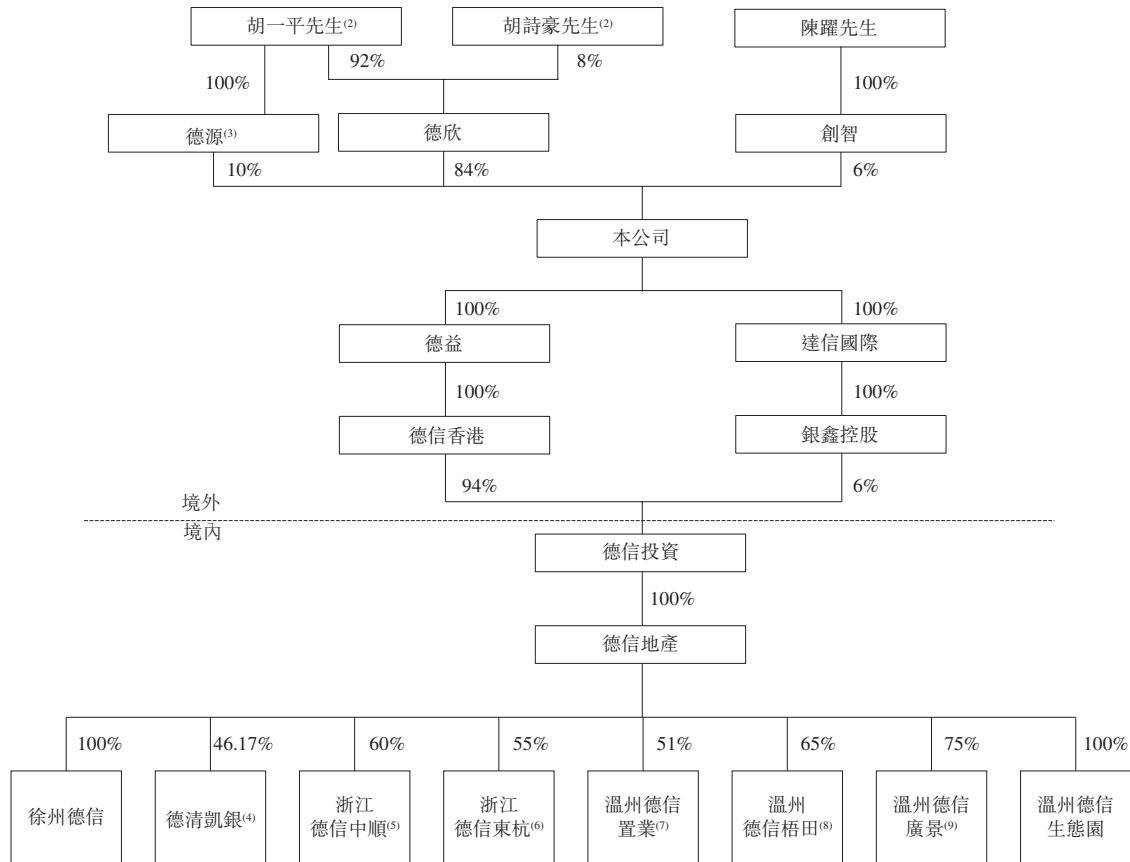
## 遵守臨時指引

獨家保薦人已確認，創智作出**[編纂]**前投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發布並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發布並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

## 我們的歷史及重組

### 緊接[編纂]前的公司架構

本集團完成重組後及緊接[編纂]前的股權架構<sup>(1)</sup>載列如下。



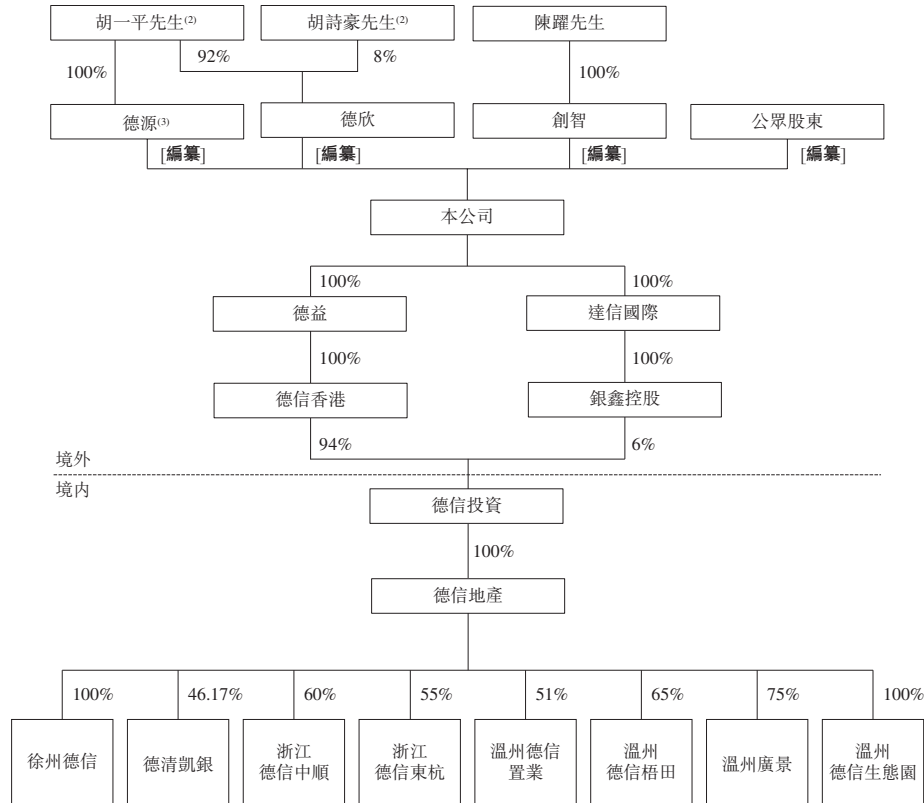
附註：

- (1) 上述圖表包括上文「我們的企業發展－我們的主要中國經營附屬公司」所述的與我們的主要中國經營附屬公司有關的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有198家附屬公司，其中113家附屬公司並非由我們全資擁有。有關詳情請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－5.我們附屬公司的詳情」。
- (2) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。
- (3) 德源持有的股份日後可能用於股份激勵計劃。
- (4) 德清凱銀的餘下53.83%的股權由宇誠集團、浙江龍大及德清金浩分別持有30%、20%及3.83%。德清金浩的普通合夥人為德信地產。根據相關股東表決權協議，宇誠集團已授權並委託德信地產行使其於德清凱銀的所有表決權。德信地產作為普通合夥人也擁有對德清金浩的控制權。德信地產控制德清凱銀80%的表決權，及德清凱銀計入併合併至本公司的經審核賬目，並被認為為本公司一家附屬公司。
- (5) 浙江德信中順的餘下40%的股權由浙江中順及浙旅湛景分別持有20%及20%。
- (6) 浙江德信東杭的餘下45%的股權由華和控股、杭州二建、杭州東杭、湖州越球及浙江恒湖分別持有15%、10%、10%、5%及5%。
- (7) 溫州德信置業由溫州大東持有49%的股權。
- (8) 溫州德信梧田由溫州大東持有35%的股權。
- (9) 溫州德信廣景由溫州大東及上海凱彥分別持有20%及5%的股權。
- (10) 除作為我們附屬公司的股東外，上述所有少數股東均與本公司及董事並無關連。

## 我們的歷史及重組

### [編纂]完成後的公司架構

本集團於資本化發行及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使及可能根據購股權計劃授出的購股權未獲行使）的股權架構<sup>(1)</sup>載列如下。



附註：

- (1) 上述圖表包括上文「我們的企業發展－我們的主要中國經營附屬公司」所述的與我們的主要中國經營附屬公司有關的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有198家附屬公司，其中113家附屬公司並非由我們全資擁有。有關詳情請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－5.我們附屬公司的詳情」。
- (2) 胡一平先生為胡詩豪先生的父親。
- (3) 德源持有的股份日後可能用於股份激勵計劃。
- (4) 另請參閱上文「緊接[編纂]前的公司架構」下的前述圖表附註(4)至(10)。

### 中國監管規定

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

我們的中國法律顧問告知，銀鑫控股收購德信投資6%的股權（「第一次轉讓」）須遵守併購規定及外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法（「3號文」）。德信投資已根據併購規定及3號文就第一次轉讓獲得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。第一次轉讓後，德信投資成為中外合資企業。對於德信香港自德信控股收購德信投資

---

## 我們的歷史及重組

---

94%的股權（「**第二次轉讓**」），我們的中國法律顧問告知，由於德信控股於德信投資轉為中外合資企業後向德信香港轉讓德信投資94%的股權，故第二次轉讓為外商投資企業股權轉讓，因此，併購規定並不適用於第二次轉讓，第二次轉讓應遵守外商投資企業投資者股權變更的若干規定（「**規定**」）及3號文，且德信投資已根據規定及3號文就第二次轉讓獲得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。

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

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

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



---

## 業 務

---

### 概覽

我們是一家中國浙江省領先的綜合型房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。憑借23年的經驗，我們已成為浙江省和長三角地區領先的綜合型房地產開發商，並進軍主要城市，同時也樹立了開發物業「杭派精工」的鮮明品牌形象。根據行業報告，2017年，按浙江省11個地級市的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五。2013年至2018年，我們已連續六年獲得由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，在2015年、2016年、2017年和2018年的排名分別從第75位上升至第74位至第72位以及至第63位。

截至2018年6月30日，就權益佔比而言，我們的土地總儲備為6,362,640平方米，其中5,454,510平方米位於浙江省。有關我們處於各個開發階段的項目和我們近期發展的詳情，請參閱本文件「我們的業務－我們的物業項目」一節。截至2018年6月30日，我們已有25個可銷售或可租賃竣工項目，54個在建項目及22個持作未來開發項目。作為一家位於長三角地區的房地產企業而言，我們認為，我們與同樣戰略發展佈局的房地產開發企業相比，成長性名列前茅。根據行業報告，2014年至2017年合約銷量複合年增長率及2016年至2017年同比增長速度分別為56%和69%，於浙江派系房地產開發企業中均位列第三。我們專注快速穩健的發展，並在業內屢獲殊榮，品牌知名度不斷提升。

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

我們認為，我們優異的往績記錄歸因於我們出色的執行能力以及對經營所在地區房地產市場和發展趨勢的深入了解。我們認為，憑借多年來始終如一地交付優質項目予客戶，我們現已塑造受到高度認可的品牌並已積累龐大的客戶群。

截至2018年6月30日，我們在14個城市有76個正在開發中或持作未來開發的物業項目。這些項目中，開發中項目的總建築面積約為4,717,973平方米，持作未來開發項目的面積約為1,212,891平方米。我們相信，我們大量位置優越的土地儲備足夠我們在可預見未來開發項目之用，並有助於我們業務的持續增長。

---

## 業 務

---

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的淨利潤分別為人民幣64.7百萬元、人民幣513.4百萬元及人民幣839.4百萬元，複合年增長率約為260.3%。截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的淨利潤分別為人民幣260.8百萬元及人民幣462.7百萬元，增長率約為77.4%。

### 競爭優勢

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

#### 深耕長三角地區、布局中國主要城市的領先綜合性房地產開發商

我們是一家中國浙江省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。立足浙江省，深耕長三角地區、布局全國關鍵樞紐城市，經過23年的發展，我們已成為浙江省領先的綜合型房地產開發商，並樹立了杭派精工特色品牌形象。根據行業報告，2017年，按住宅物業的合約銷售總額計，我們在浙江省全部11個地級市中排名第五。2013年至2018年，我們還連續六年獲得由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，排名逐年上升。根據2015年、2016年、2017年和2018年發布的房地產百強企業名單，我們分別位列第75名、第74名、第72名以及第63名。

截至2018年6月30日，就權益佔比而言，我們的土地儲備總計為6,362,640平方米。截至2018年6月30日，我們已有25個可銷售或可租賃竣工項目，54個在建項目及22個持作未來開發項目。作為一家深耕長三角地區的房地產企業而言，我們是具有類似戰略發展規劃的房地產開發企業中增長最快的企業之一。根據行業報告，2014年至2017年合約銷量複合年增長率及2016年至2017年同比增長速度分別為56%和69%，於浙江派系房地產開發企業中均位列第三。我們專注快速穩健的發展，並在房地產開發行業內屢獲殊榮，品牌知名度不斷提升。

我們起源於浙江省，深耕長三角地區。長三角地區包括上海及浙江、江蘇和安徽省的幾個城市，是中國最具活力的經濟區域之一，具有高度的開放性、創新性和人口增長。它也是「一帶一路」倡議和長江經濟帶的一個重要交叉點，在中國現代化和可持續發展中佔據舉足輕重的戰略地位。截至2017年12月31日，長三角地區的土地面積僅佔中國土地總面積的2.2%，而其常住人口和GDP分別佔全國總人口的11.7%和20.0%。作為長三角地區的重要經濟樞紐，浙江省在長三角地區經濟發展中發揮著關鍵作用。浙江省是中國最發達的省份之一，2017年的GDP達到人民幣51,768億元，在2017年中

## 業 務

國區域經濟中排名第四。我們專注於經濟實力雄厚的核心城市，包括杭州、溫州和寧波，我們還將探索具有巨大增長潛力的優質城市。我們的物業開發業務基本覆蓋了整個浙江省。我們的總部位於浙江省省會城市杭州，是中國東部重要的交通樞紐，也是長三角地區的商業、貿易和金融中心之一。杭州的名義GDP到2017年增長至人民幣12,560億元。在2016年第四季度至2018年第一季度中國重點城市的人才淨流入排名中，杭州高居第一。

在堅持以住宅物業開發為核心業務的同時，我們以「一體兩翼」為發展策略，豐富我們的產品組合，並利用我們的商業系列和產城系列來獲得協同效應。我們的住宅物業主要分為四個系列，包括海派系、泊林系、大院系和臻悅系系列，涵蓋從首次置業者到高淨值家庭的各類客戶群體。我們的非住宅產品主要分為兩大系列。我們的商業系列主要分為三類，即區域型購物中心、鄰里生活中心和迎合兒童需求的產業綜合體。我們「商業」系列下開發的代表項目包括「杭州•杭州之翼」、「杭州•時代之心」、「杭州•天空之翼」等。產城系列一方面包括辦公樓和科研大樓和文旅小鎮的開發（包括南京仙林智谷產業園等項目），另一方面通過生態規劃和創新整合旅遊、休閒、文化和生活方式，（包括神仙居文化主題樂園等項目）。我們相信，我們通過「商業」及「產城」系列的良性互動，發揮協同效應，以保持平衡的業態組合。

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

### **堅持區域深耕拓展全國的戰略佈局，獲取戰略性優越區位優勢的土地儲備為長遠發展提供強大支持**

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

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

## 業 務

為開發新進城市，我們建立了一個綜合的平台以研究城市發展和市場指標，在廣泛深入調研的基礎上，對目標城市進行研究篩選。從一個城市的增長潛力來看，我們分析其經濟、產業、人口、交通、城建規劃等各項指標，對於表現良好的城市進行長期持續性監測。我們還分析當地客戶結構、物業庫存、需求結構、價格水平等一系列市場指標，以最終確定我們的重點開發區域。我們建立了市場研究中心和產品研究中心，準確把握適當的營銷時機，選擇黃金地段的項目場地，在逆周期階段增加我們在主要城市的土地儲備，為穩健增長奠定基礎。

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

截至2018年6月30日，我們土地儲備的總面積達到6,362,640平方米，其中6,008,892平方米位於長三角地區。其中包括(i)總建築面積約431,775平方米的已竣工物業，佔我們總土地儲備的6.79%，(ii)建築面積約4,717,973平方米的開發中物業，佔我們總土地儲備的74.15%，及(iii)建築面積約1,212,891平方米的持作未來開發物業，佔我們總土地儲備的19.06%。根據中國指數研究院發佈的全國房地產企業徵地排行榜，我們分別在2017年和2018年上半年排名第45和第42位。我們認為我們具有優越區位優勢的土地儲備將為我們的長期增長提供有力支持。

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

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

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

---

## 業 務

---

在保持標準化和高效運營的同時，我們非常重視以客戶為導向的持續差異化產品開發和運營戰略。貫穿整個物業開發的全過程，儘管我們的大多數物業的開發過程可以進行標準化倣效，但也可以適應不同的市場需求。我們擁有完善的數據庫並不斷作出更新與優化。我們根據不同城市人口和環境的特點準確分析客戶需求，編輯適合每個地區的模板，設計和構建適應性物業，保證運營的時機和成本效益。我們對客戶需求的研究貫穿於我們物業的整個開發周期。我們分析項目啟動後訪問客戶的需求和意圖，分析購買或選擇不購買房產的客戶特徵，並在物業交付後二個月內進行客戶滿意度調查。通過這一市場研究，我們不斷地調整我們的物業開發策略，以更有針對性地滿足客戶需求，同時堅持創新和合理追求我們的物業溢價，我們相信這會帶來高客戶滿意度和忠誠度。根據中國指數研究院2018年6月發布的報告，我們客戶的滿意度指數在杭州位列第四、溫州位列第二，我們的客戶忠誠度指數在杭州位列第四、溫州位列第一。相比於相關城市類似物業的平均銷售，若干我們項目的平均售價已獲得較高溢價，我們認為該情況乃歸因於我們的品牌認知及產品質量。

### 秉承「杭派精工」，以高標準建築質量管理體系打造高品質產品

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

隨著我們已開發項目數量的增多，市場口碑的不斷提升，我們逐漸形成了我們物業組合的共同特徵，這反映我們的獨特設計、選材及建設材質的相互呼應和融合統一。我們於近年來遵循「相知、相信、相伴」的理念，制定了「知己生活價值體系」，以更多地了解客戶，提高客戶忠誠度。我們還創建了「G +住區體系」，重點關注建築、景觀、戶型、精裝、配套及科技六大方面，全面改善住宅質量，探索升值潛力，增強對客戶的吸引力。此外，我們的「彩虹橋園區配套體系」主要致力於改善配套設

---

## 業 務

---

施，促進社區人類文明。該體系以社區的架空層為核心載體，面向全年齡段的客群，提供日常的社交，運動和親子互動配套設施。其中，德信·玫瑰莊園於2010年獲中國房地產開發商協會、中國企業誠信建設工作協會及其他機構聯合授予的「中國房地產最佳建築品質名盤」，德信·泊林公寓於2011年獲杭州市建築業協會授予的「二〇一〇年度杭州市‘西湖杯’優質工程」，該獎為杭州市建築質量最高獎，德信·臻園於2014年獲上海市建築施工行業協會及五省建築行業協會聯合授予的「華東地區優質工程獎」以及獲浙江省住房和城鄉建設廳、浙江省建築業行業協會以及浙江省工程建設質量管理協會聯合授予的「浙江省建設工程錢江杯獎（優質工程）」，華能大廈於2015年獲浙江省住房和城鄉建設廳授予的「浙江省建設工程錢江杯獎（優質工程）」。

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

### 經驗豐富的管理層和專業的僱員團隊

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

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

---

## 業 務

---

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

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

### 我們的戰略

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

#### 繼續鞏固在長三角地區的領先地位，並將拓展至全國主要城市

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

此外，依托本集團長久積累的開發經驗和能力，我們已制定全國擴張政策。我們計劃重點布局全國中心城市，關注人口持續流入、產業發展良好的重點省會城市和機會型城市。我們計劃進軍精選的優質城市中心及其周邊地區。未來我們計劃在武漢、鄭州、長沙等增長潛力巨大的全國各中心城市布局。

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

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

---

## 業 務

---

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

### 持續提升產品的品質競爭力和客戶滿意度水平，加強智能社區建設

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

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

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

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

### 提升運營效率及優化我們的資本結構

我們制訂了一系列的制度以使我們的業務流程標準化及規範化並打算持續優化我們的業務流通過建立扁平化的管理模式，精簡繁冗的步驟和縮短決策過程來提高運營效率。這將有助於我們實現更快速的開盤及更快速的去化，以達到高效運營的目標。

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



## 業 務

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

### 通過系統的培訓計劃和有競爭力的薪酬體系吸引和激勵人才

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

我們也計劃提供有競爭力的薪酬體系來吸引專業人才。我們將為員工提供獎金和股份激勵等多種績效激勵，以使員工的利益與我們的利益息息相關並提升員工對本集團企業價值和文化的認可和認同水平。此外，我們制定項目跟投方案，從而充分提高員工的積極性。

我們也將通過為員工提供內部培訓，例如啟航計劃、遠航計劃、領航計劃等系統的培訓提高員工的業務能力和對企業的歸屬感。

### 我們的業務

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

業務線	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)
物業開發及銷售 . . . . .	5,241,083	6,722,492	6,501,385	2,738,920	2,448,240
物業建設服務 . . . . .	435,419	232,782	29,657	14,828	10,812
酒店營運 . . . . .	14,937	15,909	16,128	7,346	6,428
物業租賃 . . . . .	4,040	8,518	6,819	3,520	5,425
	<u>5,695,479</u>	<u>6,979,701</u>	<u>6,553,989</u>	<u>2,764,614</u>	<u>2,470,905</u>

---

## 業 務

---

### 1. 物業開發及銷售

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

- **海派系** — 以英倫建築風格為特色，目標顧客為首次購房者。例如杭州的海德公園、德清的一里洋房、溫州的海派嘉園一期及溫州的海派嘉園二期。
- **泊林系** — 以歐式新古典主義建築風格為特色，目標顧客為中高收入家庭或首次改善住房者。例如杭州的杭州東宸、溫州的湖濱一號、溫州的泊林公館及杭州的泊林印象。
- **大院系** — 以新亞洲建築風格為特色，目標顧客為中高收入家庭、首改或二次改善住房者。例如杭州的大江源著及武義的江南大院。
- **臻悅系** — 以現代雅緻建築風格為特色，目標顧客為高淨值資產家庭。例如溫州的時代公館、德清的時代廣場及杭州的九溪雲莊。

**商業物業：**我們將商業物業分為「商業」系列及「產城」系列：

- **商業系列** — 包括三種：(i)區域購物中心；(ii)鄰里生活中心；及(iii)兒童產業綜合體。我們的區域購物中心以家庭主導型的全年齡段消費群體為目標，提供一站式購物及生活體驗。社區生活中心以住宅消費群體為目標，提供便捷、優質的日常生活服務，以營造社區和諧、包容的居住氛圍。針對兒童需求的綜合設施是一個以兒童教育、童年遊戲、親子互動和家庭生活為一體的主題教育綜合設施，是一個家庭友好互動區域。例如，徐州的九龍城、海鹽的濱海廣場和杭州的天空之翼。
- **產城系列** — 通過精簡組織和創新，我們致力於為客戶提供(i)產業園區；(ii)文旅小鎮；及(iii)其他綜合性業態。例如南京仙林智谷產業園和台州神仙居文化主題樂園。

---

## 業 務

---

### 2. 物業建設服務

我們的物業建設服務指我們向三個非自有住宅項目提供的物業管理服務。與我們自有物業項目一樣，我們將該等住宅項目的建設工作外包予第三方建築公司。

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

### 3. 酒店營運

我們於2013年開發位於湖州德清的德清德藍君亭酒店。我們聘請獨立第三方浙江君亭酒店管理股份有限公司（前稱浙江世貿君亭酒店管理有限公司）（「浙江君亭」）向德清德藍君庭酒店提供管理及運營服務。浙江君亭已委任一名總經理到該酒店，與我們的員工一起領導其管理與運營。我們擁有德清德藍君亭酒店的土地使用權。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止的各六個月，德清德藍君亭酒店的平均房價分別為人民幣395元、人民幣401元、人民幣420元及人民幣394元，平均入住率分別為53.5%、58.7%、58.0%及49.0%。此外，截至最後實際可行日期，本集團擁有兩處開發中的酒店，即位於杭州市蕭山區的天空之翼酒店及位於溫州市甌海區的德信君亭酒店。我們擬聘請獨立第三方服務供應商向該兩處酒店提供管理及運營服務或將其租賃予獨立第三方。我們擁有該兩處酒店的土地使用權。

### 4. 物業租賃

我們主要擁有並出租(i)位於湖州德清縣的寫字樓德藍廣場及(ii)位於徐州沛縣的九龍城A地塊的商業空間及(iii)位於杭州濱江區的AI產業園。我們持有該等物業用作資本增值及租金收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，自該等物業所產生的租金收入分別為人民幣0.8百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣1.6百萬元。

#### 我們物業項目的分類

我們大致將物業項目分為以下三大類別：

- 竣工項目
- 在建項目
- 持作未來開發項目

#### 竣工項目或項目階段

在我們取得相關政府建築部門出具的竣工證明書時，項目或項目階段被視為已竣工。

## 業 務

### 在建項目

在項目所有階段已取得所需的建築工程施工許可證但尚未取得竣工證明書時，項目被視為開發中。

### 持作未來開發項目

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

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

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

我們的物業分類與本文件附錄III物業估值報告和附錄一「會計師報告」所述物業分類的差別於下表載列：

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

## 業 務

### 有關我們項目的資料概要

我們的中國法律顧問認為，本集團已竣工物業和在建物業已取得所有相關土地使用權證。就持作未來開發物業，我們已取得土地使用權證或土地出讓合同，或已訂立初步框架協議、主協議或意向書。就我們截至2018年6月30日並未取得地使用权證的物業，我們的物業估值師於物業估值報告內並無對有關持作未來開發物業賦予任何商業價值。我們計劃根據相關土地出讓合同或購買協議（當其到期時）的條款支付該等款項，我們已對所有的物業開發項目支付全部土地價款。

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

我們的業務活動主要集中在長江三角洲地區，這是中國經濟最活躍、最具活力的地區之一。截至2018年6月30日，在上述所有項目中，24個位於杭州、26個位於溫州及4個位於寧波。下圖顯示於往績記錄期間及截至2018年6月30日我們總部的位置及物業組合的地理覆蓋範圍：



## 業 務

下表載列截至2018年6月30日我們按地理位置劃分的土地儲備總建築面積明細：

	已竣工		開發中	未來開發	土地儲備總量	土地儲備 佔比 %
	未售可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	持作投資的 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
<b>附屬公司開發的項目</b>						
杭州	15,979	75,712	445,384	136,798	673,874	10.6%
溫州	93,885	–	813,637	65,816	973,339	15.3%
湖州	37,954	13,082	781,560	126,459	959,055	15.1%
台州	–	–	333,218	72,027	405,245	6.4%
舟山	–	–	322,426	–	322,426	5.1%
衢州	–	–	218,342	121,003	339,345	5.3%
寧波	–	–	326,794	80,088	406,882	6.4%
麗水	–	–	174,196	–	174,196	2.7%
徐州	51,596	21,417	330,836	38,649	442,498	7.0%
合肥	4,181	–	–	–	4,181	0.1%
南京	–	–	–	78,552	78,552	1.2%
上饒	–	–	–	214,243	214,243	3.4%
小計	203,596	110,211	3,746,395	933,636	4,993,838	78.5%
<b>我們合營企業所持有的項目</b>						
杭州	–	–	29,739	37,699	67,438	1.1%
溫州	–	–	26,361	–	26,361	0.4%
舟山	–	–	11,659	–	11,659	0.2%
金華	–	–	56,827	–	56,827	0.9%
小計 <sup>(2)</sup>	–	–	124,587	37,699	162,286	2.5%
<b>聯營公司持有項目</b>						
杭州	115,952	–	172,061	33,826	321,839	5.1%
溫州	2,017	–	275,059	–	277,076	4.4%
湖州	–	–	69,464	16,073	85,537	1.3%
舟山	–	–	–	23,003	23,003	0.4%
衢州	–	–	172,745	–	172,745	2.7%
金華	–	–	157,662	–	157,662	2.5%
常州	–	–	–	29,150	29,150	0.5%
九江	–	–	–	139,505	139,505	2.2%
小計 <sup>(2)</sup>	117,969	–	846,991	241,556	1,206,517	19.0%
合計	321,565	110,211	4,717,973	1,212,891	6,362,640	100.0%

截至2018年6月30日，本集團已獲得所有土地儲備的土地使用證或已簽署土地出讓合同。

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

(1) 有關(i)已竣工項目；及(ii)開發中項目的建築面積數據分別摘錄自相關檢驗證書及相關建設規則許可證所載資料。物業的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。「未售可銷售建築面積」包括已預售的物業。於本集團已簽立相關買賣協議且物業已交付於客戶後，該物業則被視為已售出。於物業已竣工、檢查並接受為合資格後，該物業則被視為已交付於客戶。如本集團已簽立相關買賣協議但該物業尚未交付予客戶時，該物業則被視為預售。

(2) 就我們的合營企業或聯營公司所持有的項目而言，總建築面積根據我們在項目公司所持有的股權比例調整。

## 我們的物業項目

下表載列我們截至2018年6月30日開發的物業項目及項目階段（包括持作未來開發項目及項目階段）的概要。

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>
	持作物業		可銷售/可租賃		已開發中		可銷售/可租賃		已銷售的		未取得的土地						
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已銷售的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	使用權證的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	未取得的土地建築面積 <sup>(11)</sup> (平方米)	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(13)</sup>					
1 杭州	環湖	21,817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,396.4	-	75.0%	23.3	9
	住宅	74,260	73,753	1,524	-	-	-	-	-	-	-	-	2010年9月	2011年9月	2012年11月	-	-
	商業	53,041	53,041	921	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	994	994	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 <sup>(15)</sup> 配套	19,718	19,718	603	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 杭州	北湖公園	38,746	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,789.7	-	55.0%	-	10
	住宅	147,330	145,301	615	-	-	-	-	-	-	-	-	2011年8月	2012年4月	2014年12月	-	-
	商業	102,279	102,279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	4,182	4,182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	38,841	38,841	615	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 杭州	早安	39,864	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	528.5	-	100.0%	-	11
	住宅	118,381	117,517	7,513	-	-	-	-	-	-	-	-	2014年5月	2014年9月	2016年11月	-	-
	商業	82,596	82,596	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	4,276	4,276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	30,640	30,640	7,513	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 杭州	油杉嶺天	47,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,420.6	-	25.0%	1.0	不適用
	住宅	205,776	203,358	233	-	-	-	-	-	-	-	-	2014年6月	2014年8月	2017年4月	-	-
	商業	131,658	131,658	233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	9,377	9,377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	62,343	62,343	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建			待建			截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>		
	總竣工建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可租賃/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	未取得的土地使用的總建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(8)</sup>						實際/估計竣工日期 <sup>(9)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(10)</sup>
5 杭州	錢江府	61,088	204,887	197,549	2,344	-	-	-	-	2014年9月	2017年3月	2014年11月	2,689.5	-	40.0%	-	不適用
	住宅	-	135,751	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	2,682	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	59,116	59,116	2,344	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 杭州	東宸	52,064	170,418	165,498	6,327	-	-	-	-	2015年6月	2017年8月	2015年7月	1,960.1	-	60.0%	-	12
住宅	-	111,393	111,393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	6,228	6,228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場 配套	-	47,877	47,877	6,327	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 杭州	東方星城	48,780	173,348	170,332	65,589	-	-	-	-	2016年2月	2018年1月	2016年4月	2,157.6	130.0	20.0%	275.0	不適用
住宅	-	120,205	120,205	53,149	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	4,937	4,937	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場 配套	-	45,090	45,090	12,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 杭州	君威	51,920	158,564	156,675	156,675	-	-	-	-	2016年3月	2018年6月	2016年4月	1,471.9	-	65.0%	1,671.2	不適用
住宅	-	108,004	108,004	108,004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	4,131	4,131	4,131	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場 配套	-	44,539	44,539	44,539	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1,889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>	
	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(6)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>							
9 杭州	灣鏡公園	63,677	-	-	-	208,464	184,605	154,197	-	-	2016年8月	2018年10月	1,123.5	230.6	16.0%	378.6	不適用	
	住宅	-	-	-	-	136,860	136,860	115,930	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	929	929	929	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 <sup>(13)</sup> 配套	-	-	-	-	46,816	46,816	37,338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 杭州	郡上藍灣	39,578	-	-	-	124,924	123,599	119,453	-	-	2016年12月	2019年2月	628.0	205.6	30.0%	337.1	不適用	
	住宅	-	-	-	-	84,309	84,309	82,989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	1,440	1,440	838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 <sup>(13)</sup> 配套	-	-	-	-	37,850	37,850	35,606	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 杭州	大江際著	39,212	-	-	-	117,133	106,768	104,823	-	-	2017年2月	2019年9月	614.4	209.3	51.2%	439.4	30	
	住宅	-	-	-	-	76,828	76,828	75,778	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	29,940	29,940	29,045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 <sup>(13)</sup> 配套	-	-	-	-	10,365	10,365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 杭州	悅恩山	77,631	-	-	-	231,562	202,351	202,351	-	-	2018年3月	2020年11月	1,399.1	1,099.3	12.0%	181.4	不適用	
	住宅	-	-	-	-	148,838	148,838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	4,160	4,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 <sup>(13)</sup> 配套	-	-	-	-	49,353	49,353	49,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工			在建			待建			截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>			
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得土地的使用權證的建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)							
13 杭州	印江南	63,742	-	-	208,332	208,332	208,332	-	-	2018年4月	2020年3月	2,429.2	610.1	23.3%	510.1	不適用
	住宅	-	-	-	131,088	131,088	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	6,324	6,324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	59,124	59,124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 杭州	天竺之麗	74,357	-	-	245,824	238,297	245,824	-	-	2018年5月	2020年3月	1,539.6	704.0	62.6%	845.6	1.31
	住宅	-	-	-	111,386	111,386	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	50,551	50,551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	5,893	5,893	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	70,467	70,467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15 杭州	九溪雲莊	40,884	-	-	-	-	-	61,326	-	2018年8月	2020年10月	1,375.5	493.1	60.0%	744.2	59
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 杭州	市中心府	25,318	-	-	-	-	-	-	63,295	2018年8月	2020年10月	571.8	1,252.6	51.0%	-	65
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得土地使用權的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>					
17 杭州 大江雲城	-	4,349	-	-	-	-	-	-	12,177	-	2018年9月	2020年4月	53.5	163.6	70.0%	40.1	60
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18 杭州 蘭溪德出2018 2號地塊	-	30,739	-	-	-	-	-	-	92,217	-	2018年10月	2020年10月	822.1	1,746.6	25.0%	-	不適用
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19 杭州 蘭溪德出(2018) 12號地塊	-	57,802	-	-	-	-	-	-	161,846	-	2018年10月	2021年6月	1,364.5	2,886.6	20.9%	-	不適用
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 杭州 杭州之翼	-	32,214	-	-	173,406	161,517	11,818	-	-	-	2016年7月	2019年12月	1,000.7	278.6	17.2%	117.6	不適用
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	55,614	55,614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	55,872	55,872	11,818	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	48,782	48,782	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	13,138	1,249	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總預備 建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(9)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)					
21 杭州	時代之心	16,680	-	-	-	113,608	104,893	-	2017年8月	2018年8月	564.2	406.5	21.9%	176.8	不適用		
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	商業	-	-	-	-	5,551	5,551	-	-	-	-	-	-	-	-		
	辦公	-	-	-	-	75,692	75,692	-	-	-	-	-	-	-	-		
	停車場 配套	-	-	-	-	23,650	23,650	-	-	-	-	-	-	-	-		
22 杭州	杭州ONE	16,702	-	-	-	82,427	82,058	-	2018年2月	不適用	254.5	359.5	64.4%	152.1	2.32		
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	商業	-	-	-	-	3,037	3,037	-	-	-	-	-	-	-	-		
	辦公	-	-	-	-	55,051	55,051	-	-	-	-	-	-	-	-		
	停車場 配套	-	-	-	-	23,970	23,970	-	-	-	-	-	-	-	-		
23 杭州	杭[2017]95號彭埠 單元B1/B2-17-地塊	24,398	-	-	-	-	-	-	2018年7月	2019年9月	833.1	720.8	17.2%	-	不適用		
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	停車場 配套	-	-	-	-	369	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
24 杭州	AI產業園	26,931	75,712	-	75,712	-	-	-	2016年9月	不適用	299.3	17.5	99.9%	788.2	3		
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	商業	3,278	3,278	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	辦公	62,275	62,275	-	62,275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	停車場 配套	8,509	8,509	-	8,509	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

業 務

項目/階段	竣工				在建			待建			截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>	
	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的可 租賃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(6)</sup>						實際/ 估計竣工 日期 <sup>(5)</sup>
25 溫州 沿林公館	21,530	71,771	3,429	-	-	-	-	-	2013年8月	2013年9月	2016年4月	628.0	-	51.0%	4.1	13
	住宅	74,153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	52,478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	2,682	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	16,611	3,429	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26 溫州 瓊琴海畔一號	16,818	64,021	506	-	-	-	-	-	2013年12月	2014年1月	2016年11月	860.2	-	100.0%	8.3	14
	住宅	49,401	49,401	377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	14,621	14,621	129	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27 溫州 湖濱一號	32,111	91,810	4,960	-	-	-	-	-	2014年1月	2014年5月	2016年12月	1,066.2	-	65.0%	8.6	15
	住宅	66,772	66,772	154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	21,424	21,424	4,806	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28 溫州 瓊琴海畔二號	22,921	88,150	164	-	-	-	-	-	2014年7月	2014年8月	2017年5月	1,127.1	-	100.0%	0.6	16
	住宅	64,452	64,452	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	3,295	3,295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	19,325	19,325	164	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1,078	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總規劃使用權證的建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售物業日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	實際/估計開始預售物業日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>					
29 溫州 海城麗園一期	住宅	102,613	101,025	5,365	-	-	-	-	2014年9月	2017年3月	2014年9月	2017年3月	983.4	-	75.0%	152	17
	商業	76,107	76,107	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	1,095	1,095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	5,291	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	1,588	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 溫州 海城麗園二期	住宅	105,162	103,797	9,734	-	-	-	-	2015年9月	2018年1月	2015年12月	2018年1月	924.0	-	75.0%	354	18
	商業	79,129	79,129	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	1,946	1,946	1,946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	22,722	22,722	7,685	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 溫州 悅城	住宅	70,610	68,096	66,322	-	-	-	-	2016年2月	2018年5月	2016年5月	2018年5月	626.9	34.1	65.0%	616.2	19
	商業	51,785	51,785	51,785	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	1,354	1,354	1,354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	14,957	14,957	13,183	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32 溫州 城市之光	住宅	40,506	39,803	8,232	-	-	-	-	2016年3月	2017年12月	2016年4月	2017年12月	494.0	-	24.5%	80	不適用
	商業	31,710	31,710	139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	8,093	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工					在建					待建					截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得的土地用途的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(13)</sup>	截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)						
33 溫州	上府	9,023	29,613	29,293	3,406	-	-	-	-	-	2016年6月	2016年9月	2018年6月	324.1	-	100.0%	172	20		
	住宅		22,218	22,218	792	-	-	-	-	-										
	商業		-	-	-	-	-	-	-	-										
	辦公		-	-	-	-	-	-	-	-										
	停車場 配套		7,075 320	7,075	2,615	-	-	-	-	-										
34 溫州	大悅灣	33,973	-	-	-	-	120,456	112,688	104,441	-	-	-	-	825.1	120.0	55.0%	785.2	33		
	住宅		-	-	-	83,321	83,521	83,521	83,521	-	-	-	-							
	商業		-	-	-	3,516	3,516	3,397	3,397	-	-	-	-							
	辦公		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
	停車場 配套		-	-	-	25,650 7,747	25,650	17,522	17,522	-	-	-	-							
35 溫州	錦瑞灣	57,538	-	-	-	-	221,090	213,332	192,931	-	-	-	-	1,283.4	214.8	75.0%	1,357.5	34		
	住宅		-	-	-	146,507	146,507	146,507	146,507	-	-	-	-							
	商業		-	-	-	16,780	16,780	6,465	6,465	-	-	-	-							
	辦公		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
	停車場 配套		-	-	-	50,065 7,738	50,065	39,959	39,959	-	-	-	-							
36 溫州	鹿城大院	21,527	-	-	-	-	58,944	53,452	50,973	-	-	-	-	664.0	53.7	50.0%	389.0	35		
	住宅		-	-	-	40,119	40,119	39,643	39,643	-	-	-	-							
	商業		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
	辦公		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
	停車場 配套		-	-	-	13,332	13,332	11,330	11,330	-	-	-	-							

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>	
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得的土地用途的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售物業日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(8)</sup>						
37 溫州																		
樂業府																		
住宅	50,862	-	-	-	106,511	104,608	101,141	-	-	2016年10月	2017年1月	2018年9月	711.8	137.3	24.8%	244.3	不適用	
商業	-	-	-	-	75,184	75,184	75,184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	29,424	29,424	25,957	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	1,903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38 溫州																		
濱海綠園																		
住宅	22,593	-	-	-	87,992	85,832	85,832	-	-	2016年10月	2016年11月	2018年8月	616.6	114.9	20.0%	196.6	不適用	
商業	-	-	-	-	66,071	66,071	66,071	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	729	729	729	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	19,032	19,032	19,032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39 溫州																		
府前一號																		
住宅	45,107	-	-	-	130,116	123,326	105,192	-	-	2016年11月	2016年11月	2018年7月	544.4	174.4	30.0%	230.3	不適用	
商業	-	-	-	-	92,048	92,048	92,048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	4,317	4,317	4,317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	26,961	26,961	8,826	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40 溫州																		
鹿鳴中環																		
住宅	51,458	-	-	-	157,445	146,088	129,503	-	-	2017年3月	2017年3月	2018年12月	1,604.1	375.0	35.0%	684.6	不適用	
商業	-	-	-	-	110,795	110,795	104,220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	944	944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	34,349	34,349	25,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>		
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得的土地使用的總建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(13)</sup>							
41 溫州	玖號院	30,081	-	-	-	105,771	99,229	87,719	-	-	-	2017年6月	2020年2月	970.4	192.4	30.7%	302.4	36	
	住宅	-	-	-	-	74,498	74,498	74,224	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	468	468	468	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	24,263	24,263	13,027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42 溫州	時代公館	28,837	-	-	-	97,740	94,916	79,005	-	-	-	2017年6月	2019年12月	1,096.5	223.4	27.1%	320.6	37	
	住宅	-	-	-	-	56,783	56,783	55,354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	5,839	5,839	4,588	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	8,406	8,406	8,354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	23,887	23,887	10,709	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43 溫州	龍灣大院	35,040	-	-	-	110,723	96,316	78,510	-	-	-	2017年6月	2019年8月	811.6	205.2	36.4%	319.8	不適用	
	住宅	-	-	-	-	58,604	58,604	53,486	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	5,443	5,443	2,239	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	9,249	9,249	8,082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	23,020	23,020	14,703	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44 溫州	德信尊源店	5,726	-	-	-	18,865	-	-	-	-	-	2018年1月	2019年7月	27.6	117.8	55.0%	5.0	38	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	不適用	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	14,715	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	2,356	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得的土地使用權的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/估計竣工日期 <sup>(1)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(2)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(3)</sup>					
45 溫州 觀瀾苑	住宅	-	-	-	190,793	182,517	97,545	-	-	2018年3月	2018年4月	2020年3月	526.8	677.9	46.9%	274.1	39
	商業	-	-	-	135,429	135,429	76,052	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	4,834	4,834	844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	42,254	42,254	20,649	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	8,276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46 溫州 理德之城	住宅	-	-	-	227,827	215,860	47,161	-	-	2018年4月	2018年4月	2020年1月	1,570.5	1,370.8	20.0%	342.2	不適用
	商業	-	-	-	167,838	167,838	47,161	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	48,022	48,022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	11,968	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47 溫州 翡麗灣	住宅	-	-	-	189,997	148,583	-	-	-	2018年5月	2018年6月	2020年7月	1,375.5	739.9	28.2%	407.8	不適用
	商業	-	-	-	110,330	110,330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	2,261	2,261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	35,992	35,992	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	41,414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48 溫州 雲著	住宅	-	-	-	95,864	93,038	15,709	-	-	2018年5月	2018年6月	2020年1月	1,090.8	381.4	25.0%	244.9	不適用
	商業	-	-	-	69,603	69,603	15,709	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	3,500	3,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	19,934	19,934	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	2,827	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得的土地總面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(5)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>					
49 溫州																	
	25,314	-	-	-	-	-	-	65,816	2018年8月	2018年11月	2021年3月	345.6	716.1	51.0%	-	66	
樂清市中心區E-011-1區部地塊																	
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 溫州																	
	90,199	-	-	-	-	-	-	225,498	2018年9月	2018年11月	2021年1月	172.5	2,143.2	50.0%	-	不適用	
溫州經濟技術開發區金湖園區C-09地塊																	
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51 湖州																	
	105,650	174,058	1,407	-	-	-	-	-	2008年3月	2008年6月	2012年6月	854.9	-	100.0%	142	21	
溪山美墅																	
住宅	144,587	144,587	1,407	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	4,310	4,310	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	23,858	23,858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	1,303	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(6)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)					
52 湖州 德睦鎮 住宅 商業 辦公 停車場 儲藏室 配套	18,400	82,138	13,209	13,082	-	-	-	-	-	2010年12月	2014年9月	536.2	-	100.0%	186.0	422,23	
	41,744	41,744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	223	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	26,068	26,068	12,986	13,082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	13,783	13,783	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
320	320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
53 湖州 一里弄 住宅 商業 辦公 停車場 儲藏室 配套	100,416	92,877	1,045	-	-	-	-	-	-	2010年11月	2013年9月	573.6	-	100.0%	3.6	24	
	70,339	70,339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	374	374	425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	16,167	16,167	461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5,997	5,997	159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
54 湖州 油林公館 住宅 商業 辦公 停車場 配套	18,178	180,528	15,632	-	-	-	-	-	-	2011年9月	2014年12月	1,112.0	-	100.0%	22.1	25	
	135,672	135,672	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2,876	2,876	2,528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	13,105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	41,980	41,980	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,259	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
55 湖州 上城 住宅 商業 辦公 停車場 配套	124,167	122,216	6,661	-	-	-	-	-	-	2013年1月	2015年10月	1,013.1	-	46% <sup>(10)</sup>	-	26	
	91,035	91,035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1,661	1,661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	6,661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	29,519	29,519	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,951	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>	
	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已選擇的 已承租 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(7)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(8)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>						
56 湖州 英溪大院 住宅 商業 辦公 停車場 配套	62,423	-	-	-	93,048	92,456	91,339	-	-	2016年12月	2017年3月	2018年11月	396.7	140.5	46.2%	390.6	40	
	-	-	-	-	64,921	64,921	64,306	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	27,535	27,535	27,032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	593	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57 湖州 碧望 住宅 商業 辦公 停車場 配套	62,204	-	-	-	152,889	151,925	148,235	-	-	2017年3月	2017年6月	2018年12月	458.4	182.5	70.0%	615.8	41	
	-	-	-	-	110,973	110,973	110,171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	40,951	40,951	38,064	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	964	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58 湖州 星辰驛園 住宅 商業 辦公 停車場 配套	26,361	-	-	-	55,079	43,316	41,888	-	-	2017年5月	2017年8月	2019年12月	185.1	101.7	20.0%	69.6	不適用	
	-	-	-	-	39,008	39,008	38,090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	4,308	4,308	3,798	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	11,763	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59 湖州 雲溪苑 住宅 商業 辦公 停車場 配套	18,500	-	-	-	39,157	38,787	-	-	-	2017年9月	2019年9月	2019年6月	242.1	172.6	28.3%	73.2	不適用	
	-	-	-	-	23,986	23,986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	1,431	1,431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	13,370	13,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(2)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的可 租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(7)</sup> 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 <sup>(11)</sup> (平方米)	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(12)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(13)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(14)</sup>					
60 湖州	86,729	-	-	-	240,431	238,885	-	-	-	2017年9月	2019年12月	2019年12月	1,660.9	1,175.2	32.3%	614.0	42
	時代廣場 住宅 商業 辦公 停車場 配套																
61 湖州	58,307	-	-	-	111,494	110,292	85,742	-	-	2017年10月	2019年6月	2019年6月	707.7	319.5	42.5%	318.0	不適用
	豐澤洋房 住宅 商業 辦公 停車場 配套																
62 湖州	29,848	-	-	-	70,995	69,914	-	-	-	2018年1月	2019年8月	2019年8月	337.6	149.0	88.8%	274.0	43
	漫社 住宅 商業 辦公 停車場 配套																
63 湖州	31,632	-	-	-	76,171	69,265	66,297	-	-	2018年2月	2018年4月	2019年8月	253.9	161.5	96.2%	269.5	-
	香麗里 住宅 商業 辦公 停車場 配套																

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(10)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(12)</sup>	
	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(7)</sup> 建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)									
64 湖州	總佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	52,528	-	-	-	148,024	141,185	62,204	-	2018年3月	2018年5月	2019年12月	809.3	540.1	31.5%	303.9	45	
	住宅	-	-	-	-	100,555	100,555	48,173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	2,399	2,399	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65 湖州	總佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	66,969	-	-	-	38,230	38,230	14,031	-	2018年8月	2018年10月	2020年11月	1,234.6	752.9	12.0%	144.6	不適用	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66 湖州	總佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	74,373	-	-	-	-	-	-	29,749	2018年12月	2019年6月	2020年12月	111.5	631.0	100.0%	98.9	61	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67 湖州	總佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	48,355	-	-	-	-	-	-	-	2018年12月	2019年5月	2020年12月	153.0	1,262.6	100.0%	-	67	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>	
	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(7)</sup> 建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(10)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(11)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(12)</sup>						
68 台州	江山一品一期 住宅	22,762	-	-	67,282	65,646	40,685	-	-	2017年6月	2017年9月	2019年5月	298.7	148.1	26.5%	118.3	46	
	商業	-	-	-	48,746	48,746	33,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	921	921	694	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	15,978	15,978	6,871	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69 台州	江山一品二期 住宅	50,819	-	-	116,267	104,978	21,713	-	-	2017年11月	2018年1月	2019年3月	447.5	813.8	26.5%	131.9	47	
	商業	-	-	-	75,795	75,795	21,713	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	29,184	29,184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70 台州	西溪雲莊 住宅	92,318	-	-	93,007	92,276	-	-	-	2018年4月	2018年12月	2020年6月	306.1	775.4	100.0%	294.0	48,62	
	商業	-	-	-	45,057	45,057	-	48,270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	47,220	47,220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71 台州	神仙居文化主題 樂園一期 住宅	80,050	-	-	56,663	56,663	-	23,757	-	2018年6月	2019年3月	2020年10月	50.4	284.6	100.0%	89.4	5.6	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	11,821	11,821	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	1,965	1,965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				5,337	5,337	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>	
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得土地用途的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(1)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(2)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(3)</sup>						
72 台州	15,804	-	-	-	-	-	-	20,546	-	2018年10月	2019年3月	2019年12月	3.8	143.9	100.0%	-	68	
	神韻區文化主題樂園二期																	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
73 舟山	49,064	-	-	-	132,533	129,921	117,804	-	-	2017年5月	2017年8月	2019年11月	862.6	326.9	86.1%	771.9	49	
	舟山府																	
	住宅	-	-	-	91,571	91,571	85,667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	3,941	3,941	497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	34,408	34,408	31,640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	2,613	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74 舟山	46,458	-	-	-	114,314	112,831	35,840	-	-	2018年4月	2018年4月	2019年12月	358.9	285.3	32.3%	107.8	50	
	象巖																	
	住宅	-	-	-	81,395	81,395	35,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	734	734	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	30,702	30,702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	1,483	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75 舟山	26,871	-	-	-	75,579	74,347	179	-	-	2018年4月	2018年6月	2019年12月	270.0	212.1	32.3%	82.0	51	
	君宸																	
	住宅	-	-	-	52,215	52,215	179	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	282	282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	21,850	21,850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	1,231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已發生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得土地使用權的建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售物業日期 <sup>(6)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	截至2018年6月30日已發生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)					
76 舟山																	
金麟府																	
住宅	27,863	-	-	-	57,462	56,404	-	-	-	2018年6月	2020年4月	220.0	216.2	20.3%	45.0	不適用	
商業	-	-	-	-	40,756	40,736	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	15,668	15,668	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	1,058	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77 舟山																	
舟山市普陀區北部片區B-07地塊																	
住宅	52,577	-	-	-	-	-	-	-	131,444	2018年8月	2021年7月	157.7	1,585.5	17.5%	-	不適用	
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78 衢州																	
宸園																	
住宅	150,606	73,937	-	-	345,489	333,795	328,415	-	-	2016年8月	2018年12月	2,276.8	258.9	50.0%	1,540.3	不適用	
商業	33,085	33,085	-	-	257,120	257,120	257,120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	7,670	7,670	6,208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	69,006	69,006	65,087	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	40,852	-	-	11,694	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79 衢州																	
悅鑫府																	
住宅	46,474	-	-	-	109,605	96,877	92,272	-	-	2017年10月	2019年5月	396.1	170.9	25.5%	138.7	52	
商業	-	-	-	-	70,622	70,622	70,505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公	-	-	-	-	506	506	506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	25,749	25,749	21,261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>	
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	總預留建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得的土地	實業/估計開始預售日期 <sup>(6)</sup>	實業/估計竣工日期 <sup>(5)</sup>	實業/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>						
80 衢州	悅泰府	40,411	-	-	-	108,737	102,008	96,355	-	-	2017年11月	2017年11月	362.6	218.4	25.5%	120.5	53	
	住宅	-	-	-	-	75,633	75,633	75,543	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	76	76	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	26,299 6,729	26,299	20,737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81 衢州	君威	31,668	-	-	-	-	-	-	-	-	2018年9月	2018年12月	68.0	564.6	100.0%	-	69	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場 配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
82 衢州	東宸	39,510	-	-	-	-	-	-	-	-	2018年9月	2018年11月	92.0	760.5	100.0%	-	70	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場 配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
83 寧波	東宸	26,451	-	-	-	82,998	69,647	60,976	-	-	2016年7月	2016年12月	837.4	235.7	30.0%	293.0	54	
	住宅	-	-	-	-	54,261	54,261	54,261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	2,747	2,747	2,371	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場 配套	-	-	-	-	12,639 13,351	12,639	4,344	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>	
	總竣工建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	未取得的土地使用權的建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(10)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>						
84 寧波	住宅	44,974	-	-	-	109,435	93,637	78,010	-	-	2017年11月	2019年6月	295.4	208.0	34.0%	118.8	55	
	植綠同業	-	-	-	-	78,543	78,543	78,010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	5,254	5,254	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	9,840	9,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85 寧波	江南大院	53,908	-	-	-	134,361	128,940	-	-	-	2018年4月	2020年1月	634.6	444.8	31.4%	228.9	56	
	住宅	-	-	-	-	98,772	98,772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	30,167	30,167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86 寧波	寧波鄞州區下應地段	40,044	-	-	-	-	-	-	-	-	2018年9月	2021年6月	619.9	2,579.6	26.5%	-	71	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	80,088	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87 金華	公關豐嶽	134,795	-	-	-	265,549	173,117	116,241	-	-	2017年5月	2019年6月	2,323.4	559.4	33.0%	935.6	不適用	
	住宅	-	-	-	-	137,380	137,380	92,229	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	1,956	1,956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場 配套	-	-	-	-	33,781	33,781	24,012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>		
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的可 租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(7)</sup> 建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/ 估計開始 預售日期 <sup>(11)</sup> 日期 <sup>(11)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(12)</sup> 日期 <sup>(12)</sup>							
88 金華 江南大院	住宅	92,511	-	-	-	264,805	257,328	172,353	-	-	2017年11月	2017年12月	2019年10月	1,649.2	517.4	21.5%	400.3	不適用	
	商業	-	-	-	-	181,239	181,239	135,296	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	76,089	76,089	37,057	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	7,477	7,477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89 金華 君宸	住宅	73,946	-	-	-	232,342	226,260	53,955	-	-	2018年5月	2018年6月	2019年6月	884.1	659.4	17.0%	212.9	不適用	
	商業	-	-	-	-	165,019	165,019	42,639	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	9,510	9,510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	51,731	51,731	11,316	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	6,082	6,082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90 金華 濱湖印象花園	住宅	47,489	-	-	-	128,710	124,884	32,572	-	-	2018年5月	2018年6月	2019年12月	1,006.7	419.4	23.7%	246.9	不適用	
	商業	-	-	-	-	91,871	91,871	23,502	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	33,013	33,013	9,070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	3,826	3,826	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 麗水 元湖一號	住宅	74,068	-	-	-	174,196	149,579	140,977	-	-	2017年2月	2017年5月	2019年1月	1,058.3	209.0	45.3%	637.4	57	
	商業	-	-	-	-	112,973	100,972	100,972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	1,569	1,569	890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	42,242	42,242	36,004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	儲藏室 配套	-	-	-	-	4,796	4,796	3,111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工										待建				物業估值 報告參考 編號 <sup>(1)</sup>		
	持作物業					在租					未取得 土地 使用權證的 建築面積						
	總竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	投資的 可租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(3)</sup> 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總預售 建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	實際/ 估計開始 預售日期 <sup>(8)</sup> 日期 <sup>(9)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(5)</sup> 日期 <sup>(7)</sup>	截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)		本集團 權益 <sup>(10)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)
92 徐州 九龍城A地塊	住宅	148,861	17,547	21,417	-	-	-	-	-	2010年12月	2015年12月	1,057.4	-	100.0%	128.0	7.27	
	商業	203,187	222	4,005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公	68,872	68,872	3,961	17,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	22,742	22,742	10,182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	儲藏室	15,396	15,396	2,484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	1,627	-	132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
93 徐州 九龍城B地塊	住宅	273,789	272,911	34,050	-	52,007	-	-	-	2013年4月	2018年10月	994.7	19.1	100.0%	402.8	8.28	
	商業	185,096	185,096	349	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	46,517	46,517	21,637	-	39,316	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	41,298	41,298	10,693	-	11,902	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	儲藏室	-	-	1,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	878	-	-	-	789	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94 徐州 禮臺台	住宅	-	-	-	-	278,829	-	-	-	2018年3月	2020年6月	332.4	674.1	56.4%	244.4	58	
	商業	-	-	-	-	199,628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	辦公	-	-	-	-	1,637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	39,435	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	儲藏室	-	-	-	-	14,557	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	23,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的已預租建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得土地使用權的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售日期 <sup>(1)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(2)</sup>	截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)					
95 徐州	徐州鼓樓新地塊	15,460	-	-	-	-	-	38,649	-	2018年12月	2020年6月	183.1	203.3	60.0%	106.0	63	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
96 合肥	廬州城	55,917	165,684	159,077	4,181	-	-	-	-	2006年3月	2010年3月	704.9	-	72.0%	7.0	29	
	住宅	-	135,528	135,528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	1,243	1,243	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場	-	22,306	22,306	4,181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套	-	6,607	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
97 常州	常州天寧	26,768	-	-	-	-	-	58,890	-	2018年11月	2020年12月	80.0	994.0	49.5%	-	不適用	
	JZA20180702地塊	-	-	-	-	-	-	-	-	2018年12月	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目/階段	竣工				在建				待建				截至2018年 6月30日 已產生的 開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團 權益 <sup>(9)</sup> %	本集團 應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(11)</sup>
	總竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(2)</sup> 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	總開發中 建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 <sup>(7)</sup> 建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	已預售的 建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	總規劃 建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)	未取得 土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	實際/ 估計開始 預售日期 <sup>(11)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(12)</sup>						
98 南京	24,119	-	-	-	-	-	-	62,710	2018年11月	2019年12月	2019年12月	10.8	375.2	85.0%	-	72	
	南京仙林智谷 產業園一期																
	住宅																
	商業																
	辦公																
	停車場																
	停車場(民防)																
	配套																
99 南京	12,186	-	-	-	-	-	-	15,842	2018年11月	2019年12月	2019年12月	4.6	102.7	85.0%	-	73	
	南京仙林智谷 產業園二期																
	住宅																
	商業																
	辦公																
	停車場																
	配套																
100 上饒	82,400	-	-	-	-	-	-	214,243	2018年8月	2018年12月	2020年5月	603.8	855.4	51.00%	292.6	64	
	君威																
	住宅																
	商業																
	辦公																
	停車場																
	配套																



業 務

項目/階段	竣工			在建			待建			截至2018年6月30日已產生的開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(9)</sup> %	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(11)</sup>				
	總竣工建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未售/未建建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	總開發中建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	總規劃建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	未取得土地用途權證的建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)						實際/估計竣工日期 <sup>(10)</sup>	實際/估計開始預售日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(12)</sup>	
101 九江	317,057	-	-	-	-	-	697,525	-	-	2018年8月	2018年10月	2020年8月	468.5	2,731.9	20.00%	91.3	不適用	
九江印住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業辦公	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

---

## 業 務

---

附註：

- (1) 土地面積數據須取自相關土地使用權證及房地產權證（或不動產權證）中所載的資料，或倘並無相關土地使用權證，則取自土地出讓協議中的佔地面積數據。
- (2) 就建築面積而言，已竣工項目的數據須取自房地產權（或不動產權證）或驗收文件；開發中及待建項目的數據須取自相關建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證所載的資料（與實際面積差異不超過3%），或倘並無建設工程規劃許可證，則取自土地出讓協議中的計容建築面積數據。
- (3) 可租賃建築面積指可產生租金收入的面積。
- (4) 物業於經本集團簽立相關買賣協議且已交付予客戶後被視作經「已售出」。物業於其通過竣工驗收後被視作經已交付予客戶。物業於經本集團簽立相關買賣協議但尚未交付予客戶的情況下被視作「已預售」。
- (5) 指本集團獲得建築工程施工許可證的日期或本集團預計的日期。
- (6) 指根據本集團的內部記錄，本集團就該項目取得或預估取得預售個許可證的日期。
- (7) 項目取得竣工驗收備案日期或公司預計竣工日期。
- (8) 成本（不論實際或估計）指該等項目產生的直接（未經審核）成本，包括為取得相關土地使用許可證已付或應付的土地出讓金及相關稅費、建築成本及資本化利息。
- (9) 估計成本指根據於2018年6月30日已產生的開發成本預估將產生的預算成本。
- (10) 根據中國法律意見，本集團於有關項目公司的實際股本權益。
- (11) 指截至估值日期（安排在2018年6月30日）按本集團於項目的權益比例計算的項目價值。
- (12) 未計入物業估值報告的項目在該項目中記作「不適用」。
- (13) 本表中的停車位面積包括人防和非人防車位面積。
- (14) 我們於該項目公司持有46%的股權，但享有自該項目的100%股息及權益。
- (15) 截至最後實際可行日期，本集團已就上述所有物業項目取得土地使用權證或已訂立土地出讓合同。

## 業 務

### 集團開發的物業項目

#### 杭州

##### 1. 臻園



臻園位於杭州市拱墅區，為住宅（含配套商業）項目。該項目地處文瀾街與小河路的交叉口，與京杭大運河和運河國際旅遊綜合體相臨，緊靠運河天地LOFT文化公園，公共交通及配套設施完善。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為21,817平方米，已竣工總建築面積約為74,260平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2012年11月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為1,524平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	75.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年9月
實際竣工日期 .....	2012年11月
已產生的開發成本 .....	1,396.4百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	73,753平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	72,229平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	97.9%

## 業 務

### 2. 北海公園



北海公園位於杭州市拱墅區，為住宅（含配套商業）項目。該項目採用現代風格及清新脫俗的建築群外型。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為38,746平方米，已竣工總建築面積約為147,330平方米。項目由高層住宅圍合而成。

我們於2014年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為615平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	55.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2011年8月
實際竣工日期 .....	2014年12月
已產生的開發成本 .....	1,789.7百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	145,301平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	144,686平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.6%

## 業 務

### 3. 早安



早安公寓位於杭州市餘杭區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為39,864平方米，已竣工總建築面積約為118,381平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2016年11月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為7,513平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年5月
實際竣工日期 .....	2016年11月
已產生的開發成本 .....	528.5百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	117,517平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	110,004平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	93.6%

## 業 務

### 4. 泊林春天



泊林春天位於杭州市蕭山區，為住宅（含配套商業）項目。項目位於錢江新城與錢江世紀城交匯之核心，臨近地鐵2號線，可快速抵達錢江新城，交通極為便利，且小區內配備高端完善的生活配套設施。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為47,840平方米，已竣工總建築面積約為205,776平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年4月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為233平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年6月
實際竣工日期 .....	2017年4月
已產生的開發成本 .....	1,420.6百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	203,358平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	203,125平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.9%

## 業 務

### 5. 錢江府



錢江府位於杭州市江幹區，為住宅（含配套商業）項目。項目位於京杭大運河與錢塘江匯流口北岸，即江河匯流區。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為61,088平方米，已竣工總建築面積約為204,887平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年3月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為2,344平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	40.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年9月
實際竣工日期 .....	2017年3月
已產生的開發成本 .....	2,689.5百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	197,549平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	195,205平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.8%

## 業 務

### 6. 東宸



東宸位於杭州市江幹區，為住宅（含配套商業）項目。項目位於杭州市文暉路東，臨近地鐵，交通便利。此外，該項目配套齊全，毗鄰幼稚園、小學及一所中學，且為國際綜合體所環繞。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為52,064平方米，已竣工總建築面積約為170,418平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年8月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為6,327平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	60.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2015年6月
實際竣工日期 .....	2017年8月
已產生的開發成本 .....	1,960.1百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	165,498平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	159,171平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	96.2%



## 業 務

### 7. 東方星城



東方星城位於杭州市江幹區，地處杭州市城東高鐵東站板塊，為住宅（含配套商業）項目。項目臨近地鐵，枕河而居，交通設施完備，且坐擁西子國際、華潤•歡樂頌、港龍城等商業集群，享有優質的教育資源。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為48,780平方米，已竣工總建築面積約為173,348平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年1月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為65,589平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年2月
實際竣工日期 .....	2018年1月
已產生的開發成本 .....	2,157.6百萬元人民幣
預期生的開發成本 .....	130.0百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	170,232平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	104,643平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	61.5%

## 業 務

### 8. 君宸



君宸位於杭州市蕭山區，為住宅（含商業配套）項目。項目緊臨七直河與北塘河。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為51,920平方米，已竣工總建築面積約為158,564平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

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

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	65.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年3月
實際竣工日期 .....	2018年6月
已產生的開發成本 .....	1,471.9百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	156,675平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 業 務

### 9. 海德公園



海德公園位於杭州市餘杭區，為住宅（含商業配套）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為63,677平方米，開發中總建築面積約為208,464平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年8月動工，預計將於2018年10月竣工。我們於2017年3月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為154,197平方米，合計未售或未租建築面積為30,408平方米。

我們於2016年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣700.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,123.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣230.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	16.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年8月
預計竣工日期 .....	2018年10月
已產生的開發成本 .....	1,123.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	230.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	184,605平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	154,197平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	83.5%

## 業 務

### 10. 郡上藍灣

郡上藍灣位於杭州市，為住宅（含配套商業）項目。該項目位於灣流之畔，引入新城百年住宅品牌think芯六大主張，為購房者提供全生命週期的建築、空間、生活、服務的居住體驗。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為39,578平方米，開發中總建築面積約為124,924平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年12月動工，預計將於2019年2月竣工。我們於2017年5月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為119,453平方米，合計未售或未租建築面積為4,146平方米。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣446百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣628.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣205.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	30.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年12月
預計竣工日期 .....	2019年2月
已產生的開發成本 .....	628.0百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	205.67百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	123,599平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	119,453平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	96.7%

### 11. 大江源著



## 業 務

大江源著位於杭州市大江東，為住宅（含商業配套）項目。建築風格為新亞洲風格，景觀佈局圍繞三坊七巷五進院的風格展開。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為39,212平方米，開發中總建築面積約為117,133平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年2月動工，預計將於2019年9月竣工。我們於2017年7月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為104,823平方米，合計未售或未租建築面積為1,945平方米。

我們於2016年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣405.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣614.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣209.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.2%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年2月
預估竣工日期 .....	2019年9月
已產生的開發成本 .....	614.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	209.3百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	106,768平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	104,823平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	98.2%

### 12. 悅見山

悅見山位於杭州市餘杭區臨平城北，為住宅（含商業配套）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為77,631平方米，開發中總建築面積約為231,562平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年3月動工，預計將於2020年11月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售或未租建築面積為202,351平方米。我們計劃於2018年8月開始該項目的預售。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,321.7百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,399.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,099.3百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	12.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
預計竣工日期 .....	2020年11月
已產生的開發成本 .....	1,399.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	1,099.3百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	202,351平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 13. 印江南

印江南位於杭州市蕭山區，為住宅（含商業配套）項目。該項目屬於南部新城板塊，緊鄰大道及繞城高速。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為63,742平方米，開發中總建築面積約為208,332平方米。項目由高層住宅、多層住宅、排屋和商業配套構成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年3月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售或未租建築面積為208,332平方米。我們計劃於2019年1月開始該項目的預售。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣2,325.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,429.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣610.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	23.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年4月
預計竣工日期 .....	2020年3月
已產生的開發成本 .....	2,429.2百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	610.1百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	208,332平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 14. 天空之翼

天空之翼位於杭州市空港新區，為〔多功能綜合體項目〕。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為74,357平方米，開發中總建築面積約為245,824平方米。項目由住宅、商業、寫字樓、酒店式公寓和地下空間組成。

## 業 務

該項目於2018年5月動工，預計將於2020年3月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積。我們計劃於2018年8月開始該項目的預售。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,418.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,539.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣704.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	62.6%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年5月
預計竣工日期 .....	2020年3月
已產生的開發成本 .....	1,539.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	704.0百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	238,297平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 15. 九溪雲莊

九溪雲莊位於杭州市之江度假區，為住宅（含商業配套）項目。該項目背靠西湖風景區，南眺錢塘江，臨近之江大橋、紫之隧道以及正在建設的地鐵6號線。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為40,884平方米，規劃總建築面積約為61,326平方米。該項目由當代洋房、配套商業以及地下空間等組成。

該項目已於2018年8月動工，預計將於2020年10月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售或未租建築面積為61,326平方米。我們計劃於2018年11月開始該項目的預售。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,207.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,375.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣493.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	60.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年8月
預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	1,375.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	493.1百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	61,326平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 業 務

### 16. 市心府

市心府位於杭州市蕭山區，為住宅（含商業配套）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為25,318平方米，規劃總建築面積約為63,295平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2020年10月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為63,295平方米。我們計劃於2018年12月開始該項目的預售。

我們於2018年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已繳納土地出讓金額人民幣556.9百萬元，後續556.9百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣571.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,252.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年8月
預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	571.8百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	1,252.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	63,295平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 17. 大江壹號

大江壹號位於杭州市大江東產業集聚區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為4,349平方米，規劃總建築面積約為12,177平方米。項目由高層和低層公寓樓及商業空間組成。

該項目預期於2018年9月動工，預計將於2020年4月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為12,177平方米。我們計劃於2018年11月開始該項目的預售。

我們於2018年1月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已繳納土地出讓金額人民幣53.5百萬元，後續53.4百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣55.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣163.6百萬元（包括資本化融資成本）。



## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	70%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年9月
預計竣工日期 .....	2020年4月
已產生的開發成本 .....	55.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	163.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	12,177平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 18. 蕭政儲出[2018]2號地塊

蕭政儲出[2018]2號地塊位於杭州市蕭山區，為住宅（含商業配奧）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為30,739平方米，規劃總建築面積約為92,217平方米。項目由高層和低層公寓樓及商業空間組成。

該項目預期於2018年10月動工，預計將於2020年10月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為92,217平方米。我們計劃於2019年2月開始該項目的預售。

我們於2018年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已繳納土地出讓金額人民幣822.1百萬元，後續822.1百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣822.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,746.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.0%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年10月
預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	822.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	1,746.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	92,217平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 19. 杭州蕭政儲出(2018)12號地塊

蕭政儲出[2018]12號地塊位於杭州市蕭山區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為57,802平方米，規劃總建築面積約為161,846平方米。

該項目預期於2018年10月動工，預計將於2021年6月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為161,846平方米。

## 業 務

我們於2018年4月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已繳納土地出讓金額人民幣1364.5百萬元，後續1,364.5百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,364.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣2,886.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	20.9%
建設期	
預計動工日期	2018年10月
預計竣工日期	2021年6月
已產生的開發成本	1,364.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	2,886.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	161,846平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比	0%

### 20. 杭州之翼

杭州之翼位於杭州市江幹區，為地鐵上蓋商業辦公（含酒店式公寓）項目。項目位於杭州城東新城核心區，緊鄰杭州火車東站，且臨近地鐵。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為32,214平方米，開發中總建築面積約為173,406平方米。項目由商場、寫字樓、酒店、公寓等業態組成。

該項目於2016年7月動工。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為11,818平方米，合計未售或未租建築面積為129,738平方米。

我們於2013年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金額人民幣657百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,009.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣278.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	17.2%
建設期	
實際動工日期	2016年7月
預計竣工日期	2019年12月
已產生的開發成本	1,009.7百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	278.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	161,517平方米
合計已預售／已預租建築面積	11,818平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比	7.3%

## 業 務

### 21. 時代之心

時代之心位於杭州市濱江區，為商業辦公（含酒店式公寓）項目。項目毗鄰高科技園區，且臨近公共交通。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為16,680平方米，開發中總建築面積約為113,608平方米。項目由一棟寫字樓、一棟公寓及裙樓商舖組成。

該項目於2017年8月動工，預計將於2019年9月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售或未租建築面積為104,893平方米。我們計劃於2018年8月開始該項目的預售。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣381.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣564.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣406.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	21.9%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年8月
預計竣工日期 .....	2019年9月
已產生的開發成本 .....	564.2百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	406.5百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	104,893平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 22. 杭州ONE

杭州ONE位於杭州市餘杭區，為商業辦公（含酒店式公寓）項目。該項目臨近公共交通。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為16,702平方米，開發中總建築面積約為82,427平方米。項目由酒店式公寓、酒店及自持商業組成。

該項目於2018年2月動工，預計將於2019年8月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售或未租建築面積為82,058平方米。

我們於2013年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金額人民幣194.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣254.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣359.5百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	64.4%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年2月
預計竣工日期 .....	2019年8月
已產生的開發成本 .....	254.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	359.5百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	82,058平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	不適用
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	不適用

### 23. 杭[2017]95號彭埠單元B1/B2-17-1地塊

杭[2017]95號彭埠單元B1/B2-17-1地塊位於杭州市江幹區，為商業辦公（含酒店式公寓）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為24,398平方米，規劃總建築面積約為85,393平方米。項目由商業、辦公、酒店式公寓和地下空間組成。

該項目於2018年7月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售或未租建築面積為85,393平方米。我們計劃於2019年9月開始該項目的預售。

我們於2018年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣833.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣833.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣720.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	17.2%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年7月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	833.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	720.8百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	85,393平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

### 24. AI產業園

AI產業園位於杭州市濱江區，為辦公項目。位於濱江區江南大道和偉業路交叉口。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為26,931平方米，已竣工總建築面積約為75,712平方米。

該項目於2016年9月動工，2017年12月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已未售物業建築面積。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	99.9%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年9月
實際竣工日期 .....	2017年12月
已產生的開發成本 .....	299.3百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	17.5百萬元人民幣
合計已落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	74,062平方米
合計已落成及已出售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

### 溫州

#### 25. 泊林公館

溫州泊林公館位於浙江省溫州市甌海區，為住宅（含商業配套）項目。項目臨近甌海金融綜合服務中心及大西洋銀泰城。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為21,530平方米，已竣工總建築面積約為74,153平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2016年4月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為3,429平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2013年8月
實際竣工日期 .....	2016年4月
已產生的開發成本 .....	628.0百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	71,771平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	68,342平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	95.2%

## 26. 愛琴海岸一期



愛琴海岸一期位於浙江省溫州市甌海區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為16,818平方米，已竣工總建築面積約為64,882平方米。項目由住宅和地下空間組成。

我們於2016年11月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為506平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2013年12月
實際竣工日期 .....	2016年11月
已產生的開發成本 .....	860.2百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	64,021平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	63,515平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.2%

## 業 務

### 27. 湖濱一號



湖濱一號位於浙江省溫州市甌海區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為32,111平方米，已竣工總建築面積約為91,810平方米。項目由住宅和地下空間組成。

我們於2016年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售可銷售建築面積為4,960平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	65.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年1月
實際竣工日期 .....	2016年12月
已產生的開發成本 .....	1,068.2百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	88,197平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	83,237平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	94.4%

## 28. 愛琴海岸二期



愛琴海岸二期位於浙江省溫州市甌海區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為22,921平方米，已竣工總建築面積約為88,150平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年5月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為164平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年7月
實際竣工日期 .....	2017年5月
已產生的開發成本 .....	1,127.1百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	87,072平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	86,908平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.8%



## 29. 海派嘉園一期



海派嘉園一期位於浙江省溫州市甌海中心區，為住宅（含配套商業）項目。項目緊鄰市民廣場及外國語學校。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為28,202平方米，已竣工總建築面積約為102,613平方米。該項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2017年3月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為5,365平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	75.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年9月
實際竣工日期 .....	2017年3月
已產生的開發成本 .....	983.4百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	101,025平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	95,660平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	94.7%

### 30. 海派嘉園二期



海派嘉園二期位於浙江省溫州市甌海中心區，為住宅（含配套商業）項目。項目臨近甌海區政府且享有教育設施。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為29,452平方米，已竣工總建築面積約為105,162平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年1月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售可銷售建築面積為9,734平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	75.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2015年9月
實際竣工日期 .....	2018年1月
已產生的開發成本 .....	924.0百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	103,797平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	94,063平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	90.6%

## 業 務

### 31. 悅城

悅城位於浙江省溫州市甌海區，為住宅（含配套商業）項目。悅城位居甌海區，四面環水。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為20,752平方米，已竣工總建築面積約為70,610平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2018年5月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售（預售但尚未交付）建築面積為66,322平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	65.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年2月
實際竣工日期 .....	2018年5月
已產生的開發成本 .....	626.9百萬元人民幣
預計 生的開發成本 .....	34.1百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	68,096平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	1,774平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	2.6%

### 32. 城市之光

城市之光位於浙江省溫州市鹿城區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為13,311平方米，已竣工總建築面積約為40,506平方米。項目由住宅和地下空間組成。

我們於2017年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為8,232平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	24.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年3月
實際竣工日期 .....	2017年12月
已產生的開發成本 .....	494.0百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	39,803平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	31,571平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	79.3%

## 業 務

### 33. 上府

上府位於浙江省溫州市甌海區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為9,023平方米，已竣工總建築面積約為29,613平方米。項目由2幢高層住宅組成。

我們於2018年6月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為3,406平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年6月
實際竣工日期 .....	2018年6月
已產生的開發成本 .....	324.1百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	29,293平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	25,887平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	88.4%

### 34. 大悅灣

大悅灣位於浙江省溫州市甌海區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為33,973平方米，開發中總建築面積約為120,436平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年4月動工，預計將於2018年9月竣工。我們於2016年9月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為104,441平方米，合計未預售或未預租建築面積為8,247平方米。

我們於2015年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣502.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣825.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣120.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	55.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年4月
預計竣工日期 .....	2018年9月
已產生的開發成本 .....	825.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	120.0百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	112,688平方米
合計已預售或已預租建築面積 .....	104,441平方米
合計已預售或已預租建築面積所佔的百分比 .....	92.7%

## 業 務

### 35. 鉤瑞灣

鉤瑞灣位於浙江省溫州市瑞安市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為57,538平方米，開發中總建築面積約為221,090平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年8月動工，預計將於2019年1月竣工。我們於2016年10月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為192,931平方米，合計未預售或未預租建築面積為20,421平方米。

我們於2016年4月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣740.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,285.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣214.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	75.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年8月
預計竣工日期 .....	2019年1月
已產生的開發成本 .....	1,285.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	214.8百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	213,352平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	192,931平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	90.4%

### 36. 鹿城大院

鹿城大院位於浙江省溫州市鹿城區七都島，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為21,527平方米，開發中總建築面積約為58,944平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2016年9月動工，預計將於2018年11月竣工。我們於2016年12月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為50,973平方米，合計未預售或未預租建築面積為2,479平方米。

我們於2016年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣474.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣664.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣53.7百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	50.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年9月
預計竣工日期 .....	2018年11月
已產生的開發成本 .....	664.0百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	53.7百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	53,452平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	50,973平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	95.4%

### 37. 樂清府

樂清府位於浙江省溫州市樂清市，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為50,862平方米，開發中總建築面積約為106,511平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2016年10月動工，預計將於2018年9月竣工。我們於2017年1月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為101,141平方米，合計未售或未租建築面積為3,467平方米。

我們於2016年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣429.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣711.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣137.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	24.8%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年10月
預計竣工日期 .....	2018年9月
已產生的開發成本 .....	711.8百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	137.3百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	104,608平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	101,141平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	96.7%

### 38. 濱湖錦園

濱湖錦園位於浙江省溫州市瑞安市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為22,593平方米，開發中總建築面積約為87,992平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年10月動工，於2018年8月竣工。我們於2016年11月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為85,832平方米。

## 業 務

我們於2016年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣321.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣616.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣114.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	20.0%
建設期	
實際動工日期	2016年10月
預計竣工日期	2018年8月
已產生的開發成本	616.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	114.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	85,832平方米
合計已預售／已預租建築面積	85,832平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比	100%

### 39. 府前一號

府前一號位於浙江省溫州市濱海園區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為45,107平方米，開發中總建築面積約為130,116平方米。項目由洋房、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年11月動工，預計將於2018年7月竣工。我們於2016年11月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為105,192平方米，合計未售或未租建築面積為18,134平方米。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣283.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣544.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣174.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	30.0%
建設期	
實際動工日期	2016年11月
預計竣工日期	2018年7月
已產生的開發成本	544.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	174.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	123,326平方米
合計已預售／建築面積	105,192平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比	85.3%

## 業 務

### 40. 鹿島甲第

鹿島甲第位於浙江省溫州市鹿城區七都島，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為51,458平方米，開發中總建築面積約為157,445平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年3月動工，預計將於2018年12月竣工。我們於2017年3月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為129,503平方米，合計未售或未租建築面積為16,585平方米。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,274.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,604.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣375.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	35.0%
建設期	
實際動工日期	2017年3月
預計竣工日期	2018年12月
已產生的開發成本	1,604.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	375.0百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	146,088平方米
合計已預售／已預租建築面積	129,503平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比	88.6%

### 41. 玖號院

玖號院位於浙江省溫州市甌海區南湖版塊，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為30,081平方米，開發中總建築面積約為105,771平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年6月動工，預計將於2020年2月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售物業總面積為87,719平方米，合計未售或未租建築面積為11,510平方米。

我們於2017年2月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣747.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣970.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣192.4百萬元（包括資本化融資成本）。



## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	30.7%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年6月
預計竣工日期 .....	2020年2月
已產生的開發成本 .....	970.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	192.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	99,299平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	87,719平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	88.3%

### 42. 時代公館

時代公館位於浙江省溫州市甌海中心區，為住宅、酒店式公寓（含商業配套）項目。項目位於溫州甌海區，彙聚各大商場及公園等繁華配套。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為28,837平方米，開發中總建築面積約為97,740平方米。項目由住宅、酒店式公寓、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為79,005平方米，合計未售或未租建築面積為15,911平方米。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金額人民幣837.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,096.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣223.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	27.1%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年6月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	1,096.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	223.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	94,916平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	79,005平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	83.2%

## 業 務

### 43. 龍灣大院

龍灣大院位於浙江省溫州市龍灣區，為住宅、酒店式公寓（含配套商業）項目。項目依託大羅山山體公園和瑤溪風景區。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為35,040平方米，開發中總建築面積約為110,723平方米。項目由住宅、酒店式公寓、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年8月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為78,510平方米，合計未售或未租建築面積為17,806平方米。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金額人民幣645.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣811.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣205.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	36.4%
建設期	
實際動工日期	2017年6月
預計竣工日期	2019年8月
已產生的開發成本	811.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	205.2百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	96,316平方米
合計已預售／已預租建築面積	78,510平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比	81.5%

### 44. 德信君亭酒店

德信君亭酒店位於浙江省溫州市甌海區，為商業及辦公項目。項目位於甌海CBD中心區，臨近溫州高鐵南站，西側為銀泰城，地理位置極佳。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為5,726平方米，開發中總建築面積約為18,865平方米。項目由商業和地下空間組成。

該項目於2018年1月動工，預計將於2019年7月竣工。該項目由我們自持經營。

我們於2016年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣25.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣27.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣117.8百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	55.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年1月
預計竣工日期 .....	2019年7月
已產生的開發成本 .....	27.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	117.8百萬元人民幣
合計將落成的可租賃建築面積 .....	18,865平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	不適用
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	不適用

### 45. 觀瀾苑

觀瀾苑位於浙江省溫州市濱海園區，為住宅（含商業配套）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為79,964平方米，開發中總建築面積約為190,793平方米。由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年3月動工，預計將於2020年3月竣工。我們於2018年4月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為97,545平方米，合計未售或未租建築面積為84,972平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣425.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣526.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣677.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	46.9%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
預計竣工日期 .....	2020年3月
已產生的開發成本 .....	526.8百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	677.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	182,517平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	97,545平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	53.4%

### 46. 理想之城

理想之城位於浙江省溫州市浙南科技城，為住宅項目。項目毗鄰龍灣國際機場。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為65,148平方米，開發中總建築面積約為227,827平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年1月竣工。我們於2018年4月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為47,161平方米，合計未售或未租建築面積為168,699平方米。

## 業 務

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,457百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,570.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,370.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	20.0%
建設期	
實際動工日期	2018年4月
預計竣工日期	2020年1月
已產生的開發成本	1,570.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	1,370.8百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	215,860平方米
合計已預售／已預租建築面積	47,161平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比	21.8%

### 47. 翡麗灣

翡麗灣位於浙江省溫州市鹿城區七都島，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為82,121平方米，開發中總建築面積約為189,997平方米。該項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2020年7月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目合計未售或未租建築面積為148,583平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,304.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,375.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣739.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	28.2%
建設期	
實際動工日期	2018年5月
預計竣工日期	2020年7月
已產生的開發成本	1,375.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	739.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售建築面積	148,583平方米
合計已預售／已預租建築面積	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比	0%

## 業 務

### 48. 雲著

雲著位於浙江省溫州市甌海區南湖版塊，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為24,848平方米，規劃總建築面積約為95,864平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2020年1月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為15,709平方米，合計未售或未租建築面積為77,329平方米。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,047.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,090.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣381.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年5月
預計竣工日期 .....	2020年1月
已產生的開發成本 .....	1,090.8百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	381.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	93,038平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	15,709平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	16.9%

### 49. 樂清市中心區E-b11-1局部地塊

樂清市中心區E-b11-1局部地塊位於浙江省溫州市樂清市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為25,314平方米，規劃總建築面積約為65,816平方米。項目由住宅及商業空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2021年3月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為65,816平方米。我們計劃於2018年11月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金人民幣345.5百萬元。後續將按約定繳納餘下人民幣345.5百萬元的土地出讓金。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣345.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣716.1百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	51.0%
建設期	
預計動工日期	2018年8月
預計竣工日期	2021年3月
已產生的開發成本	345.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	716.1百萬元人民幣
合計將落成的可銷售建築面積	65,816平方米
合計已預售的可銷售建築面積	0平方米
合計已預售的可銷售建築面積所佔的百分比	0%

### 50. 溫州經濟技術開發區金海園區C-09地塊

溫州經濟技術開發區金海園區C-09地塊位於浙江省溫州市金海園區，為住宅（含商業配套）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為90,199平方米，規劃計容總建築面積約為225,498平方米。項目由住宅及商業空間組成。

該項目於2018年9月動工，預計將於2021年1月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為225,498平方米。我們計劃於2018年11月開始該項目的預售。

我們於2018年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已繳土地出讓金172.5百萬元。後續將按約定繳納768.1百萬元（土地出讓金及稅費）。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣172.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣2,143.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	50%
建設期	
預計動工日期	2018年9月
預計竣工日期	2021年1月
已產生的開發成本	172.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	2,143.2百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	225,498平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積	0
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比	0%

## 業 務

### 湖州

#### 51. 溪山美墅

溪山美墅位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為105,650平方米，已竣工總建築面積約為174,058平方米。項目由排屋、公寓和商業空間組成。

我們於2012年6月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為1,407平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2008年3月
實際竣工日期 .....	2012年6月
已產生的開發成本 .....	854.9百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	172,755平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	171,348平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.2%

#### 52. 德藍廣場

德藍廣場位於浙江省湖州市德清縣，為商業辦公、住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為18,400平方米，已竣工總建築面積約為82,777平方米。項目由5幢住宅和1幢寫字樓組成。

我們於2014年9月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為13,209平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2009年12月
實際竣工日期 .....	2014年9月
已產生的開發成本 .....	536.2百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	82,138平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	55,847平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	70.0%

## 業 務

### 53. 一里洋房

一里洋房位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含商業配套）項目。項目位於中興大道與豐橋港交匯處，交通便捷。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為47,540平方米，已竣工總建築面積約為100,416平方米。項目由住宅和配套商業組成。

我們於2013年9月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為1,045平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年11月
實際竣工日期 .....	2013年9月
已產生的開發成本 .....	573.6百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	92,877平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	91,832平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.9%

### 54. 泊林公館

泊林公館位於浙江省湖州市長興縣，為住宅（含商業配套）項目。項目緊臨超市及五星級酒店。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為55,942平方米，已竣工總建築面積約為181,787平方米。項目由住宅及配套商業組成。

我們於2014年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為15,632平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100%
建設期	
實際動工日期 .....	2011年9月
實際竣工日期 .....	2014年12月
已產生的開發成本 .....	1,112.0百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	180,528平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	164,896平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	91.3%



## 業 務

### 55. 上城

上城位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含商業配套）項目。項目位處中興大道與北湖街交匯處，周邊擁有商業街、行政中心及學校等配套資源。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為47,345平方米，已竣工總建築面積約為124,167平方米。項目由高層住宅和商業配套組成。

我們於2015年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售可銷售建築面積為6,661平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	46.0%
建設期	
實際動工日期	2013年1月
實際竣工日期	2015年10月
已產生的開發成本	1,013.1百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積	122,216平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積	115,555平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比	94.5%

### 56. 英溪大院

英溪大院位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。項目位於德清城東新區，南依塔山森林公園。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為62,423平方米，開發中總建築面積約為93,048平方米。項目由12幢平層望邸及18幢排屋組成。

該項目於2016年12月動工，預計將於2018年11月竣工。我們於2017年3月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售物業總面積為91,339平方米，合計未售或未租建築面積為1,117平方米。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣207.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣396.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣140.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	46.2%
建設期	
實際動工日期	2016年12月
預計竣工日期	2018年11月
已產生的開發成本	396.7百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	140.5百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	92,456平方米
合計已預售／已預租建築面積	91,339平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比	98.8%

## 業 務

### 57. 郡望

郡望位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為62,204平方米，開發中總建築面積約為152,889平方米。項目由住宅及地下空間組成。

該項目於2017年3月動工，預計將於2018年12月竣工。我們於2017年6月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為148,235平方米，合計未售或未租建築面積為3,690平方米。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣219.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣458.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣182.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	70.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年3月
預計竣工日期 .....	2018年12月
已產生的開發成本 .....	458.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	182.5百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	151,925平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	148,235平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	97.6%

### 58. 星辰蘭園

星辰蘭園位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。項目緊臨德清縣武康街道回南社區及群益街。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為26,361平方米，開發中總建築面積約為55,079平方米。項目由住宅及地下空間構成。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售物業總面積為41,883平方米，合計未售或未租建築面積為1,428平方米。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣108.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣185.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣101.7百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年5月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	185.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	101.7百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	43,316平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	41,888平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	96.7%

### 59. 雲溪雅苑

雲溪雅苑位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為18,500平方米，開發中總建築面積約為39,157平方米。項目由住宅、配套商業組成。

該項目於2017年9月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2019年9月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售建築面積為38,787平方米。

我們於2017年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣185.7百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣242.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣172.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	28.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年9月
預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	242.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	172.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	38,787平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 60. 時代廣場

時代廣場位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為86,729平方米，開發中總建築面積約為240,431平方米。項目由高層和低層公寓樓及商業空間組成。

該項目於2017年9月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2019年12月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目並無已預售或已預租物業建築面積，合計未售建築面積為238,885平方米。

## 業 務

我們於2017年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,398.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,660.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,175.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	32.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年9月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	1,660.9百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	1,175.2百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	238,885平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 61. 雲溪洋房

雲溪洋房位於浙江省湖州市德清縣，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為58,307平方米，開發中總建築面積約為111,494平方米，項目為住宅及地下空間組成。

該項目於2017年10月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2018年1月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為85,742平方米，合計未預售或未預租建築面積為24,550平方米。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣551.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣707.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣319.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	42.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年10月
預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	707.7百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	319.5百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	110,292平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	85,742平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	77.7%

## 業 務

### 62. 潯莊

潯莊位於浙江省湖州市南潯區，為住宅項目。項目區域周邊市民中心、金象湖公園、區政府大樓等大型市政配套林立。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為29,848平方米，開發中總建築面積約為70,995平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年1月動工，預計將於2019年8月竣工。我們於2018年7月開始該項目預售。截至2018年6月30日，項目合計未售建築面積為69,914平方米。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣261.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣337.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣149.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	88.8%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年1月
預計竣工日期 .....	2019年8月
已產生的開發成本 .....	337.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	149.0百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	69,914平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 63. 春風裡

春風裡位於浙江省湖州市南潯區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為31,632平方米，開發中總建築面積約為76,171平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年2月動工，預計將於2019年8月竣工。我們於2018年4月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為66,297平方米，合計未預售或未預租建築面積為2,968平方米。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣193.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣253.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣161.5百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	96.2%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年2月
預計竣工日期 .....	2019年8月
已產生的開發成本 .....	253.9百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	161.5百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	69,265平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	66,297平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	95.7%

### 64. 東宸

東宸位於浙江省湖州市德清縣，為住宅（含商業配套）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為52,528平方米，開發中總建築面積約為148,024平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年3月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2018年5月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為62,204平方米，合計未預售或未預租建築面積為78,981平方米。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣630.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣809.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣540.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	31.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	809.3百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	540.1百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	141,185平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	62,204平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	44.1%

### 65. 鳳栖雲廬

鳳栖雲廬位於浙江省湖州市德清縣科技新城，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為66,969平方米，規劃總建築面積約為133,938平方米。

該項目於2018年8月動工，預計將於2020年11月竣工。我們於2018年10月開始該項目預售。截至2018年6月30日，項目暫未開始銷售，合計未售建築面積為133,938平方米。

## 業 務

我們於2018年4月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,167.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,234.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣752.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	12.0%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年8月
預計竣工日期 .....	2020年11月
已產生的開發成本 .....	1,234.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	752.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	133,938平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 66. 高峰村項目

高峰村項目位於浙江省湖州市德清縣莫干山鎮，為商業項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為74,373平方米，規劃總建築面積約為29,749平方米。

該項目計劃於2018年12月動工，預計將於2020年12月竣工。我們於2019年6月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目暫未實行銷售，合計未售建築面積為29,749平方米。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣97.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣111.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣631.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年12月
預計竣工日期 .....	2020年12月
已產生的開發成本 .....	111.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	631.0百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	29,749平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

## 業 務

### 67. 德清2017-401-1地塊

德清2017-401-1地塊位於浙江省湖州市德清縣科技新城，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為48,355平方米，規劃總建築面積約為96,710平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目計劃於2018年12月動工，預計將於2020年12月竣工。我們於2019年5月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目暫未實行銷售，合計未售建築面積為96,710平方米。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已繳納土地出讓金額人民幣155.0百萬元，後續924.0百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣155百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,262.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	100.0%
建設期	
預計動工日期	2018年12月
預計竣工日期	2020年12月
已產生的開發成本	155.0百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	1,262.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	96,710平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比	0%

### 台州

### 68. 江山一品一期

江山一品一期位於浙江省台州市黃岩區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為22,762平方米，開發中總建築面積約為67,282平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年5月竣工。我們於2017年9月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售物業總面積為40,685平方米，合計未售可銷售建築面積為24,961平方米。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣176.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣298.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣148.1百萬元（包括資本化融資成本）。



## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	26.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年6月
預計竣工日期 .....	2019年5月
已產生的開發成本 .....	298.7百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	148.1百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	65,646平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	40,685平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	62.0%

### 69. 江山一品二期

江山一品二期位於浙江省台州市黃岩區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為50,819平方米，開發中總建築面積約為116,267平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2017年11月動工，預計將於2019年3月竣工。我們於2017年11月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為21,713平方米，合計未預售或未預租建築面積為83,265平方米。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣307.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣447.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣813.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	26.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年11月
預計竣工日期 .....	2019年3月
已產生的開發成本 .....	447.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	813.8百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	104,978平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	21,713平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	20.7%

### 70. 西湖雲莊

西湖雲莊位於浙江省台州市玉環縣，為住宅、商業項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為92,318平方米，規劃總建築面積約為141,277平方米。項目由住宅、商業和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年6月竣工。我們於2018年12月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目暫未實行銷售，合計未售建築面積為141,277平方米。

## 業 務

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣271.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣306.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣775.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年4月
預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	306.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	775.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	141,277平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 71. 神仙居文化主題樂園一期

神仙居文化主題樂園一期位於浙江省台州市仙居縣白塔鎮神仙居旅遊度假區遊客服務中心區，為商業服務業項目。整體目標是打造一個集休閒度假、旅遊商業、文化演藝、主義遊樂於一體的文化旅遊綜合體。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為80,050平方米，規劃總建築面積約為80,420平方米。項目由七個組團組成，均為多層建築群，項目均為自持不可分割產權出售。

該項目於2018年6月動工，預計將於2020年10月竣工。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣26.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣50.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣284.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年6月
預計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	50.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	284.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	80,420平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

## 業 務

### 72. 神仙居文化主題樂園二期

神仙居文化主題樂園二期位於浙江省台州市仙居縣白塔鎮神仙居旅遊度假區遊客服務中心區，為酒店式公寓項目。項目位於神仙居景區內。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為15,804平方米，規劃計容總建築面積約為20,546平方米。

該項目於2018年10月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為20,546平方米。我們計劃於2019年3月開始該項目的預售。

我們於2018年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已繳納土地出讓金額人民幣3.8百萬元，後續土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣3.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣143.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年10月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	3.8百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	143.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	20,546平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

### 舟山

### 73. 舟山府

舟山府位於浙江省舟山市東港新區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為49,064平方米，開發中總建築面積約為132,533平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年11月竣工。我們於2017年8月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為117,804平方米，合計未預售或未預租建築面積為12,117平方米。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣589.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣862.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣326.9百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	86.1%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年5月
預計竣工日期 .....	2019年11月
已產生的開發成本 .....	862.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	326.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	129,921平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	117,804平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	90.7%

### 74. 紫宸

紫宸位於浙江省舟山市岱山縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為46,458平方米，開發中總建築面積約為114,314平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2018年4月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售已預租物業總面積為35,840平方米，合計未預售或未預租建築面積為76,991平方米。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣276.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣358.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣285.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	32.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年4月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	358.9百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	285.3百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	112,831平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	35,840平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	31.8%

### 75. 君宸

君宸位於浙江省舟山市岱山縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為26,871平方米，開發中總建築面積約為75,579平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為179平方米，合計未預售或未預租建築面積為74,168平方米。

## 業 務

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣243.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣270.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣212.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	32.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年4月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	270.0百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	212.1百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	74,347平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	179平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0.2%

### 76. 金麟府

金麟府位於浙江省舟山市普陀北部片區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為27,863平方米，開發中總建築面積約為57,462平方米。項目由住宅及地下空間組成。

該項目於2018年6月動工，預計將於2020年4月竣工。我們於2018年7月開始該項目預售。截至2018年6月30日，項目暫未實行銷售，合計未售建築面積為56,404平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣195.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣220.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣216.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年6月
預計竣工日期 .....	2020年4月
已產生的開發成本 .....	220.0百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	216.2百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	56,404平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 業 務

### 77. 舟山市普陀區北部片區B-07地塊

舟山市普陀區北部片區B-07地塊位於浙江省舟山市普陀區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為52,577平方米，規劃總建築面積約為131,444平方米。

該項目於2018年8月動工，預計將於2021年7月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為131,444平方米。我們計劃於2018年12月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已繳納土地出讓金額人民幣943.1百萬元，後續821.0百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣157.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,585.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	17.5%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年8月
預計竣工日期 .....	2021年7月
已產生的開發成本 .....	157.7百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	1,585.5百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	131,444平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 衢州

### 78. 宸園

宸園位於浙江省衢州市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為150,606平方米，規劃總建築面積約為419,426平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2016年8月動工，首期工程已於2018年1月竣工，竣工建築面積73,937平方米。其他期預計將於2018年12月竣工。我們於2017年11月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為328,415平方米，合計未預售或未預租建築面積為5,380平方米。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,440.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,276.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣258.9百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	50.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年8月
預計竣工日期 .....	2018年12月
已產生的開發成本 .....	2,276.8百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	258.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	333,795平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	328,475平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	98.4%

### 79. 悅鑫府

悅鑫府位於浙江省衢州市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為46,474平方米，開發中總建築面積約為109,605平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年10月動工，預計將於2019年5月竣工。我們於2017年11月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為92,272平方米，合計未預售或未預租建築面積為4,605平方米。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣277.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣396.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣170.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年10月
預計竣工日期 .....	2019年5月
已產生的開發成本 .....	396.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	170.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	96,877平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	92,272平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	95.2%

### 80. 悅蓉府

悅蓉府位於浙江省衢州市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為40,411平方米，開發中總建築面積約為108,737平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年11月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2017年11月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為96,355平方米，合計未預售或未預租建築面積為5,653平方米。

## 業 務

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣286.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣362.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣218.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年11月
預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	362.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	218.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	102,008平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	96,355平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	94.5%

### 81. 君宸

君宸位於浙江省衢州市，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為31,668平方米，規劃總建築面積約為53,836平方米。

該項目於2018年9月動工，預計將於2020年4月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為53,836平方米。我們計劃於2018年12月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日，已繳納土地出讓金額人民幣401.7百萬元，後續345.8百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本約人民幣68.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣564.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年9月
預計竣工日期 .....	2020年4月
已產生的開發成本 .....	68.0百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	564.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	53,836平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%



## 業 務

### 82. 東宸

東宸位於浙江省衢州市，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為39,510平方米，規劃總建築面積約為67,167平方米。

該項目於2018年9月動工，預計將於2020年6月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為67,167平方米。我們計劃於2018年11月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣530.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣92.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣760.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年9月
預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	92.0百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	760.5百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	67,167平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 寧波

### 83. 東宸

東宸位於浙江省寧波市江東區，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為26,451平方米，開發中總建築面積約為82,998平方米。項目由住宅、配套商業及地下空間組成。

該項目於2016年7月動工，預計將於2018年12月竣工。我們於2016年12月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為60,976平方米，合計未預售或未預租建築面積為8,671平方米。

我們於2016年1月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣610.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣837.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣235.7百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	30.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年7月
預計竣工日期 .....	2018年12月
已產生的開發成本 .....	837.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	235.7百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	69,647平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	60,976平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	87.6%

### 84. 君宸

君宸位於浙江省寧波市慈溪市觀海衛，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為44,974平方米，開發中總建築面積約為109,435平方米。由洋房、小高層、配套商業以及地下空間組成。

該項目於2017年11月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2018年1月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為78,010平方米，合計未預售或未預租建築面積為15,627平方米。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣178.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣295.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣208.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	34.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年11月
預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	295.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	208.0百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	93,637平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	78,010平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	83.3%

### 85. 江南大院

江南大院位於浙江省寧波市慈溪市古塘街道，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為53,908平方米，開發中總建築面積約為134,361平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年1月竣工。我們於2018年7月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目暫未實行預售，合計未售建築面積為128,940平方米。

我們於2017年12月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣592.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民

## 業 務

幣634.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣444.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	31.4%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年4月
預計竣工日期 .....	2020年1月
已產生的開發成本 .....	634.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	444.8百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	128,940平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	0平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 86. 寧波市鄞州區江六新村北側地塊

寧波市鄞州區江六新村北側地塊位於浙江省寧波市鄞州區，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為40,044平方米，規劃計容建築面積約為80,088平方米。項目由住宅及商業空間組成。

該項目於2018年9月動工，預計將於2021年6月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為80,088平方米。我們計劃於2019年3月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日，已繳納土地出讓金額人民幣619.9百萬元，後續619.9百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣619.9百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣2,579.6百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	26.5%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年9月
預計竣工日期 .....	2021年6月
已產生的開發成本 .....	619.9百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	2,579.6百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	80,088平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

## 業 務

### 金華

#### 87. 公園壹號

公園壹號位於浙江省金華市義烏市，為住宅（含配套商業）項目。項目臨近公園及小學。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為134,795平方米，開發中總建築面積約為265,549平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2017年6月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為116,241平方米，合計未預售或未預租建築面積為56,876平方米。

我們於2016年8月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,726百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2323.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣559.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年5月
預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	2,323.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	559.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	173,117平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	116,241平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	67.1%

#### 88. 江南大院

江南大院位於浙江省金華市武義縣，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為92,511平方米，開發中總建築面積約為264,805平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2017年11月動工，預計將於2019年10月竣工。我們於2017年12月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為172,353平方米，合計未預售或未預租建築面積為84,975平方米。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣1,378.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1649.2百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣517.4百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	21.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年11月
預計竣工日期 .....	2019年10月
已產生的開發成本 .....	1,649.2百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	517.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	257,328平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	172,353平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	67.0%

### 89. 君宸

君宸位於浙江省金華市武義縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為73,946平方米，開發中總建築面積約為232,342平方米。項目由住宅、商業配套和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為53,955平方米，合計未預售或未預租建築面積為172,305平方米。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣854.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣884.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣659.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	17.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年5月
預計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	884.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	659.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	226,260平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	53,955平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	23.8%

### 90. 濱湖印象花園

濱湖印象花園位於浙江省金華市，為住宅項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為47,489平方米，開發中總建築面積約為128,710平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目於2018年5月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2018年6月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為32,572平方米，合計未預售或未預租建築面積為92,312平方米。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣929.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣

## 業 務

1,006.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣419.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	23.7%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年5月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	1,006.7百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	419.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	124,884平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	32,572平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	26.1%

### 麗水

#### 91. 元湖一號

元湖一號位於浙江省麗水市，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為74,068平方米，開發中總建築面積約為174,196平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2017年2月動工，預計將於2019年1月竣工。我們於2017年5月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為140,977平方米，合計未預售或未預租建築面積為8,602平方米。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣732.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,058.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣209.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	45.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年2月
預計竣工日期 .....	2019年1月
已產生的開發成本 .....	1,058.3百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	209.0百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	149,579平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	149,577平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	94.2%

## 業 務

### 徐州

#### 92. 九龍城A地塊

九龍城A地塊項目位於江蘇省徐州市沛縣，為住宅、商業項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為148,861平方米，已竣工總建築面積約為311,824平方米。項目由住宅、商業和地下空間組成。

我們於2015年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為17,547平方米，持作物業投資的可租用建築面積為21,417平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年12月
實際竣工日期 .....	2015年12月
已產生的開發成本 .....	1,057.4百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	310,197平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	292,650平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	94.3%

#### 93. 九龍城B地塊

九龍城B地塊位於江蘇省徐州市沛縣，為住宅、商業項目。九龍城項目由徐州德信置業有限公司開發。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為143,400平方米，規劃總建築面積約為325,796平方米。項目由住宅、商業和地下空間組成。

我們於2018年5月獲得該項目一期竣工證書。二期預計竣工時間為2018年10月。截至2018年6月30日，項目合計未售建築面積為34,050平方米。

我們於2011年3月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日項目產生成本人民幣994.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣19.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2013年4月
實際竣工日期（一期） .....	2015年5月
預計竣工日期（二期） .....	2018年10月
已產生的開發成本 .....	994.7百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	19.1百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	272,911平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	238,861平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	87.5%

## 業 務

### 94. 瓏璽台

瓏璽台位於江蘇省徐州市沛縣，為住宅（含配套商業）項目。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為101,149平方米，開發中總建築面積約為278,829平方米。項目由住宅、商業配套和地下空間組成。

該項目於2018年3月動工，預計將於2020年6月竣工。我們於2018年5月開始該項目預售。截至2018年6月30日，該項目已預售或已預租物業總面積為30,421平方米，合計未預售或未預租建築面積為224,836平方米。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣242.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣332.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣674.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	56.4%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	332.4百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	674.1百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	255,257平方米
合計已預售／已預租建築面積 .....	30,421平方米
合計已預售／已預租建築面積所佔的百分比 .....	11.9%

### 95. 徐州鼓樓新地塊

徐州鼓樓新地塊位於江蘇省徐州市鼓樓區，為住宅（含配套商業）項目。項目周邊商業、生活、學區等配套一應俱全，更有古黃河公園環伺。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為15,460平方米，規劃計容總建築面積約為38,649平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2020年6月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為38,649平方米。我們計劃於2018年12月開始該項目的預售。

我們於2018年4月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣176.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣183.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣203.3百萬元（包括資本化融資成本）。



## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	60.0%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年8月
預計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	183.1百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	203.3百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	38,649平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	0%

### 合肥

#### 96. 麗晶城

麗晶城位於安徽省合肥市政務區，為住宅（含商業配套）項目。項目位於天鵝湖畔。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為55,917平方米，開發中總建築面積約為165,684平方米。項目由住宅、配套商業和地下空間組成。

我們於2010年3月取得該項目的竣工證書。截至2018年6月30日，該項目的合計未售建築面積為4,181平方米。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	72.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2006年3月
實際竣工日期 .....	2010年3月
已產生的開發成本 .....	704.9百萬元人民幣
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	159,077平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	154,896平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	97.4%

### 常州

#### 97. 常州青龍分區廟灣村西路西側、東甯路南側地塊項目

常州青龍分區廟灣村西路西側、東甯路南側地塊項目位於江蘇省常州市，為住宅項目。該項目由常州德信佳源置業有限公司開發。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為26,768平方米，規劃計容總建築面積約為58,890平方米。項目由住宅和地下空間組成。

該項目將於2018年11月動工，預計將於2020年12月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為58,890平方米。我們計劃於2018年12月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日，已繳納土地出讓金額人民幣600.0百萬元，後續546.7百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出

## 業 務

讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣80.0百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣994.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	49.5%
建設期	
預計動工日期	2018年11月
預計竣工日期	2020年12月
已產生的開發成本	80.0百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	994.0百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	58,890平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比	0%

### 南京

#### 98. 南京仙林智谷產業園一期

南京仙林智谷產業園一期，為科學研究辦公用房項目。該項目由南京雲狐雲時代建設發展有限公司開發。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為24,119平方米，規劃總建築面積約為62,710平方米。項目由辦公、商業等組成。

該項目將於2018年11月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為62,710平方米。我們計劃於2019年12月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日，已繳納土地出讓金額人民幣10.8百萬元，後續43.3百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣10.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣375.2百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	85.0%
建設期	
預計動工日期	2018年11月
預計竣工日期	2019年12月
已產生的開發成本	10.8百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	375.2百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	62,710平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比	不適用

## 業 務

### 99. 南京仙林智谷產業園二期

南京仙林智谷產業園二期，為科學研究辦公用房項目。該項目由南京雲狐雲時代建設發展有限公司開發。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為12,186平方米，規劃計容總建築面積約為15,842平方米。該項目由辦公、商業等組成。

該項目將於2018年11月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為15,842平方米。我們計劃於2019年12月開始該項目的預售。

我們於2018年6月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日，已繳納土地出讓金額人民幣4.6百萬元，後續18.6百萬元人民幣土地出讓金，我們將按土地出讓合同約定的時間悉數按約繳清。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣4.6百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣102.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益 .....	85.0%
建設期	
預計動工日期 .....	2018年11月
預計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	4.6百萬元人民幣
估計將產生的開發成本 .....	102.7百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	15,842平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	不適用
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	不適用

### 上饒

#### 100. 君宸

君宸位於江西省上饒市，為住宅（含配套商業）項目。該項目由上饒市合韜置業有限公司開發。項目位於上饒廣信區，臨近學校，配套資源完善。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為82,400平方米，規劃計容總建築面積約為214,240平方米。項目由住宅、商業及地下空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2020年5月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為214,240平方米。我們計劃於2018年12月開始該項目的預售。

我們於2018年3月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣564.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣603.8百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣855.4百萬元（包括資本化融資成本）。

## 業 務

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

本集團應佔權益	51.0%
建設期	
實際動工日期	2018年8月
預計竣工日期	2020年5月
已產生的開發成本	603.8百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	855.4百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	214,243平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比	0%

### 九江

#### 101. 九江印

九江印項目位於江西省九江市經開區城西港片區，為住宅、商業項目。該項目由九江市跨貿小鎮建設有限公司開發，擁有豐富的自然資源。截至2018年6月30日，項目的總佔地面積約為317,057平方米，規劃計容總建築面積約為697,525平方米。項目由高層、底層公寓樓、商業和地下空間組成。

該項目於2018年8月動工，預計將於2020年8月竣工。截至2018年6月30日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售建築面積為697,525平方米。我們計劃於2018年10月開始該項目的預售。

我們於2018年3月訂立了相關土地出讓合同，且截至2018年6月30日已悉數繳清土地出讓金額人民幣440.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣468.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣2731.9百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年6月30日的詳情：

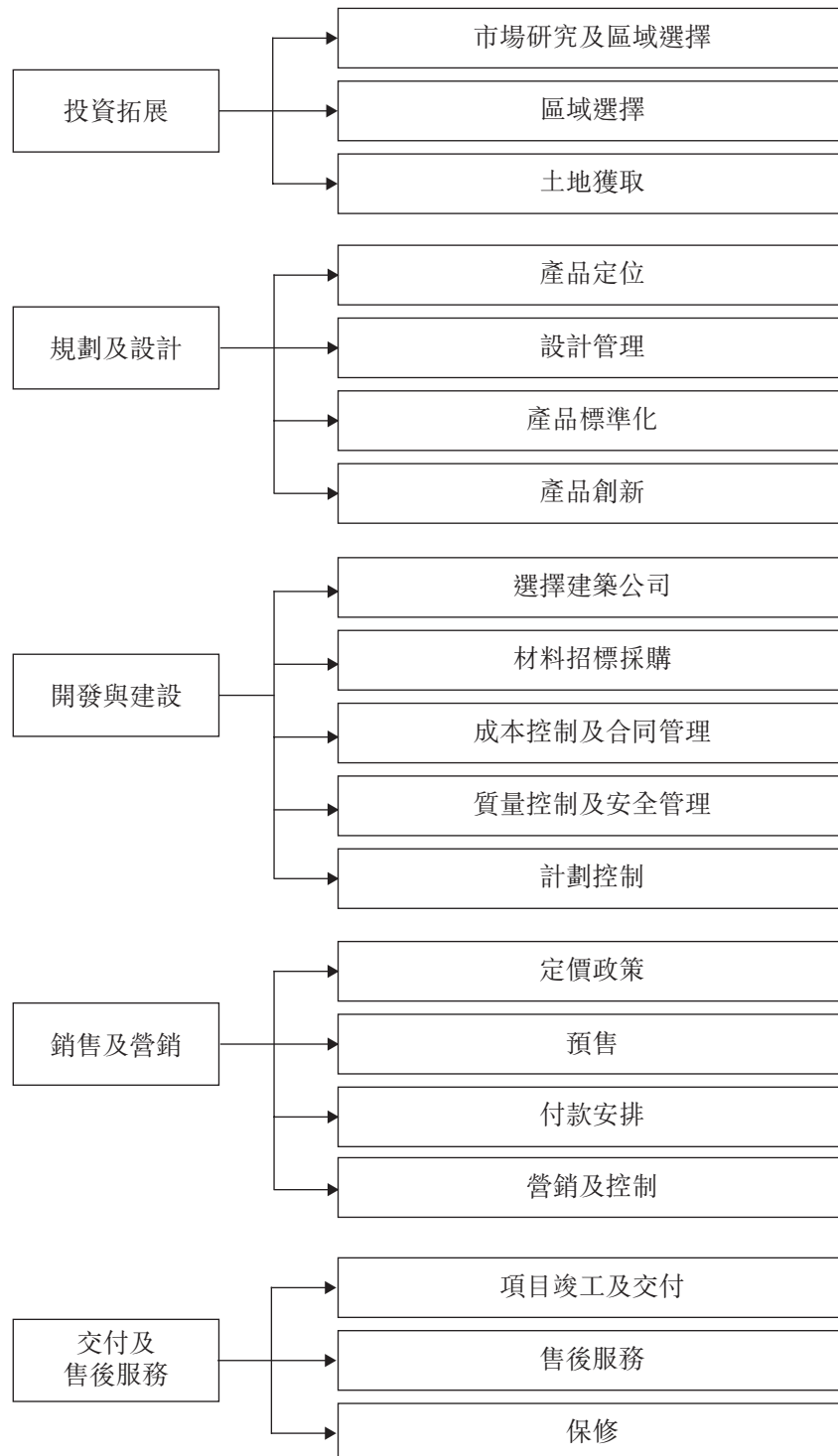
本集團應佔權益	20.0%
建設期	
實際動工日期	2018年8月
預計竣工日期	2020年8月
已產生的開發成本	468.5百萬元人民幣
估計將產生的開發成本	2,731.9百萬元人民幣
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積	697,525平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積	0平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比	0%

## 業 務

### 項目營運及管理

#### 我們的項目開發流程

憑借開發從大規模住宅物業到涵蓋住宅樓宇、購物商場及辦公室空間以及其他周邊商用物業的綜合多用途項目，我們展現出強大的執行能力及豐富的經驗。下圖載列我們開發項目過程中一般涉及的主要步驟：



---

## 業 務

---

### 投資拓展

#### 市場研究及區域選擇

我們設立了市場研究中心，通過對房地產市場周期進行監測研究，精準判斷拿地時機。我們的評估系統根據不同指標進行城市和市場研究，完成廣泛深入調研後，對目標城市進行研究篩選。我們在研究某一特定城市時，分析其經濟、產業、人口、交通、城建規劃及其他相關指標，基於該等指標對表現良好的城市進行長期持續性監測。從市場維度，我們具體分析若干考慮因素，如當地客戶結構、庫存情況、需求結構、價格水平及其他相關市場情況，結合城市發展和市場情況分析結果，確定投資城市地圖並確定我們的布局重點區域。

#### 項目選擇

我們設立了公開招拍掛流程及收併購項目決策流程，規範了投資決策工作並啟動項目。在投資特定項目之前，我們的高級管理層會首先考量項目自身及所在區域的各項關鍵要素，嚴格按照投資標尺要求做出科學決策。我們的投資標尺主要涵蓋以下內容：

1. 項目位置，包括該區域的整體經濟狀況、人口密度及構成、競爭格局、產業結構等情況；
2. 項目位置的便利程度，包括交通網絡、基本建設及配套設施等；
3. 城市規劃，包括當地政府的政策導向及發展計劃以及所在區域房地產開發的適當性；
4. 市場供需情況，以及消費者的可支配收入及購買力；
5. 區域所在地的行業政策；
6. 項目的關鍵經濟指標，包括其銷售淨利率、全投資IRR、股東自有資金回正時間。

我們在選擇項目時由區域公司主導，高級管理層決策。區域公司編製投資可行性研究報告，提報投資決策會進行最終決策。我們的投資決策會（一般由董事長、總裁及分管投資副總裁等組成）審核並負責批准啟動項目的獲取工作。

#### 土地獲取

我們獲取土地的方式主要包括公開「招拍掛」及收購持有土地使用權的項目公司股權或間接收購其他公司所持有的物業權益多種方式。

---

## 業 務

---

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》要求工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地必須以公開招標、拍賣或者掛牌出讓的方式進行轉讓。如果是公開招標方式，則在決定中標方時，當地國土局將單獨根據投標價格或參考投標價格、投標方的信用記錄和開發提案的質量等參數組合進行評估。另一方面，在通過拍賣或掛牌出售出讓土地使用權的情況下，通常出價最高的投標方中標。

就我們自二級市場上收購的土地使用權而言，我們獲中國法律顧問告知，有關收購符合《中華人民共和國城市房地產管理法》和其他相關法規。

此外，我們也會通過收購持有目標地塊土地使用權的項目公司股權或直接收購其土地使用權以獲取一部分土地。就我們自二級市場上收購的項目公司而言，我們獲中國法律顧問告知，有關收購符合中國公司法。

### 規劃及設計

我們有清晰的項目願景和職能戰略，在規劃設計項目時，始終堅持以客戶偏好為指導原則，進行創新市場研究、行業對標、競品對標。以設計創新提升產品價值，以差異化定位塑造競爭優勢，旨在規劃設計一個項目為客戶營造合意的生活模式和提供最優的服務。

我們擁有專業的產品研發中心，全面負責土地研判、客戶分析、需求調研、策劃定位及設計研發，旨在為客戶開發優質的物業。根據易居資料，基於中國指數研究院於2017年12月公佈的報告，我們房屋設計評價指標(85.2)高於行業平均值(75.5)並超過行業標桿(84.2)。

### 產品定位

我們在投資和擴張階段早期進行產品定位。我們認為我們具有準確評估目標地塊及目標客戶的能力。我們嚴格按照標準化工作流程開發產品。我們從大體上確定土地、客戶及項目之間的關繫，以確保我們產品定位的精確性，提高盈利能力並最大限度地降低風險。基於我們客戶及競爭對手的分析結果，我們認為我們可以精確定位我們的項目以滿足客戶的需求。在控制成本的同時，我們能夠提供有競爭力的產品並打造優質品牌。

## 業 務

對於住宅物業類型，我們通過多年來積累的對於城市土地和客戶需求及偏好的深入研究與數據分析，開發了定位精確的產品系列。對於非住宅物業類型，我們根據不同的土地性質、產業需求、客戶需求及公司競爭優勢進行產品定位，將其分為商業與產城兩條產品線。我們物業的分類如下：

### 住宅物業定位體系

產品系列.....	臻悅系列	大院系列	泊林系列	海派系列
客戶分級.....	高淨值家庭	首置／ 中高收入家庭／ 二次改善住房者	首置／ 中高收入家庭／ 首次改善住房者	首置
產品類型.....	高層住宅、 多層住宅、排屋、 疊墅和合院	高層住宅、 多層住宅、排屋、 疊墅和合院	高層住宅及 多層住宅	高層住宅及 多層住宅

### 商業系列及產城系列定位體系

產品系列.....	商業系列	產城系列
產品類型.....	區域型購物中心／鄰里生活中心／ 滿足兒童需求的產業綜合體／酒店／辦公	產業園區／文旅小鎮／ 其他綜合性業態

## 設計管理

我們內部的設計部門對於設計管理工作的職能有以下目標：(i)充分聚合設計管理團隊優勢，(ii)為項目擴充設計資源，及(iii)通過專業高效的全面設計管控提升產品設計品質。

我們擁有專業的設計管理團隊，截至2018年6月30日，我們的產品中心及研發部門有逾100名僱員；其中集團產品中心30人，各專業線負責人均具有高級職稱或國家一級註冊執業資格。公司產品設計採用三級架構的分級管控體系，具有明確的權責分工及管理，其中一級為集團產品中心，二級為附屬公司設計部，三級為項目公司設計崗。通過管理標準化、產品標準化及技術控制體系進行全過程管控與監督，提升產品品質，確保開發物業符合公司價值觀、成本及經營要求。



---

## 業 務

---

我們將產品設計的實施階段工作委託相關第三方設計院或諮詢機構，通過多家比選、綜合考慮的程序，以理念、價值、質量、成本控制、服務等多項指標為評判依據擇優定標。於往績記錄期間，我們與數家行業領先的國內設計公司訂立長期戰略合作安排，以便其與我們的設計部門進行合作。我們認為，依靠該等公司的聲譽、強大的設計實力及創新能力，對我們的要求和標準的熟知程度，我們能夠有效地縮短所需設計周期並開發更優質的產品。

### 產品標準化

我們制定了自己的產品標準化程序，以促進產品標準化，複製標準化產品，控制風險，支撐我們達成戰略目標。

我們認為，我們有完善的產品標準化體系，並會加強該體系的跨區域適用性，持續優化更新。我們在規劃、立面、售樓處、示范區、園區景觀等許多方面均有模塊標準及程序。為更好地推動標準化的應用落地，我們一般要求普通類住宅項目的專業模塊能夠標準化，同時在必要時為差異化創新的項目開發留有空間。

### 產品創新

我們重視產品創新。我們對於產品創新工作的職能目標為目標明確、路徑清晰、優勢競合，構建多元化梯度產品體系。

我們一直致力於物業市場研究和行業交流，緊跟新趨勢、研究新技術、探索新模式，持續不斷的進行具有我們杭派精工的產品創新研發。例如，為確保產品線的客戶全覆蓋戰略，公司針對高端客群將臻悅系列升級，研發試點德信TOP級產品—「雲莊」系列；針對有更多特定需求的剛需首置客群以海派系列為藍本，以實現產品體系的創新並滲透到國內房地產市場的更多不同領域。

鑑於中國社會結構、人口趨勢以及社會環境的變化造成的客戶新需求，我們的產品創新包括親子社區、養老社區、環保社區及智慧社區並在部分項目中運行實踐。我們於近年來推出的「D-HOME」精裝、「智慧家居」、「健康科技」，更是公司產品多樣化的最好詮釋。我們相信這些創新解決方案是應對未來社會發展、構建產品體系多元化以及保持產品持續競爭力的有效手段。

---

## 業 務

---

### 開發及建設

#### 項目施工

為符合中國相關法律法規的規定，在開始施工之前，我們必須首先取得相關土地的開發權、必要的許可證和證書，包括土地使用證（如適用，房地產權證）、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證（只有在取得土地使用證（如適用，房地產權證）、建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證之後才可發放）。截至最後可行日期，除我們尚未開始施工的項目外，我們已就所有在建項目或項目階段及持作未來開發項目取得中國法律法規要求的土地使用證和所有相關證書（如適用，房地產權證）和許可證。

此外，我們亦須在中國法律法規規定的時間內開始我們開發項目的施工，否則我們的土地或被視為「閒置土地」，而我們可能因此須繳納若干罰款及閒置土地可能會被無償收回。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈 並於2012年6月1日修訂的閒置土地處置辦法，「閒置土地」獲界定為(i)於有關土地出讓合同承諾的施工日期起計一年內未能開始施工；或(ii)暫停施工超過一年及施工面積少於計劃施工總面積的三分之一或投入資本少於計劃投入資本總額25%的已出讓國有建設用地。於往績記錄期間直至最後可行日期，我們並無持有任何閒置土地，亦無須被政府部門沒收任何土地或支付任何閒置土地費。

#### 選擇建築公司

我們將項目的建築工程外包予符合資格的建築公司。我們一般就項目的主體結構建設工程、設備安裝工程等主要工程委聘一名總承包商。我們合作過的許多總承包商均具有中國特級或一級專業建築企業資質。此外，我們亦會與從事景觀建築及工地地基工程等特定領域的專業承包商合作。我們相信，將我們的建築工程外包給承包商可使我們利用該等建築工程承包商的專業知識以降低我們的風險，如原材料成本波動帶來的風險。

我們通過招標流程選擇第三方建築公司，該等招標程序由各當地區域公司層面的成本管理部門管理。我們維護著100多名經過認可符合資格的承包商數據庫，優先選擇具有長期合作關係的優質建築公司，以確保我們產品的工程質量。我們對主要潛在承包商進行資質審查、業績考察，只有通過資質審查及評估標準的承包商方會納入數據庫。我們就一項投標尋找來自合格承包商數據庫的至少三名承包商進行招標。在評估選擇中標對象時，我們通常會綜合考慮招標公司的專業資格、技術實力、財務狀況、行業聲譽、負責潛在項目的工程團隊、提議的建築時間表、以往業績及報價。

## 業 務

我們並未與建築公司訂立任何長期合約。通常，我們會就每個項目簽署單獨的建築合同。根據我們與選定的建築公司訂立的建築合同，總承包商及分包商有義務在嚴格遵守中國相關法律法規以及規定的設計規格及時間進度計劃的基礎上承接整個建築工程。一般而言，我們於施工階段會依據施工進度分期向承包商支付合約總價的70%至80%。於項目竣工及結算時，我們通常會支付項目結算時合同總價的約95%至97%，並將餘下的約3%至5%扣作由於施工缺陷導致的質量保修的質保金。我們的建築工程承包商一般須就質量缺陷提供通常為二至八年不等的保修期，保修期內須完成所有的維修整改。若承包商未按合同履行保修責任，我們可選擇其他第三方承包商進行維修，並從質保金中扣除相應的費用。於往績記錄期間，董事確認我們的質保金足以涵蓋建築缺陷所產生的開支。

未經我們事先同意，我們所聘用的建築公司不得將其與我們的訂立的合同協議轉包或轉讓給第三方。我們有時會通過公開招標選擇分包商來進行土木工程單位建設，包括但不限於外牆塗料、門窗、陽台、防火門等其他單位，以及電梯安裝、消防工程、防水工程等安裝部件的建設。若將建築工程分包給第三方時，我們通常與建築公司和分包商簽訂分包合同。建築公司有責任監督和確保分包商建設工作的質量、安全和流程，並定期向我們提供進度報告，以密切監督建設進度。

### 材料招標採購

我們負責通過招標程序直接向供應商採購若干專業建築材料及設備，如我們項目中使用的門、窗及電梯設備等。為確保質量，我們一般向供應商數據庫中的經批准為合格的供應商採購材料。我們的數據庫收集有相關供應商的服務質量及定價等資料，並由我們定期檢查及更新。我們就一項投標尋找來自合格供應商數據庫的至少三名供應商進行招標並對該等供應商進行價格與質量評估。在確定供應商時，我們會考慮產品及服務質量、有關供應商處理潛在項目的適合性及聲譽等因素。

建築公司一般負責鋼材及水泥等大部分建築材料的採購，但我們一般會於施工合同中指定建築公司需採購的建築材料的品牌及質量要求。採購條款通常是固定價格，不包含任何最低購買承諾。通過提高物業價格，我們可以在一定程度上將原材料成本的增加轉嫁給客戶。然而，我們承受一定程度的原材料價格波動的風險，因為我們無法提高價格以完全彌補任何成本增加。

一般而言，我們根據採購合同中規定的條款和條件分期向我們的供應商付款，供應商授予的付款條款或會變動，取決於供應商與我們之間的關係以及交易規模等因素。我們通常會在收到供應商發票後的15天內向其付款，該等發票通常在產品通過我們及建築監理公司的質量控制檢驗程序後提供給予我們。

---

## 業 務

---

我們的大部分總承包協議載有調價機制，倘有關材料的市價波動超過若干界限（一般為3%至8%），施工合約價格將會得到調整，因此，我們將承擔或享有有關價格波動的相關風險或利益。於往績記錄期間，董事認為建築原材料的波動並無超出我們與建築工程承包商協議的界限。

我們的建築材料主要向中國的供應商採購。集團的工程管理部及當地附屬公司各自的工程管理團隊監管各項目開發的質量，每月進行實地檢查及在建築材料用於項目前進行預先檢查。就我們自行採購的若干專業建築材料及設備而言，我們一般不會保有建築材料存貨，而僅會訂購所需的建築材料及設備。由於我們已建立合資格供應商數據庫，若供應商無法滿足我們的需求，我們有足夠的選擇和替代方案，這在很大程度上防止了供應短缺的風險。於往績記錄期間，我們的董事相信我們並無面臨任何對我們的業務經營造成重大不利影響的建築材料及設備供應短缺或延誤。

### 成本控制及合同管理

我們已建立一個強有力的成本管控體系，在項目方案批復後，根據我們內部的成本核算指導原則，統一的成本核算口徑，編製目標成本，並經成本管理中心、財務中心審核，作為實施項目實際成本控制機制的基準。

我們在總部建立了成本管理中心，並在我們的成本和合同管理系統下調整了我們的項目，以監控各項目每月產生的成本，包括將實際發生的成本與每月的簽約價，結算價和應付款項進行對比，預估待發生成本並審查其合理性。我們將各項目與其他項目進行對比，並在規劃設計階段分析其成本概況。若項目定位或市況發生重大變化導致實際成本超過目標成本，則此類變更將根據我們的內部規定上報給我們的高級管理層，以做出必要的決策並尋求審批。

我們建立了合同管理系統，該系統構成成本管理信息系統的一部分，記錄內容包括我們所簽署的每份施工或採購合同的付款時間表。董事認為該合同管理系統有助於我們管理我們的付款、結算、變更簽證和現金流量，且有助於我們評估供應商和服務提供商的質量，從而為我們今後篩選承包商和供應商提供有益的信息。

---

## 業 務

---

### 質量控制及安全管理

公司一直強調確保良好的工程質量和施工安全的重要性。我們重視所開發項目的質量控制和施工安全，以確保合乎相關監管規定。我們的質量安全控制手段包括以下幾方面：

#### *施工單位的選擇和合約條款*

公司嚴格按照相關法律法規堅持從嚴及高標準地選擇施工單位。我們在簽訂施工合同中均詳細約定了質量保證條款和安全施工要求，亦包括獎金條款及處罰條款。合同中同時也約定了爭議解決機制，要求施工單位根據要求隨時提供有關工程質量的技術資料等。在實行政府搜查之外，我們對竣工工程逐戶進行內部質量驗收並記錄結果，對內驗質量結果不符合要求的施工單位將在後續的招標中剔除，以保證工程質量。

#### *使用工程管理策劃手段進行預控*

公司對每一個工程項目都要求編製工程管理策劃，明確規定目標施工質量和安全控制程序、涉及的重點問題、項目質量上可能面臨的潛在難點及相關對策。開工前，我們將嚴格審查施工單位的質量保證措施和安全保證體系是否完善；每道工序施工前，進行樣板確認，設置集中工藝樣板展示區，保障大面積施工的質量。

#### *專項巡檢*

在工程施工過程中，我們的工程管理中心對潛在安全風險進行巡查，檢查地基基礎、主體結構、隱蔽工程、特殊部位、重要建築材料、構配件和設備安裝等影響結構安全和使用功能的施工質量及施工安全管理；發現影響工程質量的情況時，採取責令停止施工的強制措施，整改到位後方可恢復施工。

#### *第三方評估*

我們對施工單位的建築工程質量管理實行評估的制度，包括過程評估和交付評估，過程評估包含質量風險評估，確保滿意的施工質量管理，交付評估包含戶內觀感、公共部位、外立面、景觀及機電安裝評估，確保交付業主的物業達到相關質量標準和我們的質量要求。

---

## 業 務

---

### 人防工程

根據相關中國法律法規規定，城市新建民用建築須修建戰時可用於人防用途的地下室。我們已按適用中國法律法規規定，委聘建築公司為我們的房地產項目建設人防工程。於往績記錄期間及截至2018年6月30日，我們已建成總建築面積約為126,935平方米的人防工程，該等工程在和平時期主要用作或將用作停車場，在我們物業組合中所佔比例並不大。我們已將該等物業計入持作銷售的竣工物業。中國法律顧問已確認，我們已獲得建設人防工程所需的許可，且我們定期監控人防工程的狀況，以確保其作為人防工程的功能不受損害。作為我們日常運營的一部分，我們監察涉及民防法的業務實踐以確保合規。詳情請參閱「監管概覽—人民防空工程」。

### 計劃控制

我們已建立項目開發全週期計劃管理系統，旨在實現高效運營，同時將維持低風險作為我們理想的核心戰略。我們已將該等計劃管理系統集成至IT系統。該系統可助力我們實現相關項目的編制、調整、審批、檢查及彙報功能，以及明確項目節點工期、計劃時限、責任崗位及審批人。一旦發現存在節點延遲的情況，我們將採取補救或提速措施，以確保整體項目關鍵節點不受危及或降低有關延遲的影響。我們在與第三方施工承包商訂立的協議中提供有詳細的項目施工計劃表。我們的董事確認，于往績記錄期間質量問題並未引發任何重大不利影響。

### 銷售及營銷

#### 定價政策

我們項目定價的主要決定因素有：集團發展戰略規劃要求、項目利潤目標、市場競爭環境、成本情況、銷售量價平衡。我們項目的首次開盤定價採用綜合定價法，結合項目啟動會規劃價格、周邊項目市場價格、項目實際蓄客量及客戶意向摸底、項目銷售率控制目標及一般市場條件。我們通常採用項目啟動會規劃價格為管控底線，在確保銷售率的基礎上進行適度溢價定價。

我們遵循「及時管控及動態調價」的價格政策，通過內部銷售日報、周報、月報等指標完成進度監測手段及總部的銷管平台管控機制，過程中密切關注市場及各項目銷售動態，採取及時的銷售策略調整及價格調整措施，保障指標進展在既定目標下運行，並實現銷售率和溢價的平衡。

---

## 業 務

---

### 預售

根據適用的中國法律法規，在我們開展任何正在開發的物業的預售活動之前，必須符合若干標準。該等標準包括全額支付土地出讓金並獲得所有相關的土地使用權證，建築相關許可證和預售許可證。在預售前，我們嚴格遵守中國適用法律法規，將支付土地出讓金並獲得所有相關的許可證和許可證，包括預售許可證。請參閱本文件「監管概覽－房地產交易－商品房產的預售」。根據當地政府的預售活動政策，通常在收購相關地塊後的6至10個月內進行預售活動。我們的預售所得款項將僅用於根據項目所在城市的適用規則和規定建設和開發相關項目。

我們通常在物業竣工前開始進行預售，並通過開放樣板房及示範區向客戶直觀地展示我們的產品與服務以供視察。

### 營銷及管控

我們的營銷體系採用三級架構，分別由總部營銷管理中心、區域營銷部、項目營銷團隊組成。總部營銷管理中心負責制訂標準化管控流程、設定營銷目標、價格方案審批、管理項目營銷費用以及考核營銷團隊的表現；區域營銷部門職能視區域規模及項目分布特徵有一定差異，主要負責制訂營銷策略及監督執行詳細的項目營銷計劃；項目營銷團隊則主要負責營銷執行工作。

營銷及銷售策略根據不同的項目會有所不同，並根據不同的因素而定，包括市場狀況、項目規模及目標客戶。我們以電視及印刷媒體渠道（如報紙、電視及廣告牌）以及互聯網對物業進行市場推廣。

我們的銷售模式以自銷為主，部分項目會引入代理合作，以實現我們期望的業績目標。[我們與銷售代理訂立的代理協議主要包括工作範疇、服務年期、授權範圍、費用及付款方式等主要條款。代理協議規定銷售代理不得進行未經授權的銷售或以低於我們同意的價格銷售我們的物業，且該銷售代理的廣告必須真實，且銷售代理必須遵守所有適用的法規要求。我們對銷售代理的代理費根據項目不同的情況進行具體磋商，一般會給予銷售代理銷售物業所得款項總額的6%至7%的金額作為代理費用。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止的各六個月，我們發生的代理費用總金額分別為人民幣11.7百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣3.0百萬元。2015年1月1日至2018年6月30日我們內部銷售代理額佔集團總銷售額的4%，自銷銷售額佔集團總銷售額的96%。我們共有若干個項目採用代理或分銷公司，以及自銷共場聯合銷售的模式。我們依托自銷團隊的努力銷售大部分產品，我們相信，通過加強自銷團隊建設，憑借其他部門的支持，自銷模式可以實現全流程

---

## 業 務

---

的系統化、精細化管控。在降低營銷佣金成本的同時，通過構築自銷團隊，直面客戶需求，更有利於銷售過程的改進和提升客戶購買體驗，優化我們的產品和服務。

### 付款安排

我們堅持「快速回籠」的回款政策。追求快速銷售固然重要，我們亦高度重視客戶回款管理。我們在項目銷售工作的各個環節中，針對可能影響資金回籠速度，造成在途資金積壓的各種情況，進行標準化和流程化的管理操作。我們通過對銷售過程中的各環節的把控，包括指定各環節的責任人，設定各項工作開展流程及完成截止日期，全面監控項目銷售流程的進度，及時解決各類影響資金回籠的問題，有效壓縮資金在途時間。

我們的客戶或買家可根據我們銷售合同或預售合同的條款選擇一次性付款或分期向我們付款兩種方式。我們一般要求買家在訂立銷售或預售合約前支付一筆定金。如彼等決定放棄訂立正式的銷售或預售合約，所交定金將會被沒收。如買方選擇一次性付款購買物業，則購買總價不得遲於買賣協議所定的日期全數支付。

買家還可選擇使用商業抵押銀行提供的分期抵押貸款來支付購買款項。在此情況下，彼等須支付購買款的約30%至70%作為首付款。首付比例或會因該物業是否為買家首次按揭購買住宅物業而異。如為商業物業，則首付比例須不低於購買款的50%。未償還金額由抵押銀行在規定期限內根據各自的銀行融資協議進行結算。根據有關中國的法律法規，我們的買家可申請的分期貸款還款期最長為30年。

同中國市場慣例一致，我們與銀行就向我們的客戶提供按揭貸款簽訂合作協議，且保持長期良好的合作關係。如有需要，該銀行還會要求我們提供擔保，用於抵押按揭貸款。該擔保的期限通常持續至房屋所有權證過戶予我們的買家，及有關樓宇所有權證書以銀行為受益人進行登記為止。作為擔保人，如我們的買家拖欠付款，我們須按照貸款規定向銀行償還買方欠付的全部未償還金額。截至2018年6月30日，我們就買家的按揭貸款所提供的未解除擔保為人民幣8,233.9百萬元。於往績記錄期間，我們並無經歷任何重大買家違約事件。

### 交付及售後服務

#### 項目竣工及交付

我們致力於按照各預售或買賣合約所規定的交付時限，向客戶交付優質的物業產品。在向客戶交付物業前，我們將取得相關竣工證書（房屋建築工程竣工驗收備案表）或我們訂立的相關銷售合約及法律法規所規定的其他證書。自啟動預售至取得竣工證書一般需二至三年。經董事確認，於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何與項目竣工或於銷售後交付相關業權文件有關的重大延遲。



## 業 務

項目交付前，我們組織第三方進行交付評估，排查交付風險，對所發現問題進行整改銷項，確保交付質量。我們密切監視項目的施工進程並進行項目交付前的檢查。我們以工程、客服、營銷為首的各專業職能中心，將在交付前共同檢查有關項目以確保達到質量標準。我們的員工將在買賣協議訂明的交付日期前告知我們的客戶，以安排交付手續。

交付時間已於相關買賣協議中訂明。根據一般的銷售協議，倘我們未能在協議規定的交割日交付物業，則我們有責任每日支付購買價格0.01%至0.05%的罰金，直至交付物業。倘延遲超過90日，則買方可能有權否認買賣協議有效，而我們必須退還買方已付的全額款項，並支付額外罰金。於往績記錄期間，我們的董事確認，我們在物業交付方面並無任何對我們業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響的延遲。於往績記錄期間，董事確認我們未發生過任何因延遲交付物業而對我們的業務、財務狀況及經營業績存在任何重大不利影響的事件。

### 售後服務

我們的客戶服務中心及我們所聘請的相關物業管理公司提供售後服務。為提高服務品質，我們分析業主喜好及向設計、工程等團隊提供有關項目的改善反饋。我們的客戶服務團隊負責開展業主滿意度調查，收集及分析業主數據。我們針對銷售期、交付期、入住期業主的關注重點，進行差異化的業主滿意度調研。同時，我們通過第三方機構的調研數據，了解業主需求敏感點，解決業主問題，並探尋售後服務存在問題，改進及完善項目售後服務。

我們還為部分項目設立會員制度「德客會」。購置有關物業的業主可申請入會。我們相信，會員制度有助於我們鞏固業主關係、培育業主忠誠度、提升品牌形象、更好地及時獲取業主反饋，還能更好地處理業主投訴。

### 保修

我們根據中國商品房銷售管理辦法及城市房地產開發經營管理條例提供樓宇結構質量的保修。我們根據已頒發的國家標準為地基基礎、主體結構、防水工程、水電工程、裝飾工程及衛生潔具提供質量保修，保修期限視乎所涵蓋的項目而異，但時限一般不低於兩年至五年（依項目而定）。地基基礎和主體結構的保修期為設計文件規定的有關合理使用年限。

所有的保修期自相關物業實際交付日期或物業被視為已根據相關合約交付之日開始。我們不會就第三方或不當使用造成的瑕疵以及因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們提供的質量保證期通常不短於我們根據相關建設合約自施工單位取得的質量保證期。我們的施工單位負責保證有關質量標準及相關維修工程所產生的費用，我們不會就保修計提拔備。

---

## 業 務

---

在交房期間，為了進一步提升客戶滿意度，我們在每個交付項目建立快修工作領導小組，負責處理在集中交付期內發生的各類交房質量問題。通過移動驗房APP等信息化手段，建立維修信息溝通和處理平台，高效處理售後維修事宜。

### 項目融資

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

### 銀行貸款

根據中國銀保監會於2004年8月30日發布的指引，對於未獲得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的項目，不得發放貸款。根據2015年9月9日國務院發布的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房和普通商品住房的最低資本金比例為20%，以及其他房地產開發項目的最低資本金比例為25%。請參閱本文件「監管概覽－房地產融資－信託融資」。

倘必要和根據中國銀保監會發布的指引，於往績記錄期間，我們通常通過銀行借款撥付項目所需部分資金。我們銀行借款的條款一般會註明資金投入的項目或項目階段並限於此用途。截至2018年6月30日，我們未償還的即期和非即期銀行借款為人民幣2,522.3百萬元。

### 信託及其他融資安排

與中國其他房地產開發商相似，在日常業務過程中，我們有時會與信託公司及資產管理公司訂立融資安排，以為我們的物業開發項目提供資金。相較於銀行借款，信託及其他融資安排通常在可獲得性、審批安排及還款規定等方面具有更大的靈活性，因此為我們部分項目開發提供了可選擇的更高效的資金來源，尤其在銀行信貸收緊的環境下。

關於信託融資及資產管理融資的具體安排，請參閱本文件「財務資料－信託融資及資產管理融資安排」；有關信託及其他融資安排所適用的相關法律法規，請參閱本文件「監管概覽－房地產融資－信託融資」。

### 投資物業

與我們的業務策略一致，我們保留所開發的部分商業物業，用作長期投資用途。截至2018年6月30日，該等物業包括我們的AI產業園、杭州ONE、天空之翼、德藍廣場、神仙居和徐州九龍城A地塊及九龍城B地塊，總規劃面積約255,669平方米。我們持有該等商業物業用作資本增值。截至2015年12月31日止年度，我們投資物業的公允

---

## 業 務

---

價值虧損為人民幣2.3百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們投資物業產生的收益為人民幣346.4百萬元、人民幣226.1百萬元以及人民幣126.1百萬元，佔我們相關期間收入的5.0%、3.4%及5.1%。

### 物業租賃

#### 商業物業租賃和管理

我們成立商業物業租賃和管理部門以拓展及運營我們的商業物業租賃和管理業務。為提高我們作為房地產開發商和運營商的品牌形象，我們的商業物業租賃和管理部門通過制定戰略規劃、進行深入的可行性研究、業態定位及規劃、引入商業戰略／知名品牌進駐、穩定的運營管理和持續的營銷策劃，並加強項目管理和監督，為我們的商業房地產開發和資產運營提供穩定、持續的運營管理服務。

我們主要擁有並向第三方租賃(i)位於湖州德清縣的寫字樓德藍廣場及(ii)位於徐州沛縣的九龍城A地塊的商業空間及(iii)位於杭州濱江區的AI產業園。我們持有該等物業用作資本增值及租金收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止的各六個月，前述物業所產生的租金收入分別為人民幣0.8百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣1.6百萬元。

#### 運營及管理

為保持我們投資物業的競爭力及盈利能力，我們通過運營管理密切監督我們租戶個別店鋪的經營及表現，評估其對客戶的吸引力、持續經營能力及其按時支付租金的能力。我們會定期統計租戶營業額，故可即時監察各出租物業的經營表現。通過每日的巡查活動，發現租戶及物業存在的各種問題，及時回饋並糾正，確保物業的持續經營。通過定期和不定期的行銷策劃活動，我們不斷吸引客戶並促進消費。

#### 租戶篩選

為保持優質租戶基礎，我們已建立並備存品牌資料庫，包括從經營活動及過往業務關係中篩選的優質品牌客戶，這構成潛在租戶的主要來源。我們的商業經營管理公司負責商場運營，並管理相關資料庫，包括每年對資料庫內的品牌進行評估、評級及增減。

---

## 業 務

---

### 租賃協議

我們與租戶簽訂的租賃協議通常訂立明確的租期、租金、押金、付款安排、物業管理費及違約責任等條款。租賃協議的租期視租戶類型而定，通常為三至六年。租期屆滿後，租戶通常享有在同等條件下優先續約的權利。如果租戶未能履行相關義務，需向我們承擔違約責任或我們有權解除合同。

我們通常于初期向租戶收取固定租金，餘下租期的租金通常按一定比例逐年增加費率。此外，就部分客戶而言，我們亦可能按其總營業額收取一定的比例作為租金。租戶須每月如實向我們報告其總收入。

我們預計與現有租戶續約或與合適的租戶訂立新租賃協議不會出現任何重大困難。截至最後可行日期，我們並不知悉任何可能會導致任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的任何情況。

### 營銷及推廣

為使已開業及將開業的購物廣場保持高租用率，我們從四個方面進行重點行銷推廣，包括但不限於舉辦特色主題活動吸引目標客戶及其顧客、打造精品主題美陳以及搭建會員服務體系等，從而打造獨有的商業模式，以提升我們的商業及多用途物業的客戶吸引力。

### 商業物業增值

我們根據項目定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平及租戶需求等因素挑選租戶，並通過商業物業租賃及停車場、廣告等多元化組合增加經常性收入。

同時，為確保商業物業持續、穩定經營，我們建立了租戶資源庫，並不斷進行充實和完善。對於優質的租戶，特別是國際／國內知名連鎖品牌，我們通過與其建立戰略合作形式引入到我們的商業物業。

我們相信，我們的投資戰略將帶來穩定的經常性收入並顯著提高我們投資物業的價值。

### 物業管理

我們依賴胡一平先生間接控制的公司盛全物業為我們的物業項目提供交付前物業管理服務以及為我們物業項目的樣板間、銷售辦事處及公共場合提供管理及相關服務。該物業管理公司提供的服務包括保安、物業維護及其他配套服務。請參閱本文件「關連交易」一節。物業管理公司於2008年取得國家物業服務企業一級資質，致力於為所有業主提供全面周到的專業物業管理服務。

## 業 務

### 主要供應商和客戶

#### 供應商

我們的主要供應商為施工承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們五大供應商的採購額分別為人民幣596.3百萬元、人民幣673.8百萬元、人民幣759.5百萬元及人民幣377.5百萬元，分別約佔我們於該等期間的總採購額的44.6%、42.4%、49.3%和28.9%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年6月30日止六個月，單個最大供應商的採購額分別為人民幣141.3百萬元、人民幣208.5百萬元、人民幣214.8百萬元及人民幣96.4百萬元，分別約佔我們於該等期間總採購額的10.6%、13.1%、14.0%及7.4%。於往績記錄期間，我們與我們的五大供應商平均約有三至五年的業務關係。我們主要通過電匯或支票向五大供應商付款。我們的主要供應商通常會授予我們15天的信貸期。

我們的五大供應商之一，杭州二建各自持有合肥德恒置業有限公司28%及10%的股份。我們的另一供應商，浙江格雅裝飾，其91.43%的股份由胡一平先生之兄弟胡月根先生持有。就我們董事所深知，除以上披露者外，其他五大供應商均為獨立第三方，且我們董事、及其各自緊密聯繫人或股東擁有本公司已發行股本5%及以上的人士於往績記錄期間，於我們的五大供應商概無持有任何權益。

#### 客戶

我們的客戶主要包括我們開發的住宅或商業物業的個人或企業購買者。我們客戶群亦包括我們建設服務的客戶、酒店主顧以及租戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，我們與五大客戶的交易金額分別為人民幣517.5百萬元、人民幣352.8百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣47.4百萬元相當於我們各期間總收入的約9.1%、5.1%、1.1%及1.9%。於往績記錄期間，我們並無任何主要客戶。

我們的五大客戶包括(i)我們執行董事及控股股東胡一平先生的配偶魏佩芬，(ii)杭州二建，及(iii)德清凱富投資合夥企業(有限合夥)，由朱紅女士為普通合夥人的中國合夥企業。就董事所知，除上文披露者外，所有其他五大客戶均為獨立第三方，且於往績記錄期間，概無我們的董事、彼等的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本的百分之五或以上的股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

#### 競爭

我們是一家中國浙江省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。根據行業報告，2017年，按住宅物業的合約銷售總額計，我們在浙江省全部11個地級市中排名第五。

我們認為，我們經營所在地區及中國整體的住宅及商業物業市場競爭激烈且分散。我們現有及潛在競爭對手包括全國、地區及當地的主要房地產開發商。我們與其他房地產開發商就多種因素展開競爭，包括但不限於物業及服務質量、地理位置、價格、財務資源、品牌認可度以及獲得適當土地儲備的能力。

## 業 務

儘管競爭激烈，我們認為，憑藉我們在〔物業開發、創意設計、物業運營、審慎的項目規劃和高品質的物業產品和服務〕方面的豐富經驗及聲譽，我們已經表現出應對市場變化和競爭的彈性。此外，鑑於我們的品牌認可度、成熟的物業發展能力、以客戶為中心的產品供應及強大的執行能力，我們相信我們可以繼續迅速應對中國房地產市場的挑戰。我們盡力進一步鞏固我們在杭州的市場地位，同時我們選擇性地進駐長江三角洲地區的其他城市以及全國其他主要城市。

### 獎項及嘉許

歷年以來及於往績記錄期間，我們獲得多個獎項和榮譽，以表示對我們開發的房地產項目以及我們自身的品牌及整體聲譽的認可。下表載列我們已獲得的主要獎項及榮譽：







#### 我們所獲獎項：

獲得公司	獎項／嘉許	頒發機構	年份
德信地產.....	中國房地產百強企業－百強之星	中國房地產TOP10研究組	2018年
德信地產.....	浙江房地產品牌10強	致敬住房制度改革二十周年活動組委員會	2018年
德信地產.....	2016浙江百佳年度最受歡迎企業	2016浙江百佳年度最受歡迎企業推選活動組委會	2016年
德信地產.....	2015年度中國房地產品牌企業	錢江晚報社	2015年
德信地產.....	浙江省住宅產業十大領軍企業	全國房地產商會聯盟、中國主流報刊影視媒體房地產宣傳聯盟及浙江日報社	2013年以及2014年
德信地產.....	浙江省住宅產業十大領軍企業	全國房地產商會聯盟、中國主流報刊影視媒體房地產宣傳聯盟及浙江日報社	2012年
德信地產.....	2012年中國房地產企業杭州房企銷售10強	中國房產信息集團、中國房地產測評中心	2012年

## 業 務

獲得公司	獎項／嘉許	頒發機構	年份
德信地產.....	2010年度浙江省最佳僱主企業	浙江浙商研究會、浙江人才開發協會等其他機構	2010年
德信控股.....	2011年浙江十大優秀代建開發商	浙江日報社	2011年
德信控股.....	浙江省十大住宅產業領軍企業	全國房地產商會聯盟、中國主流報刊影視媒體房地產宣傳聯盟及浙江日報社	2010年
浙江德信置業有限公司.....	2009中國房地產最具成長力企業100強	中國房地產投資與開發協會、中國房地產建築技術促進會等其他機構	2009年

## 知識產權

我們非常注重品牌開發，並非常重視發展品牌形象並且極為關注保護我們的知識產權。我們以在中國註冊的商標及由德信控股許可予我們的商標開展業務。此外，我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們一直在使用並在中國和香港兩地申請註冊商標。我們認為和在長三角地區具有相對較好的聲譽及較高的知名度。同時，我們還在香港申請註冊「」商標。此外，我們已註冊並持有域名dexingroup.com。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－我們重大的知識產權」一節。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，誠如董事確認，我們並不知悉我們侵犯第三方擁有的任何知識產權，或任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

## 業 務

### 僱員

截至2018年6月30日，我們擁有1,245名全職僱員，均駐於中國。下表載列截至2018年6月30日按職能劃分的全職僱員明細：

工作性質	僱員數目	佔僱員總數百分比(%)
高級管理類.....	89	7.15%
行政與人力資源.....	98	7.87%
銷售與營銷.....	418	33.57%
工程及成本管理.....	365	29.32%
審計與金融.....	31	2.49%
營運.....	19	1.53%
財務.....	114	9.16%
客服.....	32	2.57%
設計.....	79	6.35%
合計.....	1245	100.00%

下表載列我們截至至2018年6月30日按地域劃分的全職僱員明細：

地區	僱員數目	佔員工總數百分比(%)
杭州.....	396	31.81%
溫州.....	293	7.87%
寧波.....	158	33.57%
浙北.....	184	29.32%
浙中.....	135	2.49%
蘇北.....	74	1.53%
武漢.....	5	0.40%
合計.....	1,245	100.00%

我們通過多種渠道，包括校園招聘會、網絡渠道、獵頭夥伴、內部推薦以及在互聯網上刊登廣告等方式積極招聘熟練的僱員。我們優先招聘忠於工作並重視我們的企業文化以及具有相關工作經驗的僱員。我們根據僱員的職位及專業知識為其提供持續及系統性的培訓，以提升其對房地產行業及相關領域的專業水平。

一般，我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、績效工資及年終分紅。我們亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。我們的僱員並無透過工會或集體談判協議磋商僱傭條款。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們的僱員薪水及福利支出分別為人民幣96.8百萬元、人民幣107.2百萬元、人民幣246.9百萬元及人民幣128.0百萬元，分別佔我們總收入的1.7%、1.5%、3.8%及5.2%。我們制定了項目跟投計劃，以充分提高員工的積極性。



---

## 業 務

---

根據我們中國法律顧問的確認，除「業務－不合規事件－與社會保險及住房公積金供款相關的不合規行為」所披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面符合適用的中國勞動及安全法規，我們並無任何對我們業務經營造成不利影響的重大勞資糾紛，且並無發生任何事故或遭受任何投訴而對我們的營運造成重大不利影響。

### 保險

我們根據適用的中國法律法規的規定和業務經營的需要為我們的僱員購買保險（包括社會保險）。根據適用的中國法律法規，建築公司（作為僱主）須為其建築工人購買保險。與行業慣例一致，我們現時並無就此購買額外保險。

於往績記錄期間，董事確認我們為經營購買的保險充足，而其涵蓋範圍符合行業慣例。然而，依然存在對我們業務經營過程中可能產生的任何虧損、損害或負債未購買保險或未能充分投保的風險。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的現有投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險」。

### 租賃物業

截至最後實際可行日期，我們於15個城市租賃70項物業，主要作為辦公場所。我們的租賃期限通常為9個月至15年，我們預計於該等租賃屆滿時重續。董事確認所有業主均為獨立第三方。

截至最後實際可行日期，我們未能在中國以租戶身份對47項租賃協議進行登記。我們尋求與租賃物業的業主合作，以登記該等已簽立的租賃協議。登記租賃協議需要向有關機關提交業主的若干文件，包括其身份證明文件及物業產權證，因此，完成登記必須業主配合，我們無法掌控。我們的中國法律顧問告知，缺少登記不會影響該等租賃協議的有效性及其強制執行性。然而，有關政府機關或會要求我們在一定時間內整改該等未登記租賃協議，如我們未能整改，即就每份未登記租賃協議處以最高人民幣10,000元的罰款。請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能遵守任何適用法律、法規或規定，我們或會被處以罰款或處罰」。

截至最後實際可行日期，董事確認我們尚未因我們的任何租賃協議未予以登記而收到任何整改命令或被處以任何罰款。董事認為，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們的財務報表未就此作出撥備。

## 業 務

為確保持續遵守中國有關登記我們作為租戶所簽立租賃協議的法律法規，我們將繼續尋求租賃物業業主的配合，以向中國有關政府機關登記已簽立的租賃協議，並在未來採取多種風險控制措施以緩和該等監管風險。我們改進了針對潛在業主的標準租賃條款。我們亦建立包含辦公場所租賃登記狀態等詳細資料的租賃物業數據庫，以確保及時登記我們的租賃物業。我們認為，我們已在內部實施充足有效的措施。然而，由於我們無法掌控業主，因此我們無法確保業主是否將及將何時登記相關租賃。

我們會向有關租賃物業業主及租戶發出提示，要求彼等完成備案及登記程序，然而，由於我們無權控制業主及租戶，我們不能預計完成備案及登記程序所需時間。我們已採用評估未來租約的程序，當中包括記錄需符合規定的列表，例如於我們訂立任何重大租賃協議前業主及租戶須遞交登記租約所需的文件。我們的總部及項目公司將備存一份有關租賃物業詳細資料的清單，包括租約的登記狀況。我們的總部還對所有租賃協議進行季度檢查，倘無及時登記租賃協議，還會指派指定人員檢查新簽立的租賃協議的登記狀況，並與有關訂約方跟進。

## 信息技術

我們認為信息技術系統的有效運作是我們業務經營的保障工具。我們的信息技術團隊負責信息系統的規劃、選型、實施、優化及日常使用運維，以配合我們的業務擴展及滿足我們的業務需要。集中信息技術系統由我們的總部控制及運作。

信息技術系統受到網絡攻擊的風險越來越大。為應對該等風險，我們購買了〔防火牆〕，並對系統數據進行備份。此外，我們定期對機房進行巡檢，並對服務器進行必要的升級，以防止潛在攻擊。我們的信息安全團隊會不定期安排演練，以確保我們的信息技術系統長期持續運作順暢。截至最後實際可行日期，董事確認我們並無遇到信息技術系統受到任何干擾而對我們的業務經營造成重大影響的情況。

## 建設、銷售及運營管理系統

為支撐公司發展，我們根據不同業務需求，目前對不同職能線均已分別設置相應的信息系統，例如營銷管理的銷售系統、運營管理的合約系統、財務管理的財務系統、客戶服務系統。我們已委聘軟件開發公司開發集中監控與控制的經營分析系統，將不同監管系統數據整合，建立公司統一主數據。通過主數據的實時數據分析，我們能夠收集有關物業銷售、材料採購、成本及建設狀態的實時數據，讓管理層能夠及時追蹤及審核業績。董事認為經營分析系統給我們提供了決策依據，並使我們提高了營運效率及我們在中國不同地區高效開發多個項目的能力。

---

## 業 務

---

### 自動化辦公系統

辦公自動化系統可整合多個辦公功能，並搭建知識共享平台，面向組織的日常運作和管理，實現無紙化辦公模式。此系統可整合信息資源與業務系統數據協同共享，監控整個審批過程以確保能夠及時完成任務。辦公自動化系統會自動將已完成的工作流程信息傳輸至相關管理人員審核及批准。董事認為該系統可加快處理時間、減少人工成本、提高效率及生產力以及加強部門間的協同。

### 環境事宜

我們的中國法律顧問告知，我們須遵守中國若干環保法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。有關該等環境法律及法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽－環境保護」一節。我們的各房地產開發項目均須根據中國法律進行環境影響評估。我們必須提交相關環境影響評估報告連同其他所需的文件以供環境保護主管部門評估及審批。相關政府部門發出的批文將列明在空氣污染、噪音排放及污水及廢物排放等方面施工項目須遵守的標準，相關環保措施須納入特定項目的設計、施工及營運中。每個項目完工後，相關政府部門亦會檢查工地，確保在物業交付予買家前已遵守所有適用的環境標準。

我們已採取具體措施以確保我們符合適用的環保法律及法規，包括(i)嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)在項目完工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們就環境保護產生的合規成本分別為人民幣40,000元、人民幣61,000元、人民幣434,000元及人民幣403,000元。我們於2017年及2018年上半年的環保合規成本增加的原因主要是我們項目數量的增多，產生較高的環評費用。假設適用的環境保護法律法規在將來不會產生重大變動，我們預期未來將發生的年度合規成本將基本相同。

我們的物業自投入運營以來及截至最後實際可行日期，董事確認並未收到任何與違反任何環保法律或法規有關的重大罰款或處罰。

## 業 務

### 健康及安全事宜

我們須就安全及工作相關事宜受多項中國法律法規規限。我們已就職業健康及安全相關事宜訂立一套指引，並已發展出全面管理制度以實施我們有關此方面的政策及程序。此外，我們就職業健康及安全相關主題為我們的僱員提供定期培訓，以加強僱員的意識及知識。

根據適用的中國法律法規，我們聘用的建築公司負責建築工地的安全，並須為其工人投購意外保險。我們一般要求我們聘用的建築公司根據適用的法律法規為面臨工傷風險的員工購買意外保險，採納有效職業安全監控措施以及提供定期體檢及培訓。

我們致力於為僱員提供安全及衛生的工作環境。為確保建築質量及安全，我們已經訂立了一套標準及規格，當中我們要求我們工人及第三方建築公司所僱用的工人在建築過程中遵循。我們在各個方面密切監督各項目，以確保建築過程符合相關法律法規。我們還委聘獨立第三方監理公司監督我們建築工地在整個施工過程中的安全。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們聘用的建築公司於建設項目時遭遇二起導致建築工人重大傷亡的事故。該等建築公司對該等事故負全責。該等事故並未對我們的經營造成任何重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除「業務－不合規事件」所披露的不合規事件外，我們並未因違反中國勞動、健康和 safety 相關法律法規而遭受罰款或處罰。

### 牌照、許可證及資質證書

#### 牌照及許可證

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已獲取我們經營所需的所有重大牌照和許可證。

#### 資質證書

下表列載截至最後可行日期有關我們房地產開發資質的詳情：

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
慈溪合翔置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	三級	2018年3月14日	有效，於2019年3月13日屆滿
慈溪市梁建置業有限責任公司...	房地產開發企業資質證書	三級	2017年9月29日	有效，於2018年9月28日屆滿

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
德清縣安居建設有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2017年11月17日	有效，於2020年12月15日屆滿
德清德藍置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2018年6月20日	有效，於2021年6月19日屆滿
德清德寧置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年8月2日	有效，於2020年8月1日屆滿
德清德宇置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年11月21日	有效，於2019年12月6日屆滿
德清錦鴻置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年4月8日	有效，於2019年4月7日屆滿
德清凱銀置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	三級	2016年11月2日	有效，於2019年11月1日屆滿
德清縣康居建設有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2017年11月17日	有效，於2020年12月9日屆滿
德清名城置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2017年12月29日	有效，於2020年12月29日屆滿
德信地產(岱山)有限公司.....	房地產開發企業資質證書	暫三級	2018年1月18日	有效，於2019年1月屆滿
德信地產集團有限公司.....	房地產開發企業資質證書	壹級	2017年7月21日	有效，於2020年2月10日屆滿
德信地產(麗水)有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年3月13日	有效，於2019年3月12日屆滿
德信地產(寧波)有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	三級(暫定)	2018年5月14日	有效，於2019年5月10日屆滿
德信地產(舟山)有限公司.....	房地產開發企業資質證書	暫三級	2018年5月15日	有效，於2019年3月屆滿
杭州德冠投資有限公司.....	房地產開發企業資質證書	三級	2017年8月8日	有效，於2020年5月20日屆滿
杭州德信蜀山置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定(僅限於開發蕭政儲出(2018)4號地塊項目)	2018年6月7日	有效，於2019年6月7日屆滿

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
湖州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年12月4日	有效，於2018年12月3日屆滿
湖州德越置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年1月18日	有效，於2019年1月17日屆滿
衢州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年9月26日	有效，於2018年9月25日屆滿
衢州站前東路碧桂園房地產開發有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年9月26日	有效，於2018年9月25日屆滿
瑞安市德信置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年7月10日	有效，於2019年7月9日屆滿
上饒市合輻置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年6月8日	有效，於2019年6月7日屆滿
台州德新園置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定(可開發黃岩區江山壹品苑一、二期房地產項目)	2017年12月1日	有效，於2018年11月30日屆滿
台州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	2018年9月7日	有效，於2019年9月7日屆滿
溫州德信濱海置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年12月18日	有效，於2018年12月5日屆滿
溫州德信置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	三級	2016年6月15日	有效，於2019年5月21日屆滿
溫州德信廣景置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年5月29日	有效，於2019年5月16日屆滿
溫州德信金田置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2016年11月17日	有效，於2018年11月9日屆滿
溫州德信凱城置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年7月25日	有效，於2019年7月18日屆滿

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
溫州德信明成置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年1月24日	有效，於2019年1月5日屆滿
溫州德信甌潤置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年4月27日	有效，於2020年4月18日屆滿
溫州德信生態園置業有限公司...	房地產開發企業資質證書	貳級	2017年9月12日	有效，於2020年9月12日屆滿
溫州德信時代置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年4月27日	有效，於2020年4月19日屆滿
仙居縣德信旅遊開發有限公司...	房地產開發企業暫定資質證書	三級（暫定）	2018年6月20日	有效，於2019年6月19日屆滿
徐州德信置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	貳級	2018年4月13日	有效，於2021年4月12日屆滿
徐州德遠置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	貳級（暫定）	2017年10月22日	有效，於2018年10月21日屆滿
長興德信置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	四級	2017年7月24日	有效，於2019年3月13日屆滿
浙江德晨置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定（僅限於開發蕭政儲出(2017)19號地塊項目）	2018年3月16日	有效，於2019年3月16日屆滿
浙江德廣置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年4月23日	有效，於2020年3月30日屆滿
浙江德鴻置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年7月4日	有效，於2019年7月3日屆滿
浙江德信中順置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年11月20日	有效，於2018年12月9日屆滿
浙江德璟置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年8月6日	有效，於2019年8月5日屆滿

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	發證時間	狀態
樂清信輝置業有限公司 .....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年8月20日	有效，於2020年8月20日屆滿
德清莫干山東麓建設有限公司...	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年9月3日	有效，於2019年9月2日屆滿
舟山德通置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	暫三級	2018年1月15日	有效，於2019年1月屆滿
衢州德信東跡置業有限公司.....	房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2018年9月4日	有效，於2019年9月3日屆滿

我們會於牌照、許可證書和資格證書到期前向相關政府部門申請續簽。根據我們的中國法律顧問的建議，倘已根據「房地產開發企業資質管理規定」及其他相關法律法規向有關部門提交申請文書，則續簽相關牌照、許可證和資格證書不存在重大法律障礙。倘我們未能在牌照、許可證和資格證書到期之前獲得續簽，則我們的開發計劃可能會延遲，並可能對我們的業務運營產生不利影響。請參閱本文件「風險因素－與我們業務相關的風險－如果我們在進行物業開發及管理業務時未能取得必要的政府批文、或在此方面出現重大延誤，我們的業務或會受到不利影響」。

### 法律訴訟及合規

作為中國物業開發商，我們可能於一般業務過程中涉及仲裁、訴訟或行政法律程序或爭議。於往績記錄期間，我們並無涉及任何與承包商、買家、商業合作夥伴或其他人士對我們的業務、經營業績及財務狀況而言屬重大的法律或其他爭議。董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何已經或可能預期對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的實際或面臨的仲裁、訴訟或行政法律程序。

### 不合規事件

於往績記錄期間，我們經歷不重大的不合規事件。該等事件的概要和我們確保持續合規的內部控制措施載列如下。我們的董事認為該等不合規事件並未且將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。



---

## 業 務

---

### **在獲得必要許可證之前開始施工**

於往績記錄期間，我們在獲得建設的各個階段必要的許可證前開始或進行若干項目的建設工程，包括建築工程施工許可證或建設工程規劃許可證。所有該等許可證及／或程序已在後期完成並獲得。過去，該等事件包括：

- **在獲得建築工程施工許可證之前開始施工**

於往績記錄期間，我們五家項目公司在獲得有關建築工程施工許可前開始若干項目的建設。所有該等許可證已在後期獲得。該等事件的總罰款約為人民幣2,580,000元，截至2018年8月30日已全部結清。

- **在獲得建築工程規劃許可證之前開始施工**

於往績記錄期間，我們五家項目公司在獲得有關建設工程規劃許可證前開始若干項目的建設。所有該等許可證已在後期獲得。該等事件的總罰款約為人民幣2,147,000元，截至2018年8月30日已全部結清。

發生該等不合規事件主要是因為(i)有關建築承包商未經我們批准便開始建築工程，以加快施工進程；(ii)我們的項目經理與相關政府機構之間存在一些溝通不暢；(iii)不同地方政府機構在實施或解釋相關中國法律法規方面存在不一致，導致在實踐中確認某些建設階段的標準不一致，因此，完成相關行政程序（如申請建築工程施工許可證）的時間要求不一致，以及我們未能充分培訓當地僱員，以了解不一致之處，該等僱員依賴其過去在其他城市的經驗而未重新確認當地政策；及(iv)我們未能在項目公司層面對僱員進行充分培訓，以執行內部控制政策及監督施工進程。我們已收到相關地方監管部門發出的確認函，確認該等不合規事件並不重大。經我們的中國法律顧問確認，由於該等公司已完全結清罰款，且考慮到相關監管部門發出的確認函，故彼等認為，該等公司因該等不合規事件而面臨進一步行政處罰的風險甚微。董事認為該等不合規事件不會對我們造成重大運營或財務影響。

### **確保持續合規的內部控制措施**

我們已制定內部程序，以確保我們的附屬公司在將來對任何建築工程施工之前獲得所有必要的許可證、執照和監管批准。我們還尋求在項目公司層面與員工及與相關建築承包商進行更密切的合作和更頻繁的溝通，通過召開每月進度會議，以確保彼等

## 業 務

對建築工程施工前獲得所有必要的許可證、執照和批准；我們還組織對相關部門負責人員進行項目現行規章制度與施工管理以及我們的政策與程序的季度培訓。

### 與社會保險及住房公積金供款相關的不合規事件

- 未能提供足夠的社會保險及住房公積金供款

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司未能按照相關中國法律法規的規定為其部分僱員提供社會保險及住房公積金供款。我們預計，於往績記錄期間，有關當局要求償還的社會保險及住房公積金供款的總計未償付金額約為人民幣3,550,000元。發生該等不合規事件主要是因為(i)我們各部門之間存在溝通不暢；及(ii)地方部門在實施或解釋相關中國法律法規方面存在不一致，且該等公司的行政管理人員對相關中國法律法規缺乏了解。

根據相關中國法律法規，我們可能被要求支付拖欠的社會保險及住房公積金供款，並承擔按照0.05%及以上的日差率釐定的社會保險及住房公積金供款拖欠付款的逾期罰款。截至最後實際可行日期，我們未從相關當局收到該等要求且全部該等公司（除衢州德信置業有限公司（「衢州德信」）、仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」）及杭州海衍科技有限公司（「杭州海衍」）並未就住房公積金從相關當局獲得書面確認之外）已從相關當局獲得書面確認，確認我們並無未償付的社會保險及住房公積金供款及／或並無未因未能提供足夠的社會保險及住房公積金供款予以施加的處罰記錄。

我們的中國法律顧問認為(i)相關當局為發出確認的主管當局；及(ii)基於該等確認，相關公司將受到行政處罰或被相關當局要求支付任何罰款的風險甚微。就衢州德信、仙居德信及杭州海衍相關的不合規事件，根據其實際情況，我們的中國法律顧問認為相關公司將受到行政處罰或被相關當局要求支付任何罰款的風險甚微。董事認為該不合規事件不會對我們造成重大運營或財務影響。因此，我們並未對社會保險及住房公積金供款做出任何撥備。

- 若干我們附屬公司為我們其他附屬公司所僱用的僱員作出的住房公積金供款

於往績記錄期間，本集團其他附屬公司按照相關中國法律法規的規定為我們附屬公司衢州德信及仙居德信所僱用的僱員作出住房公積金供款，而衢州德信及仙居德信並未作出相關供款。發生該等不合規事件主要是因為(i)我們各部門之間存在溝通不暢；及(ii)地方部門在實施或解釋相關中國法律法規方面存在不一致，且該等公司的行政管理人員對相關中國法律法規缺乏了解。

## 業 務

截至最後實際可行日期，仙居德信已辦妥銀行賬戶開戶手續，且衢州德信正在開設銀行賬戶以均為其僱員作出住房公積金供款，並且本集團的其他附屬公司曾作出且於相關銀行賬戶開戶手續完成前繼續為其僱員作出住房公積金供款。因此，我們的中國法律顧問確認，相關當局對該兩家公司施加任何處罰的風險甚微。

董事認為上述不合規事件不會對我們造成重大運營或財務影響。因此，我們並未對社會保險及住房公積金供款做出任何撥備。

### 確保持續合規的內部控制措施

我們已就管理僱員的社會保險及住房公積金實施政策。我們亦指定附屬公司層面的有經驗的人力資源人員，處理與社會保險及住房公積金有關的事宜，包括所有文件的備檔、支付供款以及更新相關政府政策及法規至我們的內部指引。

### 未足額納稅

於往績記錄期間，我們六家項目公司(i)未能全部繳納約為人民幣378,210元的企業所得稅(ii)未能代扣代繳約為人民幣200,000元的個人所得稅，(iii)未能支付約人民幣91,000元的房產稅，及(iv)丟失稅務發票。該九項事件的總罰款約為人民幣336,000元。截至2018年8月30日，該等未足額納稅及相關總罰款已全部結清。

發生該等不合規事件主要是因為該等項目公司的相關財務部門人員誤解了相關法律法規有關計算稅基的規定，導致漏報若干應課稅項目以及要求扣除若干不符合減稅條件的成本及開支。全部該等公司（除杭州德冠投資有限公司（「杭州德冠」）及杭州豪能實業有限公司（「杭州豪能」）之外）已從相關地方監管部門獲得書面確認函，確認該等不合規事件並不重大。經我們的中國法律顧問確認，由於該等公司已完全結清罰款，且考慮到監管部門發出的確認函，故彼等認為，該等公司因該等不合規事件而面臨進一步行政處罰的風險甚微。就杭州德冠及杭州豪能而言，由於相關公司已悉數結清罰款並糾正了該等問題，我們的中國法律顧問認為，相關公司因該等不合規事件而進一步受到行政處罰的風險甚微。董事認為該等不合規事件不會對我們造成重大運營或財務影響。

### 確保持續合規的內部控制措施

我們改進了相關的內部控制政策並加強了內部程序，以監督納稅申報表的編製及繳付稅項。該等納稅申報表須經區域公司或集團財務審核。我們亦加強對負責人員的培訓計劃，以使他們熟悉相關稅法及法規的最新發展。

## 業 務

### 其他不合規事件

於往績記錄期間，我們的部分附屬公司經歷多項其他類型的不合規事件，包括：

- **違反中國廣告法律法規：**我們的六間附屬公司於獲得相關預售許可證前發布物業廣告，併發布不實及誤導性的物業項目廣告。截至最後實際可行日期，我們合共被處以罰款人民幣198,200元。截至最後實際可行日期，我們的中國法律顧問確認，我們已經全額支付對我們施加的罰款；及
- **在完成消防安全相關程序之前開始運營：**我們的三家附屬公司未能完成所需的消防安全備案程序或在運營前就售樓部及辦公物業相關的規定糾正消防安全問題。截至最後實際可行日期，我們被處以罰款人民幣12,000元。截至最後實際可行日期，我們的中國法律顧問確認，我們已全額支付對我們施加的罰款，並已完成所需程序及整改。

此外，截至最後實際可行日期，我們作為租戶未能登記47份租賃。請參閱「業務－租賃物業」一節。截至最後實際可行日期，我們作為房東訂立了74份租約，但其中27份租賃未能登記。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能會因租賃未予以登記而被處以罰款」一節。

概無董事捲入以上不合規事件。我們已收到相關當地監管機構發出的確認函，確認大多數該等不合規事件並不重大或我們已就往績記錄期間發生的不合規事件作出整改。我們已確認該等公司已完全繳納罰款並作出充分整改。鑑於我們作出的確認及有關機構發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，該等公司面臨由發布該確認的該等有關政府機構進一步處以行政處罰的風險很小。董事認為，此類違規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們的財務報表中沒有為該等違規行為作出撥備。

據我們的中國法律顧問告知，董事確認，截至最後實際可行日期，除上述披露事件外，我們已在所有重大方面遵守相關中國法律。

### 其他內部控制措施確保持續合規

為持續提升我們的企業管治及內部控制以及防止不合規事件將來再次發生，我們已採取以下措施：

- (i) 我們已制訂具體的內部控制措施，涵蓋物業開發的不同階段，以確保遵守人民防空法律法規。尤其是，在取得所需牌照前，我們不得使用物業項目中未來將建成的人民防空設施。此外，須建立適當的存檔制度，以記錄所有批准及牌照。各項目管理中心須按合理的間隔時間進行持續的合規評估，並須確

## 業 務

保物業項目的設計、施工及質量符合相關法律法規規定的保護及質量標準。各物業管理公司須在牌照到期前至少一個月申請續期，如牌照已到期，則禁止繼續使用人民防空設施；

- (ii) 我們已制訂具體的內部控制措施，涵蓋與定價、廣告設計、銷售和營銷相關的詳細程序，並要求相關部門遵守該等措施。我們要求我們的營銷中心密切關注廣告法律法規監管要求的任何變化。我們已為相關部門組織並計劃繼續組織有關遵守中國廣告法律法規和我們銷售與營銷政策的培訓；
- (iii) 我們已不時向高級管理層及法律部員工提供並計劃繼續提供有關我們業務適用的法律及法規規則的培訓；
- (iv) 我們已委聘中國法律顧問就遵守中國法律法規提供法律意見及向高級管理層及法律部員工提供培訓；
- (v) 我們已委聘智富融資有限公司作為我們的合規顧問，為董事及管理層提供上市規則事宜的意見，年期由[編纂]開始，至派發本公司有關[編纂]後第一個完整財政年度財務業績的年報日期完結；
- (vi) 董事會已成立審計委員會，以監察內部控制情況，包括（其中包括）審核本集團內部控制的政策及慣例並向董事會提供建議、審核及監察本集團有關遵守董事會可能指定、載於本集團任何憲章文件或上市規則以及其他適用法律、法規、規則及守則施加的規定、指引及法規的政策及慣例，以及確保有合適的監察系統以確保符合相關內部控制系統、程序及政策，以及監察本集團保持符合內部風險管理標準的計劃是否有所實施；及
- (vii) 我們已委聘獨立的外部顧問公司作為我們獨立內部控制顧問，以根據事先同意的範圍及方式，審核我們有關個別實體若干範圍的財務報告的內部控制情況，並已執行獨立內部控制顧問的建議。

### 內部控制和風險管理

#### 內部控制

我們的管理層負責制定及實施內部控制制度，作為有關制度的最高決策層，管理層就內部控制系統的目標及策略做出決策，建立主要風險防範及控制機制。審計部門對高級管理人員進行監督，並就內部控制系統的升級向管理層提出建

---

## 業 務

---

議。我們聘請獨立的內部控制顧問（「內控顧問」）對我們的內部控制系統進行評估。我們根據內控顧問的建議對我們內控系統的缺陷與不足採取補正措施。

### 風險管理

我們的業務運營受到多種風險因素的影響，我們認識到，風險管理對於我們的成功至關重要。關於對我們所面臨的各種風險及不確定性的討論，請參閱本文件「風險因素」章節。為應對該等挑戰，實時監督我們在[編纂]之後的風險管理政策和公司治理措施，保證實現公司高效、合規運營的目標，我們已於2018年7月31日編制了風險管理制度。我們建立了包括識別、分析、回應、監控、彙報為主要步驟的風險管理流程，以系統整理、減輕及監控風險。我們的相關風險管理措施主要包括：

- 董事會負責並擁有一般權利管理及開發本集團業務，對風險管理及內部控制系統負責，負責評估及厘定風險性質及程度，監督管理層對於風險管理及內部監控系統的設計、實施和監控，並做出涉及重大風險的重大業務決定；
- 總部的管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責監督及批准我們城市及項目公司的任何重大業務決策。我們採用集中批准以審核及批准業務計劃及架構。我們的財務及會計事項直接由總部控制及審核，以確保一致性及準確性。我們的成本管理部集中訂立主要採購及建造合約，以監控與該等合約有關的風險，而審計風控部及法律事務部亦確保監管及合約的合規性。我們的IT系統協助上述管理過程。
- 公司的高級管理層負責定期審議公司風險管理相關的政策及制度，定期向審核委員會報告風險管理情況；
- 我們將定期對管理層及員工進行內部評估及培訓，以保證其在相關法律法規及政策層面擁有充分的知識；
- 我們通過向董事及高級管理層提供關於相關上市規則及上市公司董事義務的培訓，以識別潛在的不合規事宜，確保其遵守所有相關適用的法律法規；

---

## 業 務

---

- 我們的相關部門，包括財務部門、運營部門、法務部門、行政部門、人力資源部門等將負責執行制定並實施所屬業務的風險應對方案，並負責執行和實施我們的風險管理政策及措施。

### 董事和獨家保薦人的意見

經考慮導致不合規事件的事實情況及在以下基礎上：(i)我們已全額支付相關罰金（在適用情況下）；(ii)我們已與相關政府部門確認並協商，相關不合規事件不重大；(iii)我們的中國法律顧問認為，我們受到相關政府機構就有關不合規事件作出進一步行政處罰的風險很小；及(iv)我們已聘請內部控制顧問對我們的補救內部控制進行審查，並已採納整改措施以解決此類事件，並加強內部控制措施以確保持續合規，董事在審查上述內部控制措施後，認為(i)以上措施足夠，將有效確保適當的內部控制系統，以防止未來類似不遵守中國法律法規的事件；及(ii)上述不合規事件不會對董事符合規則第3.08和3.09條的資格以及本公司是否適合[編纂]造成不利影響。基於上述原因，獨家保薦人同意董事的觀點。

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄一所載會計師報告所載我們截至2015年、2016年及2017年12月31日以及截至該等日期止年度以及截至2018年6月30日及截至2018年6月30日止六個月的經審核合併財務資料連同其附註以及截至2017年6月30日及截至2017年6月30日止六個月的未經審核合併財務資料一併閱讀（「合併財務資料」）。合併財務資料已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）刊發的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，而香港財務報告準則在重大方面可能不同於其他司法管轄區通常採納的會計原則。

以下討論及分析及本文件所載的其他部分載有若干前瞻性陳述，該等陳述反映我們目前對未來事件以及涉及風險及不確定因素的財務表現的意見。該等陳述乃以我們基於我們的經驗和對歷史事件的認知、現行環境及預期未來發展以及我們認為在有關情況下合適的其他因素作出的假設及分析為基準。閣下評估我們的業務時，務請仔細考慮本文件「風險因素」一節提供的資料。

就本節而言，除非文義另有所指，否則對2015年、2016年及2017年的提述乃指截至有關年度12月31日止的財政年度。除非文義另有所指，否則本節所述財務資料乃按合併基準陳述。

## 概覽

我們是一家總部位於中國浙江省的領先的綜合性房地產開發商，主要專注於住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。憑借23年的經驗，我們已成為浙江省和長三角地區領先的綜合型房地產開發商，並進軍主要樞紐城市，同時也樹立了開發物業「杭派精工」的鮮明品牌形象。根據行業報告，2017年，按浙江省11個地級市的已售物業總建築面積計算，我們排名第五。至2018年，我們亦連續六年獲得由國務院發展研究中心企業研究所及清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合授予的中國房地產百強企業稱號，在2015年、2016年、2017年和2018年的排名分別從第75位上升至第74位至第72位以及至第63位。

直至2018年6月30日，就權益比例而言，我們的土地儲備總計為6,362,640平方米。截至2018年6月30日，我們已有25個可銷售或可租賃竣工項目，54個在建項目及22個持作未來開發項目。作為一家總部位於長三角地區的房地產企業而言，我們認為，在具有類似戰略發展規劃的其他房地產企業中，就增速而言，我們為一家領先的房地產開發商。



## 財務資料

我們的業務活動集中於長江三角洲地區，該區域為中國經濟最發達最具活力的地區之一，具有高度的開放性、創新激勵機制以及持續的人口增長。我們的業務運營包括四個主要收入來源：(i)物業銷售，(ii)建築服務，(iii)酒店營運及(iv)租賃業務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，銷售物業貢獻的收入佔我們總收入的大部分，金額分別為人民幣5241.1百萬元、人民幣6,722.5百萬元、人民幣6,501.4百萬元、人民幣2,738.9百萬元及人民幣2,448.2百萬元，分別相當於我們同期總收入的約92.0%、96.3%、99.2%、99.1%及99.1%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的淨利潤分別為人民幣64.7百萬元、人民幣513.4百萬元及人民幣839.4百萬元，複合年增長率為260.3%。截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的淨利潤分別為人民幣260.8百萬元及人民幣462.7百萬元，增長率為77.4%。

### 呈列基準

根據「歷史及重組－重組」所披露的重組，本公司於2018年8月17日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組前及重組後受控股股東的共同控制。因此，歷史財務資料採用合併會計原則，按合併基準編製，猶如重組已於往績記錄期間開始時完成。

本集團於往績記錄期間的合併收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司從最早呈報日期或附屬公司首次受控股股東共同控制之日（以較短期間為準）起的業績及現金流量。本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的合併財務狀況表已擬備以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無作出任何調整以反映公允價值，或確認任何因重組而產生的新資產或負債。

重組前由控股股東以外各方於附屬公司持有的股益及其變動於應用合併會計原則時呈列為股本中的非控股權益。損益及每項其他全面收入項目歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內的交易及結餘已於合併時悉數抵銷。

---

## 財務資料

---

### 影響我們經營業績和財務狀況的重大因素

我們的業務、經營業績、財務狀況及前景受下文所載因素等因素的影響，其中許多因素非我們所能控制。下列因素應與本文件「風險因素」一節一併閱讀。

#### 中國的宏觀經濟和中國物業行業的監管措施

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入均來自與中國商業和住宅物業市場有關的經營。中國商業和住宅物業市場狀況會受到中國與物業開發有關的政府政策和法規的顯著影響。

中國政府不時根據宏觀經濟狀況調整對物業市場的監管以實現政策目標，如防止物業市場過熱或在經濟蕭條期間和其後刺激物業市場。

我們的業務和經營業績可能會受到中國政府有關物業開發的政策和法規的影響，包括(i)提高所有權轉讓和物業所有權稅收，(ii)提高住宅按揭首付比例，(iii)收緊融資和按揭貸款信貸，及(iv)對多套房產及投資外省住宅物業進行限制的政策和法規。

#### 收購適合未來開發土地的能力

我們的持續增長將主要取決於我們以可取得合理回報的價格獲得優質土地的能力。近年來，我們已將業務擴大到其他地區。根據我們現時的開發計劃，我們的土地儲備足夠未來三至五年開發之用。由於中國經濟持續增長以及商業及住宅物業需求保持相對強勁，我們預期全國及在我們經營所在的城市開發商間對適合物業開發的土地儲備的競爭將加劇。此外，採用公開投標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓國有土地使用權亦可能加劇開發土地和土地收購成本的競爭。

#### 資本渠道和融資成本

銀行和其他借款是我們物業開發資金的重要來源。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們尚未償還的即期和非即期銀行及其他借款分別為人民幣4,563.2百萬元、人民幣8,122.6百萬元、人民幣10,135.7百萬元及人民幣11,211.4百萬元。由於中國商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行基準利率掛鉤，有關基準利率上調，將增加我們的融資成本。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的融資成本受利率變動的影響」一節。此外，貸款需求增加可能會抬高利率，導致我們其他利率成本增加，尤其是新增貸款利率。

---

## 財務資料

---

### 我們物業的產品組合

我們的絕大部分收入來自銷售住宅和商業物業。多年來，我們已向市場開發和推出多種產品，包括大型住宅物業以及融高端住宅公寓、零售物業和其他物業於一體的多用途綜合樓。我們的經營業績和經營活動產生的現金流量在不同期間可能會視乎已售和已交付物業的類型及這些物業的平均售價而有所不同。此外，我們的經營業績和經營活動產生的現金流量亦會由於我們出售物業時的當前市況而有所不同。我們的投資物業產生的現金流量視當地租金水平及所開發的物業類型而定，而當地租金水平取決於當地的供求狀況。

### 物業開發的時間

我們在任何特定期間承建的物業項目數目主要受土地收購及建設以及土地供應需要龐大資金的限制。此外，物業項目開發需時甚久，可能持續多月或甚至多年，方可開始預售或竣工及交付，且物業項目僅在竣工、出售和交付給客戶時，方能確認大部分收入。此外，由於市場需求波動，預售取決於在特定項目預期竣工及交付時的市況。然而，施工、監管批准及其他程序的延誤可能對我們項目的時間表造成不利影響。鑑於上述限制、時間差異和不確定因素，我們的經營業績過去曾出現波動，且有可能於未來繼續波動。為減少有關波動，我們會策略性地安排項目，以令項目於任何特定期間處於不同開發階段。

### 土地和建築成本

我們的經營業績受土地和建築成本的影響。土地和建築成本仍是銷售成本中的重中之重。多年來，中國的土地出讓金一直穩步攀升。隨著中國經濟持續發展以及拆遷和安置費用繼續上漲，普遍預期土地出讓金將繼續上漲。根據我們的標準建築合同，我們負責鋼材等主要建築材料，並承擔合同訂立後材料成本的任何上漲部分。此外，建築材料成本價格持續上漲，將促使承包商更改新合同的報價，因而增加我們的銷售成本和整體項目成本。倘我們出售物業的價格水平不足以彌補所有增加的成本，我們將不能實現目標利潤率，且我們的盈利能力將會受到不利影響。

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

我們的物業開發須就相關土地及土地增建物的增值金額繳納土地增值稅。於中國從事房地產開發的國內外投資者均須繳納土地增值稅，並須按30%至60%的累進稅率對土地價值增值部分徵收。於往績記錄期間，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們在合併收益表確認的土地增值

## 財務資料

稅費用分別為人民幣9.9百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣59.1百萬元、人民幣18.4百萬元及人民幣92.9百萬元。於確認收入時作出土地增值稅撥備。截至最後實際可行日期，我們已根據相關地方稅務機關所詮釋及執行的中國相關土地增值稅法律法規，就土地增值稅預繳全數稅項及／或作出全數撥備。然而，我們無法向閣下保證，相關稅務機關將認同我們計算土地增值稅負債撥備的基準，亦不能保證該撥備將足以彌補稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅負債。如相關稅務機關計算我們應繳的土地增值稅負債遠高於我們的撥備，我們的財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

### 重大會計政策、估計及判斷

我們認為下列會計政策對我們的合併財務資料最為重要。重大會計政策詳情載於本文件附錄一「會計師報告」附註2。這些會計政策通常基於因須就本質上不確定事宜之影響作出估計而需要管理層作出主觀或複雜判斷。若干會計估計因其對合併財務資料之重要性而特別敏感。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項我們相信於該等情況屬合理之其他因素，有關結果構成就難以在其他來源確定的事項作出判斷的基準。有關存在重大風險導致對資產及負債的賬面值作重大調整的未來的主要假設以及其他主要不確定因素來源於本文件附錄一會計師報告附註4進一步論述。我們持續審核估計和相關假設。

### 收入確認

收入包括在正常業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公允價值，並經扣除退貨、回扣及折扣及撇除本集團內部銷售後入賬。收入於(i)收入金額能即時計量；(ii)未來經濟利益很可能流入實體；及(iii)本集團下述各項活動均符合特定標準時予以確認。

#### (i) 銷售物業及建設服務

收入於資產之控制權轉移至買方時予以確認。資產之控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同條款約及適用於合同的法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產之控制權在一段時間內轉移：

- 買方同時收到且消耗本集團履約帶來的所有利益；或
- 本集團履約時創建和增強買方控制的資產；或
- 本集團履約並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

倘資產之控制權在一段時間內轉移，則收入乃參考已完成履約責任之進度在合同期間予以確認。否則，收入於買方獲得資產之控制權的時間點予以確認。

---

## 財務資料

---

完成履約責任的進度按本集團為完成履約責任而作出的努力或投入，參考每份合同截至報告期末已產生的成本在總估計成本中的佔比計量。

對於在某一時點轉移物業之控制權的物業開發及銷售合同，收入於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且本集團現時有權獲得付款並很可能收回對價時予以確認。

在釐定交易價格時，若融資成份重大，則本集團將調整合同承諾對價。

對於建設服務，本集團履約創建和增強一項於資產被創造或增強時由客戶所控制的資產或在建工程，因此本集團完成履約責任並根據每份合同截至報告期末已產生的實際成本在總估計成本中的佔比，參考特定交易的完成情況在一段時間確認收入。

### (ii) 酒店經營

酒店經營所得收入於提供相關服務的會計期間予以確認。

### (iii) 租金收入

經營租賃項下的業務租賃所得租金收入於租期採用直線法確認。

當本集團在履約過程中所產生的資產具有不可替代用途，且本集團對累計至今已完成的履約行為存在可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業所得收入隨著時間確認；否則，該收入於買方獲得已竣工物業的控制權的時點確認。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。然而，本集團是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合同條款及該合同適用的適用法律的詮釋。有關釐定需要重大判斷。

本集團參考報告日期已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收入。該履約進度按本集團為完成履約責任而作出的努力或投入計量，並參考合同中每項物業單位截至報告期末已產生的合約成本在估計成本總額中的佔比。本集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定估計成本總額的完成度和報告日期已完成履約責任的進度的準確性時需要作出重大判斷及估計。倘未來期間成本估計發生變動，可能對確認本集團的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和承包商和測量師（如適用）的工作。

---

## 財務資料

---

### 投資物業

投資物業為並非由本集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業亦包括在建或發展以供未來用作投資物業的物業。當已符合投資物業的其餘定義時，以經營租賃持有的土地則作為投資物業入賬。於此等情況下，有關經營租賃則當作融資租賃入賬。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本（如適用）。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市場價格釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整（如必要）。倘未能取得有關資料，本集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於損益內呈列。

### 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

物業的開發成本包括在開發期間產生的土地使用權成本、建築成本、就合資格資產資本化的借款成本及專業費用。物業於竣工時轉撥至持作出售的竣工物業。

除非預期有關物業開發項目的建築期長於一般營運周期，否則開發中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。一般營運周期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與將用於履行未來履約責任的現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本。如果預計能夠收回，則履行合約的成本將計入開發中物業。該金額按系統基準攤銷，與資產相關的合約的收入確認模式一致。

### 持作銷售的竣工物業

於報告期末已竣工但仍未出售的物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

成本包括未售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

## 財務資料

### 借款及借款成本

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。

倘很有可能提取部分或全部融資，則就設立貸款融資支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時為止。倘並無跡象表明將很有可能提取部分或全部融資，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約內訂明的責任解除、取消或到期時，借款自資產負債表內移除。已經解除或轉移至其他方的金融負債的賬面值與所付代價（包括所轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益內確認為其他收入或融資成本。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

收購、建造或生產一項需較長時間方可用於其擬定用途或出售的合資格資產（例如開發中物業、在建資產及在建投資物業）直接應佔的一般及特別借款成本會添加到該等資產的成本，直至該等資產可大致用作擬定用途或出售。

等待將特定借款用於撥付合資格開支時將其臨時投資所產生的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

### 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅率的應付稅項，經臨時差異及未使用稅項虧損所導致的遞延稅項資產及負債的變動調整。

#### **(a) 即期所得稅**

即期所得稅開支乃根據本集團實體營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

---

## 財務資料

---

### (b) 遞延所得稅

#### 內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其在財務資料的賬面值之間的暫時差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則有關遞延所得稅不作記賬。遞延所得稅乃以於資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅利潤抵銷可用暫時差額時確認遞延所得稅資產。

#### 外部基準差額

對於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟本集團控制暫時差額撥回時間且暫時差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司相關暫時差額的撥回。僅當有協議令本集團能夠控制暫時差額在可見將來的撥回時，方不會就因合營企業或聯營公司的未分派利潤而產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

僅當暫時差額很可能於未來撥回並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額時，方會就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生的可扣減暫時差額確認遞延所得稅資產。

### (c) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。



---

## 財務資料

---

### 土地增值稅

本集團在中國須繳納土地增值稅。本集團尚未與中國當地稅務機構落實其土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，釐定土地增值金額及相關土地增值稅金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層對稅務條例的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果有別於最初記錄者，且該等差額將影響與當地稅務機構落實稅項的年度的稅項及稅項撥備。

### 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司的依據為釐定本集團對被投資對象是否擁有控制權、聯合控制權或重大影響力，此涉及透過分析本集團對被投資對象主要決策機構（如董事會會議及股東大會）的陳述等各種因素以及其他事實及情況作出判斷。

附屬公司乃合併入賬，即指其各資產、負債及交易均納入本集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合資產負債表中按權益入賬列作投資。

因此，因確認或終止確認投資導致的不適當的分類，可能對綜合財務報表產生重大且廣泛的影響。

### 投資物業公允價值

投資物業，包括已竣工投資物業及建設中投資物業，且投資物業按其公允價值列賬。投資物業公允價值乃參考獨立物業估值師採用物業估值方法對該等物業進行的估值釐定，而有關估值涉及對現行市況的若干假設。該等假設的有利或不利變動可能導致合營企業投資物業公允價值發生變動，從而導致財務資料中分佔合營企業業績發生變動。

有關我們會計政策及判斷的更多詳情，請參閱本文件「附錄一—會計師報告」。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列所示期間我們合併經營業績概要。我們經營業績的波動反映了房地產行業的周期性、物業開發項目和收入確認時間、政府法規對物業市場的不可預測影響以及其他非我們所能控制的因素。我們的經營業績過去曾有波動且極可能在未來繼續波動。因此，我們於不同期間的經營業績或不能直接比較，而我們的歷史業績亦未必能作為我們未來經營業績的可靠指標。

### 合併收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)
收入 .....	5,695,479	6,979,701	6,553,989	2,764,614	2,470,905
銷售成本.....	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,266,870)	(1,646,311)
<b>毛利 .....</b>	<b>592,062</b>	<b>908,311</b>	<b>1,532,681</b>	<b>497,744</b>	<b>824,594</b>
其他收入.....	24,088	69,504	62,540	22,166	15,583
其他收益淨額.....	8,520	6,907	20,834	6,893	37,836
銷售及營銷開支 .....	(117,892)	(124,059)	(200,734)	(61,079)	(89,678)
行政開支.....	(110,378)	(126,571)	(262,202)	(78,915)	(162,077)
投資物業公允價值(虧損)/收益 .....	(2,310)	346,444	226,107	43,452	126,141
<b>經營利潤.....</b>	<b>394,090</b>	<b>1,080,536</b>	<b>1,379,226</b>	<b>430,261</b>	<b>752,399</b>
融資成本淨額.....	(257,859)	(217,034)	(321,449)	(172,835)	(106,566)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(20,876)	(65,110)	160,284	118,458	94,641
<b>所得稅前溢利.....</b>	<b>115,355</b>	<b>798,392</b>	<b>1,218,061</b>	<b>375,884</b>	<b>740,474</b>
所得稅開支.....	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(115,069)	(277,762)
<b>年內/期內利潤及</b>					
<b>全面收入總額 .....</b>	<b>64,659</b>	<b>513,411</b>	<b>839,369</b>	<b>260,815</b>	<b>462,712</b>
以下各方應佔利潤：					
本公司擁有人.....	30,950	330,809	737,543	256,214	432,871
非控股權益.....	33,709	182,602	101,826	4,601	29,841
<b>年內/期內利潤.....</b>	<b>64,659</b>	<b>513,411</b>	<b>839,369</b>	<b>260,815</b>	<b>462,712</b>

## 財務資料

### 若干收益表項目

#### 收入

我們的收入主要來自物業銷售，其次來自物業建設服務、酒店運營及租金收入。下表載列所示期間我們按來源及收益總額中的佔比劃分的收入。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		
收入										
物業銷售所得收入 ..	5,241,083	92.0%	6,722,492	96.3%	6,501,385	99.2%	2,738,920	99.1%	2,448,240	99.1%
建築服務所得收入 ..	435,419	7.6%	232,782	3.4%	29,657	0.5%	14,828	0.5%	10,812	0.4%
酒店收益 .....	14,937	0.3%	15,909	0.2%	16,128	0.2%	7,346	0.3%	6,428	0.3%
租金收益 .....	4,040	0.1%	8,518	0.1%	6,819	0.1%	3,520	0.1%	5,425	0.2%
總計 .....	<u>5,695,479</u>	<u>100%</u>	<u>6,979,701</u>	<u>100%</u>	<u>6,553,989</u>	<u>100%</u>	<u>2,764,614</u>	<u>100%</u>	<u>2,470,905</u>	<u>100%</u>

#### 物業銷售

物業銷售所得收入構成我們總收入的絕大部分。我們在任何特定期間的經營業績取決於我們在此期間交付的物業的總建築面積及售價以及對該等物業的市場需求。房地產市場的狀況會在不同時期發生變化，並受到中國整體以及我們經營所在城市和地區的經濟、政治及監管發展影響。於往績記錄期間，我們已確認的建築面積在不同期間視乎項目規模及其開發階段而發生波動。確認的已售物業的平均售價亦於不同期間視乎我們開發及銷售物業開發項目所在城市及地區的物業售價而發生波動。

下表載列我們於所示期間及所示城市已確認的物業銷售所得總收入、已確認的總建築面積、已確認的每平方米的平均售價：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
城市															
杭州 .....	3,542,193	228,753	15,485	3,500,245	202,880	17,253	2,623,855	105,293	24,920	16,446	438	37,548	430,284	13,805	31,169
溫州 .....	-	-	-	2,827,710	164,372	17,203	3,033,492	168,478	18,005	2,582,363	152,760	16,905	1,890,249	107,440	17,594
湖州 .....	1,014,240	121,205	8,368	313,156	36,991	8,466	187,492	14,111	13,287	100,079	7,465	13,406	45,867	1,763	26,016
徐州 .....	597,282	136,950	4,361	65,423	13,929	4,697	642,746	131,677	4,881	36,674	8,112	4,521	73,720	7,780	9,476
合肥 .....	3,812	-	-	1,977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉興 .....	83,556	12,408	6,734	13,981	1,271	11,000	13,800	214	64,486	3,358	-	-	8,120	356	22,809
總計 .....	<u>5,241,083</u>	<u>499,316</u>	<u>10,497</u>	<u>6,722,492</u>	<u>419,443</u>	<u>16,027</u>	<u>6,501,385</u>	<u>419,773</u>	<u>15,488</u>	<u>2,738,920</u>	<u>168,775</u>	<u>16,228</u>	<u>2,448,240</u>	<u>131,144</u>	<u>18,668</u>

## 財務資料

按照行業慣例，我們通常在物業仍在開發階段的同時根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合約。一般而言，在我們開始預售開發中物業至交付有關物業之間存在時差。一般而言，倘(i)當有關物業已竣工並已將有關物業的擁有權交付予客戶時，則確認物業預售所得收入；或(ii)對於隨著時間確認的物業，我們將參考物業施工及開發進度確認部分預售收入。自客戶收取的預售物業所得款項於相關銷售收入予以確認前列作流動負債項下的「合約負債」。由於物業銷售所得收入僅於交付物業後或參考開發項目的進度後予以確認，故有關交付的時間可能不僅影響我們物業銷售所得收入的金額及增速，亦可能導致我們的合約負債於不同期間發生波動。

下表載列我們確認的平均售價的敏感度分析，說明在我們的已確認平均售價上漲或下跌5%，並假設所有其他變量保持不變的情況下，所示期內其對除稅前利潤的影響。

(未經審核)	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
稅前利潤增加／(減少) .....					
倘已確認平均售價上漲5% .....	262,054.2	336,124.6	325,069.3	136,946.0	122,412.0
佔稅前利潤百分比 .....	227.2%	42.1%	26.7%	36.4%	16.5%
倘已確認平均售價下跌5% .....	(262,054.2)	(336,124.6)	(325,069.3)	(136,946.0)	(122,412.0)
佔稅前利潤百分比 .....	-227.2%	-42.1%	-26.7%	-36.4%	-16.5%

### 建築服務

我們的建設服務收入來自我們若干附屬公司向相關物業的第三方擁有人提供的物業建設服務。就建設服務而言，本集團的履約創造或增進了一項資產或在建工程，而我們的客戶於創造或增進該資產時控制著該項資產或在建工程，因此本集團完成履行履約責任並通過參考特定交易的完成情況於各期間確認收入，而交易的完成情況乃根據我們截至各報告期末所產生的實際成本佔各建設合約估計總成本的百分比進行評估。

## 財務資料

下表載列我們於所示期間由施工附屬公司進行之建設服務所產生的收入。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
							(未經審核)			
<b>建設服務所得收入</b>										
德清縣安居										
建設有限公司 . . . . .	204,409	46.9%	142,530	61.2%	-	-	-	-	-	-
德清縣康居										
建設有限公司 . . . . .	231,010	53.1%	87,868	37.8%	-	-	-	-	-	-
瑞安市德信置業										
有限公司 . . . . .	-	-	2,384	1.0%	29,657	100%	14,828	100%	10,812	100%
<b>總計 . . . . .</b>	<b>435,419</b>	<b>100%</b>	<b>232,782</b>	<b>100%</b>	<b>29,657</b>	<b>100%</b>	<b>14,828</b>	<b>100%</b>	<b>10,812</b>	<b>100%</b>

### 酒店收入

我們的酒店收入主要指德清德藍君亭酒店產生的酒店客房收入、餐飲費及會議場地費用。該收入於提供相關服務期間確認。

### 租金收入

我們亦自出租商業物業、辦公室及我們住宅物業附帶的若干其他零售空間獲得租金收入。我們持有這些商業物業以獲得資本增值，並將其出租以產生租金收入或進行經營以產生收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們獲得的租金收入分別為人民幣4.0百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣5.4百萬元，相當於我們各期間收益的0.1%、0.1%、0.1%及0.2%。

### 銷售成本

銷售成本主要包括我們就物業開發及銷售活動、建築服務、酒店營運及租賃業務直接產生的成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的銷售成本分別為人民幣5,103.4百萬元、人民幣6,071.4百萬元、人民幣5,021.3百萬元、人民幣2,266.9百萬元及人民幣1,646.3百萬元，相當於我們各期間收入的約89.6%、87.0%、76.6%、82.0%及66.6%。

## 財務資料

下表載列所示期間的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元) (未經審核)		(人民幣千元)		
<b>銷售成本</b>										
已售物業成本										
– 土地使用權成本	2,226,230	43.6%	3,152,596	51.9%	2,686,057	53.5%	1,231,109	54.3%	889,303	54.0%
– 建築成本	1,656,477	32.5%	1,834,547	30.2%	1,667,805	33.2%	691,207	30.5%	579,341	35.2%
– 資本化利息	479,254	9.4%	521,646	8.6%	374,952	7.5%	202,875	8.9%	130,042	7.9%
– 稅費及附加費	315,956	6.2%	354,263	5.9%	285,117	5.7%	138,015	6.1%	43,978	2.7%
小計	<b>4,677,917</b>	<b>91.7%</b>	<b>5,863,052</b>	<b>96.6%</b>	<b>5,013,931</b>	<b>99.9%</b>	<b>2,263,206</b>	<b>99.8%</b>	<b>1,642,664</b>	<b>99.8%</b>
建築合約成本	417,735	8.2%	200,974	3.3%	229	0.0%	90	0.0%	65	0.0%
酒店經營成本	7,543	0.1%	7,074	0.1%	7,058	0.1%	3,529	0.2%	3,510	0.2%
租賃業務成本	222	0.0%	290	0.0%	90	0.0%	45	0.0%	72	0.0%
合計	<b>5,103,417</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,071,390</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,021,308</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,266,870</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,646,311</b>	<b>100.0%</b>

### 已售物業成本

已售物業成本主要包括我們就物業開發及銷售活動直接產生的成本。已售物業成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化利息以及稅費及附加費。

- **土地使用權成本**。該等成本指有關購買佔用、使用及發展土地權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置費用及其他土地相關稅項。這些成本受相關物業的位置、市況、項目容積率、指定用途、我們的收購方法及中國法規變動等多項因素之影響。
- **建築成本**。該等成本指設計及建築一個物業項目的成本，主要包括支付予承包商（包括負責土木工程、建設、景觀美化、設備安裝和內部裝飾的承包商）的費用以及基礎設施建築成本和設計成本。我們的建築成本受建築材料價格、興建物業的位置和類別以及輔助設施投資等諸多因素影響。
- **資本化利息**。我們將借款成本的一部分進行資本化，惟以這些成本直接歸屬於開發某一特定項目為限。不直接歸屬於開發某一項目的成本於我們的合併收益表中支銷並列作融資成本，因此，我們可撥充資本的借款成本金額在不同期間波動將對我們的融資成本產生影響。
- **稅費及附加費**。我們的中國經營附屬公司須繳納增值稅、營業稅和附加費以及土地使用稅（倘於往績記錄期間該等稅項適用於該等經營附屬公司）。

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的已售物業成本分別為人民幣4,677.9百萬元、人民幣5,863.1百萬元、人民幣5,013.9百萬元、人民幣2,263.2百萬元及人民幣1,642.7百萬元，相當於我們各期間物業銷售收入的約89.3%、87.2%、77.1%、82.6%及67.1%。

下表載列所示期間我們已售物業成本相關的若干數據。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
已確認的總建築面積(平方米).....	499,316	419,443	419,773	168,775	131,144
已售每平方米平均成本(人民幣).....	9,368.7	13,978.2	11,944.4	13,409.7	12,525.7
平均成本佔平均售價百分比.....	89.3%	87.2%	77.1%	82.6%	67.1%
已售每平方米平均土地使用權成本 (人民幣).....	4,458.6	7,516.1	6,398.8	7,294.4	6,781.1
平均土地使用權成本佔平均售價 百分比.....	42.5%	46.9%	41.3%	45.0%	36.3%

### 土地使用權成本

下表載列我們土地使用權成本的敏感度分析，說明於所示期間假設其他所有變量保持不變，倘我們的土地使用權成本上升或下降5%對我們所得稅前利潤的影響。

(未經審核)	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
所得稅前利潤增加/(減少)					
倘每平方米土地使用權成本下降5%....	111,311.5	157,629.8	134,302.8	61,555.5	44,465.2
佔所得稅前利潤百分比.....	96.5%	19.7%	11.0%	16.4%	6.0%
倘每平方米土地使用權成本上升5%....	(111,311.5)	(157,629.8)	(134,302.8)	(61,555.5)	(44,465.2)
佔所得稅前利潤百分比.....	-96.5%	-19.7%	-11.0%	-16.4%	-6.0%

由於土地使用權成本因地點而異，根據我們在特定期間內交付及確認的總建築面積的地理構成，我們的土地使用權總成本及每平方米平均土地使用權成本各個期間有所不同。由於我們日後完成及交付的物業將與過往期間不同，因此上述敏感度分析僅供參考，不應過分依賴。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們每平方米平均土地使用權成本分別為人民幣4,458.6元、人民幣7,516.1元、人民幣6,398.8元、人民幣7,294.4元及人民幣6,781.1元。每平方米的平​​均土地使用權成本按照土地使用權總成本除以各期間已確認總建築面積。

## 財務資料

### 建築成本

下表載列我們建築成本的敏感度分析，說明於所示期間假設其他所有變量保持不變，倘我們的建築成本上升或下降5%對我們所得稅前利潤的影響。

(未經審核)	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)
所得稅前利潤增加／(減少)					
倘每平方米建築成本下降5% .....	82,823.9	91,727.4	83,390.3	34,560.4	28,967.1
佔所得稅前利潤百分比 .....	71.8%	11.5%	6.8%	9.2%	3.9%
倘每平方米建築成本上升5% .....	(82,823.9)	(91,727.4)	(83,390.3)	(34,560.4)	(28,967.1)
佔所得稅前利潤百分比 .....	-71.8%	-11.5%	-6.8%	-9.2%	-3.9%

### 毛利和毛利率

毛利指收入減銷售成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣592.1百萬元、人民幣908.3百萬元、人民幣1,532.7百萬元、人民幣497.7百萬元及人民幣824.6百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為10.4%、13.0%、23.4%、18.0%及33.4%。

我們的銀行借款和其他融資安排產生了大量利息開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們計入銷售成本的資本化利息分別約為人民幣479.3百萬元、人民幣521.6百萬元、人民幣375.0百萬元、人民幣202.9百萬元及人民幣130.0百萬元。我們大部分的利息開支在產生時於我們的收入表中資本化作開發中物業而非列作開支。這些資本化利息開支將於銷售相關物業時在我們的合併收益表中列作開支，作為銷售成本的一部分。因此，這些資本化利息開支可能會於確認未來期間有關物業銷售額時對我們的毛利率產生不利影響。

### 其他收入及其他收益淨額

其他收入主要包括我們向本集團合營企業及聯營公司提供物業開發項目相關管理及諮詢服務所產生的收入。

我們的其他收益淨額主要包括以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的已變現及未亦現收益以及出售附屬公司的收益。



## 財務資料

下表載列我們於所示期間的其他收入及其他收益淨額。

### 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
管理及諮詢服務收入 .....	20,881	66,618	60,328	22,004	14,138
其他 .....	3,207	2,886	2,212	162	1,445
合計 .....	<b>24,088</b>	<b>69,504</b>	<b>62,540</b>	<b>22,166</b>	<b>15,583</b>

### 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
以公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產所得收益 .....	2,076	5,506	20,520	5,736	3,835
出售附屬公司所得收益 .....	6,159	-	-	-	30,018 <sup>(1)</sup>
其他 .....	285	1,401	314	1,157	3,983
合計 .....	<b>8,520</b>	<b>6,907</b>	<b>20,834</b>	<b>6,893</b>	<b>37,836</b>

附註：

(1) 於截至2018年6月30日止六個月期間，我們向第三方出售附屬公司股權，並確認出售收益為該金額。

## 財務資料

### 銷售和營銷開支

銷售和營銷開支主要包括營銷和廣告開支（包括宣傳開支、展會、交易會相關開支及銷售佣金）、僱員福利開支、物業管理費和與銷售及營銷活動有關的辦公室及差旅等行政性開支。

下表載列所示期間我們的銷售和營銷開支：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
							(未經審核)			
<b>銷售和營銷開支</b>										
營銷和廣告開支.....	62,993	53.5%	75,151	60.6%	111,598	55.6%	35,250	57.7%	39,058	43.6%
僱員福利開支.....	28,597	24.3%	27,786	22.4%	64,764	32.3%	16,408	26.9%	32,851	36.6%
物業管理費.....	16,786	14.2%	8,282	6.7%	12,172	6.0%	2,654	4.3%	5,421	6.0%
辦公及差旅開支.....	2,489	2.1%	1,798	1.4%	3,248	1.6%	1,063	1.7%	2,230	2.5%
辦公室租賃付款.....	1,185	1.0%	3,618	2.9%	6,235	3.1%	4,366	7.1%	1,172	1.3%
酒店運營雜項開支..	1,317	1.1%	1,368	1.1%	1,329	0.7%	459	0.8%	574	0.7%
其他開支.....	4,525	3.8%	6,056	4.9%	1,388	0.7%	879	1.4%	8,372	9.3%
	<u>117,892</u>	<u>100.0%</u>	<u>124,059</u>	<u>100.0%</u>	<u>200,734</u>	<u>100.0%</u>	<u>61,079</u>	<u>100.0%</u>	<u>89,678</u>	<u>100.0%</u>

### 行政開支

行政開支主要包括管理員工開支、折舊、差旅開支、租金付款、招待開支和其他辦公開支。

## 財務資料

下表載列所示期間我們的行政開支：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	(人民幣千元)		(人民幣千元)	(未經審核)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	
行政開支										
諮詢費	16,843	15.3%	15,089	11.9%	34,034	13.0%	8,891	11.3%	31,257	19.3%
僱員薪酬福利開支	44,531	40.3%	56,130	44.4%	131,783	50.3%	32,626	41.3%	58,810	36.3%
稅項	9,977	9.0%	11,527	9.1%	27,403	10.5%	5,973	7.6%	18,007	11.1%
編纂開支	-	0.0%	-	0.0%	595	0.2%	-	0.0%	9,296	5.7%
招待開支	4,704	4.3%	6,767	5.3%	12,884	4.9%	5,063	6.4%	9,139	5.6%
辦公及差旅開支	10,767	9.8%	13,256	10.5%	20,121	7.7%	7,057	8.9%	8,976	5.5%
辦公室租賃付款	9,269	8.4%	8,209	6.5%	9,275	3.5%	4,558	5.8%	4,952	3.1%
貿易及其他應收款項 減值撥備	1,185	1.1%	626	0.5%	5,862	2.2%	3,100	3.9%	3,742	2.3%
折舊	4,641	4.2%	5,111	4.0%	4,983	1.9%	2,142	2.7%	1,886	1.2%
物業管理費	2,756	2.5%	3,781	3.0%	3,861	1.5%	1,151	1.5%	1,424	0.9%
無形資產及土地使用權 之攤銷	674	0.6%	752	0.6%	934	0.4%	200	0.3%	418	0.3%
核數師薪酬	705	0.6%	791	0.6%	779	0.3%	396	0.5%	409	0.2%
— 審計服務	617	0.5%	737	0.6%	741	0.3%	369	0.5%	377	0.2%
— 非審計服務	88	0.1%	54	0.0%	38	0.0%	27	0.0%	32	0.0%
酒店運營 雜項開支	1,186	1.1%	1,069	0.9%	1,640	0.6%	1,445	1.8%	1,356	0.8%
其他開支	3,140	2.8%	3,463	2.7%	8,048	3.0%	6,313	8.0%	12,405	7.7%
	<u>110,378</u>	<u>100.0%</u>	<u>126,571</u>	<u>100.0%</u>	<u>262,202</u>	<u>100.0%</u>	<u>78,915</u>	<u>100.0%</u>	<u>162,077</u>	<u>100.0%</u>

### 投資物業公允價值(虧損)/收益

我們開發並持有若干商業物業(例如商業中心、辦公樓、購物廣場、酒店式公寓及停車位)，以賺取租金收入或取得資本增值或兩者兼得。我們的投資物業於每個相關的報告日期由獨立物業估值師進行評估。我們投資物業的升值或貶值部分會於合併收益表中確認為公允價值收益或虧損。投資物業的公允價值變動金額，視乎當時的物業市場而定，只要持有有關的投資物業，就不會產生任何現金流入。截至2015年12月31日止年度投資物業公允價值虧損為人民幣2.3百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，投資物業公允價值收益分別為人民幣346.4百萬元、人民幣226.1百萬元、人民幣43.5百萬元及人民幣126.1百萬元。

## 財務資料

### 融資成本（收入）淨額

我們的融資成本（收入）淨額主要指銀行貸款和信託融資及其他融資安排的利息開支減資本化利息和財務收入後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。因此，我們的融資成本在不同期間會視乎相關報告期內資本化的利息成本金額而有所不同。

下表載列我們於所示期間的融資成本。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>融資成本</b>					
— 銀行及其他借款 .....	564,642	678,729	912,652	454,704	485,183
— 減：資本化利息 .....	(286,703)	(412,455)	(484,721)	(232,721)	(319,439)
	<u>277,939</u>	<u>266,274</u>	<u>427,931</u>	<u>221,983</u>	<u>165,744</u>
<b>融資收入</b>					
<b>利息收入</b>					
— 銀行存款 .....	(8,823)	(14,026)	(18,346)	(8,013)	(15,186)
— 其他應收款項 .....	(859)	(3,433)	(47,407)	(14,421)	(12,888)
— 應收關聯方款項 .....	(10,398)	(31,781)	(40,729)	(26,714)	(31,104)
	<u>(20,080)</u>	<u>(49,240)</u>	<u>(106,482)</u>	<u>(49,148)</u>	<u>(59,178)</u>
<b>融資成本淨額 .....</b>	<b><u>257,859</u></b>	<b><u>217,034</u></b>	<b><u>321,449</u></b>	<b><u>172,835</u></b>	<b><u>106,566</u></b>

### 應佔合營企業及聯營公司業績

近年來，我們開始通過設立合營企業及聯營公司與第三方物業開發商合作開發物業開發項目。相關合營企業及聯營公司是為開發特定物業開發項目而設立的項目公司。我們的合營企業是我們擁有共同控制權的實體。我們的聯營公司是我們擁有重大影響力但並無控制權或共同控制權的實體。在我們合營企業及聯營公司的各物業開發項目竣工並開始產生回報之前，我們一般預期會產生應佔合營企業及聯營公司虧損。我們應佔的相關收益及虧損乃於我們的合併收益表入賬為「應佔合營企業及聯營公司業績」。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們應佔合營企業及聯營公司的虧損分別為人民幣20.9百萬元及人民幣65.1百萬元。截至2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們應佔合營企業及聯營公司的利潤分別為人民幣160.3百萬元、人民幣118.5百萬元及人民幣94.6百萬元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括期內中國企業所得稅撥備、土地增值稅和遞延所得稅。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月，我們的實際企業所得稅率<sup>(1)</sup>分別為29.9%、30.3%、30.2%、37.6%及28.6%。

下表載列所示期間我們的所得稅開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
<b>即期所得稅：</b>					
－ 中國企業所得稅.....	97,522	205,964	262,084	80,121	365,894
－ 土地增值稅.....	9,907	21,514	29,555	11,042	87,450
	<u>107,429</u>	<u>227,478</u>	<u>291,639</u>	<u>91,163</u>	<u>453,344</u>
<b>遞延所得稅：</b>					
－ 中國企業所得稅.....	(56,733)	56,027	57,544	16,546	(181,034)
－ 土地增值稅.....	–	1,476	29,509	7,360	5,452
	<u>(56,733)</u>	<u>57,503</u>	<u>87,053</u>	<u>23,906</u>	<u>(175,582)</u>
<b>年內／期內繳納總所得稅.....</b>	<b><u>50,696</u></b>	<b><u>284,981</u></b>	<b><u>378,692</u></b>	<b><u>115,069</u></b>	<b><u>277,762</u></b>

附註：

(1) 我們的實際企業所得稅率按以下公式計算：

$$\text{實際企業所得稅率} = \frac{\text{中國企業所得稅在現行所得稅和遞延所得稅下}}{\text{除所得稅前利潤－所佔合營企業及聯營公司業績}} \times 100\%$$

### 土地增值稅

根據中國法律法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須繳納各項目所在地地方當局釐定的土地增值稅。按土地增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，有關土地增值指銷售物業所得款項減有關土地使用權的租金等可扣減開支及所有物業開發開支，並於合併收益表入賬列作「所得稅開支」。

## 財務資料

### 管理層就經營業績的討論與分析

#### 截至2018年6月30日止六個月與截至2017年6月30日止六個月的比較

#### 收入

我們的收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣2,764.6百萬元減少10.6%至2018年同期的人民幣2,470.9百萬元，主要由於我們銷售物業所得收入減少所致。

下表載列我們各收入來源產生的收入概要：

	截至6月30日止六個月			
	2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業所得收入 .....	2,738,920	99.1%	2,448,240	99.1%
建築服務所得收入 .....	14,828	0.5%	10,812	0.4%
酒店收入 .....	7,346	0.3%	6,428	0.3%
租金收入 .....	3,520	0.1%	5,425	0.2%
合計 .....	<u>2,764,614</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,470,905</u>	<u>100.0%</u>

銷售物業所得收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣2,738.9百萬元減少10.6%至2018年同期的人民幣2,448.2百萬元，主要由於已確認的總建築面積由截至2017年6月30日止六個月168,775平方米減少22.3%至2018年同期的131,143平方米，有關減少部分被每平方米已確認平均售價從2017上半年每平方米人民幣16,228元增加15.0%至2018上半年每平方米人民幣18,668元所抵銷，主要由於我們關於杭州東宸及溫州上府和海派嘉園的較高銷售。

建築服務所得收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣14.8百萬元減少27.1%至2018年同期的人民幣10.8百萬元，主要由於建築服務量減少。

我們的酒店收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣7.3百萬元減少12.3%至2018年同期的人民幣6.4百萬元，主要由於團體客戶、網上平台用戶及折扣協議價客戶的訂單量增加，導致平均房費下降。

我們的租金收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣3.5百萬元增加54.3%至2018年同期的人民幣5.4百萬元，主要由於我們租賃物業總建築面積的增加。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣2,266.9百萬元減少27.4%至2018年同期的人民幣1,646.3百萬元，主要由於(i)我們的已售物業及施工合同成本從2017上半年的人民幣2,131.1百萬元減少24.1%至2018同期的人民幣1,642.8百萬元，同時已確認的總建築面積減少22.3%；及(ii)我們的營業稅和其他稅項同期大幅減少，乃由於中國稅制改革對企業增值稅改制的影響。

---

## 財務資料

---

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣497.7百萬元增加65.7%至2018年同期的人民幣824.6百萬元。我們的毛利率由截至2017年6月30日止六個月的18.0%大幅增加至2018年同期的33.4%，相關增加乃主要由於截至2017年6月30日止六個月交付的若干項目如溫州愛琴海岸二期及海派嘉園一期因相對較高的土地購置成本而導致利潤率較低。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣22.2百萬元減少29.7%至2018年同期的人民幣15.6百萬元，乃主要由於我們的管理及諮詢服務收入減少。

### 其他收益淨額

我們的其他淨收益由2017年6月30日止六個月的人民幣6.9百萬元大幅增加448%至2018年同期人民幣37.8百萬元，乃由於出售我們於附屬公司的股權且確認為收益的人民幣30.0百萬元。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣61.1百萬元增加46.8%至2018年同期的人民幣89.7百萬元，主要由於人工成本以及廣告及業務發展開支增加，這與銷售人員以及我們預售物業數量的增加一致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣78.9百萬元大幅增加105.4%至2018年同期的人民幣162.1百萬元，主要由於(i)已付諮詢費增加，(ii)項目公司及相關員工薪酬福利費用數量增加，及(iii)產生與[編纂]有關的開支及專業費用。

### 投資物業公允價值收益

我們投資物業公允價值收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣43.5百萬元大幅增加189.9%至2018年同期的人民幣126.1百萬元，主要由於(i)投資物業組合中新增兩個物業杭州ONE及杭州天空之翼，截至2018年止六個月為投資物業公允價值收益貢獻人民幣47.6百萬元，及(ii)部分投資物業隨該等投資物業臨近可資比較物業租金收益上漲而增值。

## 財務資料

### 融資成本淨額

我們的融資成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣172.8百萬元減少38.3%至2018年同期的人民幣106.9百萬元，乃主要由於(i)我們的資本化利息增加及(ii)截至2018年6月30日止六個月我們的銀行存款利息收入較2017年同期有所增加。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

我們應佔合營企業及聯營公司業績由截至2017年6月30日止六個月的人民幣118.5百萬元減少20.2%至2018年同期的人民幣94.6百萬元，主要由於截至2018年6月30日止六個月已交付的共同開發項目建築面積相對較少。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣115.1百萬元大幅增加141.4%至2018年同期的人民幣277.8百萬元，主要由於(i)中國企業所得稅大幅增加，(ii)中國土地增值稅大幅增加，部分由(iii)遞延所得稅減少所抵銷。

### 期內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的期內利潤及全面收益總額由截至2017年6月30日止六個月的人民幣260.8百萬元增加77.4%至2018年同期的人民幣462.7百萬元。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入由2016年的人民幣6,979.7百萬元減少6.1%至2017年的人民幣6,554.0百萬元，乃主要由於(i)我們銷售物業所得收入減少及(ii)我們建築服務所得收入減少所致。

下表載列我們各收入來源產生的收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業所得收入	6,722,492	96.3%	6,501,385	99.2%
建築服務所得收入	232,782	3.4%	29,657	0.5%
酒店收入	15,909	0.2%	16,128	0.2%
租金收入	8,518	0.1%	6,819	0.1%
合計	<u>6,979,701</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,553,989</u>	<u>100.0%</u>



---

## 財務資料

---

銷售物業所得收入由2016年的人民幣6,722.5百萬元減少3.3%至2017年的人民幣6,501.4百萬元，主要由於2017年集中交付項目平均售價低於2016年，同時兩個年度確認的建築面積基本持平。每平方米平均售價由2016年的每平方米人民幣16,027元減少3.4%至2017年的每平方米人民幣15,488元，此乃由於(i)我們2017年於徐州交付的總建築面積大幅增加，而於杭州交付的總建築面積則減少及(ii)我們於徐州交付的建築面積每平方米的平均售價遠低於杭州於2016年及2017年的平均售價。

建築服務收入由2016年的人民幣232.8百萬元大幅減少87.2%至2017年的人民幣29.7百萬元，主要是由於我們當時的三個建築服務項目之中的兩個已於2016年竣工並確認收入。

我們的酒店收入由2016年的人民幣15.9百萬元增加1.3%至2017年的人民幣16.1百萬元。

我們的租金收入所得收入由2016年的人民幣8.5百萬元減少20.0%至2017年的人民幣6.8百萬元，主要由於部分出租物業於2017年被出售。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣6,071.4百萬元減少17.3%至2017年的人民幣5,021.3百萬元，主要由於2017年交付項目的平均土地成本及平均建築成本相對較低，同時交付建築面積基本持平。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2016年的人民幣908.3百萬元增加68.7%至2017年的人民幣1,532.7百萬元。我們的毛利率由2016年的13.0%增加至2017年的23.4%。與2016年相比，於2017年，我們的毛利率大幅增加主要是由於2017年交付的項目平均土地成本下降的影響，而有關增加略微被2017年我們平均售價的下降及建築服務收入和租金收入減少所抵銷。因此，與2016年相比，於2017年，我們的毛利大幅增加，而已交付建築面積基本保持穩定。

### 其他收入

我們的其他收入由2016年的人民幣69.5百萬元減少10.1%至2017年的人民幣62.5百萬元，主要是由於我們的管理及諮詢服務收入的減少所抵銷。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2016年的人民幣6.9百萬元大幅增加246.4%至2017年的人民幣23.9百萬元，乃主要由於我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益由2016年的人民幣5.5百萬元大幅增加272.7%至2017年的人民幣20.5百萬元，主要得益於我們購買及持有的商業銀行資產管理產品的已變現收益。

---

## 財務資料

---

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2016年的人民幣124.1百萬元增加61.7%至2017年的人民幣200.7百萬元，主要由於人工成本及廣告及業務發展開支增加，這與銷售人員以及我們預售物業數量的增長一致。

### 行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣126.6百萬元大幅增加107.1%至2017年的人民幣262.2百萬元，主要由於(i)項目公司及相關員工薪酬福利費用增加及(ii)已付諮詢費增加。

### 投資物業公允價值收益／(虧損)

投資物業公允價值收益由2016年的人民幣346.4百萬元減少34.7%至2017年的人民幣226.1百萬元，主要原因是2016年AI產業園公允價值增加導致2016年我們投資物業公允價值的增加超過2017年我們投資物業公允價值的增加。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2016年的人民幣217.0百萬元增加48.1%至2017年的人民幣321.4百萬元，主要是由於與2016年相比，(i)我們的銀行及其他借貸增加，部分被(ii)2017年我們的資本化利息增加以及我們的銀行存款、其他應收款項及應收關聯方款項利息收入增加所抵銷。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

於2016年我們應佔合營企業及聯營公司虧損為人民幣65.1百萬元，於2017年，我們應佔合營企業及聯營公司的收益為人民幣160.3百萬元，乃主要由於我們共同開發的項目（錢江府、泊林春天及西宸）於2017年交付。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣285.0百萬元大幅增加32.9%至2017年的人民幣378.7百萬元，乃主要由於(i)中國企業所得稅增加，(ii)我們的中國土地增值稅大幅增加，及(iii)遞延所得稅開支增加。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的年度利潤及全面收益總額由2016年的人民幣513.4百萬元大幅增加63.5%至2017年的人民幣839.4百萬元。

## 財務資料

### 截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度的比較

#### 收入

我們的收入由2015年的人民幣5,695.5百萬元增加22.5%至2016年的人民幣6,979.7百萬元，乃主要由於我們銷售物業所得收入增加所致。

下表載列我們各收入來源產生的收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業所得收入	5,241,083	92.0%	6,722,492	96.3%
建築服務所得收入	435,419	7.6%	232,782	3.4%
酒店收入	14,937	0.3%	15,909	0.2%
租金收入	4,040	0.1%	8,518	0.1%
合計	<u>5,695,479</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,979,701</u>	<u>100.0%</u>

銷售物業所得收入由2015年的人民幣5,241.0百萬元增加28.3%至2016年的人民幣6,722.5百萬元，主要由於2016年平均售價大幅增加，部分被交付面積的減少所抵銷。平均售價由2015年的每平方米人民幣10,497元增加52.7%至2016年的每平方米人民幣16,027元，主要由於(i)2017年於湖州及徐州（平均售價相對較低）交付的總建築面積大幅減少，而(ii)於溫州（平均售價相對較高）交付的建築面積大幅增加。

建築服務收入由2015年的人民幣435.4百萬元大幅減少46.5%至2016年的人民幣232.8百萬元，主要由於建築服務量大幅減少，此乃由於2016年上半年我們三項建築服務項目完成其中兩項所致。

我們的酒店收入由2015年的人民幣14.9百萬元增加6.7%至2016年的人民幣15.9百萬元，乃主要由於酒店入住率上升。

我們的租金收入所得的收入由2015年的人民幣4.0百萬元大幅增加112.5%至2016年的人民幣8.5百萬元，主要由於(i)九龍城A商業項目竣工及開始出租；及(ii)我們可租賃及已租賃物業建築面積的增加。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由2015年的人民幣5,103.4百萬元增加19.0%至2016年的人民幣6,071.4百萬元，主要由於2016年較2015年，平均土地成本大幅增加，部分被交付面積的小幅減少所抵銷。

#### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2015年的人民幣592.1百萬元增加53.4%至2016年的人民幣908.3百萬元。我們的毛利率由2015年的10.4%增加至2016年的13.0%，此乃主要由於(i)2016年已交付項目的平均售價增加；及(ii)2016年租金收入增加，部分被2016年較2015年平均土地成本上漲所抵銷。

---

## 財務資料

---

### 其他收入

我們的其他收入由2015年的人民幣24.1百萬元大幅增加188.4%至2016年的人民幣69.5百萬元，主要是由於(i)我們的其他應收款項的利息收入大幅增加，及(ii)我們的管理及諮詢服務收入的大幅增加。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2015年的人民幣8.5百萬元減少18.8%至2016年的人民幣6.9百萬元，乃主要由於(i)我們於2015年出售附屬公司的收益人民幣6.2百萬元，部分被(ii)我們以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之已實現及未實現收益由2015年的人民幣2.1百萬元增加至2016年的人民幣5.5百萬元所抵銷。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2015年的人民幣117.9百萬元增加5.3%至2016年的人民幣124.1百萬元，主要由於人工成本及廣告及業務發展開支增加，這與銷售人員及我們預售出物業數量的增長一致。

### 行政開支

我們的行政開支由2015年的人民幣110.4百萬元增加14.7%至2016年的人民幣126.6百萬元，主要由於(i)項目公司及相關員工薪酬福利費用增加及(ii)員工人數增加。

### 投資物業公允價值收益／(虧損)

於2015年，我們的投資物業公允價值虧損人民幣2.3百萬元。2016年，我們的投資物業公允價值收益人民幣346.4百萬元。2015年至2016年投資物業公允價值淨收益增加乃主要由於(i)我們投資物業組合中新增一個物業（杭州AI產業園），其於2016年貢獻公允價值收益人民幣338.3百萬元；及(ii)三個現有投資物業的公允價值隨著其臨近可資比較物業的租金收益上漲而增加。

### 融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2015年的人民幣257.9百萬元減少15.9%至2016年的人民幣217.0百萬元，主要是由於(i)我們的資本化利息增加，部分被(ii)與2015年相比，2016年的銀行存款及其他借款增加及我們銀行存款、其他應收款項及應收關聯方款項的利息收入增加所抵銷。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

我們於合營企業及聯營公司的虧損由2015年的人民幣20.9百萬元增加211.5%至2016年的人民幣65.1百萬元，主要由於(i)我們聯合營公司開發的若干項目計劃於2016年後交付，因此，我們對該類項目的投資於交付前記錄為損失及(ii)我們共同開發的項目數量增加。

---

## 財務資料

---

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣50.7百萬元大幅增加462.1%至2017年的人民幣285.0百萬元，乃主要由於(i)中國企業所得稅增加，(ii)我們的中國土地增值稅大幅增加，及(iii)遞延所得稅增加。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的年度利潤及全面收益總額由2015年的人民幣64.7百萬元大幅增加693.5%至2016年的人民幣513.4百萬元。

### 合併資產負債表的若干項目

#### 在建物業

在建物業擬於竣工後持作出售。在建物業按成本（包括土地成本、建築成本、資本化利息及於開發期間直接歸屬於該等物業的其他成本）及可變現淨值的較低者列賬。竣工後，物業轉至持作出售的竣工物業。我們的在建物業由截至2015年12月31日的人民幣9,393.4百萬元增加至截至2016年12月31日的人民幣10,239.0百萬元，增加至截至2017年12月31日的人民幣17,044.2百萬元，並進一步增加至截至2018年6月30日的人民幣20,592.5百萬元，主要是由於往績記錄期間我們的物業開發活動持續擴大。

#### 持作出售的竣工物業

持作出售的竣工物業指於各財政期末仍未售出的竣工物業，並按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售的竣工物業的成本按竣工物業未售出部分產生的相關成本分攤釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用銷售開支或由管理層根據現行市況預計的預期售價而釐定。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們擁有持作出售的竣工物業分別為人民幣840.7百萬元、人民幣571.5百萬元、人民幣638.3百萬元及人民幣324.9百萬元。

#### 貿易及其他應收款項及預付款項

貿易及其他應收款項及預付款項主要包括應收我們物業買方的未償還若干附屬公司的非控股股東款項、應收其他第三方的貿易應收款項、收購土地使用權及物業開發項目的按金、第三方貸款，預付稅及購置土地使用權的預付款。

## 財務資料

下表載列截至所示日期的貿易及其他應收款項及預付款項。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
貿易應收款項				
— 第三方	29,210	311,862	222,249	177,421
— 關聯方	36,444	65,384	82,694	27,872
減：減值撥備	(1,355)	(1,611)	(1,851)	(1,501)
	64,299	375,635	303,092	203,792
應收票據	—	1,960	1,179	—
其他應收款項	769,149	1,505,168	2,331,065	4,787,779
預付款項	704,887	403,491	1,579,059	2,459,268
貿易及其他應收款項以及預付款項	1,538,335	2,286,254	4,214,395	7,450,839
減：預付款項的非即期部分	(36,750)	—	(169,668)	—
貿易及其他應收款項以及預付款項的 即期部分	<b>1,501,585</b>	<b>2,286,254</b>	<b>4,044,727</b>	<b>7,450,839</b>

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要指應收我們建築服務客戶的未收到的服務費，以及應收若干關聯方管理及諮詢費、以及來自我們物業的少數買家及其他第三方的貿易應收款項。一般而言，不會向我們物業的買家授出信貸期。

我們的貿易應收款項由截至2015年12月31日的人民幣64.3百萬元大幅增加至截至2016年12月31日的人民幣375.6百萬元，乃主要因為(i)應收合營企業及聯營公司管理及諮詢費及(ii)我們未收到的建築服務費增加。截至2017年12月31日，我們的貿易應收款項減少至人民幣303.1百萬元，乃主要因為我們未收到的建築服務費減少，部分被應收合營企業及聯營公司管理及諮詢費的增加所抵銷。截至2018年6月30日，我們的貿易應收款項進一步減少至人民幣203.8百萬元，乃主要因為(i)應收合營企業及聯營公司管理及諮詢費；及(ii)我們未收到的建築服務費均減少。截至2018年8月31日，我們已收到人民幣2.7百萬元，佔截至2018年6月30日貿易應收款項未收訖結餘的1.3%。

下表載列於各報告期末我們貿易應收款項按發票日期的賬齡分析。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
90天內	44,319	356,750	67,183	6,241
90天至365天	15,467	6,470	84	871
超過365天	5,868	14,026	237,676	198,181
合計	<b>65,654</b>	<b>377,246</b>	<b>304,943</b>	<b>205,293</b>

截至2017年12月31日及2018年6月30日，我們到期日超過相關發票日期365天的貿易應收款項分別為人民幣237.7百萬元及人民幣198.2百萬元，與我們和客戶就兩個已竣工項目（三合及秋北安置小區）訂立的建築服務協議的合約付款條款一致。

## 財務資料

### 其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的其他應收款項。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
<b>其他應收款項</b>				
— 應收非控股權益款項 .....	493,657	832,717	1,578,376	2,761,506
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金 ...	82,000	289,250	256,410	1,096,193
— 物業開發及建築項目按金 .....	134,388	97,590	138,581	278,443
— 出售一間附屬公司的應收款項 .....	—	—	—	243,300
— 第三方現金墊款 .....	40,370	219,096	271,212	152,904
— 出售以公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產的應收款項 .....	—	—	—	84,110
— 借款按金 .....	11,000	26,783	20,895	41,421
— 應收利息 .....	3,312	30,980	46,017	25,964
— 其他 .....	18,317	19,245	35,414	123,413
減：減值撥備 .....	(13,895)	(10,493)	(15,840)	(19,475)
<b>合計 .....</b>	<b>769,149</b>	<b>1,505,168</b>	<b>2,331,065</b>	<b>4,787,779</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的其他應收款項分別為人民幣769.1百萬元、人民幣1,505.2百萬元、人民幣2,331.1百萬元及人民幣4,787.8百萬元。

我們應收非控股權益的款項主要為我們的非全資附屬公司不時於我們物業開發項目的最終結算及分派前向其非控股股東提供的現金墊款。我們的應收非控股權益款項由截至2015年12月31日的人民幣493.7百萬元增加截至2016年12月31日的人民幣832.7百萬元至截至2017年12月31日的人民幣1,578.4百萬元，並進一步增至截至2018年6月30日的人民幣2,761.5百萬元，乃主要由於我們物業開發項目數量的增加。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們收購土地使用權及物業開發項目的按金分別為人民幣82.0百萬元、人民幣289.3百萬元、人民幣256.4百萬元及人民幣1,096.2百萬元。截至2018年6月30日止六個月，我們收購土地使用權和物業開發項目的按金主要與在杭州、溫州、湖州及衢州等城市的若干宗土地的公開招標、拍賣及掛牌出售所支付的按金有關。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的物業開發及建築項目按金分別為人民幣134.4百萬元、人民幣97.6百萬元、人民幣138.6百萬元及人民幣278.4百萬元。截至2018年6月30日止六個月，我們的建築合約按金主要與就我們的建設項目及建設服務支付的保證金有關。

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的借款保證金分別為人民幣11.0百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣41.4百萬元，主要是因為與信託公司的貸款協議有所增加。

我們與第三方的現金墊款主要為向獨立第三方就其營運資金提供的現金墊款。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們與第三方的現金墊款分別為人民幣40.4百萬元、人民幣219.1百萬元、人民幣271.2百萬元和人民幣152.9百萬元。截至2018年6月30日，所有尚未償還的與第三方的現金墊款均未減值，且預期於[編纂]前結清。

### 預付款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
預付款項				
– 收購土地使用權的預付款項.....	251,100	–	951,847	1,522,558
– 預付增值稅、營業稅及其他稅項.....	365,210	360,315	581,049	854,648
– 物業開發項目合作預付款項.....	50,000	–	–	15,787
– 其他.....	38,577	43,176	46,163	66,275
合計.....	<b>704,887</b>	<b>403,491</b>	<b>1,579,059</b>	<b>2,459,268</b>

我們收購土地使用權的預付款項由截至2015年12月31日的人民幣251.1百萬元減至截至2016年12月31日的零，乃主要由於2016年我們就該土地使用權獲得新項目的土地使用證並開始開發後，將截至2015年12月31日的餘額重新分類為在建物業。截至2017年12月31日，我們收購土地使用權的預付款項增至人民幣951.8百萬元，並進一步增至截至2018年6月30日的人民幣1,522.6百萬元，主要因為我們於2017年及2018年上半年取得若干土地使用權。

我們的預付增值稅、營業稅及其他稅項由截至2015年12月31日的人民幣365.2百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣360.3百萬元，乃主要由於截至同一資產負債表日期合同負債的減少。截至2017年12月31日，我們的預付增值稅、營業稅及其他稅項增加至人民幣581.0百萬元，並進一步增至截至2018年6月30日的人民幣854.6百萬元，乃由於截至同一資產負債表日期合同負債的增加。

### 應收關聯方款項

我們應收關聯方款項由截至2015年12月31日的人民幣998.1百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣4,435.8百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣5,992.1百萬元，此乃主要是由於相同年度我們聯合開發的項目持續增加。我們應收關聯方款項由截至2017年12月31日的人民幣5,992.1百萬元減至截至2018年6月30日的人民幣4,546.9百萬元，主要是由於控股股東控制的實體應收款項減少所致。非貿易性質的我們合營企業和聯營公司以外的應收關聯方款項人民幣1,661.7百萬元將在[編纂]前結算。



---

## 財務資料

---

### 現金及現金等價物及受限制現金

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣1,224.5百萬元、人民幣1,389.0百萬元、人民幣3,950.9百萬元及人民幣4,989.8百萬元。現金及現金等價物於往績記錄期間的持續增加主要是由於物業銷售所得款項增加。

我們須將一定比例的預售所得款項存入指定的監管賬戶，該等所得款項僅可用於相關項目的建設。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們的受限制現金分別為人民幣10.6百萬元、人民幣33.6百萬元、人民幣164.4百萬元及人民幣349.7百萬元。受限制現金於往績記錄期間的持續增加主要是由於往績記錄期間預售所得款項增加。

### 投資物業

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們投資物業的公允價值分別為人民幣241.2百萬元、人民幣774.0百萬元、人民幣1,254.6百萬元及人民幣1,591.3百萬元。我們投資物業的公允價值於往績記錄期間資產負債表日期持續增加主要是由於(i)杭州AI產業園、杭州ONE、天空之翼及神仙居文旅小鎮等投資物業組合的持續擴充；及(ii)我們的投資物業隨著周邊同類物業租金收益上漲而增值。

### 採用權益法入賬的投資

我們於我們的合營企業及聯營公司的股權於合併資產負債表中列賬為採用權益法入賬的投資。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們採用權益法入賬的投資分別為人民幣376.9百萬元、人民幣474.7百萬元、人民幣970.2百萬元及人民幣1,180.4百萬元。有關我們的合營企業及聯營公司的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註19。

### 貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括向第三方建築承包商、供應商及其他對手方支付的貿易應付款項、若干股東向我們附屬公司墊款而產生應付我們附屬公司若干非控股股東的款項、我們應付的利息及交易對手方的存款。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣1,451.4百萬元、人民幣2,117.6百萬元、人民幣4,293.8百萬元及人民幣4,712.3百萬元。

## 財務資料

下表載列截至所示日期的貿易及其他應付款項。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
貿易應付款項 .....	1,039,025	891,828	883,039	1,200,136
其他應付款項：				
應收非控股權益款項 .....	160,319	319,156	2,332,758	2,313,263
代表建築商收取的工程費用 .....	–	596,145	457,569	381,966
自承包商及供應商收取的按金 .....	42,103	40,509	117,191	215,385
應付利息 .....	76,633	72,951	155,423	206,521
其他應付稅項 .....	47,721	51,052	111,180	144,705
就物業開發項目合作的第三方按金 .....	–	–	–	92,052
銷售物業已收按金 .....	4,933	8,555	52,438	67,667
應付薪酬 .....	7,078	13,571	98,774	9,542
其他 .....	73,615	123,867	85,410	81,097
合計 .....	<b>1,451,427</b>	<b>2,117,634</b>	<b>4,293,782</b>	<b>4,712,334</b>

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項由截至2015年12月31日的人民幣1,039.0百萬元減少至截至2016年12月31日的人民幣891.8百萬元，乃主要由於我們物業開發項目的時間和付款時間表。截至2017年12月31日，我們的貿易應付款項進一步小幅減少至人民幣883.0百萬元。我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣883.0百萬元增至截至2018年6月30日的人民幣1,200.1百萬元，該等情況與我們的物業開發活動的擴張有關。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認我們並無拖欠貿易應付款項。截至2018年8月31日，我們已結算人民幣277.2百萬元，佔截至2018年6月30日的貿易應付款項未收訖結餘的23.1%。

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的賬齡分析。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
90日內 .....	606,451	462,869	577,445	630,339
超過90日但於365日內 .....	131,176	147,447	108,079	343,530
365日以上 .....	301,398	281,512	197,515	226,267
	<b>1,039,025</b>	<b>891,828</b>	<b>883,039</b>	<b>1,200,136</b>

---

## 財務資料

---

### 其他應付款項

我們應付非控股權益款項主要指本集團若干附屬公司的若干非控股股東於日常業務過程中的現金墊款，為無抵押及須按要求償還。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們應付非控股權益款項分別為人民幣160.3百萬元、人民幣319.2百萬元、人民幣2,332.8百萬元及人民幣2,313.3百萬元。我們的應付非控股權益款項由截至2016年12月31日的人民幣319.2百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣2,332.8百萬元，乃主要由於我們多個項目如杭州的天空之翼、九溪雲莊及市心府以及溫州的君宸及紫宸的開發成本資金所致。

我們自承包商及供應商收取的按金主要包括自其收取的質量保證金。通常，我們在項目建設竣工後兩個月內結清合約總價的95%，並在我們項目竣工後1至5年保留合約價格的剩餘5%作為質量保證金。自承包商及供應商收取的按金由截至2016年12月31日的人民幣40.5百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣117.2百萬元，並於截至2018年6月30日進一步增至人民幣215.4百萬元與我們竣工項目的增加一致。

### 合約負債

在與客戶訂立合約時，我們有權獲得來自客戶支付的合約價款，並承擔將貨物或服務轉移至客戶的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘合約的剩餘合約價款超過已履約責任，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘我們剩餘履約責任的計量超出了我們剩餘權利的計量，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

我們會根據物業銷售合約中的結算時間表向客戶收取付款。通常，我們於根據該等物業銷售合約履約之前收到付款，該等合約於我們的合併資產負債表中產生合約負債。我們的合約負債由截至2016年12月31日的人民幣7,825.5百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣15,322.3百萬元，並於截至2018年6月30日進一步增至人民幣20,001.4百萬元，主要由於物業開發項目數目增加及我們預售物業規模的相應增加，有關增加部分被與建築服務相關的合約負債減少所抵銷。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們按分部劃分的合約負債明細。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銷售物業相關的合約負債.....	8,273,539	7,742,034	15,270,289	19,958,432
建築服務相關的合約負債.....	–	83,494	52,058	42,981
	<u>8,273,539</u>	<u>7,825,528</u>	<u>15,322,347</u>	<u>20,001,413</u>

### 應付關聯方款項

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們應付關聯方款項分別為人民幣301.1百萬元、人民幣1,244.5百萬元、人民幣2,908.5百萬元及人民幣3,024.1百萬元。於往績記錄期間，截至各資產負債表日，應付關聯方款項持續增加乃主要由於截至該等資產負債表日應付予我們合營企業和聯營公司的款項持續增加，與我們合營企業和聯營公司的業務增長一致，部分由應付控股股東控制實體的款項的整體減少所抵消。由於我們的合營企業及聯營公司以外的非貿易應付關聯方款項人民幣30.7百萬元將於[編纂]前結清。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

我們經營所在行業屬資本密集型行業，且物業開發需要大量資本投資用於土地收購及建設。迄今為止，我們主要以經營所得現金（主要包括物業預售及銷售所得款項、收取租金收入、投資物業所得收入）及銀行貸款以及自其他金融機構借款撥付我們的經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

#### 淨流動資產狀況

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們的淨流動資產分別約為人民幣1,154.5百萬元、人民幣3,494.5百萬元、人民幣5,216.0百萬元及人民幣5,181.2百萬元。

## 財務資料

下表載列截至所示資產負債表日期，我們的流動資產及流動負債明細：

	截至12月31日			截至6月30日	截至7月31日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)
<b>流動資產</b>					
開發中物業.....	9,393,438	10,238,975	17,044,187	20,592,502	20,980,458
持作銷售的竣工物業.....	840,708	571,492	638,293	324,862	303,922
貿易及其他應收款項以及預付款項.....	1,501,585	2,286,254	4,044,727	7,450,839	10,675,318
應收關聯方款項.....	998,134	4,356,827	5,943,108	4,505,899	3,854,748
合約資產.....	265,962	5,571	15,810	18,852	19,463
應付所得稅.....	212,501	272,119	446,896	664,615	655,208
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產.....	425,900	285,432	160,481	94,600	436,080
受限制現金.....	10,643	33,618	164,363	349,670	422,249
現金及現金等價物.....	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,989,797	3,823,329
<b>總流動資產.....</b>	<b>14,873,383</b>	<b>19,439,306</b>	<b>32,408,719</b>	<b>38,991,636</b>	<b>41,170,775</b>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項.....	1,451,427	2,117,634	4,293,782	4,712,334	5,661,095
應付關聯方款項.....	301,072	1,244,479	2,908,471	3,024,074	3,141,575
合約負債.....	8,273,539	7,825,528	15,322,347	20,001,413	20,998,518
即期所得稅負債.....	96,638	238,909	415,066	644,623	599,511
借款.....	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,427,945	5,392,225
<b>總流動負債.....</b>	<b>13,718,923</b>	<b>15,944,788</b>	<b>27,192,739</b>	<b>33,810,389</b>	<b>35,792,924</b>
<b>淨流動資產.....</b>	<b>1,154,460</b>	<b>3,494,518</b>	<b>5,215,980</b>	<b>5,181,247</b>	<b>5,377,851</b>

我們的淨流動資產從截至2015年12月31日的人民幣1,154.5百萬元大幅增至截至2016年12月31日的人民幣3,494.5百萬元，此主要是由於(i)開發中物業隨著物業開發活動的擴展而增加；(ii)應收關聯方款項因我們的合營企業及聯營公司開發的項目增加而大幅增加；(iii)貿易及其他應收款項及預付款項主要因應收非控股權益金額增加而增加，而該等增加部分被(i)主要因應付聯營公司款項增加而導致應付關聯方款項大幅增加；(ii)貿易及其他應付款項增加；及(iii)隨著我們的業務擴展，計息銀行貸款及其他借款增加所抵銷。

我們的淨流動資產從截至2016年12月31日的人民幣3,494.5百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣5,216.0百萬元，此主要是由於(i)開發中物業隨著物業開發活動的擴展而增加；(ii)貿易及其他應收款項及預付款項主要因有關收購土地使用權的預付款項增加而增加；(iii)應收關聯方款項因我們的合營企業及聯營公司開發的項目增加而增加，而該等增加部分被(i)合約負債因合約銷售增加而大幅增加；(ii)貿易及其他應付款項增加；(iii)隨著業務擴張，計息銀行貸款及其他借款增加；及(iv)應付關聯方款項主要因附屬公司非控股股東墊款增加而增加，而有關墊款增加乃歸因於業務合作夥伴對聯合開發的項目注資增加所抵銷。

## 財務資料

我們的淨流動資產從截至2017年12月31日的人民幣5,216.0百萬元減至截至2018年6月30日的人民幣5,181.2百萬元，此主要是由於(i)開發中物業隨著物業開發活動的擴展而增加；(ii)貿易及其他應收款項及預付款項主要因有關收購土地使用權的預付款項增加及應收非控股權益金額增加而增加；(iii)現金及現金等價物增加，而該等增加部分被(i)合約負債因合約銷售增加而增加；(ii)貿易及其他應付款項增加；(iii)隨著業務擴張，計息銀行貸款及其他借款增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2018年6月30日的人民幣5,181.2百萬元增加至2018年7月31日的人民幣5,377.9百萬元，主要由於貿易及其他應款項及預付款項增加所致。

### 現金流量分析

下表載列我們於所示年度／期間的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>節選現金流量表數據</b>					
經營活動所得／(所用) 現金淨額 . . . . .	2,798,888	(121,345)	256,430	745,912	(88,473)
投資活動 (所用)／所得現金淨額 . . . . .	(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(2,157,074)	919,236
融資活動 (所用)／所得現金淨額 . . . . .	(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,431,611	208,180
現金及現金等價物增加淨額 . . . . .	313,094	164,506	2,561,836	2,020,449	1,038,943
年／期初現金及現金等價物 . . . . .	911,418	1,224,512	1,389,018	1,389,018	3,950,854
年／期末現金及現金等價物 . . . . .	1,224,512	1,389,018	3,950,854	3,409,467	4,989,797

### 經營活動所得 (所用) 現金淨額

我們經營活動所得現金主要來自於銷售物業 (包括預售開發中物業及銷售已竣工物業) 收取的所得款項，以及建設施工服務所產生的收入及物業租賃及酒店經營所得收入。我們經營活動所用現金主要為我們就物業開發活動 (包括收購土地使用權及建設工程) 所支付的款項。

我們經營活動所得現金流量淨額反映我們於各報告期除所得稅前利潤 (經以下各項調整：(i)投資物業融資成本、公允價值收益或虧損以及應佔合營企業及聯營公司業績等與經營活動無關的收益表項目；(ii)開發中物業及已竣工待售物業、合約負債及合約資產、預付款、貿易及其他應收款與應付款的增加或減少等營運資金變動影響)。

## 財務資料

截至2018年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額為人民幣88.5百萬元，此乃由於經營活動所得現金人民幣705.6百萬元經以下各項調整：(i)支付所得稅人民幣442.4百萬元，(ii)支付利息人民幣430.9百萬元及(iii)所收利息人民幣79.2百萬元。經營活動所用現金淨額主要來自除所得稅前利潤人民幣740.5百萬元，並按以下項目調整：(i)由於我們增加物業開發活動，開發中物業及已竣工待售物業增加人民幣2,732.6百萬元，(ii)由於收購土地使用權以及物業開發及建設項目的按金增加，貿易及其他應收款增加人民幣1,358.8百萬元，及(iii)由於收購土地使用權及物業開發項目合作的預付款增加，預付款增加人民幣838.6百萬元，惟部分被(i)與我們新物業項目預售有關的合約負債增加人民幣4,776.0百萬元及(ii)貿易及其他應付款項隨物業增長而增加人民幣263.3百萬元所抵銷。

截至2017年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣745.9百萬元，此乃由於經營活動所得現金人民幣1,227.7百萬元經以下各項調整：(i)支付所得稅人民幣137.2百萬元，(ii)支付利息人民幣386.4百萬元及(iii)所得利息人民幣41.8百萬元。經營活動產生的現金淨額主要來自除所得稅前利潤人民幣375.9百萬元，並按以下項目調整：(i)與我們新物業項目預售相關的合約負債增加人民幣2,239.8百萬元，(ii)利息開支人民幣222.0百萬元及(iii)貿易及其他應付款增加人民幣180.2百萬元，惟部分被(i)由於我們物業開發活動，開發中物業及已竣工待售物業增加人民幣915.2百萬元，(ii)與非控股權益應收款增加有關的貿易及其他應收款增加人民幣570.9百萬元，及(iii)與我們增加合作物業開發活動一致的分佔合營企業及聯營公司收益人民幣118.5百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣256.4百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣1,285.4百萬元經以下各項調整：(i)支付所得稅人民幣290.3百萬元，(ii)支付利息人民幣820.2百萬元及(iii)所收利息人民幣91.4百萬元。經營活動產生的現金淨額主要來自除所得稅前利潤人民幣1,218.1百萬元，並按以下項目調整：(i)與我們增加新物業項目預售有關的合約負債增加人民幣7,496.8百萬元及(ii)利息開支人民幣427.9百萬元及(iii)貿易及其他應收款項減少人民幣188.9百萬元，惟部分被(i)由於我們增加物業開發活動，開發中物業及已竣工待售物業增加人民幣6,474.3百萬元，(ii)由於收購土地使用權的預付款增加而增加預付款人民幣1,187.6百萬元及(iii)投資物業的公允價值收益為人民幣226.1百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣121.3百萬元，此乃由於經營活動所得現金人民幣684.3百萬元經以下各項調整：(i)支付所得稅人民幣144.8百萬元(ii)支付利息人民幣682.4百萬元及(iii)所收利息人民幣21.6百萬元。經營活動所用現金淨額主要來自除所得稅前利潤人民幣798.4百萬元，按以下項目調整：(i)合約負債減少人民幣448.0百萬元，(ii)與非控股權益應收款增加有關的貿易及其他應收款增加人民幣442.4百萬元，(iii)投資物業的公允價值收益人民幣346.4百萬元及(iv)開發中物業

## 財務資料

及已竣工待售物業增加人民幣301.6百萬元，惟部分被(i)貿易及其他應付款增加人民幣620.2百萬元（主要由於自承包商代表施工廠商應付的款項）及(ii)利息開支人民幣266.3百萬元，(iii)合約資產減少人民幣260.4百萬元及(iv)預付款項減少人民幣256.0百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額為人民幣2,798.9百萬元，此乃由於經營所得現金人民幣3,435.0百萬元經以下各項調整：(i)支付所得稅人民幣135.6百萬元，(ii)支付利息人民幣517.5百萬元及(iii)所收利息人民幣16.9百萬元。經營活動所得現金淨額主要來自除所得稅前利潤人民幣115.4百萬元，並按以下項目調整：(i)開發中物業及已竣工待售物業減少人民幣1,531.2百萬元，(ii)合約負債增加人民幣1,176.8百萬元，(iii)貿易及其他應收款減少人民幣816.8百萬元及(iv)預付款減少人民幣411.1百萬元，惟部分被(i)貿易及其他應付款減少人民幣634.6百萬元及(ii)與我們向第三方提供建築服務有關的合約資產增加人民幣266.0百萬元所抵銷。

### 投資活動（所用）所得現金淨額

我們投資活動所用現金淨額主要與我們向合營企業及聯營公司墊款及向其他關聯方墊款、購買投資物業、購買金融資產、購買投資物業及購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款涉及的現金流出有關。我們的投資活動所得現金淨額主要與合營企業及聯營公司墊款、可供出售金融資產的出售、從合營企業收取的股息及所收取的利息涉及的現金流入有關。

截至2018年6月30日止六個月，投資活動所得現金淨額為人民幣919.2百萬元，主要包括(i)償還其他關聯方墊款人民幣1,412.3百萬元，(ii)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣976.5百萬元及(iii)償還第三方貸款人民幣118.3百萬元，惟部分被(i)向合營企業及聯營公司墊款人民幣857.5百萬元，(ii)於合營企業投資人民幣214.5百萬元，(iii)支付購買投資物業人民幣193.0百萬元及(iv)於聯營公司投資為人民幣158.2百萬元所抵銷。

截至2017年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣2,157.1百萬元，主要包括(i)向合營企業及聯營公司墊款人民幣1,757.6百萬元，(ii)向其他關聯方墊款人民幣370.3百萬元，(iii)購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣285.3百萬元，惟部分被(i)出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣291.2百萬元及(ii)償還合營企業及聯營公司的墊款人民幣249.4百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣2,313.5百萬元，主要包括(i)向合營企業及聯營公司墊款人民幣2,257.0百萬元，(ii)向其他關聯方墊款人民幣552.3百萬元，(iii)支付購買投資物業人民幣343.9百萬元及(iv)於合營企業投資人民幣312.7百萬元，惟部分被(i)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣745.2百萬元，(ii)出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣414.9百萬元及(iii)償還其他關聯方墊款人民幣350.4百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣3,831.5百萬元，主要包括(i)向其他關聯方墊款人民幣2,647.8百萬元，(ii)向合營企業及聯營公司墊款人民幣1,269.2百萬元及(iii)購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣290.7



---

## 財務資料

---

百萬元，惟部分被(i)出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣431.4百萬元，(ii)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣287.8百萬元及(iii)償還其他關聯方墊款人民幣204.6百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣1,558.9百萬元，主要包括(i)向其他關聯方墊款人民幣913.1百萬元，(ii)購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣425.9百萬元，(iii)於聯營公司投資人民幣156.8百萬元。

### 融資活動(所用)／所得現金淨額

融資活動所得現金主要與計息銀行貸款及其他借款所得款項、非控股股東注資、附屬公司非控股股東墊款、合營企業及聯營公司墊款及其他關聯方墊款有關。融資活動所用現金主要與償還計息銀行貸款及其他借款和償還合營企業及聯營公司以及其他關聯方墊款有關。

截至2018年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣208.2百萬元，主要包括(i)借款所得款項人民幣6,269.0百萬元，(ii)非控股股東墊款人民幣2,136.7百萬元及(iii)非控股權益注資人民幣995.6百萬元，惟部分被(i)償還借款人民幣5,193.3百萬元及(ii)償還非控股股東墊款人民幣3,339.3百萬元及(iii)向當時股東分派及支付股息人民幣467.4百萬元所抵銷。

截至2017年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣3,431.6百萬元，主要包括(i)借款所得款項人民幣3,812.7百萬元，(ii)非控股股東墊款人民幣1,336.5百萬元及(ii)合營企業及聯營公司墊款人民幣1,275.3百萬元，惟部分被(i)償還借款人民幣2,179.0百萬元及(ii)償還非控股股東墊款人民幣637.9百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣4,618.9百萬元，主要包括(i)借款所得款項人民幣9,393.7百萬元，(ii)非控股股東墊款人民幣2,487.7百萬元及(iii)合營企業及聯營公司墊款人民幣1,786.7百萬元，惟部分被(i)償還借款人民幣7,380.6百萬元及(ii)償還非控股股東墊款人民幣1,219.8百萬元。

截至2016年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣4,117.4百萬元，主要包括(i)借款所得款項人民幣8,825.1百萬元，(ii)合營企業及聯營公司墊款人民幣1,099.5百萬元，及(iii)非控股股東墊款人民幣346.1百萬元，惟部分被(i)償還借款人民幣5,265.7百萬元，(ii)償還非控股股東墊款人民幣526.3百萬元及(iii)向非控股權益分派人民幣297.1百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額為人民幣926.9百萬元，主要包括(i)償還借款人民幣4,459.3百萬元，(ii)償還非控股股東墊款人民幣824.7百萬元及(iv)

---

## 財務資料

---

償還其他關聯方墊款人民幣335.1百萬元，惟部分被(i)借款所得款項人民幣4,585.8百萬元，(ii)其他關連方墊款人民幣113.1百萬元及(iii)非控股墊款人民幣95.1百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們以往並將持續通過預售及銷售物業所得款項、建築服務收入、租金收入、酒店收入，銀行及其他金融機構借款以及股東注資撥付營運資金。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的流動及非流動銀行借款金額分別為人民幣752.0百萬元、人民幣1,864.4百萬元、人民幣2,296.2百萬元及人民幣2,522.3百萬元。截至同日，我們的流動及非流動其他借款金額分別為人民幣3,811.2百萬元、人民幣6,258.2百萬元、人民幣7,839.5百萬元及人民幣8,689.1百萬元。當本集團獲得該等項目的預售許可時，我們預期將從各開發中的項目以及持作未來開發的項目的預售中獲得現金。我們亦預期在日常業務過程中不時從商業銀行及信託公司或資產管理公司獲得項目開發的貸款及融資。

經考慮我們的業務前景及本集團可用的財務資源（包括我們經營估計所得現金、目前可動用的銀行融資、我們可獲得的其他財務資源以及估計[編纂]所得款項淨額），我們的董事信納，經審慎周詳的查詢後，我們可動用的營運資金足夠應付目前所需（至少本文件日期起計未來12個月所需）。

經董事確認，我們計劃主要通過預售及銷售物業的所得款項、新的銀行借款或再融資及發行債券履行該等還款責任。董事預計，我們將從預售及銷售目前在建物業中獲得大量現金流入。截至2018年7月31日，我們的銀行融資總額為人民幣2,232.3百萬元，未動用銀行融資為人民幣870.0百萬元。董事認為，我們未動用銀行融資及內部資源足夠償還到期債務，以履行我們的資本承擔（包括我們現有及未來的開發項目）。

### 資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要為購買物業、廠房及設備所產生的開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，我們分別產生資本開支人民幣14.3百萬元、人民幣13.7百萬元、人民幣15.1百萬元和人民幣17.3百萬元。董事估計，截至2019年及2020年12月31日止年度的資本開支將分別約為人民幣19.0百萬元及人民幣21.0百萬元。該估計值為我們預期根據現有業務計劃於相關期間產生的資本開支總額。

我們可能不時調整我們的業務計劃，則資本開支總額的估計值亦會發生變化。

## 財務資料

### 資本承擔

下表載列截至所示日期我們的已訂約但未撥備的物業開發開支承擔。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
— 物業開發活動.....	1,198,131	1,315,863	1,999,451	4,071,205
— 物業、廠房及設備.....	—	—	—	43,897
— 向合營企業及聯營公司投資.....	—	32,671	132,602	220,440
— 投資物業.....	315,363	187,090	162,155	370,130
合計.....	<b>1,513,494</b>	<b>1,535,624</b>	<b>2,294,208</b>	<b>4,705,672</b>

### 經營租賃承擔

下表載列截至所示日期本集團應付不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
— 第一年內.....	8,552	9,938	7,374	6,805
— 第一年至第五年內.....	31,864	29,963	25,119	21,507
— 超過五年.....	10,567	2,530	—	—
合計.....	<b>50,983</b>	<b>42,431</b>	<b>32,493</b>	<b>28,312</b>

## 財務資料

### 負債

下表載列截至所示日期我們銀行貸款及其他借款的明細。

	截至12月31日			截至6月30日	截至7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					
銀行貸款					
— 有抵押	602,000	1,413,390	332,002	1,393,500	1,130,000
— 無抵押	—	—	118,715	—	—
信託融資					
— 有抵押	1,844,570	1,233,000	1,033,000	1,139,400	1,621,700
— 無抵押	30,000	27,000	—	—	—
資產管理融資					
— 有抵押	—	570,918	300,000	1,184,000	998,000
— 無抵押	—	—	34,000	—	—
來自非控股股東的墊款					
— 有抵押	—	—	146,000	212,000	148,000
— 無抵押	305,170	54,000	250,800	406,920	435,405
來自獨立第三方的借款					
— 有抵押	231,414	555,000	40,000	120,000	120,000
— 無抵押	405,000	515,430	1,510,207	972,125	939,120
來自合營企業及聯營公司的墊款					
— 有抵押	—	—	—	—	—
— 無抵押	—	149,000	378,000	—	—
來自關聯方的墊款					
— 有抵押	—	—	—	—	—
— 無抵押	178,093	500	110,349	—	—
即期部分小計	<u>3,596,247</u>	<u>4,518,238</u>	<u>4,253,073</u>	<u>5,427,945</u>	<u>5,392,225</u>
非即期					
銀行貸款					
— 有抵押	150,000	451,000	1,845,500	1,128,800	1,022,300
— 無抵押	—	—	—	—	—
信託融資					
— 有抵押	389,000	948,000	1,137,500	2,117,300	1,635,000
— 無抵押	27,000	49,000	69,000	1,015,000	1,015,000
資產管理融資					
— 有抵押	—	739,792	1,745,542	510,492	136,000
— 無抵押	—	—	33,999	—	—
來自非控股股東的墊款					
— 有抵押	—	—	—	—	—
— 無抵押	—	—	—	—	—
來自獨立第三方的借款					
— 有抵押	—	40,000	330,000	—	—
— 無抵押	401,000	1,376,611	721,060	1,011,817	1,012,621
來自合營企業及聯營公司的墊款					
— 有抵押	—	—	—	—	—
— 無抵押	—	—	—	—	—
來自關聯方的墊款					
— 有抵押	—	—	—	—	43,688
— 無抵押	—	—	—	—	—
非即期部分小計	<u>967,000</u>	<u>3,604,403</u>	<u>5,882,601</u>	<u>5,783,409</u>	<u>4,864,609</u>
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>	<u>10,256,834</u>

## 財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們的未償還流動及非流動銀行及其他借款總額分別為人民幣4,563.2百萬元、人民幣8,122.6百萬元、人民幣10,135.7百萬元及人民幣11,211.4百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們借款總額的加權平均實際利率（即期內產生的實際借款成本除以期內未償還加權平均借款）分別為11.00%、9.86%、8.33%和7.63%。於往績記錄期間，我們借款總額的加權平均實際利率下降乃主要由於2016年及2017年中國人民銀行基準利率下降。

下表載列截至所示日期我們總借款的加權平均實際利率明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
銀行借款.....	6.30%	5.59%	6.08%	5.96%
其他借款.....	12.32%	10.87%	9.18%	8.11%
借款總額.....	<b>11.00%</b>	<b>9.86%</b>	<b>8.33%</b>	<b>7.63%</b>

截至2018年6月30日，我們的若干銀行貸款及其他借款以我們的資產組合（包括持作出售的物業、開發中物業、土地使用權及若干附屬公司的股權）作抵押。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日，我們的借款分別為人民幣1,200.0百萬元、人民幣3,388.0百萬元、人民幣3,306.5百萬元及人民幣3,597.3百萬元，由我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人作出抵押或擔保。我們控股股東及其聯繫人的全部該等抵押或擔保已於截至最後實際可行日期解除。我們已從金融機構取得足夠信貸融資以取代由控股股東及其聯繫人擔保的借款（倘需要）。請參見「— 流動資金及資本資源 — 營運資金」。

於往績記錄期間，我們的合營企業及聯營公司並無抵押或擔保我們的任何借款。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們計息借款的還款期限的賬齡分析。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內償還.....	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,427,945
第二年償還.....	967,000	2,486,612	4,537,101	4,056,609
二至五年內償還.....	-	1,117,791	1,196,500	1,589,800
五年以上償還.....	-	-	149,000	137,000
合計.....	<b>4,563,247</b>	<b>8,122,641</b>	<b>10,135,674</b>	<b>11,211,354</b>

該等合約限制可能會限制我們日後向本股東支付股息或作出其他分派的能力。董事確認，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期所進行的股息宣派及／或分派概未違反任何相關貸款或借貸協議之條款。董事預計有關契諾及限制不會嚴重限制我們進行當前及日後業務計劃實施所需之其他債務或股權融資的能力。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無(i)在獲取信貸融資時經歷任何困難；(ii)經歷任何銀行收回銀行融資或收到任何提前償還的要求；或(iii)拖欠付款或違反其銀行借款的金融契約。

截至2018年7月31日，即就本債務報表而言的最後實際可行日期，我們的銀行融資總額為人民幣3,138.3百萬元，其中未動用的銀行融資為人民幣986.0百萬元。除「一負債」所披露者外，我們並無未償還按揭、抵押、債券、貸款資金、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似負債、融資租賃或承兌匯票或承兌信用下的租購承諾、責任。自2018年7月31日及直至實際最後可行日期，我們在其負債狀況方面並無經歷任何重大變動。董事確認，除本文件財務資料章節所披露我們擬進行的[編纂]及我們的潛在融資計劃外，我們目前在日常業務過程以外並無任何具體及重大的外部融資計劃。

### 信託融資及資產管理融資安排

與中國其他房地產開發商相似，在日常業務過程中，我們會與信託公司及資產管理公司（或合作夥伴）訂立融資安排，以為我們的物業開發項目提供資金。相較於銀行借款，信託融資及資產管理融資安排通常在可獲得性、審批安排及還款規定等方面具有更大的靈活性，因此為我們部分項目提供了可選擇的更高效的資金來源，尤其在銀行信貸收緊的環境下。

截至2018年6月30日及2018年7月31日，信託及資產管理融資安排的本金餘額總額佔我們截至同日借款總額的約53.2%及52.7%。有關信託及其他融資安排所適用的相關法律法規，請參閱「監管概覽－房地產融資」。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期與信託公司及資產管理公司（合作夥伴）之間尚未履行的融資安排：

金融機構	實際 年利率	生效日期/ 首個提取日期	到期日期/ 融資期限	抵押品	截至 2018年 6月30日 的賬面值 (人民幣千元)	截至 2018年 7月31日 的賬面值 (人民幣千元) (未經審核)	融資安排的 一般類別
<b>信託融資</b>							
1 渤海國際信託股份有限公司	7.8%	2017年 6月19日	2027年 6月7日	a. 以一項總建築面積為26,067.71平方米的商業物業按揭； b. 以德清德藍置業有限公司100%的股權作抵押。	180,000	180,000	I類
2 國通信託有限責任公司	10.3%	2018年 4月28日	2019年 4月28日	a. 以一幅總建築面積為52,528平方米地塊的土地使用權按揭； b. 由一名第三方擔保。	400,000	400,000	I類
3 杭州工商信託股份有限公司	10.2%	2016年 5月26日	2018年 9月18日	a. 以德清縣安居建設有限公司100%的股權作抵押； b. 由德信地產擔保。	140,000	140,000	I類
4 杭州工商信託股份有限公司	10.2%	2016年 5月26日	2018年 9月18日	a. 以德清縣安居建設有限公司100%的股權作抵押； b. 由德信地產擔保。	10,000	10,000	I類
5 中建投信託有限責任公司	12.55%	2018年 6月29日	自首次提款 日期起計12 個月 (A類) 24個月 (B類)	a. 以一幅總建築面積為16,701.70平方米地塊的土地使用權按揭； b. 由德信地產擔保。	120,000	120,000	I類
6 中建投信託有限責任公司	11.5%	2018年 6月5日	2019年 6月4日	a. 以總建築面積為101,149.43平方米地塊的土地使用權按揭； b. 以徐州德遠置業有限公司64%的股權作抵押； c. 由德信地產擔保。	154,400	154,400	I類
7 杭州工商信託股份有限公司	10.9%	2018年 6月5日	自首次提款 日期起計 18個月	a. 以一幅總建築面積為74,357平方米地塊的土地使用權按揭； b. 以浙江德晨置業有限公司100%的股權作抵押； c. 由德信地產擔保。	900,000	900,000	I類
8 西部信託有限公司	7.3%	2017年 12月8日	2020年 11月15日	a. 以一幅總建築面積為86,729.00平方米地塊的土地使用權按揭； b. 由德信地產擔保； c. 由第三方擔保。	1,015,000	1,015,000	I類
9 杭州工商信託股份有限公司	9.5%	2017年 5月19日	2019年 5月19日	a. 以德信地產(舟山)有限公司100%的股權作抵押 <sup>(2)</sup> ； b. 由德信地產擔保。	430,000	430,000	II類

## 財務資料

金融機構	實際 年利率	生效日期/ 首個提取日期	到期日期/ 融資期限	抵押品	截至 2018年 6月30日 的賬面值 (人民幣千元)	截至 2018年 7月31日 的賬面值 (人民幣千元) (未經審核)	融資安排的一 般類別
10 中誠信託有限 責任公司	9.0%	2017年 12月20日	2019年 12月19日	a. 以一幅總建築面積為29,848平方米地塊 的土地使用權按揭；  b. 以湖州德信置業有限公司51%的股權作 抵押；  c. 由德信地產擔保。	250,000	250,000	II類
11 中誠信託有限 責任公司	9.0%	2018年 3月29日	自首次提款 日期起計 18個月	a. 分別以總建築面積為18,446平方米及 13,186平方米地塊的土地使用權按揭；  b. 以湖州德越置業有限公司51%的股權作 抵押；  c. 由德信地產擔保。	190,000	190,000	II類
12 杭州工商信託股份 有限公司	9.5%	2017年 7月27日	自首次提款 日期起計 24個月	a. 以溫州德信時代置業有限公司 100%的股權作抵押 <sup>(9)</sup> ；  b. 由德信地產擔保。	482,300	482,300	II類
<b>資產管理融資</b>							
13 中國華融資產管理 股份有限公司 浙江省分公司	6.5%	2016年 9月23日	2019年 9月23日	a. 以兩幅總建築面積為57,538.30平方米 地塊的土地使用權按揭；  b. 以浙江德信中順置業有限公司60%的股 權作抵押。	374,492	0	I類
14 中國華融資產管理 股份有限公司 浙江省分公司	10%	2017年 9月27日	2020年 6月4日	a. 以一幅總建築面積為92,318平方米地塊 的土地使用權按揭；  b. 以台州德信置業有限公司100%的股權 作抵押；  c. 由德信地產擔保。	170,000	170,000	I類
15 中國華融資產管理 股份有限公司 浙江省分公司	9.5%	2017年 12月14日	2018年 12月14日	a. 以一副總建築面積為26,871平方米地塊 的土地使用權按揭；  b. 以一副總建築面積為46,458平方米地塊 的土地使用權按揭；  c. 由德信地產擔保；  d. 30%由第三方擔保；  e. 以德信地產(岱山)有限公司100%的股 權作抵押；  f. 以舟山德通置業有限公司100%的股權 作抵押。	140,000	120,000	I類



## 財務資料

金融機構	實際 年利率	生效日期/ 首個提取日期	到期日期/ 融資期限	抵押品	截至 2018年 6月30日 的賬面值 (人民幣千元)	截至 2018年 7月31日 的賬面值 (人民幣千元) (未經審核)	融資安排的 一般類別
16 中國華融資產管理 股份有限公司 浙江省分公司	9.5%	2017年 12月14日	2018年 12月14日	a. 以一副總建築面積為26,871平方米地塊 的土地使用權按揭；  b. 以一副總建築面積為46,458平方米地塊 的土地使用權按揭；  c. 由德信地產擔保；  d. 30%由第三方擔保；  e. 以德信地產(岱山)有限公司100%的股 權作抵押；  f. 以舟山德通置業有限公司100%的股權 作抵押。	110,000	94,000	I類
17 杭州經源投資管理 合夥企業 (有限合夥)	10%	2017年 11月28日	18個月	a. 以浙江錦森投資管理有限公司95%的股 權作抵押；  b. 以浙江德鴻置業有限公司100%的股權 作抵押；  c. 由德信地產擔保。	750,000	750,000	II類
18 杭州經源投資管理 合夥企業 (有限合夥)	9.8%	2017年 8月11日	自首次提款 日期起計 18個月	a. 以杭州五合實業有限公司90%的股權作 抵押；  b. 由浙江德信商用投資管理有限公司擔 保；  c. 由德信地產擔保。	150,000	0	II類

### 附註：

- (1) 本表所載的若干融資安排最初由控股股東及其緊密聯繫人擔保。董事已確認所有該等擔保已悉數解除。
- (2) 杭州工商信託股份有限公司與寧波德厚投資管理有限公司於2017年5月10日訂立委託持股協議，據該協議，杭州工商信託股份有限公司委託寧波德厚投資管理有限公司持有其於項目公司中49%的股份。我們的中國法律顧問確認該委託持股協議符合中國法律法規。
- (3) 杭州工商信託股份有限公司與浙江嘉運投資管理有限公司於2017年7月21日訂立委託持股協議，據該協議，杭州工商信託股份有限公司委託浙江嘉運投資管理有限公司持有其於項目公司中49%的股份。我們的中國法律顧問確認該委託持股協議符合中國法律法規。

我們合作的該等信託公司、資產管理公司(合作夥伴)及其融資平台均為中國合格的知名機構，且對我們而言均為獨立第三方。

## 財務資料

### 我們的信託及資產管理融資安排類型

我們的信託及資產管理融資安排可大致分為兩類：

- I類安排與銀行貸款類似，並不涉及轉讓有關項目公司的股本權益；
- II類安排涉及股份向貸款金融機構轉讓有關項目公司的股本權益，貸款金融機構有權委任相關項目公司的董事會董事及經理。

下表載列我們截至所示日期按類型劃分的信託及資產管理融資借款的賬面值總額：

	截至2018年6月30日		截至2018年7月31日	
	數量	人民幣(千元)	數量	人民幣(千元)
<b>信託融資</b>				
I類.....	8	2,919,400	8	2,919,400
II類.....	4	1,352,300	4	1,352,300
信託融資小計.....	12	4,271,700	12	4,271,700
<b>資產管理融資</b>				
I類.....	4	794,492	4	384,000
II類.....	2	900,000	1	750,000
資產管理融資小計.....	6	1,694,492	5	1,134,000
<b>信託及資產管理融資借款總額.....</b>	<b>18</b>	<b>5,966,192</b>	<b>17</b>	<b>5,405,700</b>

我們的信託及資產管理融資安排通常以一類或多類抵押品作抵押，包括以項目的土地使用權按揭、質押項目公司全部或部分股份，抵押若干已完成物業、保證金並可能由項目公司股東（包括控股股東及其緊密聯繫人）擔保。融資安排到期及足額還款後，相應的股權質押、按揭擔保、現金限制或其他留置權將獲解除，且（視情況而定）項目公司轉讓予金融機構的股本權益將由相關實體以根據相關協議計算的代價購回。我們認為，我們的信託及資產管理融資安排符合中國法律規定及中國的行業慣例。

## 財務資料

### **I類安排的主要條款**

根據I類安排，出借人可以項目土地使用權的留置權、項目公司的股權質押或我們或控股股東或其聯繫人所提供的擔保等形式擁有擔保權益。然而，項目公司的股本權益不會轉讓予出借人。

出借人無權參與項目公司的股東大會及董事會會議，亦無任何形式的任何否決權。一般而言，我們無須就我們日常過程中的經營活動事先徵得出借人的同意。

由於I類安排與銀行貸款類似，故出借人僅可行使債權人的權利，且對項目公司的業務運營的控制權（如有）極小。根據I類安排設立的擔保權益將於償還該等融資的本金及所拖欠的任何其他款項後解除。我們認為，I類安排不會影響我們對項目公司的控制權。

### **II類安排的主要條款**

II類安排的主要條款概要載列如下。

#### **股權轉讓及股東大會**

根據II類安排，我們於項目公司的部分股本權益須轉讓及發行予出借人，或由出借人認購。於信託計劃或資產管理計劃期限內，出借人為項目公司的股東。

項目公司的股東大會通常有權（其中包括）：(i)制定經營決策及投資方案；(ii)投票選舉及更換職工代表以外的董事及監事，並釐定董事及監事的薪酬；(iii)審批董事會報告；(iv)審批監事報告；(v)審批年度財務預算及報告；(vi)審批利潤分配及彌補虧損方案；(vii)對增加或減少註冊資本作出決議；(viii)對發行公司債券作出決議；(ix)對公司合併、分立、解散、清算及變更公司形式作出決議；(x)修改組織章程細則；及(xi)對向項目公司股東、實際控股方及其他關聯方借款提供擔保作出決議；(xii)就項目公司對其他企業的投資或就向除上述(xi)以外的人士提供擔保作出決議；及(xiii)對聘用或解聘外部核數師作出決議。

#### **董事會代表**

根據II類安排，出借人通常有權委任項目公司三個董事會席位中的一名董事，而我們則有權委任項目公司的兩名董事（包括主席）。通過至少兩名董事投票，董事會有權（其中包括）：(i)召開股東大會並向股東大會匯報；(ii)執行股東大會通過的決議；(iii)制定經營決策及投資方案；(iv)制定年度財務預算及報告方案；(v)制定利潤分配及彌補虧損方案計劃；(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)

---

## 財務資料

---

釐定經理、副經理及財務主管的委任及薪酬；(x)制定管理政策及措施（包括會計、資本及公司印章）；(xi)選舉及更換董事會主席；(xii)對投資及超過特定門檻的重大非流動資產投資作出決議；(xiii)對向第三方的擔保或重大承諾作出決議；(xiv)對向第三方提供融資或財務資助作出決議；(xv)對外部融資及貸款申請作出決議；及(xvi)審批組織章程細則所載的其他事項。

### 若干保留事項的特別投票規定

根據上表所列六項II類安排中的四項，相關出借人已收購我們項目公司或其直接控股公司49%的股權。該四項II類安排中有兩項包含委託持股安排，根據該等安排，我們的相關附屬公司獲委託代表出借人持有該等出借人於各項目公司的49%股權。

作為我們若干項目公司持有49%股權的股東，於若干情況下，相關出借人有權於我們項目公司股東大會上享有合約投票權，以阻止有關須所有投票權三分之二的投票贊成通過的事項的重大決議。例如，根據我們II類安排之一的合作協議，項目公司的以下主要事項須在其股東大會上獲得三分之二的投票以通過有關以下主要保留事項的決議：(i)外部融資及擔保活動，(ii)利潤分配，(iii)增加或減少註冊股本，(iv)合併、分拆、解散或清盤及(v)修訂項目公司章程。

其他II類安排的合作協議載列須有關項目公司的所有三名董事在董事會會議上一致投票贊成的若干保留關鍵事項。該等事項包括但不限於上文標題為「董事會代表」中的(iii)至(xvi)的事項。

### 日常經營管理

根據II類安排，我們保留開展項目公司日常經營管理的權利。於往績記錄期及直至最後可行日期，II類安排項下的出借人概無積極參與及干涉項目公司的日常經營。

### 還款

II類安排的期限為一至三年左右。我們有義務悉數償還II類安排項下的借款，以向相關出借人購回項目公司的股本權益，並解除土地使用權或股本權益的其他產權負擔。

倘我們未能按時履行還款義務，我們將面臨相關協議訂明的滯納金處罰或針對擔保權益的執法行動，這可能影響我們對項目公司的擁有權。

## 財務資料

我們預計，我們將通過動用內部資源履行我們於信託及資產管理融資安排項下的還款義務。於往績記錄期，我們並無於任何重大方面嚴重違反我們於信託及資產管理融資安排項下的任何還款及其他義務。

### 利息付款

II類安排的利率通常為固定或可於融資期限內通過補充協議調整一次。我們通常須於設立優先信託單位後數日內作出首次利息付款，並按季度作出餘下的利息付款。

### 擔保

在II類安排的若干情況下，我們或控股股東或其聯繫人已向出借人提供擔保、股權質押或固定資產留置權。

### 融資契約

II類安排包含若干慣常肯定及／或否定契約。我們須定期向相關出借人提供中期財務報表。此外，我們受該等安排下的限制性契約規限。舉例而言，未經相關出借人事先書面同意，我們不得向任何第三方出讓我們的權利和義務。未經相關出借人事先書面同意，我們不得進行任何合併、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清算、變更股權或管理架構或成立任何合資企業。

### 遵守中國法律

我們的中國法律顧問認為，本集團訂立上述信託及資產管理融資協議並無違反中國適用法律及行政法規的任何強制性規定，且本集團根據信託及其他融資協議（包括但不限於委託持股協議）或與其有關的協議所訂立的所有協議屬有效，並對各訂約方具有約束力。

## 財務擔保及或有負債

下表載列截至所示日期我們的財務擔保總額。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
就若干買家的按揭融資提供的擔保 .....	3,567,418	3,130,999	5,453,485	8,233,945
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保 .....	714,600	1,932,900	1,392,900	712,500
就胡先生控制的實體借款提供的擔保 .....	314,500	418,100	574,738	310,913
就獨立第三方借款提供的擔保 .....	89,440	145,410	74,500	535,510
合計 .....	<b>4,685,958</b>	<b>5,627,409</b>	<b>7,495,623</b>	<b>9,792,868</b>

---

## 財務資料

---

我們已為我們物業單位的若干買家安排銀行按揭融資，並向有關銀行提供擔保以確保該等買家的還款責任。截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日，我們向有關銀行就買方按揭安排提供的最高擔保金額分別為人民幣3,567.4百萬元、人民幣3,131.0百萬元、人民幣5,453.5百萬元和人民幣8,233.9百萬元。該等擔保包括就已購物業的合法業權與買方完成轉讓程序後將終止的擔保，以及買方向銀行悉數償還相關按揭貸款後將終止的擔保。於往績記錄期間，該等擔保的持續增加乃主要由於同期我們物業的銷售持續增長所致。

根據該等擔保的條款，倘我們的任何物業買方違反其對銀行的還款義務，我們有責任償還未償還的抵押貸款本金以及違約買方欠銀行的應計利息和罰款，且我們有權接管相關物業單位的合法業權和擁有權。我們的擔保期自相關銀行向我們的買方授予抵押貸款之日起計。董事認為，我們的買方支付違約的可能性較低，因此以公允價值計量的財務擔保並不重大。

我們就銀行及其他機構向我們的關聯方及若干獨立第三方授出的借款向彼等提供擔保。截至2018年6月30日，我們為關聯方借款提供的擔保金額為人民幣1,023.4百萬元。本集團若干持作出售的竣工物業、開發中物業、土地使用權、若干附屬公司的股權、銀行存款及應收物業買家的款項已抵押作為該等關聯方向銀行及其他機構獲得借款的擔保。我們擬於[編纂]前向關聯方（合營企業及聯營公司除外）免除及解除所有擔保及抵押。

### 法律或然事項

於日常業務過程中，我們可能涉及訴訟和其他法律程序。雖然目前無法確定該等或然事項、訴訟或其他法律程序的結果，但我們認為任何由此產生的負債，無論單獨或共同，將概不會對我們的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

截至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，我們概無其他重大或然負債。

### 資產負債表外的承擔及安排

除上述或有負債外，我們並未訂立任何資產負債表外安排或承諾，以擔保任何第三方或關聯方的付款責任。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何非合併實體的任何可變權益。

## 財務資料

### 財務風險

我們於日常業務過程中面臨各種財務風險（主要包括利率風險、信貸風險和流動資金風險）。本集團的主要業務以人民幣進行。董事認為，本集團的業務不會使其面臨任何重大外匯風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

### 利率風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率計息的借款使本集團面臨現金流量利率風險，該風險部分由按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率計息的借款使本集團面臨公允價值利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團目前並未使用任何利率掉期安排，但於需要時考慮對沖利率風險。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，本集團以浮動利率計息的銀行及其他借款分別約為人民幣320百萬元、人民幣1,364百萬元、人民幣1,467.85百萬元及人民幣3,295.89百萬元。倘浮動利率的借款利率上升或下降50個基點且所有其他變量保持不變，則截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的利息費用將分別增加／減少人民幣1.6百萬元、人民幣6.82百萬元、人民幣7.34百萬元及人民幣8.24百萬元。

上述敏感度分析乃假設利率已於截至所示日期發生變動，並已應用於所有浮動利率銀行及其他借款，而未經考慮利息資本化的影響。

### 信貸風險

信貸風險乃由於交易對手無法或不願意履行其合約責任而產生的損失風險。我們並無信貸風險集中。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無錄得任何重大壞賬虧損。

我們的現金交易僅限於信貸質素良好的機構。本集團面臨的金融資產相關的最大信貸風險敞口為綜合資產負債表中列式的現金及現金等價物（手頭現金除外）、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面金額。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，本集團的絕大部分銀行存款均存放於中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等金融機構信貸質素良好且無重大信貸風險。

就銷售物業產生的貿易應收款項而言，除非客戶能表明良好的信貸記錄，否則我們透過在交付物業前全額收取現金或妥善安排買家按揭貸款融資程序來管理信貸風險。我們根據與客戶協定的付款時間表密切監控客戶的進度付款。我們實施了相關政策，以確保向具有適當財務實力及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。

---

## 財務資料

---

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，我們考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估彼等的信貸質素。我們的管理團隊亦定期審查該等應收款的可收回性，並跟進爭議或逾期的金額（如有）。我們的董事認為對手方違約風險較低。

我們通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算我們的信貸風險。計算預期信貸虧損率時，我們考慮各類應收賬款的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於往績記錄期間，本集團金融資產的虧損撥備並不重大。

### 流動資金風險

我們旨在：(i)維持充足的現金及現金等價物，(ii)通過預售及銷售物業的所得款項獲得可用資金，(iii)擁有足夠的可動用融資（包括短期及長期借款），及(iv)自股東獲得額外資金（倘需要）。由於我們相關業務的動態特性，我們透過維持足夠的現金及現金等價物以及通過可動用的融資資源以保持資金的靈活性。有關本集團於各資產負債表日按相關到期組別的金融負債，請參閱本文件“附錄一會計師報告附注3”。

我們持續檢討我們的流動資金狀況，包括審查預期現金流入及流出，預售／銷售業績，借款到期日及規劃物業開發項目的進度，以監控我們於短期及長期的流動資金需求。我們已就流動資金管理需求制定適當的流動資金風險管理框架，以確保我們維持金融機構足夠的儲備及充足的承諾資金，以應付短期及長期的流動資金需求。

### 貨幣風險

本集團的主要業務活動以人民幣進行。我們認為，本集團的活動不會使其面臨任何重大外匯風險。

### [編纂]開支

與[編纂]有關的[編纂]開支主要包括[編纂]佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生的[編纂]開支約為人民幣13.2百萬元，其中人民幣0.6百萬元已於截至2017年12月31日止年度的我們的行政開支中扣除，人民幣9.3百萬元已於截至2018年6月30日止六個月的我們的行政開支中扣除，及人民幣3.3百萬元已資本化，並將於[編纂]後計入我們的權益。

目前我們預計於往績記錄期後將進一步產生人民幣27.6百萬元的開支，其中人民幣6.4百萬將於我們的收益表中扣除，及人民幣21.2百萬元將計入權益。

我們的董事預期該等開支不會對截至2018年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。



## 財務資料

### 股息

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

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

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

### 主要財務比率

	截至12月31日止年度及截至12月31日			截至6月30日 止六個月及 截至6月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
毛利率 <sup>(1)</sup> .....	10.4%	13.0%	23.4%	33.4%
淨利率 <sup>(2)</sup> .....	1.1%	7.4%	12.8%	18.7%
股權回報率 <sup>(3)</sup> .....	5.4%	33.4%	38.4%	30.4%
流動比率 (倍數) <sup>(4)</sup> .....	1.08	1.22	1.19	1.15
淨資產負債比率 <sup>(5)</sup> .....	278.7%	435.2%	275.7%	192.6%
利息覆蓋率 (倍數) <sup>(6)</sup> .....	0.66	1.50	1.69	1.75

#### 附註：

- (1) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們同期之收入再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的淨利率乃按我們各期間的純利除以我們同期之收入再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的股本回報率乃按各期間純利（年化）除以截至各期間末我們的總股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的流動比率乃按我們截至各日期的流動資產總值除以我們截至各日期的流動負債總額計算。

## 財務資料

- (5) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的淨資產負債比率乃按我們截至各日期之負債總額（於我們的資產負債表扣除受限制現金以及現金及現金等價物）除以截至各日期之權益總額計算。負債總額乃按我們截至各日期的貸款及借款總額計算。
- (6) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月的利息覆蓋率乃按我們所得稅前利潤，加融資成本淨額（不包括資本化利息），除以我們截至各期間的計息借款的利息（包括資本化利息）計算。

### 毛利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們的毛利率分別為10.4%、13.0%、23.4%及33.4%。詳細討論請參閱本節「管理層就經營業績的討論與分析」。

### 淨利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們的淨利率分別為1.1%、7.4%、12.8%及18.7%。往績記錄期間淨利率的持續增長乃主要由於同期我們經營利潤的穩定增長。

### 股權回報率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們的股權回報率分別為5.4%、33.4%、38.4%及30.4%。2015年至2016年股權回報率的大幅增加乃主要由於我們2016年純利的大幅增加部分被權益總額的增加所抵銷。2016年至2017年股權回報率的增加乃主要由於我們2017年純利的大幅增加部分被權益總額的較少增加所抵銷。2017年至2018年上半年（年化）股權回報率的下降乃主要由於我們權益總額的大幅增加部分被2018年上半年純利（年化）的較少增加所抵銷。

### 流動比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們的流動比率分別為1.08、1.22、1.19及1.15。自2016年12月31日至往績記錄期末，我們的流動比率保持相對穩定，主要原因是同期我們總流動資產及總流動負債均穩定增長。

### 淨資產負債比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們的淨資產負債比率分別為278.7%、435.2%、275.7%及192.6%。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們的淨資產負債比率維持在較高水平，乃由於本集團的業務（主要由外部借款提供資金）於相關期間迅速增長。

### 利息覆蓋率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，我們的利息覆蓋率分別為0.66、1.50、1.69及1.75。於往績記錄期間，我們的利息覆蓋率保持穩步上升，乃主要由於我們所得稅前利潤增加而我們的利息開支於同期維持相對穩定。

## 財務資料

### 根據上市規則須予披露事項

除本文件另行披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉將導致根據上市規則第13.13條至13.19條披露規定披露有關我們的任何情況。

### 期後事項

董事確認，於2018年6月30日（即編製最近期經審核合併財務報表日期）後至最後實際可行日期，本集團並無發生任何重大期後事項。

### 關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方進行交易，詳情載於附錄一會計師報告附註36。

我們於往績記錄期間的重大關聯方交易主要包括與(i)胡先生及胡太太就我們若干借款進行擔保；(ii)胡先生控制的實體向我們提供服務、向我們支付及自我們獲得現金墊款以及自我們獲得該等實體借款的擔保；(iii)合營企業自我們獲得管理及諮詢服務以及向我們支付及自我們獲得現金墊款；(iv)聯營公司自我們獲得管理及諮詢服務以及向我們支付及自我們獲得現金墊款，及(v)向關連方貸款有關的交易。有關往績記錄期間我們所有關聯方交易的詳情，請參閱本文件「附錄一會計師報告附註36」。

非貿易應收／應付關聯方款項（合營企業及聯繫人除外）主要為無抵押並須由關聯方／我們按要求償還的應付／應收關聯方現金墊款。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們分別錄得應收控股股東胡先生控股實體的款項結餘人民幣710.3百萬元、人民幣3,152.6百萬元、人民幣3,208.6百萬元及人民幣1,661.9百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，應付我們控股股東胡先生控股實體的款項結餘分別為人民幣200.3百萬元、人民幣44.3百萬元、人民幣76.7百萬元及人民幣36.4百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們分別錄得控股股東胡先生控股實體的借款結餘人民幣178.1百萬元、人民幣149.5百萬元、人民幣488.3百萬元及零。借款期限為1個月至12個月。上述關聯方交易價格乃根據相關訂約各方協定的條款釐定。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，我們分別錄得應收合營企業及聯繫人的款項結餘人民幣287.8百萬元、人民幣1,283.2百萬元、人民幣2,783.5百萬元及人民幣2,885.0百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，應付合營企業及聯繫人的款項結餘分別為人民幣100.7百萬元、人民幣1,200.2百萬元，人民幣2,831.7百萬元及人民幣2,987.7百萬元。

董事認為，所有關聯方交易均乃按公允基準及根據公平合理條款進行。

## 財務資料

向關聯方現金墊款涉及可能不符合《貸款通則》(中國人民銀行於1996年公布的法例)的借款。根據《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，且禁止並非金融機構的公司間貸款。中國人民銀行或會對出借方處以墊付貸款活動所得收入(扣除利息)一至五倍的罰款。然而，根據於2015年6月23日頒布及於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「規定」)，倘公司間為融資生產或經營需要而發放貸款，則該公司間貸款屬合法。中國法院亦支持公司主張有關貸款利息，惟年利率不得超過24%。根據於2015年8月25日頒發的最高人民法院關於認真學習貫徹適用《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》的通知，規定應適用於實施規定前已訂立的根據當時司法詮釋屬無效但根據規定屬有效的貸款。

截至最後實際可行日期，我們並無收到有關貸款的任何申索或處罰通知。據中國法律顧問告知，一般情況下，中國人民銀行就集團內融資安排根據規定對公司處以有關貸款的利息收入一至五倍的罰款的可能性較低。

此外，董事進一步確認，控股股東及其各自聯繫人提供的貸款或擔保均已於最後實際可行日期前悉數償還或解除。請參閱「與控股股東的關係－財務獨立」。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

下文載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，旨在說明[編纂]對於2018年6月30日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2018年6月30日進行。

本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必真實反映本集團於2018年6月30日或[編纂]後任何未來日期的合併有形資產淨值。

	於2018年 6月30日		於2018年 6月30日		
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 人民幣千元 (附註1)	[編纂] 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整合 併有形資產淨值 人民幣千元	每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 人民幣 港元 (附註3) (附註4)	
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算...	1,440,578	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算...	1,440,578	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 財務資料

### 附註：

- (1) 於2018年6月30日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，此乃根據於2018年4月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約人民幣1,441,813,000元計算得出，並就無形資產約人民幣1,235,000元作出調整。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃基於[編纂]股[編纂]及每股股份[編纂]港元及每股股份[編纂]港元（指示性[編纂]範圍的最低價及最高價）之指示性[編纂]，經扣除[編纂]費及其他相關開支（扣除於往績記錄期間已於合併收益表確認的約[編纂]）。
- (3) 未經審核備考每股股份之無形資產淨值乃於上段所述調整後及以[編纂]股已發行股份為基礎（假設[編纂]已於2018年6月30日完成（並無計及根據行使[編纂]或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而配發及發行的任何股份或根據授予董事一般授權可能發行或購回本公司之任何股份）獲得，以發行或購回「股本」一節所述之股份。
- (4) 就未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示之結餘以人民幣0.87124元兌換1港元的匯率換算為港元（如本文件「有關本文件及[編纂]的資料」所載）。並無呈列人民幣已按、可能已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無對未經審核備考經調整每股股份之有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2018年6月30日之後所訂立之貿易業績或其他交易。

### 董事確認並無重大不利變動

董事已確認，其已對本公司進行充分盡職調查，以確保直至本文件日期，自2018年6月30日以來我們財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2018年6月30日以來並無發生事件導致「會計師報告」（其全文載於本文件附錄一）所示資料受到重大不利影響。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師第一太平戴維斯已對我們於2018年6月30日的物業權益進行估值，且認為我們截至該日的物業權益總值約為人民幣27,049.5百萬元。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄三。

附錄一「會計師報告」所載我們物業截至2018年6月30日的賬面淨值與附錄三「物業估值報告」所載物業估值報告所列我們物業截至2018年6月30日的市值的對賬載列如下：

	人民幣千元
本集團下列資產截至2018年6月30日的賬面淨值.....	22,508,664
— 投資物業 .....	1,591,300
— 開發中物業.....	20,592,502
— 持作出售已竣工物業 .....	324,862
除稅前估值盈餘 .....	4,540,786
附錄三物業估值報告所載本集團物業 截至2018年6月30日的估值.....	<u>27,049,450</u>

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將發行的任何股份），德欣及德源將合共持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。德欣為一家投資控股公司，分別由胡一平先生（我們的創始人、執行董事及胡詩豪先生之父）及胡詩豪先生（我們的非執行董事及胡一平先生之子）持有92%及8%的股權，該公司將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]%。德源為一家由胡一平先生全資擁有的投資控股公司，該公司將直接持有[編纂]股股份，佔本公司經擴大已發行股本的[編纂]。

因此，胡一平先生、胡詩豪先生、德源及德欣將於[編纂]後繼續作為控股股東。

### 業務區分

#### 本集團的業務

本集團主要從事住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營和管理。我們亦開發並擁有酒店及出租我們開發的若干商業物業。有關我們業務及運營的進一步資料，請參閱「業務」。

#### 最終控股股東的其他業務

除我們的業務外，胡一平先生及胡詩豪先生（均為我們的控股股東及本公司董事）通過德信控股從事(i)物業管理；(ii)娛樂、文化及體育活動；及(iii)醫療保健行業，與本集團並無競爭關係。

尤其是德信控股通過其非全資擁有附屬公司盛全物業服務股份有限公司（「**盛全物業服務**」）從事物業管理業務，而盛全物業服務是一家根據中國法律註冊成立且於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，股份代號為834070。盛全物業服務提供的物業管理服務包括(i)業主委員會依法成立前，物業項目所需的交付前物業管理服務；(ii)物業的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務；以及(iii)向住宅物業、商業物業、辦公室及政府機關單位提供之物業管理服務。於往績記錄期間，盛全物業服務一直向我們的物業項目提供若干物業管理服務，且將於[編纂]後繼續提供該服務。有關盛全物業服務及本集團之間的持續關連交易的詳情，載於「關連交易」。由於本集團的策略為專注物業開發且我們並未從事物業管理業務，而是聘請盛全物業服務及其他第三方服務供應商提供物業管理服務，盛全物業服務的物業管理業務獨立且不同於本集團業務；因此，我們的董事認為本集團與盛全物業服務之間將不會存在競爭關係。

---

## 與控股股東的關係

---

德信控股亦擁有以下所載列的我們認為不會與我們的業務形成競爭的若干物業相關業務。

### **(a) 酒店管理業務**

德信控股擁有多家中國附屬公司（統稱「凱利酒店管理公司」），主要從事由獨立第三方開發及持有的位於杭州的酒店的管理及運營。凱利酒店管理公司自有關獨立第三方業主租賃物業，簽訂長期租約，裝修並翻新，然後以酒店形式管理及運營。凱利酒店管理公司並未持有該等租賃物業的任何物業權益。

本集團於2013年開發位於湖州德清的德清德藍君亭酒店。我們一直聘請獨立第三方浙江君亭酒店管理股份有限公司（前稱浙江世貿君亭酒店管理有限公司）（「浙江君亭」）向德清德藍君庭酒店提供管理及運營服務。浙江君亭將委任一名總經理到德清德藍君庭酒店，與我們的員工一起領導德清德藍君庭酒店的管理與運營。我們擁有德清德藍君亭酒店的產權。此外，本集團分別在溫州及杭州擁有兩處開發中的酒店，且我們擬聘請第三方向酒店提供管理及運營服務或租賃予第三方管理及運營酒店。我們保留該兩處酒店的產權。

由於我們的核心業務為物業開發且我們聘請第三方或租賃予第三方，以將該物業作為酒店予以管理及運營，凱利酒店管理公司的業務明確界定為主要從事酒店管理及運營且不涉及物業開發；因此，董事認為，本集團與凱利酒店管理公司之間將不會存在競爭關係。

### **(b) 物業租賃業務**

德信控股擁有多家中國附屬公司（統稱「隨寓物業租賃公司」），主要從事由多個業主（均為獨立第三方）開發及持有的位於杭州及上海的住宅物業的租賃服務。隨寓物業租賃公司自有關業主處租賃住宅物業，簽訂長期租約，裝修並翻新住宅物業，並將其轉租予短期租客。隨寓物業租賃公司並未持有已租賃住宅物業的產權，但其有權於租賃期限內根據與業主的租約使用有關物業。

雖然我們的策略專注於物業開發銷售，但我們有時會將我們所開發的部分商業中心、辦公樓及產業園予以出租。該等物業主要位於杭州、德清、徐州及台州。對於該等位於杭州的部分物業，我們須持有該等物業且根據有關批地文件我們被限制銷售該等物業。對於位於德清、徐州及台州的物業，我們計劃持有該等物業供長期投資之用。

---

## 與控股股東的關係

---

由於我們的核心業務為物業開發且我們的租賃業務僅涉及少量商業中心、辦公樓及產業園等，隨寓物業租賃公司的業務明確界定為主要從事營運長租公寓業務且不涉及物業開發。因此，董事認為，本集團與隨寓物業租賃公司之間將不會存在競爭。

### **(c) 美國物業開發業務**

德信控股分別持有主要從事美國房地產開發的Dothink Investments LLC、DMG Investments LLC及Westcreek Tower LP（統稱「美國集團」）的若干股權。誠如德信控股所確認者，美國集團（即於美國註冊成立的全部公司）將僅在美國開展物業開發業務，且無意於在中國及其他地方從事物業開發業務。

美國集團的管理獨立於本集團的管理且並無重疊。美國集團的董事及高級管理層均非本公司董事或高級管理層。

本集團的策略為專注於中國物業開發，我們目前並無且無意在美國有任何業務。我們的董事認為，本集團物業與美國集團物業之間明確的地區劃分在我們的業務與美國集團業務的業務分隔中必要且有效。由於市場、客戶及供應商不同，美國集團的項目亦被認為位於我們關注的地理區域之外，因此被排除在本集團之外。

鑑於(i)本集團業務與美國集團業務之間存在明確的地理區域劃分；及(ii)美國集團與我們的管理團隊並無重疊，我們的董事認為，美國集團與我們之間將不會存在競爭。

### **控股股東的意圖**

儘管本集團與德信控股之間的業務劃分清晰，但我們的控股股東已以本公司為受益人而訂立不競爭契據，使其將不會，且將盡最大努力促使其緊密聯繫人（除本集團任何成員公司外）不會繼續從事、投資、參與或從事與我們業務競爭的任何業務，以確保未來不會存在競爭。詳情請參閱本節「不競爭承諾」分節。



## 與控股股東的關係

### 獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事信納，我們於[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人開展業務。

### 管理獨立性

從管理層角度看，我們能夠獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人而經營業務。我們的管理及營運決策由董事會集體作出決定。董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。更多詳情請參閱「董事及高級管理層」。於最後實際可行日期，在董事會成員中，僅我們的執行董事兼董事會主席胡一平先生及我們的非執行董事胡詩豪先生均亦為我們的最終控股股東。

胡一平先生為德欣及德源的股東兼董事。胡詩豪先生是德欣的股東。德欣及德源各自為一間投資控股公司，於最後實際可行日期尚未開始除投資控股以外的實際業務營運。此外，除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或高級管理團隊人員於我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擔任任何職位。下文載列胡一平先生目前於本公司及我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人所擔任的職位概要。

姓名	本集團		我們的控股股東及 彼等各自的緊密聯繫人	
	職務	職責	職務	職責
胡一平先生.....	執行董事兼董事會主席	負責本集團的整體發展及投資策略及主要業務決策	德信控股董事會主席  杭州東野體育文化集團有限公司、杭州隨寓網路科技有限公司（「杭州隨寓」）及杭州森奧體育發展有限公司董事會主席；德信文化發展有限公司執行董事；杭州旅德科技有限公司（「杭州旅德」） <sup>(附註1)</sup> 執行董事及總經理以及盛全物業服務股份有限公司（「盛全物業服務」）、浙江德信影院管理有限公司、杭州悉爾科技有限公司及杭州佰布家居有限公司董事	負責整體策略及主要業務決策  負責主要業務決策

附註1： 經胡一平先生確認，其擔任董事的杭州旅德並無業務營運或其他商業活動。

---

## 與控股股東的關係

---

我們認為我們的董事及高級管理層成員能夠獨立履行其於本集團的職責，且我們能獨立於我們的控股股東管理我們的業務。我們認為，胡一平先生在控股股東及其各自的緊密聯繫人中的職責不會對胡一平先生以其技巧、謹慎及努力履行本公司之職責的能力造成重大影響，原因如下：

- (i) 胡一平先生並未積極參與控股股東及其各自的緊密聯繫人的日常管理，因此無需為此分配大量時間及資源，除了不時參加董事會會議外；
- (ii) 胡一平先生亦承諾將其大部分時間及精力投入本集團的管理；
- (iii) 儘管胡一平先生為盛全物業服務及本公司的執行董事，但在履行其執行董事職責時，其一直並將繼續分別得到盛全物業服務及本集團單獨及獨立的高級管理團隊的支持；
- (iv) 高級管理團隊將協助管理本集團而獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展本集團業務。我們的獨立高級管理團隊在本集團所從事的行業中均擁有深厚經驗，因而將能夠作出符合本集團最佳利益的業務決策。我們具備履行一切必要的行政職能所需的能力及人員，包括財務、會計、人力資源、業務管理、研究、質量控制及獨立設計；
- (v) 我們的三名獨立非執行董事構成董事會的七分之三，且彼等概無與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人有任何關係。彼等於不同領域擁有豐富經驗，並已根據上市規則的規定獲委任，以對董事會的決策過程作出獨立判斷，確保董事會的相關決議僅於適當考慮獨立及公正的意見後方可作出；
- (vi) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，當中要求（其中包括）其以為本公司利益的方式行事，不得讓董事責任與個人利益之間存在任何衝突。倘本集團將訂立的任何合約或安排或董事或其任何聯繫人擁有重大權益的任何其他提議產生潛在利益衝突，則相關有利害關係的董事須就相關合約或安排或提議的任何董事會決議案放棄投票且不得計入有關董事會會議出席的法定人數；及
- (vii) 本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的關連交易，均應符合上市規則的規定，包括報告、公告和獨立股東批准的規定(如適用)。

---

## 與控股股東的關係

---

除本節上文所披露者外，本集團與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人並無董事及高級管理層成員的重疊。

基於上文所述，我們的董事信納董事會全體成員能夠與高級管理團隊攜手獨立履行本集團的管理職責。

### 營運獨立

我們能獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人全權作出所有經營決策並獨立經營自身業務。

### 知識產權及營運所需牌照

除本文件「關連交易—獲全面豁免的持續關連交易—商標許可協議」一節所披露者外，我們並無依賴我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所擁有的商標，且我們持有經營我們現有業務所需的所有相關牌照及資格並享有其帶來的利益。

### 客戶渠道

我們主要通過我們的銷售及營銷中心進行我們自身的銷售及營銷。本集團擁有一個龐大而多元的客戶群，該客戶群獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 營運設施

我們的業務營運所需的所有物業及設施均由我們擁有或從獨立第三方租賃且獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

我們自行僱用員工負責營運及管理人力資源、現金及會計、發票及賬單。截至最後實際可行日期，我們的大部分全職僱員乃獨立招聘所得並主要通過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司及內部推薦進行招聘。

### 與控股股東的關連交易

盛全物業服務（一間由胡一平先生間接控制的公司）與本集團之間的持續關連交易僅涉及為我們的物業項目提供交付前物業管理服務以及為我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共場合提供管理及相關服務。有關持續關連交易之詳情載於本文件「關連交易」一節。倘盛全物業服務不再為本集團提供該等服務或我們不再聘請盛全物業服務作為服務供應商，預期在市場上將會存在即時可得的其他可資比較服務供應商為本集團提供該等服務。此外，我們已就委聘物業管理服務提供商採用並建立一套招

## 與控股股東的關係

標過程和甄選程序，以確保我們關連人士所提供的服務價格和條款公平合理且不遜於獨立第三方所提供者。有關詳情，請參閱本文件「關連交易－[編纂]後招標過程和甄選流程」一節。因此，[編纂]後上述持續關連交易的存在將不會對我們獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人營運產生任何負面影響。

除了本文件「關連交易」一節所載的持續關連交易之外，我們的董事預計，在完成[編纂]後，本集團和我們的控股股東或彼等各自緊密聯繫人之間將不會有任何其他交易。此外，我們的控股股東及董事或彼等各自緊密聯繫人均不曾作為向我們的運營提供任何重要服務或材料的主要供應商或客戶。因此，[編纂]後上述持續關連交易的存在將不會對我們獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人營運產生影響。

基於上文所述，董事信納我們於往績記錄期間一直獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人業務經營，並將繼續獨立經營。

### 財務獨立

我們本身設有獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的財務部門，由財務人員組成，負責履行本公司的財務控制、會計、報告、集團信貸及內部控制等職能。我們獨立作出財務決策，而控股股東或彼等各自緊密聯繫人不會干涉我們資金的運用。本公司亦已建立獨立審計制度、標準財會制度和完整的財務管理制度。此外，我們能夠且曾經從獨立第三方取得融資而無須依賴控股股東或彼等各自緊密聯繫人提供任何擔保或抵押。

於往績記錄期間，我們的控股股東及其緊密聯繫人已質押或擔保我們的若干借款，且我們亦已抵押或擔保我們控股股東及其緊密聯繫人的若干借款，所有借款均於最後實際可行日期獲釋。有關進一步詳情請參閱「財務資料－負債」。於往績記錄期間，我們有若干筆借款來自控股股東控制實體，截至最後實際可行日期，所有該等款項均已償還。進一步詳情請參閱「財務資料－關聯方交易」。

截至2018年6月30日，應付及應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易應付款項分別為人民幣30.7百萬元及人民幣1,661.7百萬元。應付或應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的所有非貿易應付款項將於[編纂]前以經營產生資金解除或悉數結清。更多詳情請參閱「財務資料－關聯方交易」。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無應付或應收控股股東或彼等各自緊密聯繫人尚未悉數結清的其他貸款、墊款或非貿易結餘，亦無未全面解除或清償控股股東或彼等各自緊密聯繫人就本集團的融資提供的任何質押及擔保。

基於上文所述，董事信納我們能維持財務上獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

## 與控股股東的關係

### 上市規則第8.10條

除本節所披露者外，我們的控股股東及董事（獨立非執行董事除外）確認彼等並無在與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

### 不競爭承諾

#### 不競爭契據

為了確保我們與控股股東的其他業務活動及／或權益不形成競爭，每位我們的控股股東（統稱為「契諾承諾人」且各自為一名「契諾承諾人」）已於[●]訂立以本公司為受益人的不競爭契據（「不競爭契據」），據此，每位契諾承諾人已，其中包括，不可撤銷及無條件地共同及個別向我們（代表我們本身及我們附屬公司的利益）承諾，契諾承諾人將不會並將促使彼等各自緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不會直接或間接或以負責人或代理身份為彼等本身利益或聯同或代表任何人士、商號、公司或實體在中國進行、從事、投資、參與、試圖參與任何與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相似、類似或構成競爭的業務或投資活動（「受限制業務」），或於當中持有任何權利或擁有任何財務利益或以其他方式參與或於當中擁有權益（經濟或其他）（不論個別或與他人共同及不論直接或間接或代表任何其他人士或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動）。

上述限制並無禁止任何契諾承諾人及其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）：

- (i) 通過其不時於本集團的權益持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的任何股份或其他證券；
- (ii) 通過收購或持有任何從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥企業或其他實體（統稱為「競爭實體」）的單位或股份的任何投資或權益，惟契諾承諾人及／或彼等各自緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）所持有的股份總數目不得超過該等競爭實體對應類別股份已發行股份的10%，且前提是(i)該等投資或權益未授予，任何契諾承諾人及／或其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）亦未以其他方式持有任何權利以控制該競爭實體的董事會或管理層的組成，或直接或間接參與該競爭實體；以及(ii)概無契諾承諾人及彼等各自緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）為該競爭實體的控股股東；或
- (iii) 在本集團拒絕新業務機會或並無收到本集團發出我們決定把握或拒絕新業務機會的書面通知（我們須視為已拒絕下文所載的新業務機會）的情況下，參與任何新業務機會（定義見下文）。

---

## 與控股股東的關係

---

### 新業務機會承諾

每位我們的控股股東已向我們（代表我們自身及作為我們附屬公司不時利益的受託方）承諾以下事項：

- (i) 倘與任何受限制業務有關的任何新的投資或商業機會（「**新業務機會**」及每個「**新業務機會**」）由控股股東或其任何緊密聯繫人確認，或使得控股股東及其任何緊密聯繫人可以利用此次機會，則我們的控股股東將促使其緊密聯繫人及時且按照下列方式向本公司推介該新業務機會；
- (ii) 於30個營業日內，通過發出書面通知（「**要約通知**」）向本公司推介新業務機會，並在其中列明目標公司（如相關）及新業務機會的性質、投資或收購成本以及本公司考慮是否把握該新業務機會合理所需的全部其他詳情；
- (iii) 於收到要約通知後，本公司須尋求本公司董事會或董事會委員會（均僅包括獨立非執行董事）的批准，且該董事會或董事會委員會於新業務機會中並無權益（「**獨立董事會**」），以決定把握或拒絕該新業務機會（任何於新業務機會中擁有實際或潛在權益的董事須放棄參加（除非彼等參會由獨立董事會特別要求）及投票，且不能計入任何為審議該新業務機會而召開的大會的法定人數）；
- (iv) 獨立董事會須考慮把握所提供的新業務機會的財務影響，該新業務機會的性質是否符合本集團的戰略、發展計劃及我們的業務的一般市場狀況。倘適用，獨立董事會須指派獨立財務顧問及法律顧問就有關新業務機會協助決策過程；
- (v) 獨立董事會，於收到上述推介書面通知30個營業日內，代表本公司書面通知相關契諾承諾人就把握或拒絕新業務機會作出的決定；
- (vi) 倘相關契諾承諾人自獨立董事會收到拒絕該新業務機會的通知，其有權利但無責任把握新業務機會；或倘獨立董事會未能於上述所提及30個營業日內作出回覆，在該等情況下，本公司將被視為已拒絕該新業務機會；以及
- (vii) 倘由相關契諾承諾人把握的新業務機會的性質、條款或條件發生重大變動，則其須向本公司推介經修訂的新業務機會，且須向本公司提供全部可用資料的詳情，以便我們考慮是否把握經修訂的新業務機會。

---

## 與控股股東的關係

---

考慮是否把握任何新業務機會時，獨立董事將會基於多項因素（包括但不限於預計盈利能力、投資價值以及許可證及批准要求）作出決定。契諾承諾人（為其本身及代表其各自的緊密聯繫人（本集團成員公司除外））亦已確認，本公司可能須根據有關法律、法規、規則及監管機構的要求不時披露新業務機會的資料，包括（但不限於）在本公司致公眾的公告或年報內披露把握或拒絕新業務機會的決定，並已同意在遵守任何有關規定的情況下作出所需披露。

### 購股權及優先購買權

作為不競爭契據其中部分，各控股股東已向我們授出購股權，以隨時根據行使條件（定義見下文），一次或多次收購控股股東或彼等各自的任何聯繫人（本集團的任何成員公司除外，但包括美國集團）持有的全部或部分美國物業開發項目的任何權益（「購股權」）。購股權的行使價須於行使時由本公司與控股股東磋商及公平協議。我們將確保該等收購的價格及條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本集團及股東的整體利益。控股股東與本公司倘認為此在商業上屬明智之舉，將委任國際認可獨立估值師行釐定行使價。

作為不競爭契據其中部分，各控股股東已向我們授出優先購買權，於任何控股股東或彼等各自的任何聯繫人（本集團的任何成員公司除外，但包括美國集團）有意向任何第三方出售其於美國所擁有的全部或部分物業開發項目的任何權益時（「銷售機會」），各控股股東將會並將促使彼等的聯繫人（本集團的任何成員公司除外）向我們提供銷售機會，而我們對於有關銷售機會有優先購買權（「優先購買權」），惟須受行使條件（定義見下文）所規限。倘本公司行使優先購買權，本公司將會行使購股權，以收購美國的全部或部分物業開發項目的該等權益。

該購股權授予我們權利以於任何時間收購由控股股東或彼等各自的聯繫人（本集團的任何成員公司除外，但包括美國集團）於美國所持有的全部或部分物業開發項目，惟我們須認為本集團收購全部或部分有關項目在商業上屬明智及恰當之舉。然而，優先購買權則授予我們權利於控股股東或彼等各自的任何聯繫人（本集團的任何成員公司除外，但包括美國集團）擬向任何第三方出售於美國所持有的全部或部分物業開發項目時，收購全部或部分項目。購股權及優先購買權均覆蓋美國集團於美國所持有的物業開發項目，不論其為已竣工項目、開發中項目或持作未來開發項目。

行使購股權或優先購買權的決定須待本公司獨立非執行董事及獨立股東（如需要）批准收購事項，方可作實。此外，本公司亦應委任一名獨立財務顧問審閱收購美國的物業開發項目的條款，並向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見函件（如需要）（統稱「行使條件」）。

## 與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，我們並無任何計劃或方案通過行使購股權、優先購買權或以其他方式從美國集團收購其於美國的任何物業開發項目，不論其為已竣工項目、開發中項目或持作未來開發項目。

根據上市規則第14A章，行使購股權或優先購買權將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則的適用規定。倘本公司決定行使購股權或優先購買權，本公司將會根據上市規則的相關規定刊發載列該行使詳情的公告。倘本公司決定不行使優先購買權，本公司亦將刊發載列不行使權利原因的公告，而控股股東或彼等各自的任何聯繫人（本集團的任何成員公司除外，但包括美國集團）可向第三方著手出售有關權益，惟價格不得低於向本公司所提供的價格。

### 其他承諾

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，根據不競爭契據，契諾承諾人各自進一步共同及個別向我們（為其本身及作為其不時的各附屬公司利益的受託人）承諾以下事項：

- (i) 其將並將促使其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）必要時及最少每年提供所有必要數據，以供獨立非執行董事審閱，惟須遵守任何相關法律、規則及法規或任何合約責任，協助獨立非執行董事執行不競爭契據；
- (ii) 在不影響上文第(i)段的一般性前提下，其將向我們提供就其遵守不競爭契據條款的情況的年度聲明書，以供載入我們的年報；
- (iii) 契諾承諾人各自已知悉本公司將在年報披露或以公告方式披露我們的獨立非執行董事就不競爭契據所述事宜的決定及該等決定的理據（如適用）及彼等各自一致同意作出該等披露；
- (iv) 倘契諾承諾人與我們就契諾承諾人的任何活動或建議的活動會否構成受限制業務出現任何爭執，則該事宜須由獨立非執行董事（多數非執行董事成員的決定應是最終決定，且具有約束力）釐定；及
- (v) 契諾承諾人各自須在任何審議及批准不競爭契據所述的任何事宜（已經或可能會造成實際或潛在的利益衝突）的任何股東會議上免去或放棄投票，且不會被計入法定人數。

根據不競爭契據，不競爭契據應自[編纂]日期起生效並須於以下情況發生時（以較早者為準）自動終止：(i)契諾承諾人及／或彼等各自的緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）不再直接或間接持有本公司已發行股本合共至少30%，或不再控制行使有關股權的表決權；或(ii)我們的股份不再於[編纂][編纂]（股份暫停買賣則除外）。



---

## 與控股股東的關係

---

### 企業管治

董事相信，本公司已訂有足夠的企業管治措施管理控股股東與本集團之間的潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (i) 獨立非執行董事必要時及至少每年檢討控股股東對不競爭契據所載承諾的遵守情況。控股股東將提供本集團所要求對獨立非執行董事進行有關檢討屬必要的一切數據。本集團將於其年報內或以公告方式披露其達致的決定，該等決定有關(i)為尋求美國的物業開發項目而行使購股權或優先購買權；及(ii)尋求或拒絕任何新業務機會以及獨立非執行董事所聽取的其他事宜；
- (ii) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守及執行不競爭契據的情況；
- (iii) 控股股東將於我們的年報內作出有關遵守不競爭契據的年度聲明，這符合根據上市規則在年報的企業管治報告中作出披露的原則；
- (iv) 擁有重大利益的董事應全面披露有關與我們的利益衝突或潛在衝突事宜，並應於該董事或其任何聯繫人擁有重大利益的事宜上缺席董事會會議，除非該等董事獲大多數獨立非執行董事特別要求出席或參與該等董事會會議；及
- (v) 我們已委任三名獨立非執行董事，我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。

---

## 關連交易

---

### 概覽

我們已在日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。股份於聯交所[編纂]後，根據本節披露的交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

### 關連人士

我們已與以下將於[編纂]後成為我們關連人士的各方訂立若干交易。

#### 1. 德信控股

德信控股由我們的執行董事兼控股股東胡一平先生及我們的非執行董事兼控股股東胡詩豪先生分別擁有91.61%及8.39%的股權。因此，德信控股為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司[編纂]後的關連人士。

#### 2. 德清泛創投資管理有限公司（「德清泛創」）

德清泛創為一家於2017年3月1日根據中國法律成立的有限公司，其主要從事投資管理及諮詢服務。德清泛創由泛創投資有限公司（「泛創投資」）全資擁有。泛創投資由德信控股全資擁有。因此，德清泛創為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司[編纂]後的關連人士。

#### 3. 盛全物業服務股份有限公司（「盛全物業服務」）

盛全物業服務為一家根據中國法律成立的公司，且在全國中小企業股份轉讓系統上市，證券代碼為834070，其主要從事物業管理業務。盛全物業服務由盛全控股有限公司（「盛全控股」）擁有74.8%的股權。盛全控股由德信控股全資擁有。因此，盛全物業服務為胡一平先生及胡詩豪先生的聯繫人，且為本公司[編纂]後的關連人士。

#### 4. 浙江格雅裝飾有限公司（「浙江格雅裝飾」）

浙江格雅裝飾為一家於2007年11月16日根據中國法律成立的有限公司，其主要從事為中國物業提供裝修及相關服務。浙江格雅裝飾由我們的執行董事兼控股股東胡一平先生之兄弟胡月根先生擁有91.43%的股權。因此，浙江格雅裝飾為胡一平先生的聯繫人，且為本公司[編纂]後的關連人士。

## 關連交易

### 5. 凱銀投資管理有限公司（「凱銀投資」）

凱銀投資於2010年12月16日根據中國法律成立為有限公司，其主要從事資產管理、財富管理及其他金融服務，包括投資於中國的物業開發及翻新項目。凱銀投資由浙江凱銀控股有限公司（「凱銀控股」）全資擁有。凱銀控股由德清博琛投資合夥企業（有限合夥）（「德清博琛」）擁有37.5%的股權，而凱銀控股餘下62.5%股權由四名獨立第三方持有，而彼等各持有不超過25%的股權。朱紅女士（於過去的12個月內為我們附屬公司德信地產的董事）作為其普通合夥人控制德清博琛。由於凱銀投資為凱銀控股的全資附屬公司，故其被視為由朱紅女士控制。因此，凱銀投資為朱紅女士的聯繫人，並於[編纂]後為本公司的關連人士。由於朱紅女士將即自其不再為我們附屬公司董事之日起計滿12個月之日不再為我們的關連人士，因此，凱銀投資將於2019年1月7日之後不再為我們的關連人士。

### 獲全面豁免的持續關連交易

以下載列本公司持續關連交易的概要，且相關交易將構成本公司獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定的持續關連交易。

### 商標許可協議

本公司（為其本身及代表其附屬公司）與德信控股就在中國註冊的若干商標訂立日期為[編纂]的商標許可協議（「商標許可協議」）。根據商標許可協議，德信控股同意不可撤銷地以零代價按獨家及不可轉讓基準向本集團授出若干中國商標，以供我們就經營業務而使用，期限自商標許可協議日期起為期10年，並可自首次屆滿日期起每三年通過雙方相互協議續約三年，惟須遵守上市規則及相關法律法規。有關我們許可商標的詳情，請參閱「附錄五－法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－2.我們重大的知識產權」及「業務－知識產權」。多年來，我們一直就所開展的業務使用許可商標。因此，為維持我們市場形象的一致性，我們將在[編纂]後繼續使用許可商標。董事認為(i)鑑於我們的業務在很大程度上建立於品牌知名度上，故許可商標對我們的業務而言至關重要，以及較長的許可期限可為我們的業務提供更大的穩定性及持續性；及(ii)此類許可協議為期十年乃屬常規商業慣例。獨家保薦人贊同董事的意見。

由於德信控股乃按免特許權使用費基準授權本集團於中國使用該等商標，故就商標許可協議下的交易根據上市規則第14A章計算的適用百分比率（盈利比率除外）預計將低於0.1%（按年計）。因此，商標許可協議項下的交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 關連交易

### 物業租賃協議

於2017年4月24日，我們的全資附屬公司德清德藍置業有限公司（「德清德藍」）與德清泛創訂立物業租賃協議（經於2018年5月30日變更及修改）（「物業租賃協議」）。根據物業租賃協議，德清德藍同意將其擁有的總建築面積為989平方米的地處德清縣武康街道北湖東街957號德藍廣場6幢寫字樓14層的物業（「辦公物業」）及7號、8號、9號、42號、43號及44號停車位（統稱「德清德藍物業」）出租予德清泛創，租期為自2017年8月1日至2019年7月30日，年租金第一年為人民幣520,000元及第二年為人民幣540,000元。辦公物業乃由德清泛創用作辦公場所。

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6月30日止六個月，德清泛創就德清德藍物業應付我們的租金總額分別為零、零、人民幣15.6萬元及人民幣31.2萬元。截至2019年12月31日止兩個年度各年，根據物業租賃協議，德清泛創應付我們的年租金分別為人民幣58.9萬元及人民幣31.5萬元，且有關款項乃由各方通過公平磋商並參考德清德藍物業所處位置類似物業的現行市場費率釐定。我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已審閱物業租賃協議，並對德清的租賃市場進行市場研究。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已確認，本集團當前根據物業租賃協議從德清泛創應收的年租金乃按現行市場水平計算，而物業租賃協議的其他商業條款乃按現行市況下的正常商業條款訂立，被視為公平合理，亦未優厚於我們向獨立第三方提出的條款。董事確認，物業租賃協議項下的交易乃於我們業務一般過程中按一般商業條款或按不遜於向獨立第三方提供的條款進行，屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

由於就物業租賃協議項下的交易根據上市規則第14A章計算的各適用百分比率（盈利比率除外）預計將低於0.1%（按年計），因此，物業租賃協議項下擬進行的交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

### 不獲豁免持續關連交易

下文載列本集團於上市規則項下須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易概要。

## 關連交易

### 1. 向本集團提供物業管理服務

我們並不從事提供物業管理服務，因此，我們物業項目的物業管理服務一直由盛全物業服務（於[編纂]後為我們的關連人士）等第三方服務提供商提供，詳情載列如下。

- 訂約方：
- (a) 盛全物業服務（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務提供商）；  
及
  - (b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）

於往績記錄期間，盛全物業服務由我們通過招標的方式委聘。於最後實際可行日期，盛全物業服務為我們大部分物業項目提供物業管理服務。

我們與盛全物業服務（為其本身及代表其附屬公司）於[編纂]訂立框架協議，以規管我們與盛全物業服務進行的有關以下各項的交易：(i)提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護；及(ii)於物業項目銷售期間及在向買方交付該等物業前向我們物業的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務，包括但不限於向上述場所提供清潔、園藝、門房、維持公共秩序及安保服務（「**框架物業管理服務協議**」）。框架物業管理服務協議將於[編纂]起及直至2020年12月31日（包括當日）生效，且可在訂約雙方同意的情況下續期，惟須符合上市規則第14A章及所有其他適用法律法規的規定。

#### (a) 框架物業管理服務協議的主要條款

##### (i) 我們物業項目的交付前物業管理服務

- (1) 盛全物業服務將（倘其於根據相關交付前物業管理法律法規進行的招標程序後被選中）根據招標文件及盛全物業服務與本集團成員公司將不時訂立的最終管理協議向本集團提供管理及相關服務；
- (2) 本集團應付的管理費用須以盛全物業服務根據相關招標提交的報價及相關政府部門設定的不得高於指導費率的定價條款為基準；及
- (3) 盛全物業服務與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議須僅載有在所有重大方面與框架物業管理服務協議所載的具法律約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

---

## 關連交易

---

*(ii) 我們物業項目樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務*

- (1) 盛全物業服務將（倘其於根據相關招標程序後被選中）根據招標文件及盛全物業服務與本集團成員公司將不時訂立的最終管理協議向本集團提供管理及相關服務；
- (2) 我們將力求招攬至少兩名獨立第三方參與招標程序；
- (3) 本集團應付的管理費用須以盛全物業服務根據相關招標提交的報價為基準，而相關招標將遵守下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節所載的甄選程序；及
- (4) 盛全物業服務與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議須僅載有在所有重大方面與框架物業管理服務協議所載的具法律約束力的原則、指引、條款及條件一致的條文。

*(b) 交易的理由及裨益*

*(i) 我們物業項目的交付前物業管理服務*

在將新開發的物業交付予未來業主之前，物業開發商通常尋求通過訂立交付前物業管理服務協議的方式委聘物業管理公司。目的主要是確保可在業主委員會依法成立及直接與物業管理公司簽訂合同前獲得物業管理服務。這些物業管理服務通常包括安保、清潔、園藝、公共區域和共用設施的維修和維護。

考慮到資質、費用報價和服務質量等多項因素，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們根據相關交付前物業管理法律法規通過招標的方式聘請盛全物業服務為我們大部分物業項目提供交付前物業管理服務。除本集團外，盛全物業服務亦向其他第三方客戶提供交付前物業管理服務。

基於盛全物業服務與本集團已建立長期合作關係，盛全物業服務在向本集團提供可靠、高效及令人滿意的交付前物業管理服務方面擁有良好往績。與其他獨立第三方服務提供商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並對我們物業項目的狀況以及我們對所需服務的要求的了解更為透徹。

---

## 關連交易

---

儘管上文所述，但鑑於市場上交付前物業管理服務提供商的數量，預計如果盛全物業服務不再向我們提供有關管理服務，亦可隨時在市場上獲得其他可資比較的交付前物業管理服務提供商向本集團提供交付前物業管理服務。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘盛全物業服務不再向本集團提供交付前物業管理服務，對我們控股股東的經營獨立性而言，將不會造成任何負面影響。更多詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－經營獨立性」。

*(ii) 我們物業項目樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務*

由於物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的人流量，房地產開發商一般委聘物業管理公司提供清潔、安保、保養及門房服務等始終如一的管理服務。我們不提供相關管理服務，因此在物業項目銷售期間及在向買家交付物業前一直由盛全物業服務向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域提供管理及相關服務。

考慮到資質、費用報價及服務質量等多項因素，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們一直委聘盛全物業服務為我們物業項目銷售期間及向買家交付物業前作為我們物業項目的幾乎所有樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務提供商。**[編纂]**後我們將繼續採用招標程序委聘管理服務提供商，有關詳情載於下文「**[編纂]**後的招標程序及甄選程序」分節。除本集團外，盛全物業服務亦向其他第三方客戶提供物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理及相關服務。

儘管上文所述，但鑑於曾參與我們過往項目的其他獨立管理服務提供商的數目，預計如果盛全物業服務不再向我們提供有關管理服務，亦可隨時在市場上獲得其他可資比較的管理服務提供商向本集團提供管理及相關服務。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘盛全物業服務不再向本集團提供管理及相關服務，對我們控股股東的經營獨立性而言，將不會造成任何負面影響。更多詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－經營獨立性」。

---

## 關連交易

---

### (c) 框架物業管理服務協議項下的定價條款

#### (i) 我們物業項目的交付前物業管理服務

本集團應付的交付前物業管理服務費須以盛全物業服務根據相關招標程序提交的報價為基準。投標審查應評估(i)潛在競標者的資質；(ii)競標者在物業管理服務行業的相關經驗；(iii)競標者的報價，且有關報價不得高於有關政府部門設定的指導費率；(iv)將予提供的物業管理服務的質量；(v)提交的服務提案如何滿足我們對相關物業項目的特定需求；及(vi)服務提案是否與我們的企業文化一致。評標標準與該等標準的相關比重均在招標前預先釐定。中標者及其提供的服務費率將在相關政府部門的網站公布。

交付前物業管理服務的期限於物業項目的相關業主委員會成立時終止，原因是業主委員會負責選聘物業管理服務公司並代表所有業主與其簽署相關物業管理服務協議。

#### (ii) 我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務

本集團就我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理服務應付的管理費乃以盛全物業服務根據招標提供的報價為基準，並計及相關物業項目的性質、樓齡及基礎設施情況、地理位置及附近狀況以及將提供的服務範圍等多項因素。我們亦須參考其他獨立及可資比較管理服務提供商在其日常業務過程中按正常商業條款向本集團的報價釐定費用。向我們提供的報價將須遵守下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節所載的招標程序；

我們的物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域的管理及相關服務的期限通常會於設施不再使用及物業交付予日後的業主時終止。



## 關連交易

### (d) 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間我們就盛全物業服務於銷售物業項目期間及在向買方交付物業前向我們物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域(i)提供交付前物業管理及(ii)提供管理及相關服務而支付予盛全物業服務的物業管理服務費總額：

歷史交易金額 (人民幣千元)			
截至12月31日止年度			截至2018年
2015年	2016年	2017年	6月30日止六個月
27,209	18,220	24,212	10,752

由於我們預期於2018年下半年接近完工及開始銷售的物業數目會不斷增加，故截至2018年6月30日止六個月的歷史數據並非我們就2018年全年將予支付的估計管理服務費總額的參照。

### (e) 年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三個年度各年我們就盛全物業服務於銷售物業項目期間及在向買方交付物業前向我們的物業項目的樣板房、銷售展示中心及公共區域(i)提供交付前物業管理及(ii)提供管理及相關服務而支付予盛全物業服務的估計最高管理服務費總額：

截至12月31日止年度的年度上限		
2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	
31,000	46,600	68,500

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計管理費總額：(i)我們已聘請盛全物業服務作為提供有關管理服務的管理服務提供商的現有物業項目及(ii)截至2020年12月31日止三個年度我們可能聘請盛全物業服務提供管理服務的預計新物業項目。年度上限乃經參考我們物業項目於未來三年的銷售的預期增長使得後期對有關管理服務的需求預計增加而釐定，並假設中國人工成本及材料成本將於未來三年穩定增加。由於我們預期我們預計將交付的物業項目數目以及開始銷售的物業項目數目將不斷增加，這將帶動物業項目對管理服務的需求。我們預期截至2020年12月31日止三個年度的年度上限相對往績記錄期內的歷史交易金額將不斷增加。

## 關連交易

### (f) 上市規則的涵義

由於框架物業管理服務協議項下物業管理及服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率（利潤率除外）按年計超過0.1%但均低於5%，因此框架物業管理服務協議項下的物業管理及服務以及截至2020年12月31日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 2. 向本集團提供裝飾服務

我們並不從事提供裝飾服務，因而聘用浙江格雅裝飾等第三方服務提供商（於[編纂]後為我們的關連人士）向我們提供該等服務。

訂約方： (a) 浙江格雅裝飾（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務提供商）；  
及

(b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）

我們於[編纂]與浙江格雅裝飾訂立框架裝飾服務協議（「**框架裝飾服務協議**」），以規管我們與浙江格雅裝飾就向我們物業提供裝飾及相關服務的交易，包括但不限於公寓的精裝飾、公共區域的裝飾及門、窗及幕牆的安裝。框架裝飾服務協議將自[編纂]起生效，直至2020年12月31日（包括該日）為止，訂約方互相協議後可續期，惟須遵守上市規則第14A章及所有其他適用法律法規的規定。

### (a) 框架裝飾服務協議的主要條款

- (1) 浙江格雅裝飾應根據其與本集團成員公司不時訂立的最終裝飾服務協議向本集團提供裝飾及相關服務；
- (2) 我們將努力招攬至少兩名獨立第三方參與選拔程序；
- (3) 本集團應付的裝飾費須按浙江格雅裝飾根據選拔程序提交的報價釐定；  
及
- (4) 浙江格雅裝飾與本集團成員公司將予訂立的最終裝飾服務協議僅須包含在所有重大方面與框架裝飾服務協議所載約束原則、指引、條款及條件一致的條文。

## 關連交易

### (b) 進行交易的理由及裨益

我們並不從事提供相關裝飾服務的業務，因此浙江格雅裝飾等第三方服務提供商已向我們物業提供裝飾及相關服務。

經考慮資質、報價、資格、經驗及服務質素等多項因素後，我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期聘用浙江格雅裝飾作為我們的若干物業的裝飾服務提供商。我們將在[編纂]後繼續採用甄選程序聘用裝飾服務提供商，有關更多詳情載於下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節。浙江格雅裝飾向本集團以外的其他第三方客戶提供裝飾及相關服務。

儘管上文所述，鑑於參與我們過往項目的其他獨立裝飾服務提供商數目，預期即使浙江格雅裝飾不再為我們提供有關裝飾服務，亦可隨時從市場上找到向本集團提供裝飾及相關服務的其他相若裝飾服務提供商。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，倘浙江格雅裝飾不再向本集團提供裝飾及相關服務，對我們控股股東的經營獨立性而言，將不會造成任何負面影響。

### (c) 框架裝飾服務協議的定價條款

本集團應付的裝飾費用應基於浙江格雅裝飾提交的報價，並考慮到我們相關物業項目的性質及狀況以及所提供的服務的範圍等諸多因素後得出。我們亦須參考其他獨立及可資比較裝飾服務提供商在其日常業務過程中按一般商業條款向本集團的報價釐定費用。向我們提交的報價將須遵循下文「[編纂]後的招標程序及甄選程序」分節所載的甄選程序。

### (d) 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間我們就浙江格雅裝飾向我們物業提供裝飾及相關服務產生的裝飾服務費總額：

歷史交易金額（人民幣千元）			
截至12月31日止年度			截至2018年 6月30日止六個月
2015年	2016年	2017年	
61,656	68,500	31,116	35,685

有關浙江格雅裝飾於2017年提供裝飾及相關服務的開支較2016年的有關開支大幅減少，乃由於浙江格雅在2017年完成我們杭州和湖州物業項目的裝飾工程的數目有所減少。

## 關連交易

### (e) 年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三個年度各年我們就浙江格雅裝飾向我們物業提供裝飾及相關服務而支付予浙江格雅裝飾的估計最高裝飾服務費總額：

截至12月31日止年度的年度上限		
2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)	
70,000	77,000	84,700

我們物業的裝飾及相關服務的年期通常會於裝飾工程竣工及交付予本集團時終止。

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計裝飾費總額：(i)我們已聘請浙江格雅裝飾作為提供有關裝飾服務的裝飾服務提供商的現有物業項目及(ii)截至2020年12月31日止三個年度我們可能聘請浙江格雅裝飾提供有關裝飾服務的預計新物業項目。年度上限乃經參考我們物業項目於未來三年的銷售的預期增長使得我們物業對裝飾服務的需求預計增加而釐定，並假設中國勞工成本及材料成本將於未來三年穩定增加。由於我們預期將竣工用於銷售的物業數目將不斷增加，將帶動我們物業對裝飾服務的需求，我們預期截至2020年12月31日止三個年度的年度上限相對往績記錄期內的歷史交易金額將不斷增加。

### (f) 上市規則涵義

由於框架裝飾服務協議項下裝飾及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率（利潤率除外）按年計超過0.1%但均低於5%，因此框架裝飾服務協議項下的裝飾及相關服務以及截至2020年12月31日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 關連交易

### 3. 向本集團提供基金管理服務

- 訂約方： (a) 凱銀投資（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務供應方）；及  
(b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）（作為服務接受方）

於往績記錄期間及直至2018年6月30日，我們就我們在其中已經有所投資且凱銀投資或其附屬公司作為基金管理人及／或普通合夥人的投資基金及／或普通合夥人（統稱「凱銀基金」），並由凱銀投資或其附屬公司於該等凱銀基金提供的投資基金管理服務而與凱銀投資或其附屬公司訂立多項基金認購及基金管理服務協議（「**基金管理服務協議**」）。

#### (a) 交易的理由及裨益

凱銀投資主要從事資產管理、財富管理及提供其他金融服務，包括投資於中國的物業開發及翻新項目。於往績記錄期間，凱銀投資已設立61期凱銀基金，於確認合適的投資機會時，其應用基金中的資金投資於19個行業的投資目標，重點是房地產行業，體育及文化行業以及定量對沖基金。在61期中，18期凱銀基金已投資於我們的房地產開發項目。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月，凱銀基金投資於我們項目的總投資金額分別為人民幣454.0百萬元、人民幣1,717.5百萬元、人民幣1,081.2百萬元及人民幣1,219.7百萬元。

根據凱銀投資對於該等項目的業務表現及前景的獨立評估及投資判斷，凱銀基金投資於我們若干房地產開發項目，而且部份項目由凱銀投資介紹。同時，我們認為有凱銀投資作為該等項目的股東符合我們的最佳利益，因為該等項目於相關時間正在尋求合作股東，而凱銀基金擁有資本、第三方投資者及投資經驗去成為項目公司的股東。

另一方面，為更好利用我們的可用現金及現金等價物以提高我們的投資回報，我們不時抓住投資機會作出投資。於往績記錄期間，我們已對27期凱銀基金作出投資。截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2018年6月30日，我們對27期凱銀基金的投資餘額分別為人民幣75.0百萬元、人民幣429.8百萬元、人民幣878.0百萬元及人民幣1,143.3百萬元。

據我們的中國法律顧問告知，上述安排符合適用的中國法律法規。

由於朱紅女士將即自其不再為我們附屬公司董事之日起計滿12個月之日不再為我們的關連人士，因此，凱銀投資將於2019年1月8日之後不再為我們的關連人士。董事確認，我們將不會於2019年1月7日或之前向任何凱銀基金作出任何新的投資。經凱銀投資確認，其於2019年1月7日或之前並未對我們任何物業開發項目作出新的投資。

## 關連交易

### (b) 基金管理服務協議項下的定價條款

就我們有所投資的凱銀基金所付予凱銀投資的投資基金管理服務費包括(i)固定管理費及(ii)業績分紅（視乎投資項目的財務表現而定）。該等服務費乃經相關凱銀基金的基金投資者（包括本集團）及凱銀投資（作為基金管理人及／或普通合夥人）公平磋商，並計及包括相關基金投資者對投資基金的出資、相關基金投資者作出的投資類別、投資關注的特定行業以及現行市場利率等因素而釐定。整個市場的市場利率通常透明可見。

凱銀投資確認，其就投資基金管理服務向我們提供的條款（包括定價條款）與其向其他第三方投資者於一般業務過程中按正常商業條款所提供的相若。

### (c) 歷史交易金額

下表載列於往績記錄期間就我們有所投資的凱銀基金就投資基金管理服務支付的固定管理費：

歷史交易金額（人民幣千元）			
	截至12月31日止年度		截至2018年6月30日 止六個月
2015年	2016年	2017年	
4,067	19,098	39,417	16,155

下表載列於往績記錄期間就我們有所投資的凱銀基金就投資基金管理服務支付的業績分紅：

歷史交易金額（人民幣千元）			
	截至12月31日止年度		截至2018年6月30日 止六個月
2015年	2016年	2017年	
零	56,321	42,584	167,444

基於上文所述，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年及截至2018年6月30日止六個月，就我們有所投資的凱銀基金向凱銀投資支付的過往投資基金管理服務費總額分別為人民幣4.067百萬元、人民幣75.419百萬元、人民幣82.001百萬元及人民幣183.599百萬元。

當凱銀基金結算時，在先按投資者的投資類別依議定的次序向該等凱銀基金的所有投資者（包括我們）分配可分配收益後，凱銀基金收取預定的比例的可分配收益作為業績分紅。於2018年，多個一至兩年期我們有所投資的凱銀基金結算，且相較於2017年該等凱銀基金有所投資的項目所產生的利潤有明顯上升，因此，2018年由我們有所投資的凱銀基金支付予凱銀投資的業績分紅也較2017年的有明顯上升。

## 關連交易

### (d) 年度上限

截至2019年12月31日止兩個年度各年，本集團在凱銀投資將不再是本集團的關連人士前就其投資的凱銀共金向凱銀投資應付的估計投資基金管理服務費總額最高分別為人民幣235.1百萬元及人民幣1百萬元。

在計算上述年度上限時，我們已考慮(i)我們現有投資的凱銀基金相關的截列於基金管理服務協議的固定管理費；及(ii)我們現有投資的凱銀基金有關的估計投資回報，並參考歷史業績分紅佔我們年度投資金額的百分比。

### (e) 上市規則含義

由於基金管理服務協議項下投資基金管理服務有關的建議年度上限（包括固定管理費及業績分紅）的一項或多項年度適用百分比率（利潤率除外）超過0.1%但均少於5%，基金管理服務協議項下投資基金管理服務以及截至2019年12月31日止兩個年度的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)章的申報、年度審查、公告規定但豁免於獨立股東批准規定。

### [編纂]後的招標程序及甄選程序

我們採用了具有以下特徵的獨立機制來管理及監控我們針對潛在投標方的招標程序及甄選機制：

- 根據實際情況（如交易金額及交易規模），我們將在主管部門指定的報章及信息網絡上刊發招標公告以邀請非特定的潛在投標方或向潛在投標方發出招標邀請，或我們的項目公司將根據我們的需求及運營部門提出的有關標準自至少三個潛在供應商獲得服務供應建議書，該等供應商中至少有兩名須為獨立第三方；
- 內部招標評審委員會（其包括本集團區域公司的總經理及有關項目的項目經理）將負責審閱招標文件的條款及條件；及
- 內部招標評審委員會將根據委員會成員就各方面（如將予提供服務的報價、潛在投標方的資質證明、將予提供服務的質量及人力資源的分配）對每個潛在投標方給予的評分建立評估機制。內部招標評審委員會將使用潛在投標方的平均分數作為甄選服務提供商的一項指標。

內部招標評審委員會將僅在認為潛在投標方在我們的物業項目所在的相關市場具有競爭優勢時，方會批准潛在投標方的申請。

---

## 關連交易

---

我們相信內部招標評審委員會成員擁有詳盡考慮所有要約及正確評估潛在服務供應商的知識及技能，以確保盛全物業服務及浙江格雅裝飾所提供服務的價格及條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方提供該等服務的價格及條款，以及與盛全物業服務及浙江格雅裝飾的所有交易均按正常商業條款根據框架物業管理服務協議或框架裝飾服務協議（視情況而定）於日常業務過程中進行，並屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

### 董事的意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，上文所述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

對於討論上述持續關連交易的決議案的董事會會議，有利益衝突的董事不得參加亦不得投票表決。

### 獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益，及建議年度上限（倘適用）屬公平合理且符合股東的整體利益。

### 就不獲豁免持續關連交易申請豁免

根據上市規則，由於上文所述「一不獲豁免持續關連交易」所述交易的一項或多項相關年度百分比率預期超過0.1%但低於5%，因此該等交易根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.49及第14A.35條所載年度申報及公告規定以及上市規則第14A.55至第14A.59條與第14A.71(6)條所載年度審核規定。

按上文所述，我們預期該等不獲豁免持續關連交易將繼續進行並預計會延續一段時間，故董事認為嚴格遵守上市規則的公告規定不切實際且過於繁重，亦使我們承擔不必要的行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且〔已獲〕聯交所豁免我們就上文「一不獲豁免持續關連交易」所述交易嚴格遵守上市規則第14A.35條有關持續關連交易的公告規定。



---

## 關連交易

---

然而，我們仍須就該等不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A.34條、第14A.49條、第14A.51條至第14A.59條及第14A.71條相關條文，且倘該等不獲豁免持續關連交易有任何變動，我們將立即告知聯交所。

倘日後上市規則有任何修訂，對本節所述持續關連交易實施較本文件日期之條文更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保遵守有關新規定。

## 股 本

### 法定及已發行股本

以下闡述本公司截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後的法定股本：

#### 法定股本

股份	概況	面值	總面值
100,000,000股	截至最後實際可行日期	0.01美元	1,000,000美元
[編纂]股	緊隨股份拆細、資本化發行及 [編纂]完成後	0.0005美元	[編纂]美元

以下闡述本公司於[編纂]完成前及緊隨其後已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的已發行股本：

#### 已發行股本

截至最後實際可行日期：

股份	面值	總面值
100,000,000股	0.01美元	1,000,000美元

緊隨[編纂]完成後及緊接任何[編纂]行使前：

股份	概況	面值	總面值
[編纂]股	股份拆細後已發行股份	0.0005美元	[編纂]美元
[編纂]股	根據資本化發行將予發行的股份	0.0005美元	[編纂]美元
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的股份	0.0005美元	[編纂]美元
<u>[編纂]股</u>	<u>總計</u>	<u>0.0005美元</u>	<u>[編纂]美元</u>

---

## 股 本

---

### 假設

上表假設[編纂]成為無條件且股份乃根據[編纂]發行。上表並無計及因根據[編纂]獲行使或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份或本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，將在所有方面與已發行或將予發行的所有股份享有同等權益，特別是將完全符合資格及就本文件日期之後宣派、作出或支付的所有股息或其他分派享有同等權益（惟根據資本化發行的權益除外）。

### 須舉行股東大會及類別股東大會情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，各與其他股份享有同等地位。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為多個類別的股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲承購的股份。此外，本公司可透過股東特別決議案削減或贖回股本。更多詳情請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要 – 2.組織章程細則 – 2.1股份 – (c)更改股本」。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的股份持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。更多詳情請參閱附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要 – 2.組織章程細則 – 2.1股份 – (b)更改現有股份或類別股份的權利」。

### 發行及購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般無條件授權以發行及購回股份。

有關該等一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄五 – 法定及一般資料 – A.有關本集團的其他資料 – 3.本公司股東於[編纂]通過的決議案」一節。

### 購股權計劃

本公司已有條件地採納購股權計劃。購股權計劃之主要條款概述於本文件「附錄五 – 法定及一般資料 – D.購股權計劃」一節。

## 主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]完成後且並無計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份，以下人士將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接可於所有情況下有權在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱／姓名	權益性質 (附註1)	緊隨股份拆細及資本化發行及[編纂]完成後			
		截至最後實際可行日期持有的股份數目	截至最後實際可行日期佔本公司已發行股本總額的概約股權百分比	緊隨股份拆細及資本化發行及[編纂]完成後持有的股份數目 (附註2)	佔本公司已發行股本總額的概約股權百分比 (附註2)
德欣 .....	實益擁有人	84,000,000	84%	[編纂]	[編纂]%
德源 .....	實益擁有人	10,000,000	10%	[編纂]	[編纂]%
胡一平先生 (附註3) .....	受控法團權益	94,000,000	94%	[編纂]	[編纂]%

附註：

1. 所述權益均為好倉。
2. 有關計算乃基於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨[編纂]完成後已發行股份總數為[編纂]股（假設[編纂]未獲行使及不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。
3. 德源的全部已發行股本由胡一平先生持有，因此根據證券及期貨條例，胡一平先生被視為於德源所持有的所有股份中擁有權益。由於胡一平先生擁有德欣的92%權益，故根據證券及期貨條例，胡一平先生亦被視為於德欣所持有的所有股份中擁有權益。

除上文及本文件附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料」一節所披露者外，緊隨股份拆細及資本化發行以及[編纂]完成後，並假設[編纂]未獲行使，且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，董事並不知悉任何人士將已經或被視為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，或直接或間接可於所有情況下有權在本公司或任何我們附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

我們並不知悉於任何其後日期可能導致本公司控制權發生任何變動的任何安排。

## 董事及高級管理層

### 董事會

下表載列有關董事及高級管理層成員的資料。

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的時間	職務和責任	與其他董事或高級管理層的關係
胡一平先生 ...	51歲	執行董事兼董事長	2018年1月16日	1995年9月	負責本集團的整體發展及投資策略以及主要業務決策	胡詩豪先生的父親
費忠敏先生 ...	48歲	執行董事兼總裁	2018年1月16日	1997年8月	負責本集團的業務運營、日常管理及日常業務決策	無
馮霞女士 .....	41歲	執行董事兼副總裁	2018年1月16日	2011年4月	負責本集團財務及行政事務的管理	無
胡詩豪先生 ...	23歲	非執行董事	2018年8月14日	2018年8月	就本集團的財務事務提供意見	胡一平先生之子
王永權博士 ...	67歲	獨立非執行董事	[●]	[●]	就本集團的運營及管理提供獨立意見	無
丁建剛先生 ...	55歲	獨立非執行董事	[●]	[●]	就本集團的運營及管理提供獨立意見	無
Chen Hengliu 先生 .....	63歲	獨立非執行董事	[●]	[●]	就本集團的運營及管理提供獨立意見	無

### 高級管理層

姓名	年齡	職位	獲委任為高級管理層的日期	加入本集團的時間	職務和責任	與董事或高級管理層的關係
費忠敏先生 ...	48歲	執行董事兼總裁	2018年8月14日	1997年8月	負責本集團的業務運營、日常管理及日常業務決策	無
馮霞女士 .....	41歲	執行董事兼副總裁	2018年8月14日	2011年4月	負責本集團財務及行政事務的管理	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	獲委任為高級管理層的日期	加入本集團的時間	職務和責任	與董事或高級管理層的關係
方靜女士 . . . . .	43歲	常務副總裁	2018年8月14日	2006年12月	負責本集團的市場推廣及營銷、客戶服務以及業務管理	無
張策先生 . . . . .	47歲	副總裁	2018年8月14日	2010年4月	負責本集團的日常設計管理並負責我們的產品中心	無
施斌斌先生 . . . . .	40歲	副總裁	2018年8月14日	2001年10月	負責本集團的投資及市場研究與分析	無
顧立強先生 . . . . .	43歲	副總裁	2018年8月14日	2017年2月	負責本集團的運營、工程及成本控制	無

### 董事

董事會由7名董事組成，其中3名為執行董事、1名為非執行董事及3名為獨立非執行董事。董事會負責並擁有一般權力管理和開展業務。

### 執行董事

胡一平先生，51歲，為本集團創辦人，自2018年1月16日起擔任我們的董事。其於2018年8月14日被重新獲委任為執行董事兼董事會主席。其亦於2018年2月7日及2018年3月22日分別獲委任為德益及德信香港的董事。胡一平先生為非執行董事及控股股東胡詩豪先生的父親。其亦為我們的控股股東。胡一平先生主要負責本集團的整體發展及投資策略以及主要業務決策。其在中國房地產行業擁有約23年的經驗。其於1995年9月1日成立德信地產，並從那時起一直擔任董事兼董事長。此外，胡一平先生主要於本公司下列附屬公司擔任董事職位：

附屬公司名稱	職位	時間段
德清德藍置業有限公司 . . . . .	董事兼董事長	2009年7月25日至今
德信投資 . . . . .	董事、董事長兼總經理	2018年1月31日至今
杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 . . . . .	董事	2012年12月23日至今
合肥德恒置業有限公司 . . . . .	董事兼董事長	2005年6月13日至今
溫州德信置業 . . . . .	董事	2013年3月29日至今

## 董事及高級管理層

附屬公司名稱	職位	時間段
溫州德信金田置業有限公司.....	董事	2015年9月20日至今
溫州德信明成置業有限公司.....	董事	2013年12月9日至今
溫州德信梧田.....	董事	2013年7月2日至今
浙江德廣置業有限公司.....	董事	2016年9月10日至今
浙江德潤.....	董事兼董事長	2009年7月30日至今
浙江德信東杭.....	董事兼董事長	2017年12月28日至今
浙江德信匯運置業有限公司.....	董事兼董事長	2010年6月17日至今
浙江德信商用投資管理有限公司.....	董事兼董事長	2017年4月13日至今

自2015年6月以來，胡一平先生一直為盛全物業服務股份有限公司（一家根據中國法律註冊成立的公司，且該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市（證券代碼：834070），從事房地產管理業務）（「盛全物業服務」）的董事，並自2015年6月至2016年1月曾擔任盛全物業服務的董事長，負責主要業務決策。此外，胡一平先生亦於若干受其控制的公司擔任董事及高級管理人員職位。有關該等董事及高級管理人員職位詳情請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－管理獨立性」一節。

在1995年德信地產成立之前，於1987年1月至1995年8月，胡先生曾擔任德清縣建築勘察設計所勘察設計室技術員、助理工程師和工程師，該所是負責城鄉發展和建設規劃的政府機關，主要負責設計工作。

胡一平先生是浙江省房地產協會副會長。其亦為杭州市湖州商會會長。胡一平先生於1987年1月畢業於中國浙江省建築工業學校，獲得工民建專業中專學歷，並於1995年6月畢業於浙江育才職工大學，獲得建築學大專學歷。其亦於2013年自中國天津的天津大學獲得財務管理（在線課程）本科學歷。其亦於2007年12月獲得浙江省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格。其亦於1996年9月獲得湖州市人事局頒發的工程師資格。

## 董事及高級管理層

費忠敏先生，48歲，自2018年1月16日起一直為我們的董事。其於2018年8月14日重新獲委任為執行董事，並獲委任為我們的總裁。其負責本集團的業務運營、日常管理及日常業務決策。其在中國房地產行業擁有超過22年的經驗。其於1997年8月加入本集團，擔任德信地產項目經理。此後，其曾在德信地產及本公司其他附屬公司擔任多個職位，包括副總裁、執行副總裁、總裁及董事，在此期間，其職責包括參與制定本集團的策略及日常管理。具體而言，費先生主要於本公司下列附屬公司擔任董事或高級管理職位：

附屬公司名稱	職位	時間段
德清德藍置業有限公司	董事	2015年11月30日至今
德信投資	董事	2018年1月31日至今
德信地產	董事	2010年1月15日至今
德信地產(麗水)有限公司	董事	2016年12月12日至今
合肥德恒置業有限公司	董事	2007年11月1日至今
溫州德信置業	董事	2013年3月27日至今
溫州德信廣景	董事	2017年4月10日至今
溫州德信金田置業有限公司	董事	2015年9月20日至今
溫州德信梧田	董事	2013年7月2日至今
徐州德信	執行董事兼總經理	2013年12月5日至今
浙江德廣置業有限公司	董事兼董事長	2016年9月10日至今
浙江德潤	總經理	2017年12月18日至今
浙江德信東杭	董事兼總經理	2018年3月15日至今
浙江德信匯運置業有限公司	總經理	2017年12月28日至今
浙江金茗投資管理有限公司	董事	2016年7月1日至今

自2016年6月至2018年8月，其擔任盛全物業服務（該公司於全國中小企業股份轉讓系統上市（證券代碼：834070），從事房地產管理業務）的董事，並自2017年10月至2018年8月擔任盛全物業服務的董事長，且主要負責主要業務決策。



## 董事及高級管理層

費先生於1995年1月畢業於位於中國浙江的浙江育才職工大學，獲得建築學大專學歷。其亦於2013年6月自中國上海的上海交通大學獲得工商管理碩士學位(EMBA)。其亦於2006年11月獲得紹興市人事局頒發的工程師資格。

馮霞女士，41歲，自2018年1月16日起一直為我們的董事。其於2018年8月14日重新獲委任為執行董事，並獲委任為我們的副總裁。其主要負責本集團財務及行政事務的管理。自2013年12月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責財務及行政事務的管理。其在中國房地產行業擁有超過12年的經驗。此外，馮女士主要於本公司下列附屬公司擔任董事職位：

附屬公司名稱	職位	時間段
慈溪市梁建置業有限責任公司.....	董事	2017年8月28日至今
慈溪合翔置業有限公司.....	董事	2018年3月20日至今
德清德寧置業有限公司.....	董事	2018年6月29日至今
德清德宇置業有限公司.....	董事	2018年4月30日至今
德清凱銀.....	董事	2018年3月27日至今
德信投資.....	董事	2018年1月31日至今
德信地產(寧波)有限公司.....	董事	2018年1月8日至今
湖州德越置業有限公司.....	董事	2018年4月24日至今
寧波合迪投資管理有限公司.....	董事	2018年3月20日至今
寧波合端投資管理有限公司.....	董事	2018年5月3日至今
寧波合環投資管理有限公司.....	董事	2018年1月8日至今
寧波合寬投資管理有限公司.....	董事	2018年3月27日至今
寧波世平投資管理有限公司.....	董事	2018年3月13日至今
寧波御安置業有限公司.....	董事	2017年8月22日至今
衢州德信置業有限公司.....	董事	2018年3月27日至今

## 董事及高級管理層

附屬公司名稱	職位	時間段
衢州凱西投資有限公司 .....	董事	2018年3月19日至今
衢州站前東路碧桂園房地產開發有限公司 ...	董事	2018年3月27日至今
衢州盛銀投資有限公司 .....	董事	2018年3月19日至今
溫州德信東宸置業有限公司.....	董事	2018年7月12日至今
溫州德信明成置業有限公司.....	董事	2017年12月21日至今
溫州凱熠投資管理有限公司.....	董事	2018年7月19日至今
徐州德翼置業有限公司 .....	董事	2018年6月25日至今
樂清信輝置業有限公司 .....	董事	2018年6月5日至今
浙江德晨置業有限公司 .....	董事	2017年12月28日至今
浙江德潤.....	董事	2017年12月18日至今
浙江德信東杭.....	董事	2017年12月28日至今
浙江德信匯運置業有限公司.....	董事	2017年12月28日至今
浙江德信中順.....	董事	2018年3月20日至今
浙江宏榮投資管理有限公司.....	董事	2018年3月27日至今
浙江錦銳投資管理有限公司.....	董事	2018年6月27日至今
浙江祺特投資管理有限公司.....	董事	2017年10月17日至今
浙江潤慶投資管理有限公司.....	董事	2017年12月26日至今
浙江翌嘉投資管理有限公司.....	董事	2018年3月27日至今
舟山合隆置業有限公司 .....	董事	2018年4月26日至今

---

## 董事及高級管理層

---

馮女士於1999年6月畢業於位於中國河北的石家莊鐵道學院，獲得供熱通風與空調工程學士學位。其亦於2006年3月自中國浙江的浙江大學獲得會計學碩士學位。其亦於2009年10月獲得杭州市人事局頒發的中級會計師資格。

馮女士於2011年4月加入德信地產，且自2013年12月起一直擔任德信地產副總裁一職。在加入德信地產之前，於2009年5月至2011年4月，其為浙江綠西房地產集團有限公司（為綠城房地產集團有限公司的合營企業，綠城房地產集團有限公司於聯交所上市，股份代號為3900，從事物業開發及銷售）的項目公司的財務經理，主要負責青山湖玫瑰園項目財務管理。於2006年4月至2009年4月，其曾擔任浙江浙大網新集團有限公司（從事房地產開發）財務經理，主要負責項目財務管控和財務管理。

### 非執行董事

胡詩豪先生，23歲，於2018年8月14日獲委任為非執行董事。其亦於2018年3月22日獲委任為德信香港的董事。其為我們的執行董事及控股股東胡一平先生的兒子。其亦為我們的控股股東。胡詩豪先生主要負責就本集團的財務事務提供建議。

自2014年5月以來，胡詩豪先生一直為DMG Investments LLC（從事美國住宅物業開發）的兼職房地產分析師，主要負責分析美國各種可供投資的房地產項目、協助房地產項目的融資計劃以及進行日常項目管理。自2017年8月以來，其一直為Panacea Lab.（從事智能牙刷的研發及生產的公司）的首席財務官，主要負責日常資本管理、預算及發展規劃。

於加入本集團前，胡詩豪先生於2015年至2017年每年約三個月的暑假期間分別在兩家公司（即中信建設證券股份有限公司及Spring Mountain Capital, LP，該等公司主要從事投資及財務相關業務）擔任實習生，主要負責分析投資和基金模式，並協助各公司籌集資金。

胡詩豪先生於2018年5月畢業於美國馬薩諸塞波斯頓學院，獲得金融學士學位。其目前在美國紐約紐約市哥倫比亞大學攻讀物業開發碩士學位，且預計將於2019年5月畢業。

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

王永權博士，67歲，自〔●〕起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。其擁有25年的會計經驗。自2018年1月起，王博士擔任香港冠泓會計師行有限公司（一家香港私人專業審計公司）的首席顧問，負責行政、營運、審計及企業稅務事宜。此外，其目前在以下上市公司擔任董事職位：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任期	職責
亞太資源有限公司 .....	自然資源投資和商品業務	聯交所 (股份代號：1104)	獨立非執行董事， 2004年7月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
陽光能源控股有限公司 .....	太陽能單晶硅棒及硅片的製造商	聯交所 (股份代號：757)	獨立非執行董事， 2008年1月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
招商局置地有限公司 .....	物業開發和管理	聯交所 (股份代號：978)	獨立非執行董事， 2012年6月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
中國宏泰產業市鎮發展有限公司 .....	提供大型產業市鎮的規劃、開發和運營服務	聯交所 (股份代號：6166)	獨立非執行董事， 2014年8月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
中國萬桐園（控股）有限公司 .....	出售墓地和提供其他殯葬相關服務及墓園維護服務	聯交所 (股份代號：8199)	獨立非執行董事， 2017年9月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見
首都金融控股有限公司 .....	短期融資服務	聯交所 (股份代號：8239)	獨立非執行董事， 2018年1月至今	審核和監督財務報告流程和內部控制系統，並提供建議和意見

於2005年10月至2014年1月，王博士擔任卓升財務策劃有限公司（一家香港私人專業諮詢公司）的董事總經理，負責行政與營運事項。於2014年1月至2017年12月，其擔任冠達會計師事務所有限公司（一家香港私人專業審計公司）的首席顧問，負責行政、營運、審計及企業稅務事宜。

---

## 董事及高級管理層

---

王博士於1990年5月在位於中國深圳的深圳大學與位於美利堅合眾國密蘇里州的克萊頓大學共同舉辦的聯合項目獲得商業學士學位。其亦分別於2005年12月和2007年12月自英國諾丁漢的諾丁漢特倫特大學獲得工商管理（在線課程）學士學位和工商管理（在線課程）碩士學位。其亦於2010年12月自菲律賓共和國的比立勤國立大學獲得工商管理哲學博士學位。

王博士曾獲選為或獲接納為且目前仍為許多機構的成員，包括自1999年1月獲選為香港稅務學會資深會員；自2000年8月獲選為愛爾蘭註冊會計師協會資深會員，自2002年2月獲選為香港特許秘書公會資深會員；自2002年5月獲選為英國特許仲裁員公會會員；自2002年9月獲選為英國特許秘書及行政人員公會資深會員；自2005年9月獲選為國際會計師公會資深會員；及自2012年11月獲選為香港證券及投資學會會員。

**丁建剛先生**，55歲，自〔●〕起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。其在中國房地產業擁有超過5年研究經驗。其於1983年6月畢業於位於中國西安的西安冶金建築學院，獲得工民建專業學士學位。自2014年5月起，丁先生一直擔任浙報傳媒地產研究院（從事提供房地產行業的市場分析）院長，負責房地產政策及房地產市場的研究。

在加入本集團之前，於2013年3月至2014年5月，丁先生擔任透明市場研究院（從事提供房地產行業的市場分析）院長，負責房地產政策及房地產市場的研究。2008年9月至2013年3月，其為從事在線新聞出版的浙江在線新聞網站有限公司的經濟部副主任及旗下「住在杭州」網站副總編輯，負責研究金融物業及就其發表評論。於1989年4月至2008年9月，其擔任浙江廣播電視集團（從事報紙、雜誌和視頻的出版和銷售）的記者和制片人，負責製作房地產節目。於1985年11月至1989年4月，其擔任浙江省建築工業學校的老師及建築結構教研組組長，負責教授建築結構課程及管理教研組。

**Chen Hengliu先生**，63歲，自〔●〕起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。其在中國房地產業擁有12年經驗。自2006年11月起，Chen先生一直擔任融創中國控股有限公司（於聯交所上市，股份代號為1918，從事房地產業開發）的副總裁及東南地區分公司的主席，負責該集團的人力資源以及東南地區分公司的發展戰略。

---

## 董事及高級管理層

---

在加入本集團之前，於1994年至1997年，Chen先生擔任中科實業集團（控股）有限公司（從事技術產品的採購和銷售）美國附屬公司的總經理，負責企業發展和人力資源。於1988年至1990年，其擔任聯想控股股份有限公司（前稱中國科學院計算技術研究所科技發展公司（於聯交所上市，股份代號為3396，從事電腦產品研發及製造）的總經理助理及發展部經理，負責企業發展及人力資源。於1985年至1987年，其擔任中國科學院自然科學史研究所近現代科學史研究室（從事科學史研究）的助理研究員，負責當代科技發展史研究。

Chen先生於1982年7月畢業於位於中國北京的北京師範大學，獲得理學學士學位。其亦於1985年5月自中國北京的中國科學院研究生院獲得理學專業碩士學位。

### 高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理。每位高級管理人員的履歷載列如下。

**費忠敏先生**，48歲，為執行董事兼總裁。有關其履歷的詳情，請參閱本節「一 董事會 — 執行董事」。

**馮霞女士**，41歲，為執行董事兼副總裁。有關其履歷的詳情，請參閱本節「一 董事會 — 執行董事」。

**方靜女士**，43歲，於2018年8月14日獲委任為常務副總裁。其主要負責本集團的市場推廣及營銷、客戶服務以及業務管理。於2012年2月至2014年7月期間，其曾擔任德信地產副總裁。自2014年7月起，其一直擔任德信地產的常務副總裁，主要負責市場推廣及營銷以及客戶服務。此外，於2006年2月至2012年2月期間，方女士曾擔任德信地產的營銷總監、項目總經理及杭州地區總經理，主要負責銷售、客戶服務、項目管理及區域公司營運管理。於2016年4月至2018年5月，其曾為德信地產（衢州）有限公司的董事，主要負責主要業務決策。其在中國房地產行業擁有18年的經驗。

於2006年2月加入本集團之前，自1999年10月至2002年12月，方女士擔任杭州我愛我家房地產經紀有限公司（從事商品房買賣代理服務）的運營經理，負責物業租賃及銷售管理。自2002年12月至2006年2月，其擔任杭州盛世偉業房地產代理有限公司（從事商品房買賣代理服務）銷售管理部門負責人，負責銷售管理。

方女士於1996年6月畢業於位於中國浙江的浙江大學，獲得無機非金屬材料與工程學士學位。其亦於2015年12月自中國浙江的浙江大學獲得工商管理碩士學位(EMBA)。

## 董事及高級管理層

張策先生，47歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的日常設計管理並負責我們的產品中心。自2012年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責產品設計和研發。其在中國房地產行業擁有超過20年的經驗。

在2010年4月加入本集團前，於2007年10月至2009年9月，張先生擔任連雲港香溢集團有限公司（前稱連雲港香溢房地產開發有限公司（從事房地產開發及物業租賃）的總工程師，負責物業設計和工程管理。於2005年5月至2009年12月，其擔任中毅集團有限公司（前稱浙江中毅投資有限公司）（從事實業投資）副總經理，負責設計工作管理。於1992年7月至2005年3月，其擔任連雲港市建築設計研究院有限責任公司（主要從事設計圖紙）的所長，負責建築設計和部門管理。

張先生於1992年7月畢業於位於中國武漢的武漢城市建設學院（現稱華中科技大學），獲得建築專業工學學士學位。其亦於2016年8月自中國上海的中歐國際工商學院獲得工商管理碩士學位。其亦於2004年11月獲得江蘇省人事廳頒發的高級建築師資格，並於2009年3月獲得全國註冊建築師管理委員會頒發的國家一級註冊建築師資格。

施斌斌先生，40歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的投資及市場研究及分析。自2017年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責市場研究和戰略投資。其在中國房地產行業擁有超過16年的經驗。此外，施先生主要於本公司下列附屬公司擔任董事或高級管理職位：

附屬公司名稱	職位	時間段
慈溪合翔置業有限公司 .....	董事	2018年3月20日至今
德清德寧置業有限公司 .....	董事	2018年6月29日至今
德信凱銀 .....	董事	2018年3月27日至今
德信地產（舟山）有限公司 .....	董事	2017年5月10日至今
杭州凱菽投資管理有限公司 .....	執行董事兼總經理	2018年3月19日至今
杭州凱茗投資管理有限公司 .....	執行董事兼總經理	2017年12月22日至今

## 董事及高級管理層

附屬公司名稱	職位	時間段
杭州凱譽投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2018年3月19日至今
杭州凱淵投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2017年12月22日至今
湖州德越置業有限公司.....	董事	2018年4月24日至今
湖州德信置業有限公司.....	董事	2018年3月12日至今
寧波合迪投資管理有限公司.....	董事	2018年3月20日至今
台州德新園置業有限公司.....	董事	2018年3月27日至今
溫州德信東宸置業有限公司.....	董事	2018年7月12日至今
溫州凱翔投資管理有限公司.....	董事	2018年3月26日至今
溫州凱熠投資管理有限公司.....	董事	2018年7月19日至今
樂清信輝置業有限公司.....	董事	2018年6月5日至今
浙江德晨置業有限公司.....	董事	2017年12月28日至今
浙江德信中順.....	董事	2018年3月20日至今
浙江宏燊投資管理有限公司.....	董事	2017年12月19日至今
浙江錦佰投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2017年9月11日至今
浙江錦銳投資管理有限公司.....	董事	2018年6月27日至今
浙江錦玉投資管理有限公司.....	執行董事兼總經理	2017年9月11日至今
浙江祺特投資管理有限公司.....	董事	2017年10月17日至今
浙江潤慶投資管理有限公司.....	董事兼董事長	2017年12月26日至今
浙江翌嘉投資管理有限公司.....	董事	2018年3月27日至今



---

## 董事及高級管理層

---

施先生於2001年10月加入本集團，並於2001年10月至2007年12月擔任德信地產工程副總經理。其於2013年7月至2017年2月亦擔任本公司若干附屬公司的總經理，包括溫州德信置業、溫州德信梧田、溫州德信廣景、溫州德信生態園、溫州德信明成置業有限公司、溫州德信金田置業有限公司及溫州德信凱城置業有限公司。隨後於2008年1月至2010年12月，其擔任廣德三獅和德置業有限公司工程經理，該公司為本公司的合營公司，由德信地產、上海禾臣投資有限公司（獨立第三方）及杭州二建分別持有40%、35%及25%的股權，從事物業開發及銷售。於2011年1月至2013年3月，其擔任長興德信置業有限公司的副總經理。隨後於2013年4月至2016年12月，其擔任溫州德信置業及德信地產溫台區域公司總經理。

於2001年加入本集團之前，他曾擔任浙江越興建設工程有限公司（前稱浙江省長興縣第三建築工程公司）（該公司從事工業與民用建築工程）的施工人員，於1997年7月至2001年2月期間，其負責項目施工管理。

施先生於1997年7月畢業於位於中國浙江的浙江省建築工業學校，獲得工業與民用建築中專學歷。其亦於2011年7月自中國重慶的重慶大學獲得土木工程（在線課程）本科學歷。其亦於2005年12月獲得紹興市人事局頒發的工程師資格。

**顧立強先生**，43歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的運營、工程及成本控制。自2017年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責運營、工程及成本控制。其在中國房地產行業擁有超過20年的經驗。

在2017年2月加入本集團前，於2013年2月至2017年2月，顧先生擔任徐州萬科房地產有限公司（萬科企業股份有限公司的一間附屬公司，為中國住宅物業開發商，在深圳證券交易所（證券代碼：000002）和聯交所（股份代號：2202）上市（「萬科」），主要從事物業開發）副總經理，其負責工程、成本、採購、報建及事業部等工作。於2014年10月至2017年1月期間，其曾經亦於多家其他中國房地產開發公司工作，包括(i)於徐州萬科城置業有限公司及徐州萬宸置業有限公司擔任董事，及(ii)於徐州鼎郡置業有限公司、徐州鼎尚置業有限公司、徐州鼎旭置業有限公司擔任董事、董事長及總經理，在此期間，其根據董事會指示，主要負責參加董事會會議、指導並開展公司日常生產經營及管理。於2010年5月至2013年2月，顧先生擔任浙江萬科南都房地產有限公司（萬科的一間附屬公司，該公司從事物業開發）的項目總經理及工程管理部負責人，

---

## 董事及高級管理層

---

負責整體項目管理及項目公司的工程管理。於2007年6月至2010年5月，其擔任中海地產（杭州）有限公司（從事物業建設）的項目經理，負責整體項目管理。於2006年7月至2007年6月，其擔任深圳中海建築有限公司（從事物業建設）工程部助理經理，負責工程質量體系建設、標準化體系建設、在建項目進度、質量、安全。於1996年7月至2004年7月，其於中鐵二十二局六公司（從事提供建築材料）擔任多個職位，包括技術員、技術負責人、項目副經理和項目經理，負責項目的工程管理。

顧先生於2004年7月畢業於北京交通大學，獲得土木工程（在線課程）本科學歷。其亦於2006年7月自中國哈爾濱的哈爾濱工業大學獲得流體機械及工程碩士學位。其亦於2008年12月獲得中國建築工程總公司頒發的土木工程師資格。

### 公司秘書

周慶齡女士，43歲，於2018年5月18日獲委任為本公司的公司秘書。其自2013年6月起擔任Vistra Corporate Services (HK) Limited企業服務部負責人，帶領專業人員團隊提供全方位的公司秘書服務。周女士擁有超過16年的企業服務行業經驗。在加入Vistra Corporate Services (HK) Limited之前，其擔任一家國際企業服務提供商的企業秘書聯席董事。

周女士現時亦為於聯交所上市的若干公司之公司秘書或聯席公司秘書。周女士於2007年11月取得香港大學法學碩士學位，主修公司及金融法。自2013年5月起，其一直為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。

### 董事及高級管理層的權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期前三年，概無董事及高級管理層成員於上市公司擔任任何其他董事職位。有關董事的進一步資料（包括其服務合約、委任函及薪酬的詳情以及董事的股份權益詳情（定義見證券及期貨條例第XV部）），請參閱附錄五「法定及一般資料」。

除上文所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關委任董事及高級管理層成員的任何其他重大事宜須提請股東注意，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

---

## 董事及高級管理層

---

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任智富融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況向我們提供意見：

- 於刊發監管機構或適用法律所規定的任何公告、通函或財務報告之前；
- 根據上市規則第十四章及第十四A章擬進行可能屬須予公布或關連交易（包括股份發行及股份回購）的交易；
- 我們擬與本文件所詳述者不同的方式動用[編纂][編纂]，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就價格及成交量的異常變動或上市規則第13.10條項下的其他事項而向我們作出查詢。

委任期限由[編纂]開始及於我們派發有關自[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績的年報當日止。

### 董事會委員會

我們已成立以下董事會委員會：審計委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會按照董事會訂立的職權範圍運作。

#### 審計委員會

我們已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）第C.3段及第D.3段成立審計委員會（自[編纂]起生效），並制訂其書面職權範圍。審計委員會由2名獨立非執行董事王永權先生及丁建剛先生以及1名非執行董事胡詩豪先生組成。審計委員會主席為王永權先生。王永權先生擁有上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當專業資格。審計委員會的主要職責為在以下方面協助董事會：就本集團財務申報流程、內部控制及風險管理制度的有效性提供獨立意見；監察審計流程以及履行董事會指派的其他職責。

#### 薪酬委員會

我們已根據上市規則第3.25條及企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會（自[編纂]起生效），並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會由2名獨立非執行董事丁建剛先生及Chen Hengliu先生以及1名執行董事費忠敏先生組成。薪酬委員會主席為丁建剛先生。薪酬委員會的主要職責包括但不限於下列各項：(i)就全體董事及高級管理層的薪酬政

---

## 董事及高級管理層

---

策及架構以及建立有關制訂薪酬政策的正式透明程序向董事會提供推薦建議；(ii)釐定全體董事及高級管理層的具體薪酬待遇；及(iii)參照董事會不時議決的公司目標及宗旨檢討及批准根據業績表現釐定的薪酬。

### 提名委員會

我們已根據企業管治守則第A.5段成立提名委員會（自[編纂]起生效），並制訂其書面職權範圍。提名委員會由2名獨立非執行董事丁建剛先生及及Chen Hengliu先生以及1名執行董事胡一平先生（其為董事長且亦為提名委員會主席）組成。提名委員會的主要職責包括但不限於檢討董事會的架構、人數及組成、評估獨立非執行董事的獨立性以及就董事委任事宜向董事會提供推薦建議。

### 獲聯交所授予的豁免

#### 管理層留駐

我們已向聯交所申請〔且聯交所已同意授出〕豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層人員留駐香港的規定。有關該豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－有關管理層人員留駐香港的豁免」。

### 董事及管理層的酬金

董事以袍金、薪金、花紅、其他津貼及實物福利的形式獲得酬金，包括本公司以其名義向退休金計劃的供款。我們按各董事的職責、資格、職位及資歷釐定董事的酬金。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月，向董事支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、津貼及其他實物利益，例如退休金計劃供款）分別約為人民幣270,000元、人民幣277,000元、人民幣1,485,000元及人民幣953,000元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月，本集團向五名最高薪酬人士（包括僱員及董事）支付的薪酬總額分別約為人民幣1,348,290元、人民幣2,870,000元、人民幣6,518,212元及人民幣4,625,000元。

於往績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引彼等加入本公司或加入本公司後的獎勵。於往績記錄期間，亦無已付或應付董事、前任董事或五名最高薪酬人士的任何款項，作為彼等離任本集團任何成員公司董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的補償。此外，除胡一平先生外，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

---

## 董事及高級管理層

---

根據截至本文件日期仍具效力的現行安排，本公司截至2018年12月31日止財政年度應付董事的薪酬（包括實物福利但不包括酌情花紅）總額估計約為人民幣5,050,000元。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合，且[編纂]後，將聽取來自薪酬委員會的推薦意見，薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事所付出的時間及職責以及本集團的業績。

除本文件所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無向董事作出或應付任何其他款項。

有關董事於往績記錄期間薪酬的其他資料以及最高薪酬人士的資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8。

## 未來計劃及[編纂]用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務－我們的戰略」一節。

### [編纂]用途

下表載列經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金以及預計開支後，我們將收取的[編纂]估計[編纂]淨額：

	假設[編纂] 未獲行使	假設[編纂] 獲悉數行使
假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數）	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元
假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的高位數）	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元
假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的低位數）	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元

我們擬動用[編纂][編纂]淨額作以下用途（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即本文件所述[編纂]範圍的中位數，經扣除有關[編纂]的[編纂]費用及佣金以及其他預計開支後，及[編纂]未獲行使）：

- 約60%或[編纂]百萬港元，將用於開發若干我們現有物業項目（即天空之翼、九溪雲莊、德清2017-401-1地塊、市心府及時代公館）的開發成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－我們的物業項目」；
- 約30%或[編纂]百萬港元，將用作我們潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用作在我們目前經營和計劃擴展我們業務的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。於最後實際可行日期，董事確認，我們並未識別任何特定的收購項目或土地；及
- 約10%或[編纂]百萬港元，將用作一般公司及營運資金。

倘與本文件所述的指示性[編纂]範圍的中位數相比，[編纂]固定在較高或較低水平，則上述[編纂]淨額的分配將按比例調整。

倘我們的[編纂]淨額不足以為以上目的撥資，則我們擬透過多種途徑（包括營運所得現金及銀行貸款及其他借款）撥付餘額。

倘自[編纂][編纂]淨額未有立即用於上述用途，且在相關法律法規許可的情況下，我們擬將其存放於香港或中國持牌銀行或金融機構作活期存款。倘上述建議[編纂]用途發生任何變動，我們將發布適當公告。

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]



[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

*[ 編 纂 ] 於 本 公 司 的 權 益*

除彼等各自於[編纂]項下的責任外，概無[編纂]持有本公司任何股權，亦無任何權利或購股權以自行或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券（不論可否依法執行）。

[編纂]完成後，[編纂]及其聯屬公司可就履行其於[編纂]項下的責任而持有若干部分股份。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

### 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。

[ 編 纂 ]



[ 編 纂 ]

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編纂 ]

---

[ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]



---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

[ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編纂 ]

---

## [ 編纂 ] 的 架 構

---

[ 編 纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師[羅兵咸永道會計師事務所] (香港執業會計師) 發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草稿]

致德信中國控股有限公司列位董事及建銀國際金融有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所 (以下簡稱「我們」) 謹此就德信中國控股有限公司 (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 的歷史財務資料作出報告 (載於第I-4至I-96頁)，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年6月30日的匯總資產負債表、貴公司於2018年6月30日的資產負債表以及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年6月30日止六個月 (「業績紀錄期」) 的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料 (統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-96頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件 (「文件」) 內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映貴公司於2018年6月30日的財務狀況和貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年6月30日的匯總財務狀況，以及貴集團於業績紀錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年6月30日止六個月的匯總收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

**調整**

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

**股利**

德信中國控股有限公司並無就業績紀錄期支付任何股利。

**貴公司並無法定財務報表**

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

{日期}



## I. 財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表（歷史財務資料據此編製）已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣呈列，除另有說明者外，所有數值均約整至最接近的千位（人民幣千元）。

### (a) 匯總收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	6	5,695,479	6,979,701	6,553,989	2,764,614	2,470,905
銷售成本	7	(5,103,417)	(6,071,390)	(5,021,308)	(2,266,870)	(1,646,311)
毛利		592,062	908,311	1,532,681	497,744	824,594
其他收入	9	24,088	69,504	62,540	22,166	15,583
其他收益淨額	10	8,520	6,907	20,834	6,893	37,836
銷售及營銷開支	7	(117,892)	(124,059)	(200,734)	(61,079)	(89,678)
行政開支	7	(110,378)	(126,571)	(262,202)	(78,915)	(162,077)
投資物業公允價值收益／(虧損)	16	(2,310)	346,444	226,107	43,452	126,141
經營利潤		394,090	1,080,536	1,379,226	430,261	752,399
融資收入	11	20,080	49,240	106,482	49,148	59,178
融資成本	11	(277,939)	(266,274)	(427,931)	(221,983)	(165,744)
融資成本淨額		(257,859)	(217,034)	(321,449)	(172,835)	(106,566)
分佔合營企業及聯營公司業績	19	(20,876)	(65,110)	160,284	118,458	94,641
所得稅前利潤		115,355	798,392	1,218,061	375,884	740,474
所得稅開支	12	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(115,069)	(277,762)
年內／期內利潤		64,659	513,411	839,369	260,815	462,712
以下各方應佔利潤：						
貴公司擁有人		30,950	330,809	737,543	256,214	432,871
非控股權益		33,709	182,602	101,826	4,601	29,841
		64,659	513,411	839,369	260,815	462,712
貴公司擁有人應佔利潤的每股盈利						
— 基本及攤薄	29	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

(b) 匯總全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內利潤 .....	64,659	513,411	839,369	260,815	462,712
其他全面收益 .....	-	-	-	-	-
年內／期內全面收益總額 .....	<u>64,659</u>	<u>513,411</u>	<u>839,369</u>	<u>260,815</u>	<u>462,712</u>
以下各方應佔：					
貴公司擁有人 .....	30,950	330,809	737,543	256,214	432,871
非控股權益 .....	33,709	182,602	101,826	4,601	29,841
	<u>64,659</u>	<u>513,411</u>	<u>839,369</u>	<u>260,815</u>	<u>462,712</u>

附錄一

會計師報告

(c) 匯總資產負債表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	113,292	110,350	106,343	115,536
土地使用權	15	4,032	29,045	28,199	116,890
投資物業	16	241,210	774,000	1,254,600	1,591,300
無形資產		1,131	842	1,090	1,235
使用權益法列賬的投資	19	376,872	474,665	970,214	1,180,375
應收關聯方款項	36	–	79,000	49,000	41,000
預付款項	23	36,750	–	169,668	–
以公允價值計量且其變動計入					
損益的金融資產	21	1,831	7,132	184,056	347,045
遞延所得稅資產	17	234,161	264,337	245,332	453,247
		<u>1,009,279</u>	<u>1,739,371</u>	<u>3,008,502</u>	<u>3,846,628</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	22	9,393,438	10,238,975	17,044,187	20,592,502
持作出售的竣工物業	22	840,708	571,492	638,293	324,862
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	1,501,585	2,286,254	4,044,727	7,450,839
應收關聯方款項	36	998,134	4,356,827	5,943,108	4,505,899
合約資產	6	265,962	5,571	15,810	18,852
預付所得稅		212,501	272,119	446,896	664,615
以公允價值計量且其變動計入					
損益的金融資產	21	425,900	285,432	160,481	94,600
受限制現金	24	10,643	33,618	164,363	349,670
現金及現金等價物	25	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,989,797
		<u>14,873,383</u>	<u>19,439,306</u>	<u>32,408,719</u>	<u>38,991,636</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>15,882,662</u></u>	<u><u>21,178,677</u></u>	<u><u>35,417,221</u></u>	<u><u>42,838,264</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司擁有人應佔資本及儲備</b>					
匯總資本	26	–	–	–	–
其他儲備	27、28	838,790	1,084,436	1,514,799	1,441,813
		838,790	1,084,436	1,514,799	1,441,813
非控股權益		355,544	454,966	668,950	1,606,162
<b>權益總額</b>		<u>1,194,334</u>	<u>1,539,402</u>	<u>2,183,749</u>	<u>3,047,975</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	30	967,000	3,604,403	5,882,601	5,783,409
遞延所得稅負債	17	2,405	90,084	158,132	196,491
		<u>969,405</u>	<u>3,694,487</u>	<u>6,040,733</u>	<u>5,979,900</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	31	1,451,427	2,117,634	4,293,782	4,712,334
應付關聯方款項	36	301,072	1,244,479	2,908,471	3,024,074
合約負債	6	8,273,539	7,825,528	15,322,347	20,001,413
即期所得稅負債		96,638	238,909	415,066	644,623
借款	30	3,596,247	4,518,238	4,253,073	5,427,945
		<u>13,718,923</u>	<u>15,944,788</u>	<u>27,192,739</u>	<u>33,810,389</u>
<b>負債總額</b>		<u>14,688,328</u>	<u>19,639,275</u>	<u>33,233,472</u>	<u>39,790,289</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>15,882,662</u></u>	<u><u>21,178,677</u></u>	<u><u>35,417,221</u></u>	<u><u>42,838,264</u></u>

(d) 本公司資產負債表

		於6月30日
	附註	2018年
		人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資.....	37	—
<b>流動資產</b>		
應收股東款項.....		322
預付款項.....	23	3,686
		4,008
<b>資產總值</b>		<b>4,008</b>
<b>權益</b>		
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>		
股本.....	26	322
累計虧損.....		(9,296)
		(8,974)
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項.....	31	7,339
應付關聯方款項.....		5,643
		12,982
<b>負債總額</b> .....		<b>12,982</b>
<b>權益及負債總額</b> .....		<b>4,008</b>

(e) 匯總權益變動表

	貴公司擁有人應佔						
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)/	總計	非控股權益	權益總額
				保留收益			
人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2015年1月1日的結餘	-	992,520	33,897	(218,577)	807,840	357,025	1,164,865
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	30,950	30,950	33,709	64,659
—其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	30,950	30,950	33,709	64,659
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
非控股權益注資	-	-	-	-	-	41,600	41,600
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(24,850)	(24,850)
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(51,940)	(51,940)
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易總額	-	-	-	-	-	(35,190)	(35,190)
劃撥至法定儲備	-	-	6,129	(6,129)	-	-	-
於2015年12月31日的結餘	-	992,520	40,026	(193,756)	838,790	355,544	1,194,334
於2016年1月1日的結餘	-	992,520	40,026	(193,756)	838,790	355,544	1,194,334
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	330,809	330,809	182,602	513,411
—其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	330,809	330,809	182,602	513,411
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益(附註35)	-	(43,642)	-	-	(43,642)	(15,337)	(58,979)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	230,140	230,140
貴集團當時股東作出的供款	-	14,800	-	-	14,800	-	14,800
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(909)	(909)
視作向貴集團當時股東作出的分派(附註27)	-	(56,321)	-	-	(56,321)	-	(56,321)
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(297,074)	(297,074)
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易總額	-	(85,163)	-	-	(85,163)	(83,180)	(168,343)
劃撥至法定儲備	-	-	11,508	(11,508)	-	-	-
於2016年12月31日的結餘	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留收益	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的結餘.....	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402
全面收益							
一年內利潤.....	-	-	-	737,543	737,543	101,826	839,369
—其他全面收益.....	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額.....	-	-	-	737,543	737,543	101,826	839,369
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益(附註35)...	-	(30,896)	-	-	(30,896)	(8,862)	(39,758)
非控股權益注資.....	-	-	-	-	-	357,420	357,420
對非控股權益的分派.....	-	-	-	-	-	(236,400)	(236,400)
向 貴集團當時股東宣派 的股息(附註13).....	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註27).....	-	(76,284)	-	-	(76,284)	-	(76,284)
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易總額.....	-	(107,180)	-	(200,000)	(307,180)	112,158	(195,022)
劃撥至法定儲備.....	-	-	39,618	(39,618)	-	-	-
於2017年12月31日的結餘.....	-	800,177	91,152	623,470	1,514,799	668,950	2,183,749
於2018年1月1日的結餘.....	-	800,177	91,152	623,470	1,514,799	668,950	2,183,749
全面收益							
一期內利潤.....	-	-	-	432,871	432,871	29,841	462,712
—其他全面收益.....	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額.....	-	-	-	432,871	432,871	29,841	462,712
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益(附註35)...	-	(37,149)	-	-	(37,149)	(10,618)	(47,767)
非控股權益注資.....	-	-	-	-	-	995,621	995,621
出售附屬公司.....	-	-	-	-	-	(4,550)	(4,550)
對非控股權益的分派.....	-	-	-	-	-	(106,500)	(106,500)
在未發生控制權改變的情況下 出售附屬公司.....	-	(1,263)	-	-	(1,263)	33,418	32,155
向 貴集團當時股東宣派的 股息(附註13).....	-	-	-	(300,000)	(300,000)	-	(300,000)
視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註27).....	-	(167,445)	-	-	(167,445)	-	(167,445)
與擁有人(以其作為擁有人 身份)的交易總額.....	-	(205,857)	-	(300,000)	(505,857)	907,371	401,514
劃撥至法定儲備.....	-	-	84,148	(84,148)	-	-	-
於2018年6月30日的結餘.....	-	594,320	175,300	672,193	1,441,813	1,606,162	3,047,975

	貴公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)/ 保留收益	總計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
未經審核：							
於2017年1月1日的結餘.....	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402
全面收益							
－ 期內利潤.....	-	-	-	256,214	256,214	4,601	260,815
－ 其他全面收益.....	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額.....	-	-	-	256,214	256,214	4,601	260,815
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易							
非控股權益注資.....	-	-	-	-	-	9,901	9,901
對非控股權益的分派.....	-	-	-	-	-	(89,400)	(89,400)
視作向 貴集團當時股東作出的 分派(附註27).....	-	(22,133)	-	-	(22,133)	-	(22,133)
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易總額.....	-	(22,133)	-	-	(22,133)	(79,499)	(101,632)
劃撥至法定儲備.....	-	-	20,836	(20,836)	-	-	-
於2017年6月30日的結餘.....	-	885,224	72,370	360,923	1,318,517	380,068	1,698,585

附錄一

會計師報告

(f) 匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>						
營運所得現金	32	3,435,026	684,319	1,285,424	1,227,733	705,553
已付所得稅		(135,567)	(144,825)	(290,259)	(137,228)	(442,357)
已付利息		(517,482)	(682,411)	(830,180)	(386,399)	(430,900)
已收利息		16,911	21,572	91,445	41,806	79,231
經營活動所得／(所用) 現金淨額		2,798,888	(121,345)	256,430	745,912	(88,473)
<b>投資活動的現金流量</b>						
就購置物業、廠房及設備支付款項		(13,235)	(13,222)	(13,873)	(5,336)	(16,772)
就購置無形資產支付款項		(1,103)	(463)	(1,182)	(294)	(563)
就購置投資物業支付款項		(12,530)	(194,720)	(343,879)	(114,335)	(193,027)
就購置自用物業的土地使用權 支付款項		-	(25,698)	-	-	(89,725)
出售物業、廠房及設備所得款項		92	3,904	5,580	5,143	2,057
對合營企業投資		-	(18,171)	(312,723)	(112,634)	(214,490)
對聯營公司投資		(156,750)	(133,947)	(146,232)	(25,443)	(158,180)
購買以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產		(425,900)	(290,733)	(285,320)	(285,320)	(99,099)
出售以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產所得款項		2,076	431,406	414,867	291,168	56,207
出售聯營公司所得款項		-	13,473	-	-	2,518
第三方借款		(40,370)	(196,997)	(150,514)	(58,666)	-
第三方償還借款		-	18,271	98,398	-	118,308
向聯營公司及合營企業墊款		-	(1,269,200)	(2,257,007)	(1,757,602)	(857,496)
聯營公司及合營企業償還墊款		-	287,806	745,164	249,415	976,536
出售附屬公司所得款項，扣除現金		2,000	-	-	-	(53,349)
向其他關聯方墊款		(913,149)	(2,647,802)	(552,298)	(370,273)	(57)
其他關聯方償還墊款		-	204,574	350,350	27,103	1,412,273
已收合營企業股息		-	-	135,200	-	34,095
投資活動(所用)／所得現金淨額		(1,558,869)	(3,831,519)	(2,313,469)	(2,157,074)	919,236
<b>融資活動的現金流量</b>						
借款所得款項		4,585,775	8,825,089	9,393,651	3,812,663	6,268,998
償還借款		(4,459,348)	(5,265,695)	(7,380,618)	(2,178,974)	(5,193,318)
來自聯營及合營公司的墊款		15,200	1,099,479	1,786,739	1,275,292	507,405
償還聯營及合營公司的墊款		(96,000)	-	(155,200)	(25,509)	(351,490)
來自其他關聯方的墊款		113,129	17,677	61,559	63,155	24,074
向其他關聯方償還墊款		(335,072)	(173,749)	(29,106)	(22,289)	(64,386)
來自非控股權益的注資		41,600	230,140	357,420	9,901	995,621
向非控股權益作出的分派		(51,940)	(297,074)	(236,400)	(89,400)	(106,500)
收購非控股權益付款		-	(58,979)	(39,758)	-	(47,767)
支付[編纂]開支付款		-	-	[編纂]	-	[編纂]
來自非控股股東的墊款		95,078	346,113	2,487,717	1,336,535	2,136,656
償還非控股股東墊款		(824,704)	(526,335)	(1,219,775)	(637,913)	(3,339,281)
向當時的股東支付款項及股息		-	(56,321)	(276,284)	(27,333)	(467,445)
出售附屬公司權益 而控制權不變所得款項	35	-	-	-	-	32,155
為借款抵押的受限制現金		(10,643)	(33,040)	(133,075)	(86,047)	(335,446)
被釋放受限制現金		-	10,065	2,330	1,530	150,139
融資活動所得／(所用) 現金淨額		(926,925)	4,117,370	4,618,875	3,431,611	208,180
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額		313,094	164,506	2,561,836	2,020,449	1,038,943
年初／期初現金及現金等價物		911,418	1,224,512	1,389,018	1,389,018	3,950,854
年末／期末現金及現金等價物	32	1,224,512	1,389,018	3,950,854	3,409,467	4,989,797



### III. 財務資料附註

#### 1. 一般資料、重組及呈列基準

##### 1.1 一般資料

德信中國控股有限公司（「貴公司」）根據開曼群島公司法於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為4th Floor, Harhour Place, 103 South Church Street, P. O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及貴集團（「貴集團」）現時旗下附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及建設服務、物業投資及酒店運營（「**編纂**業務」）。

除非另有說明，否則財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。

##### 1.2 重組

在下文所述重組（「重組」）完成前，**編纂**業務主要由德信地產集團有限公司（「德信集團公司」）及其附屬公司所經營。於往績記錄期間，**編纂**業務一直由胡一平先生（「胡先生」或「控股股東」）最終控制。

在重組完成前，德信集團公司還持有若干從事物業管理（「非**編纂**業務」）的附屬公司。**編纂**業務和非**編纂**業務由不同的管理團隊獨立運營和管理。就本報告而言，僅載列**編纂**業務於往績記錄期間的財務資料。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司**編纂**（「**編纂**」），已進行重組，據此，從事**編纂**業務並由德信集團公司控制的集團公司被轉讓予貴公司。重組涉及以下主要步驟：

#### **(a) 控股股東註冊成立 貴公司及投資控股公司**

貴公司根據開曼群島公司法於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其所有已發行普通股均由德欣國際有限公司持有，該公司由胡先生和胡先生之子胡詩豪先生分別擁有92%和8%。

貴公司於2018年2月7日在英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立德益國際有限公司為有限公司。

德益國際有限公司於2018年3月22日在香港註冊成立Dexin Hong Kong Limited（「Dexin HK」）為有限公司。

於2018年1月31日，德信集團公司的直接控股公司德信控股集團有限公司（「德信控股」）在中國成立浙江德信投資管理有限公司（「德信投資」）。

**(b) 獨立第三方註冊成立投資控股公司**

獨立第三方陳躍先生於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立創智國際有限公司為有限公司。

創智國際有限公司於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立達信國際有限公司為有限公司。

達信國際有限公司於2018年3月22日在香港註冊成立銀鑫控股有限公司（「銀鑫控股」）為有限公司。

**(c) 將德信集團公司的全部股權轉讓予德信投資**

於2018年3月14日，德信控股以人民幣1,127,749,800元的代價將其於德信集團公司的全部股權轉讓予德信投資。股權轉讓完成後，德信集團公司成為德信投資的全資附屬公司。

**(d) 銀鑫控股向德信投資注資**

於2018年5月7日，銀鑫控股通過注資人民幣67,661,634元的方式收購德信投資6%的股權。注資完成後，德信投資轉變為中外合營企業，並分別由德信控股及銀鑫控股擁有94%及6%。

**(e) 將德信投資94%的股權轉讓予Dexin HK**

於2018年7月17日，德信控股以人民幣200,000,000的代價將其於德信投資的94%股權轉讓予Dexin HK。上述代價乃以胡先生及胡詩豪先生的股東貸款（「股東貸款」）撥付。股權轉讓完成後，德信投資成為 貴公司的間接附屬公司，並分別由Dexin HK及銀鑫控股擁有94%及6%。

**(f) 將德信投資6%的股權轉讓予 貴公司**

於2018年8月17日，創智國際有限公司將其於達信國際有限公司的全部股權轉讓予 貴公司，以換取 貴公司6,000,000股股份。於2018年8月17日，股東貸款通過 貴公司向胡先生及胡詩豪先生分別所持的德欣國際有限公司及德源國際有限公司配發及發行89,000,000及9,500,000股股份的方式悉數資本化。股權轉讓及貸款資本化完成後， 貴公司隨後由德欣國際有限公司、德源國際有限公司及創智國際有限公司分別擁有84%、10%及6%。

上述重組步驟完成後， 貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，[編纂]業務乃主要通過德欣集團公司及其附屬公司進行，並由胡先生最終控制。根據重組，[編纂]業務被轉讓予 貴公司並由其持有。 貴公司於重組前並無涉及任何其他業務，且不符合企業的定義。重組僅為[編纂]業務的重組，而不涉及管理層變動，且[編纂]業務的最終擁有人維持不變。因此， 貴集團的財務資料乃使用於所有呈列期間的[編纂]業務賬面值而呈列。

## 2. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策已貫徹應用於所呈列的所有年份及期間。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）發布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。

歷史財務資料乃根據歷史成本法而編製，並經重估以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業（以公允價值列賬）的價值而作修訂。

依照香港財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干重大會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或較為複雜的地方以及假設及估計對於合併財務報表而言屬重大的地方披露於附註4。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。 貴集團已於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

***往績記錄期間內已發布但未生效且未獲提早採納的新訂及經修訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋。***

直至本報告簽發日期為止，香港會計師公會已發布以下尚未生效且未獲 貴集團提早採納的新訂準則以及現有準則的修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的預付特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號的修訂	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（2011年） 的修訂	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（修訂本）	對聯營企業或合營企業的長期投資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 （修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 生效日期待定。

貴集團對預期適用於 貴集團的下列新準則的相關影響評估如下：

#### 香港財務報告準則第16號租賃

##### 變動性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒布，其將導致幾乎所有租賃於資產負債表內確認，此乃由於經營與融資租賃的劃分已被刪除。根據新準則，資產（租賃項目的使用權）與支付租金的金融負債被確認，惟短期及低價值租賃除外。

出租人的會計處理將不會發生重大改變。

##### 影響、強制應用日期／ 貴集團的採納日期

該準則將主要影響 貴集團經營租賃的會計處理。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月， 貴集團分別有不可撤銷的經營租賃承擔人民幣50,983,000元、人民幣42,431,000元、人民幣32,493,000元及人民幣28,312,000元分別佔 貴集團流動負債的0.4%、0.3%、0.1%及0.1%。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段， 貴集團不擬於其生效日期之前採納該準則，且預期於開始生效時，其不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

根據 貴公司董事作出的初步評估，概無其他尚未生效的新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本預期將於生效時對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合入賬

附屬公司指 貴集團擁有控制權的所有實體（包括結構性實體）。當 貴集團從參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則 貴集團控制該實體。

附屬公司自控制權轉移至 貴集團或德信集團公司（就重組完成前而言）當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

#### (a) 業務合併

##### 共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值綜合入賬。在控制方權益持續的情況下，概不就商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨值的權益超出共同控制合併時成本的部分確認任何款項。

合併收益表及合併全面收益表包括各合併實體或業務自所成立的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制之日以來（以較短期間為準）的業績，而不考慮共同控制綜合入賬的日期。

該等實體已採納一系列統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益均已於綜合入賬時對消。

##### 非共同控制下的業務合併

貴集團運用收購法列賬業務合併。就收購附屬公司而轉讓的代價為所轉讓資產的公允價值、被收購方前任擁有人所招致的負債以及 貴集團所發行的股權。所轉讓的代價包括因豁然代價安排而產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併過程中所獲得的可識別資產以及所承擔的負債及豁然負債初始按收購日期當日的公允價值計量。 貴集團按個別收購基準確認其於被收購方的任何非控股權益。被收購方內屬於現時所有權並賦予持有人權利在

發生清算時按比例分佔實體淨資產的非控股權益按公允價值或現時所有權按比例分佔的已確認被收購方可識別淨資產金額計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求應用其他計量基準。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量；該重新計量產生的任何收入或虧損乃於損益確認。

貴集團所轉讓的任何或然代價於收購日期按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公允價值後續變動於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉讓對價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值的差額乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量的先前持有的權益總額低於在議價收購中收購的附屬公司淨資產的公允價值，則該差額會直接於損益確認。

集團公司之間的集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益已對消。未變現虧損亦已對消。如有必要，附屬公司所呈報的金額已作調整以與貴集團的會計政策相一致。

*(b) 控制權並無變動的附屬公司所有權變動*

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列作為權益交易，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公允價值與附屬公司資產淨值相關已收購部分的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收入或虧損亦計入權益。

*(c) 出售附屬公司*

當貴集團不再擁有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至於失去控制權之日的公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如貴集團已直接處置相關資產和負債。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益或劃撥至適用香港財務報告準則所指定／允許的其他權益類別。

(d) 結構性實體

就結構性實體而言，貴集團根據合約條款就貴集團是否因對實體的參與而面臨可變回報或擁有獲取可變回報的權利，以及是否能夠透過其權力指導實體的活動而影響該等回報來評估是否合併。發行有限壽命或可回售工具的合併結構性實體中第三方受益人權益分類為貴集團合併資產負債表中的債務，而歸屬於第三方受益人的淨損益就合併信託融資計劃而言記錄於匯總損益表為「財務成本」。

(e) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本，其金額為重組時所進行以股份結算的交易或共同控制下的業務合併中有關附屬公司的現金代價或資產淨值。貴公司將附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

倘自對附屬公司的投資收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產（包括商譽）的賬面值，則須於收取該股息時對於附屬公司的該等投資進行減值測試。

## 2.3 聯營公司

聯營公司乃貴集團於其中擁有重大影響力而非控制權或共同控制權的所有實體。一般而言，貴集團於其中擁有20%至50%的投票權。於聯營公司的投資按權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，並隨後調高或調低賬面值以確認收購日期後投資者分佔被投資方的損益。已收或應收聯營公司股息確認為投資賬面值減少。貴集團於聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。收購聯營公司的所有權時，聯營公司的成本與貴集團分佔聯營公司可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。

若於聯營公司的所有權被減少，而重大影響被保留，則僅一部分之前在其他全面收益中確認的金額將被重新歸類為損益（如適用）。

貴集團分佔的收購後損益於收益表內確認，而其分佔其他全面收益內的收購後變動於其他全面收益內確認，並對投資的賬面值作相應調整。當貴集團分佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則除非貴集團已產生法定或推定責任或已代表其他實體付款，否則貴集團不會進一步確認虧損。

貴集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，貴集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益內與「分佔聯營公司的業績」並列確認有關金額。

貴集團與其聯營公司進行上游及下游交易所產生的利潤及虧損，僅按無關聯投資者於聯營公司的權益於貴集團的財務資料內確認。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損將予以對銷。聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與貴集團所採納的政策一致。

於聯營公司的股權因攤薄而產生的收益或虧損於損益內確認。

## 2.4 共同安排

於共同安排的投資分類為共同經營或合營企業。上述分類取決於各位投資者的合約權利及責任，而非共同安排的法律架構。貴集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，並隨後作出調整以確認貴集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。貴集團於合營企業的投資包括收購時識別的商譽。已收或應收合營企業的股息確認為投資賬面值減少。收購合營企業的所有權時，合營企業的成本與貴集團分佔合營企業可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。當貴集團分佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益（包括實質上構成貴集團於合營企業的淨投資一部分的任何長期權益），則除非貴集團已產生責任或已代表合營企業付款，否則貴集團不會進一步確認虧損。

貴集團於各報告日期釐定於合營企業的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，貴集團會按合營企業可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益內與「分佔合營企業的業績」並列確認有關金額。

貴集團與其合營企業之間交易所產生的未變現收益，按貴集團於合營企業的權益對銷。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損也予以對合營企業的會計政策已於有需要時修訂，以確保與貴集團所採納的政策一致。

## 2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供的內部報告一致。制定策略性決定的執行董事為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部表現。



## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體財務報表內所包括項目，均利用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為貴公司的功能貨幣以及貴集團的呈列貨幣。

### (b) 換算及結餘

外幣交易按交易日或評估時（就重新計量的項目而言）的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣性資產及負債按年終日的匯率換算所產生的匯兌盈虧一般於損益內確認。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體（均無採用高通脹經濟體系的貨幣）的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表所呈列的資產及負債按該資產負債表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益表的收入及開支按平均匯率換算（除非此數值並非該等交易日期現行匯率累計影響的合理約數，否則收入及開支將於交易日期換算），及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益內確認。

## 2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅於 貴集團很可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產（視情況而定）。被替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養在產生的往績記錄期間內自損益扣除。物業及設備折舊使用直線法計算以於其以下估計可使用年期內將其成本分攤至剩餘價值：

樓宇及租賃物業裝修	20年
辦公設備	3至5年
汽車	4年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整（如適用）。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售產生的損益通過比較所得款項與賬面值而確定，並於損益下的「其他收益淨額」內確認。

在建工程指就物業、廠房及設備產生的直接建設成本減任何減值虧損。在建工程僅在相關資產竣工及投入使用時才會計提減值撥備。在建工程在竣工及可投入使用時重新分類為物業、廠房及設備的適當類別。

倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

## 2.8 無形資產

### 計算機軟件

購買的計算機軟件按購買特定軟件並將其達致可用狀態而產生的成本予以資本化。該等成本於其估計可使用年期（2至5年）內攤銷。與維護計算機軟件有關的成本於產生時確認為開支。

## 2.9 投資物業

投資物業為並非由 貴集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業亦包括在建或發展以供未來用作投資物業的物業。當已符合投資物業的其餘定義時，以經營租賃持有的土地則作為投資物業入賬。於此等情況下，有關經營租賃則當作融資租賃入賬。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本（如適用）。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市場價格釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整（如有需要）。倘未能取得有關資料， 貴集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於損益內呈列。

## 2.10 非金融資產減值

沒有確定可使用年期的無形資產或無法即時可用的無形資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量（「現金產生單位」）的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

## 2.11 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

物業的開發成本包括土地使用權成本、建築成本、就合資格資產資本化的借款成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至持作出售的竣工物業。

除非預期有關物業開發項目的建築期長於一般營運周期，否則開發中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。一般營運周期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與將用於履行未來履約責任的現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本。如果預計能夠收回，則履行合約的成本將計入開發中物業。該金額按系統基準攤銷，與資產所關乎的合約的收入確認模式一致。

## 2.12 持作出售的竣工物業

於報告期末已竣工但仍未出售的物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

成本包括未售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

## 2.13 金融資產

### 2.13.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續按公允價值計量（計入其他全面收益或計入損益）的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

具體分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，損益將於損益或其他全面收益入賬。對於債務工具投資，將視乎持有投資的業務模式而定。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於貴集團於初始確認時能否不可撤回地選擇將權益投資按公允價值計入其他全面收益。

貴集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務投資。

### 2.13.2 確認及計量

初始確認時，貴集團按公允價值另加（當金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益時）收購金融資產的直接交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於合併全面收益表支銷。

#### 債務工具

其後計量債務工具視乎貴集團處理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。貴集團將其債務工具分為兩種計量類別：

- 攤銷成本：持有目的為收回合約現金流量的資產，倘其現金流量僅為本金及利息的支付，則按攤銷成本計量。對於後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資，其收益或虧損於該資產終止確認或減值時於合併全面收益表內確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益的金融資產標準的資產乃按公允價值計入損益。按公允價值後續計量計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在合併全面收益表中以淨額計入「其他收益淨額」。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

#### 權益工具

貴集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘貴集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資的公允價值收益及虧損，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至合併全面收益表。當貴集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於合併收益表內確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於合併收益表確認為「其他收益淨額」（如適用）。歸類為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的權益工具的減值虧損（及減值虧損撥回）不與其他公允價值變動分開呈報。

## 2.14 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表報告其淨值。法定可強制執行權利不得以發生未來事件為條件，且必須可在正常業務過程中及貴公司或對手方違約、無力償債或破產時強制執行。

## 2.15 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的資產及以公允價值計入其他全面收益的債務投資有關的與其信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。附註3詳述 貴集團如何確定信貸風險是否大幅升高。

預期信貸虧損為對金融資產的預期壽命內對信貸虧損的可能性加權估計（即所有現金短缺的現值）。

就合約資產及所有貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則9准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初步確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的合約資產及貿易應收款項於預期年期內的過往可觀察違約率釐定，並按未來估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

## 2.16 租賃

租賃在租賃條款將與所有權有關的幾乎全部風險及回報轉移至承租人時歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。作為訂立經營租賃的激勵而已收及應收利益於租期內按直線基準確認為租金開支扣減。

## 2.17 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，並不存在個人所有權。貴集團為開發物業而取得土地使用權。持作開發出售的土地使用權為存貨，並按成本與可變現淨值中的較低者計量，其中，在一般營運周期內的歸類為流動資產，並計入開發中物業或持作出售的竣工物業，而不在一般營運周期內的則分類為非流動資產。待開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬，隨後按直線基準於損益攤銷。

## 2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的物業或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內收回（或在一般業務營運周期（如較長）內），則被分類為流動資產。若否，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，後續使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

## 2.19 合約資產及負債以及取得合約的成本

在與客戶訂立合約時，貴集團有權獲得客戶支付的代價，並承擔向客戶轉讓貨物或服務的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘收取代價的剩餘有條件權利超過已履行的履約責任，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約責任超過剩餘權利，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

倘貴集團預期將可收回為取得客戶合約而產生的增量成本，則會將有關成本確認為合約資產。

## 2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

就合併現金流量表內的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款及原到期日為三個月或以內的其他短期、高流通性投資。受限制使用的銀行存款計入合併資產負債表內的「受限制現金」。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

## 2.21 股本

普通股分類為權益。

與發行新股直接有關的增量成本於權益內列示為所得款項扣減（扣除稅項）。

## 2.22 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予貴集團的貨品及服務的未償付負債，且為無抵押。該等貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其最初按其公允價值確認及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

## 2.23 借款及借款成本

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況，所設立貸款融資支付的費用應確認為貸款的交易成本。在此情況，該費用將遞延至提取貸款時為止。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約內訂明的責任解除、取消或到期時，借款自資產負債表內移除。已經解除或轉移至其他方的金融負債的賬面值與所付代價（包括所轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債）之間的差額於損益內確認為融資收入或融資成本。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

收購、建造或生產一項需較長時間方可用於其擬定用途或出售的合資格資產（例如開發中物業、在建資產及在建投資物業）直接應佔的一般及特別借款成本會添加至該等資產的成本，直至該等資產可大致用作擬定用途或出售。

等待將特定借款用於撥付合資格開支時將其臨時投資所產生的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益中確認。

## 2.24 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅率的應付稅項，經臨時差異及未使用稅項虧損所導致的遞延稅項資產及負債的變動調整。

### (a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據 貴集團實體營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。



**(b) 遞延所得稅**

*內部基準差額*

對於資產及負債的稅基與其在財務資料的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於資產負債表日期已頒布或實質頒布的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅利潤使暫時性差額得以使用時確認遞延所得稅資產。

*外部基準差額*

對於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟 貴集團控制暫時性差額撥回時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。一般而言， 貴集團無法控制聯營公司相關暫時性差額的撥回。僅當有協議令 貴集團能夠控制暫時性差額在可見將來的撥回時，不會就因合營企業或聯營公司的未分派利潤而產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生的可扣減暫時差額確認的遞延所得稅資產，僅限於暫時差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

**(c) 抵銷**

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**2.25 僱員福利**

**(a) 退休金責任**

在中國註冊成立的集團公司每月按僱員薪金的一定比例向相關政府機構組織的定額供款退休福利計劃進行供款。政府機構承擔根據該等計劃應付予所有現有及未來退休僱員的退休福利責任，而除所作供款外， 貴集團並無就退休後福利承擔其他責任。

對該等定額供款計劃的供款在發生時支銷。

**(b) 住房福利、醫療保險及其他社會保險**

貴集團的中國僱員有權加入政府監督的各種住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。貴集團根據員工工資的一定比例按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時支銷。

**(c) 離職福利**

離職福利於貴集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a) 貴集團無法撤回該等福利時；及(b)實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約的僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

**(d) 僱員假期權利**

僱員的年假權利在僱員享有該等權利時確認。貴集團為截至報告期末止僱員已提供服務產生年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假直至正式休假時方予確認。

**2.26 撥備**

當貴集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要有資源的流出以結算債務；及金額已被可靠估計時，當就此作出撥備。但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，則可根據債務的類別整體考慮，釐定在結算中需要資源流出的可能性。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

## 2.27 收入確認

收入按就於中國銷售物業以及於 貴集團日常業務過程中提供服務而已收或應收代價的公允價值計量。列示收入時扣除折扣並對銷與 貴集團成員公司的銷售。 貴集團在收入金額能夠可靠計量；未來經濟利益很有可能流入實體；及符合 貴集團的各項業務活動的特定標準時確認收入，具體如下。

### (i) 銷售物業及建築服務

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。根據合約的條款和適用於合約的法律，資產的控制權可能會在某一時段或某一時點轉移。如果 貴集團的履約情況符合以下情況，資產的控制權於某一時段內轉移：

- 客戶同時收到且消耗由 貴集團履約所帶來的利益；或
- 貴集團履約時創建並強化買家所控制的資產；或
- 沒有產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

如果資產的控制權在某一時段轉移，收入會按履約責任完成進度於合約期間進行確認。否則，收入會在買家獲得資產控制權的時點確認。

履約責任完成進度按 貴集團完成履約的精力或投入並參考截至報告期末已產生的合約成本佔各合約總估計成本的比例而計量。

就物業控制權於某一時點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入在買家實際擁有或取得已竣工物業的合法業權且 貴集團當前有權接受付款並可能能夠收回代價時確認。

在確定交易價格時， 貴集團會就融資組成部分（如屬重大）而調整承諾代價金額。

就建築服務而言， 貴集團的履約會隨著有關資產的創建或增強而創建或強化客戶控制的資產或在建工程，因此， 貴集團會於某一時段內履行履約責任並參考特定交易的完成情況（基於截至報告期末已產生的實際成本佔各合約總估計成本的比例評估）而確認收入。

有關建築服務的收入按成本比例法隨時間確認。其乃參照截至報告期末已產生的合同成本佔各合同總估計成本的百分比計算。年內／期內就合同的未來活動所產生的成本在釐定完成階段時不計入合同成本內。據香港財務報告準則第15號，董事認為此成本投入法是計量該等履約義務完成進度的合適方法。在達成一系列與績效相關的里程碑後，貴集團有權向客戶開具發票。貴集團就任何已履行工作確認合約資產，之前已確認為合約資產的金額在向客戶開具發票時重新分類為的貿易應收款項。倘若里程碑付款超過截至當時根據成本比例法已確認的收入，則貴集團會就差額確認合約責任。與客戶之間的建築合同中並無重大融資成分，因為根據成本比例法確認收入與里程碑付款之間的期間通常少於一年。

**(ii) 酒店營運**

酒店營運收入於提供相關服務所在會計期間內確認。

**(iii) 租金收入**

經營租賃下的物業租賃所產生的租金收入按直線基準在租期內確認。

**2.28 管理及諮詢服務收入**

提供管理及諮詢服務產生的收入於提供相關服務所在會計期間內確認。

**2.29 利息收入**

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

**2.30 股息收入**

股息於收取付款的權利確立時確認為收入。

**2.31 財務擔保合約**

財務擔保合約在發出擔保時確認為金融負債。該負債初步按公允價值計量，隨後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」預期信貸虧損模式釐定的金額，及
- 初步確認的金額減去根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」確認的累計收入金額（如適用）。

財務擔保的公允價值為債務工具下的合約付款與無需擔保的付款之間的現金流量差額的現值，或就承擔相關責任而將應支付予第三方的估計金額。

倘就合營企業及聯營公司貸款或其他應付款項提供的擔保並無補償，則公允價值入賬列作供款並確認為投資成本的一部分。

## 2.32 股息分派

對 貴公司股東的股息分派於股息獲 貴公司股東批准的期間內在 貴集團及 貴公司的財務報表內確認為負債。重組完成前期間內對集團公司當時股東的股息分派於股息獲相應集團公司股東批准的期間內在 貴集團的財務報表內確認為負債。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動令其面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的主要業務以人民幣進行。董事認為， 貴集團的業務不會使其面臨任何重大外匯風險。 貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### 3.1.1 利率風險

貴集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率計息的借款使 貴集團面臨現金流量利率風險，該風險部分由按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率計息的借款使 貴集團面臨公允價值利率風險。 貴集團密切監察利率趨勢及其對 貴集團利率風險的影響。 貴集團目前並未使用任何利率掉期安排，但於需要時考慮對沖利率風險。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日， 貴集團以浮動利率計息的銀行及其他借款分別約為人民幣320,000,000元、人民幣1,364,000,000元、人民幣1,467,850,000元及人民幣3,295,890,000元。倘浮動利率的借款利率上升或下降50個基點且所有其他變量保持不變，同時不考慮利息資本化，則截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月的利息費用將分別增加／減少人民幣1,600,000元、人民幣6,820,000元、人民幣7,339,000元及人民幣8,239,000元。

#### 3.1.2 信貸風險

貴集團並無集中信貸風險。現金交易僅限於信貸質素良好的機構。 貴集團面臨的金融資產相關的最大信貸風險敞口為合併資產負債表內列示的現金及現金等價物（手頭現金除外）、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面金額。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，為管理此風險， 貴集團的銀行存款主要存放於聲譽卓越的銀行，該等銀行均為在中國註冊成立且信貸質素良好的金融機構。

就銷售物業產生的貿易應收款項而言，除非客戶能證明其具有良好的信貸記錄，否則貴集團透過在交付物業前全額收取現金或妥善安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。貴集團根據與客戶協定的付款時間表密切監控客戶的進度付款。貴集團實施了相關政策，以確保向具有適當財務實力及可支付適當百分比首期款項的買家進行銷售。

同時，當客戶逾期付款時，貴集團有權取消合約。貴集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘。此外，貴集團會定期審閱各個別貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值撥備。貴集團的信貸風險分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

貴集團已為貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以作為該等買家履行還款責任的抵押。該等擔保的詳細披露載於附註32。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求貴集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，貴集團能夠沒收客戶的按金，並將物業轉售以彌補貴集團向銀行支付的任何款額。就此，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險得到大幅降低。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，貴集團考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估彼等的信貸質素。管理團隊亦定期審查該等應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期的金額（如有）。董事認為對手方違約風險較低。

貴集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日時資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 營業、財務和經濟環境中實際或者預期發生的預期導致借款人履行責任的能力產生重大變化的重大不利變化
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變化
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括借款人於貴集團內的付款狀況變化及借款人的經營業績變化。

貴集團採用該等應收款項的四個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。該等內部信貸風險評級與外部信用評級一致。

貴集團預期信貸虧損模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能產生合約要求的現金流量	未來12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期虧損基於預期存續期計量
關注	信用風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90日以上，則推定信用風險將顯著增加	存續期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365日以上	存續期預期虧損
核銷	利息及／或本金還款逾期3年以上，且合理預計不能收回	撇銷資產

貴集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收賬款的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於往績記錄期間，貴集團金融資產的虧損撥備並不重大。

(i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有來自第三方及關聯方的貿易應收款項及合約資產利用壽命預期虧損撥備。

由於近期概無違約記錄，即期合約資產及來自關聯方及政府部門的貿易應收款項的預期虧損率估算為0.1%。於往績記錄期間，該等結餘的虧損撥備並不重大。

為計量來自第三方的貿易應收款項的預期信貸虧損，已基於分估信貸風險特徵及逾期天數對貿易應收款項分組。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的虧損撥備釐定如下，以下的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

附錄一

會計師報告

	1年以內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
<b>於2015年12月31日</b>					
貿易應收款項 (人民幣千元) . . . . .	59,786	3,083	802	1,983	65,654
減：應收關聯方款項 (人民幣千元) . . . . .	(33,206)	(2,566)	–	(672)	(36,444)
應收政府機構款項 (人民幣千元) . . . . .	(22,698)	–	–	–	(22,698)
賬面總額 (人民幣千元) . . . . .	3,882	517	802	1,311	6,512
預期損失率 . . . . .	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備 (人民幣千元) . . . . .	39	26	160	1,130	1,355
	<u>3,882</u>	<u>517</u>	<u>802</u>	<u>1,311</u>	<u>6,512</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至3年</u>	<u>3年以上</u>	<u>總計</u>
<b>於2016年12月31日</b>					
貿易應收款項 (人民幣千元) . . . . .	363,220	11,489	817	1,720	377,246
減：應收關聯方款項 (人民幣千元) . . . . .	(56,678)	(8,034)	–	(672)	(65,384)
應收政府機構款項 (人民幣千元) . . . . .	(270,169)	–	–	–	(270,169)
賬面總額 (人民幣千元) . . . . .	36,373	3,455	817	1,048	41,693
預期損失率 . . . . .	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備 (人民幣千元) . . . . .	364	173	163	911	1,611
	<u>364</u>	<u>173</u>	<u>163</u>	<u>911</u>	<u>1,611</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至3年</u>	<u>3年以上</u>	<u>總計</u>
<b>於2017年12月31日</b>					
貿易應收款項 (人民幣千元) . . . . .	67,267	235,617	13	2,046	304,943
減：應收關聯方款項 (人民幣千元) . . . . .	(67,103)	(14,919)	–	(672)	(82,694)
應收政府機構款項 (人民幣千元) . . . . .	–	(211,169)	–	–	(211,169)
賬面總額 (人民幣千元) . . . . .	164	9,529	13	1,374	11,080
預期損失率 . . . . .	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備 (人民幣千元) . . . . .	2	476	3	1,370	1,851
	<u>2</u>	<u>476</u>	<u>3</u>	<u>1,370</u>	<u>1,851</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至3年</u>	<u>3年以上</u>	<u>總計</u>
<b>於2018年6月30日</b>					
貿易應收款項 (人民幣千元) . . . . .	7,112	22,088	174,175	1,918	205,293
減：應收關聯方款項 (人民幣千元) . . . . .	(5,724)	(21,476)	–	(672)	(27,872)
應收政府機構款項 (人民幣千元) . . . . .	–	–	(173,126)	–	(173,126)
賬面總額 (人民幣千元) . . . . .	1,388	612	1,049	1,246	4,295
預期損失率 . . . . .	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備 (人民幣千元) . . . . .	14	31	210	1,246	1,501
	<u>14</u>	<u>31</u>	<u>210</u>	<u>1,246</u>	<u>1,501</u>
	<u>1年以內</u>	<u>1至2年</u>	<u>2至3年</u>	<u>3年以上</u>	<u>總計</u>



於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的來自第三方的貿易應收款項之虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方及政府 當局的款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	1,351
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	4
於2015年12月31日 .....	<u>1,355</u>
於2016年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	256
於2016年12月31日 .....	<u>1,611</u>
於2017年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	240
於2017年12月31日 .....	<u>1,851</u>
於2018年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	(350)
於2018年6月30日 .....	<u>1,501</u>

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，與減值貿易應收款項有關的虧損撥備於損益中確認於行政開支中。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，貿易應收款項(不包括應收關聯方及政府部門的款項)的總賬面值分別為人民幣6,512,000元、人民幣41,693,000元、人民幣11,080,000元及人民幣4,295,000元，因此最大的虧損敞口分別為人民幣5,157,000元、人民幣40,082,000元、人民幣9,229,000元及人民幣2,794,000元。

(i) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項。

為計量來自第三方的其他應收款項的預期信貸虧損，已基於分估信貸風險特徵及逾期天數對其他應收款項分組。於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的虧損撥備釐定如下，以下的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的來自第三方的其他應收款項之虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	其他應收款項 (不包括預付款項、按金、 應收非控制權益 賬款及應收 關聯方款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	12,713
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	1,182
於2015年12月31日 .....	<u>13,895</u>
於2016年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	491
撤銷 .....	(3,893)
於2016年12月31日 .....	<u>10,493</u>
於2017年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	5,347
於2017年12月31日 .....	<u>15,840</u>
於2018年1月1日 .....	
於損益中確認的虧損準備撥備 .....	3,635
於2018年6月30日 .....	<u>19,475</u>

所有該等金融資產均被視為擁有低信貸風險（截至2016年12月31日止年度撤銷的除外），因此於往績記錄期間確認的減值撥備限於12個月預期虧損。管理層認為來自第三方的其他應收款項信貸風險低，因為該等款項的違約風險低且發行人擁有雄厚實力滿足其近期的合約現金流義務。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，與減值其他應收款項有關的虧損撥備於損益中確認於行政開支中。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日，來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的最大虧損敞口分別如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方賬款 .....	998,134	4,435,827	5,992,108	4,546,899
應收非控股權益賬款 .....	493,657	832,717	1,578,376	2,761,506
應收第三方賬款（包括存款及其他） .....	272,492	672,451	752,689	2,026,273
	<u>1,764,283</u>	<u>5,940,995</u>	<u>8,323,173</u>	<u>9,334,678</u>

### 3.1.3 流動資金風險

貴集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業的所得款項獲得可用資金，並擁有足夠的可動用融資（包括短期及長期借款），以及自股東獲得額外資金。由於相關業務的動態特性，貴集團透過維持足夠的現金及現金等價物以及通過可動用的融資資源以保持資金的靈活性。

倘若經濟環境出現重大不利變動，貴集團擁有眾多其他可選計劃來降低其對預期現金流的潛在影響。這包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的本地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已完工物業、通過更靈活的定價加快銷售及尋求合營公司合作夥伴開發項目。貴集團將基於其對相關未來成本及利益的評估從中作出選擇。董事認為貴集團將能夠維持充足的財務資源來滿足其營運需求。

下表載列於各資產負債表日貴集團按相關到期組別劃分的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年12月31日					
借款	3,916,294	1,028,677	-	-	4,944,971
貿易及其他應付款項（不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項）	1,396,628	-	-	-	1,396,628
應付關聯方款項	301,072	-	-	-	301,072
財務擔保	4,685,958	-	-	-	4,685,958
	<u>10,299,952</u>	<u>1,028,677</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,328,629</u>
於2016年12月31日					
借款	5,076,172	2,639,701	1,167,861	-	8,883,734
貿易及其他應付款項（不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項）	2,053,011	-	-	-	2,053,011
應付關聯方款項	1,244,479	-	-	-	1,244,479
財務擔保	5,627,409	-	-	-	5,627,409
	<u>14,001,071</u>	<u>2,639,701</u>	<u>1,167,861</u>	<u>-</u>	<u>17,808,633</u>
於2017年12月31日					
借款	5,124,121	4,545,761	1,247,023	159,645	11,076,550
貿易及其他應付款項（不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項）	4,083,828	-	-	-	4,083,828
應付關聯方款項	2,908,471	-	-	-	2,908,471
財務擔保	7,495,623	-	-	-	7,495,623
	<u>19,612,043</u>	<u>4,545,761</u>	<u>1,247,023</u>	<u>159,645</u>	<u>25,564,472</u>
於2018年6月30日					
借款	6,147,127	4,320,946	1,652,659	147,122	12,267,854
貿易及其他應付款項（不包括應計員工 成本及津貼、其他應付稅項）	4,558,087	-	-	-	4,558,087
應付關聯方款項	3,024,074	-	-	-	3,024,074
財務擔保	9,792,868	-	-	-	9,792,868
	<u>23,522,156</u>	<u>4,320,946</u>	<u>1,652,659</u>	<u>147,122</u>	<u>29,642,883</u>

### 3.2 資本管理

貴集團資本管理之目的為保障貴集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予擁有人的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按借款淨額除以資本總額計算。借款淨額按借款總額（包括合併資產負債表內列示的即期及非即期借款）減去現金及現金等價物與受限制現金之和計算。

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額 (附註30) .....	4,563,247	8,122,641	10,135,674	11,211,354
減：現金及現金等價物 (附註25) .....	(1,224,512)	(1,389,018)	(3,950,854)	(4,989,797)
受限制現金 (附註24) .....	(10,643)	(33,618)	(164,363)	(349,670)
借款淨額 .....	3,328,092	6,700,005	6,020,457	5,871,887
權益總額 .....	1,194,334	1,539,402	2,183,749	3,047,975
資本總額 .....	4,522,426	8,239,407	8,204,206	8,919,862
資產負債比率 .....	74%	81%	73%	66%

資產負債比率於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日維持在相對較高水平，因為貴集團的業務於往績記錄期間內快速擴張，而擴張所需資金主要以外部借款撥付。

### 3.3 公允價值估計

#### (a) 按公允價值計量的金融資產

貴集團按公允價值計量的金融資產包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。使用估值法按公平值列賬的財務工具不同層級界定如下：

第一層級：在活躍市場上交易的金融工具（例如公開交易的衍生工具以及交易性及可供出售的證券）的公允價值基於報告期末的市場報價。就貴集團所持金融資產而使用的市場報價為當前競標價格。該等工具計入第一層級。

第二層級：不在活躍市場上交易的金融工具的公允價值使用最大化應用可觀察市場數據的估值技術確定，並盡可能少地依賴特定實體所適用的估計。倘評估工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具計入第二層級。

第三層級：倘有一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。非上市股本證券即屬此種情況。

下表按公平值計量的估值技術所用輸入數據的層級，分析 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日按公平值入賬的財務工具：

	第一層級	第二層級	第三層級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	427,731	427,731
於2016年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	292,564	292,564
於2017年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	344,537	344,537
於2018年6月30日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 .....	-	-	441,645	441,645

不在活躍市場交易的金融工具的公允價值使用估值技術確定。這些估值技術可最大限度地利用可觀察市場數據，並盡可能少地依賴特定實體所適用的估計。倘評估工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具計入第二層級。倘有一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。

貴集團的政策是在報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，經常性公允價值計量並無於第一層級與第二層級之間轉移，且第三層級工具並無任何變動。

## (b) 投資物業

貴集團的投資物業按公允價值計量。

### (i) 公允價值層級

本附註闡述釐定於合并財務報表內按公允價值確認及計量的投資物業的公允價值時所作判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標， 貴集團根據會計準則將其非金融資產分為三個層級。

貴集團的政策是在報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。

年內經常性公允價值計量並無在第一、第二及第三層級之間轉移。

(ii) 釐定第三層級公允價值所用估值技術

董事於合理的公允價值估計範圍內釐定物業價值。貴集團已竣工投資物業的公允價值使用收益資本化法獲得。該估值方法計及物業以現有租賃所得及／或在現時市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當撥備，再將該等租賃予以資本化以按某一適當資本化比率釐定公允價值。

貴集團在建投資物業的公允價值乃基於其將根據貴集團向我們提供的最新開發建議書開發及完成而得出。其假設在並無繁瑣條件或延遲情況下，已就開發建議書獲得相關政府部門的所有同意、批文及許可證。在計算公允價值時，會採納直接比較法，參照市場可獲得的可資比較銷售交易及亦考慮完成開發將花費的成本，來反映已完工開發項目的質量。「猶如已完工的市價」指假設物業於估值日期已完工情況下而對物業總銷售價的意見。

一切由此產生的投資物業公允價值估計均列入第三層級。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據 (第三層級) 進行公允價值計量

有關截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日經常性公允價值計量的第三層級項目變動的披露詳情披露於下文。

(iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係

下表概述經常性第三層級公允價值計量所用重大不可觀察數據的量化資料。有關所採用之估值技術請參閱上文(ii)。

物業狀態	於12月31日的公允價值			於6月30日的 公允價值
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已竣工 .....	159,200	170,400	926,500	969,400
開發中 .....	82,010	603,600	328,100	621,900
	<u>241,210</u>	<u>774,000</u>	<u>1,254,600</u>	<u>1,591,300</u>

物業狀態	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍			
		於12月31日			於6月30日
		2015年	2016年	2017年	2018年
已竣工	回報率／資本化率	4%-5%	4%-5%	4%-5%	4%-5%
	月租金(人民幣／平方米／月)	18-62	18-62	19-142	19-144
	閒置率	70%-80%	80%	80%-90%	80%-90%
開發中 . . . . .	單位費率(人民幣／平方米)	14,400	15,000	11,500-17,000	6,500-38,000
	樓面價(人民幣／平方米)	870	873	330-3,800	355

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：

- 1 回報率／資本化率越高，公允價值越低；
- 2 月租金越高，公允價值越高；
- 3 閒置率越高，公允價值越高；
- 4 單位費率越高，公允價值越高；
- 5 樓面價越高，公允價值越高；

(v) 估值程序

貴集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日進行估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

貴集團的財務部門包括一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊直接向執行董事匯報。根據貴集團的中期及年度報告程序，執行董事、估值團隊及估值師至少每六個月討論一次估值程序及結果。

在各報告期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入；
- 評估物業估值相較往期估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

作為討論的一部分，估值團隊會作出報告，解釋公允價值變動的原因。

#### 4. 重大會計估計及判斷

編製本歷史財務資料時所採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括於有關情況下被視為合理的預期日後事件）進行評估。貴集團對未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際結果。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債的賬面值產生重大影響的估計及假設。

##### (a) 收入確認

當貴集團在履約過程中所產生的資產具有不可替代用途，且貴集團對累計至今已完成的履約行為存在可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業所得收入在一段時間內確認；否則，該收入於買家獲得已竣工物業的控制權的時點確認。由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。然而，貴集團是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合約條款及該合約適用的適用法律的詮釋。有關釐定需要重大判斷。

評估貴集團是否就銷售合同擁有獲得付款之可強制執行權利時，貴集團已取得法律顧問有關獲得付款之權利的可強制執行性的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制貴集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在可影響貴集團獲得付款之可執行權利的情況及其對銷售合同的會計處理之影響。

貴集團參考報告日期已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收入。該履約進度按貴集團為完成履約責任而作出的努力或投入計量，並參考合約中每項物業單位截至報告期末已產生的合約成本在估計成本總額中的佔比。貴集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定估計成本總額的完成度和報告日期已完成履約責任的進度的準確性時需要作出重大判斷及估計。倘未來期間成本估計發生變動，可能對確認貴集團的收入產生影響。在作出上述估計時，貴集團依靠過去的經驗和承包商和監理方（如適用）的工作。



**(b) 所得稅及遞延稅項**

貴集團在中國須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終釐定均不明朗。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄者，則有關差額將影響作出該等釐定的年度的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅利潤可用作對銷暫時性差額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差額有關之遞延所得稅資產及稅項虧損。其實際動用結果可能有所不同。

**(c) 中國土地增值稅**

貴集團在中國須繳納土地增值稅。貴集團尚未與中國當地稅務機構落實其中國土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，釐定土地增值金額及相關土地增值稅金額時須作出重大判斷。貴集團根據管理層根據稅務條例的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果有別於最初記錄者，且該等差額將影響與當地稅務機構落實稅項的年度的稅項及稅項撥備。

**(d) 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類**

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司的依據為釐定貴集團對被投資對象是否擁有控制權、聯合控制權或重大影響力，此涉及透過分析貴集團對被投資對象主要決策機構（如董事會會議及股東大會）的陳述等各種因素以及其他事實及情況作出判斷。

附屬公司乃合併入賬，即指其各資產、負債及交易均納入貴集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合資產負債表中按權益入賬列作投資。

因此，因確認或終止確認投資導致的不適當的分類，可能對綜合財務報表產生重大且廣泛的影響。

**(e) 投資物業公允價值**

投資物業包括已竣工投資物業及建設中投資物業，且投資物業按其公允價值列賬。投資物業公允價值乃參考獨立專業物業估值師採用物業估值方法對該等物業進行的估值釐定，而有關估值涉及對現行市況的若干假設。

## 5. 分部資料

執行董事被確認為最高經營決策者。管理層已根據經執行董事審閱的報告確定經營分部，以用於分配資源及評估表現。貴集團分為三個業務分部：物業開發及建設、物業投資及其他業務。其他業務主要包括酒店業務。由於貴集團的主要經營決策者認為貴集團大多數收入及業績均於中國市場產生，位於中國境外的僅為貴集團資產中不重大的部分（少於10%），故概無呈列地區分部資料。貴集團擁有大量買家，但並無任何買家佔貴集團收入的10%或以上。

貴公司董事根據分部業績的計量評估經營分部的表現，有關計量為計量各經營分部的收入及毛利。

向執行董事提供的有關呈報分部截至2015年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及				總計
	建設	物業投資	其他業務	未獲分配	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與客戶的合約產生的收入.....	5,676,502	-	14,937	-	5,691,439
於時間點確認.....	5,224,945	-	-	-	5,224,945
於一段時間確認.....	451,557	-	14,937	-	466,494
其他來源收入：租金收入.....	-	4,040	-	-	4,040
分部收入.....	5,676,502	4,040	14,937	-	5,695,479
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	5,676,502	4,040	14,937	-	5,695,479
毛利.....	580,628	4,040	7,394	-	592,062
其他收入.....					24,088
其他收益淨額.....					8,520
銷售及營銷開支.....					(117,892)
行政開支.....					(110,378)
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	(2,310)	-	-	(2,310)
財務成本淨額.....					(257,859)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(20,876)	-	-	-	(20,876)
所得稅前利潤.....					115,355
所得稅開支.....					(50,696)
年內利潤.....					64,659
折舊及攤銷.....	9,745	-	1,846	-	11,591
分部資產.....	14,836,842	275,174	108,754	661,892	15,882,662
分部負債.....	9,680,836	231,359	113,843	4,662,290	14,688,328
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）.....	132,022	12,530	38,167	-	182,719

附錄一

會計師報告

向執行董事提供的有關呈報分部截至2016年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及		其他業務	未獲分配	總計
	建設	物業投資			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與客戶的合約產生的收入.....	6,955,274	-	15,909	-	6,971,183
於時間點確認.....	6,716,253	-	-	-	6,716,253
於一段時間確認.....	239,021	-	15,909	-	254,930
其他來源收入：租金收入.....	-	8,518	-	-	8,518
分部收入.....	6,955,274	8,518	15,909	-	6,979,701
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	6,955,274	8,518	15,909	-	6,979,701
毛利.....	890,958	8,518	8,835	-	908,311
其他收入.....					69,504
其他收益淨額.....					6,907
銷售及營銷開支.....					(124,059)
行政開支.....					(126,571)
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	346,444	-	-	346,444
財務成本淨額.....					(217,034)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(65,110)	-	-	-	(65,110)
所得稅前利潤.....					798,392
所得稅開支.....					(284,981)
年內利潤.....					513,411
折舊及攤銷.....	10,459	-	1,860	-	12,319
分部資產.....	19,999,667	513,637	108,472	556,901	21,178,677
分部負債.....	10,637,851	434,316	115,474	8,451,634	19,639,275
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外).....	199,955	186,346	28,518	-	414,819

附錄一

會計師報告

向執行董事提供的有關呈報分部截至2017年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及	物業投資	其他業務	未獲分配	總計
	建設				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與客戶的合約產生的收入.....	6,531,042	-	16,128	-	6,547,170
於時間點確認.....	6,065,800	-	-	-	6,065,800
於一段時間確認.....	465,242	-	16,128	-	481,370
其他來源收入：租金收入.....	-	6,819	-	-	6,819
分部收入.....	6,531,042	6,819	16,128	-	6,553,989
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	6,531,042	6,819	16,128	-	6,553,989
毛利.....	1,516,792	6,819	9,070	-	1,532,681
其他收入.....					62,540
其他收益淨額.....					20,834
銷售及營銷開支.....					(200,734)
行政開支.....					(262,202)
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	226,107	-	-	226,107
財務成本淨額.....					(321,449)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	160,284	-	-	-	160,284
所得稅前利潤.....					1,218,061
所得稅開支.....					(378,692)
年內利潤.....					839,369
折舊及攤銷.....	11,461	-	1,632	-	13,093
分部資產.....	33,166,958	1,566,401	93,993	589,869	35,417,221
分部負債.....	21,741,131	681,518	101,951	10,708,872	33,233,472
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外).....	473,653	424,161	21	-	897,835

附錄一

會計師報告

向執行董事提供的有關呈報分部截至2018年6月30日止年度的分部資料如下：

	物業開發及 建設		物業投資	其他業務	未獲分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元				
與客戶的合約產生的收入.....	2,459,052	-	6,428	-	2,465,480	
於時間點確認.....	2,339,903	-	-	-	2,339,903	
於一段時間確認.....	119,149	-	6,428	-	125,577	
其他來源收入：租金收入.....	-	5,425	-	-	5,425	
分部收入.....	2,459,052	5,425	6,428	-	2,470,905	
分部間收入.....	-	-	-	-	-	
自外部客戶獲得的收入.....	2,459,052	5,425	6,428	-	2,470,905	
毛利.....	816,251	5,425	2,918	-	824,594	
其他收入.....					15,583	
其他收益淨額.....					37,836	
銷售及營銷開支.....					(89,678)	
行政開支.....					(162,077)	
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	126,141	-	-	126,141	
財務成本淨額.....					(106,566)	
分佔合營企業及聯營公司業績.....	94,641	-	-	-	94,641	
所得稅前利潤.....					740,474	
所得稅開支.....					(277,762)	
年內利潤.....					462,712	
折舊及攤銷.....	4,671	-	844	-	5,515	
分部資產.....	39,868,777	1,982,465	92,130	894,892	42,838,264	
分部負債.....	26,752,665	883,115	102,041	12,052,468	39,790,289	
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外).....	475,552	303,659	5,666	-	784,877	

附錄一

會計師報告

向執行董事提供的有關呈報分部截至2017年6月30日止年度的分部資料如下：

	物業開發及		其他業務	未獲分配	總計
	建設	物業投資			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與客戶的合約產生的收入.....	2,753,748	-	7,346	-	2,761,094
於時間點確認.....	2,605,812	-	-	-	2,605,812
於一段時間確認.....	147,936	-	7,346	-	155,282
其他來源收入：租金收入.....	-	3,520	-	-	3,520
分部收入.....	2,753,748	3,520	7,346	-	2,764,614
分部間收入.....	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入.....	2,753,748	3,520	7,346	-	2,764,614
毛利.....	490,374	3,520	3,850	-	497,744
其他收入.....					22,166
其他收益淨額.....					6,893
銷售及營銷開支.....					(61,079)
行政開支.....					(78,915)
投資物業公允價值收益／(虧損).....	-	43,452	-	-	43,452
財務成本淨額.....					(172,835)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	118,458	-	-	-	118,458
所得稅前利潤.....					375,884
所得稅開支.....					(115,069)
年內利潤.....					260,815
折舊及攤銷.....	4,758	-	812	-	5,570
分部資產.....	25,803,170	1,230,602	99,089	542,892	27,675,753
分部負債.....	14,905,861	841,245	107,055	10,123,007	25,977,168
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外).....	143,821	116,727	17	-	260,565

附錄一

會計師報告

呈報分部的資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	15,220,770	20,621,776	34,827,352	41,943,372
未獲分配：				
按公允價值計量且其變動計入當期損益的				
金融資產	427,731	292,564	344,537	441,645
遞延所得稅資產	234,161	264,337	245,332	453,247
合併資產負債表中的總資產	<u>15,882,662</u>	<u>21,178,677</u>	<u>35,417,221</u>	<u>42,838,264</u>

呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
分部負債	10,026,038	11,187,641	22,524,600	27,737,821
未獲分配：				
遞延所得稅負債	2,405	90,084	158,132	196,491
即期所得稅負債	96,638	238,909	415,066	644,623
借款	4,563,247	8,122,641	10,135,674	11,211,354
合併資產負債表中的總負債	<u>14,688,328</u>	<u>19,639,275</u>	<u>33,233,472</u>	<u>39,790,289</u>

6. 收入

貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2017年及2018年6月30日止六個月的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
銷售物業所得收入	5,241,083	6,722,492	6,501,385	2,738,920	2,448,240
建築服務所得收入	435,419	232,782	29,657	14,828	10,812
酒店收入	14,937	15,909	16,128	7,346	6,428
租金收入	4,040	8,518	6,819	3,520	5,425
	<u>5,695,479</u>	<u>6,979,701</u>	<u>6,553,989</u>	<u>2,764,614</u>	<u>2,470,905</u>

具體為：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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、建築服務及酒店營運所得收入：					
於某一時點確認 .....	5,224,945	6,716,253	6,065,800	2,605,812	2,339,903
於某一時段確認 .....	466,494	254,930	481,370	155,282	125,577
	<u>5,691,439</u>	<u>6,971,183</u>	<u>6,547,170</u>	<u>2,761,094</u>	<u>2,465,480</u>
來自其他來源的收入：					
租金收入 .....	4,040	8,518	6,819	3,520	5,425
	<u>5,695,479</u>	<u>6,979,701</u>	<u>6,553,989</u>	<u>2,764,614</u>	<u>2,470,905</u>

(a) 合約資產詳情：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與建築服務有關的合約資產 (附註a) .....	263,491	–	–	–
取得合約的成本 (附註b) .....	<u>2,471</u>	<u>5,571</u>	<u>15,810</u>	<u>18,852</u>
	<u>265,962</u>	<u>5,571</u>	<u>15,810</u>	<u>18,852</u>

(a) 合約資產包括建築服務的未開賬單金額（倘於某一時段確認的收入超過已向該客戶開具賬單的金額）。

(b) 管理層預期取得物業銷售合約所產生的增加成本（主要為銷售佣金及印花稅）能夠收回。貴集團已資本化該等增量成本並在有關收入獲確認時將其攤銷。已資本化的成本並不涉及減值虧損。



附錄一

會計師報告

(b) 合約負債詳情：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與銷售物業有關的合約負債 .....	8,273,539	7,742,034	15,270,289	19,958,432
與建築服務有關的合約負債 .....	–	83,494	52,058	42,981
	<u>8,273,539</u>	<u>7,825,528</u>	<u>15,322,347</u>	<u>20,001,413</u>

貴集團按物業銷售合約內訂明的賬單時間表向客戶收取款項。該等款項通常在履約（主要與物業開發及銷售有關）前收取。

下表列示往績記錄期間內就結轉合約負債確認的收入。

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已確認並計入年初／期初合約負債結餘的收入				
物業開發及銷售 .....	3,791,911	5,403,502	5,213,830	2,242,297
建築服務 .....	–	–	29,657	10,812
	<u>3,791,911</u>	<u>5,403,502</u>	<u>5,243,487</u>	<u>2,253,109</u>

(c) 與銷售物業有關的未完成合約

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業				
預期將於一年內確認 .....	5,315,245	5,592,819	6,800,397	11,715,882
預期將於一年後確認 .....	4,721,114	4,793,961	10,979,304	10,900,806
	<u>10,036,359</u>	<u>10,386,780</u>	<u>17,779,701</u>	<u>22,616,688</u>

(d) 與建築服務有關的未完成合約

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於一年內確認 .....	232,782	29,657	53,980	43,168
預期將於一年後確認 .....	83,637	53,980	–	–
	<u>316,419</u>	<u>83,637</u>	<u>53,980</u>	<u>43,168</u>

附錄一

會計師報告

7. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
已售物業成本(包括建築成本、土地成本、 資本化利息開支).....	4,365,300	5,513,198	4,748,960	2,127,568	1,613,156
建築服務成本及其他.....	413,789	204,600	7,172	3,553	3,566
營業稅及其他稅項.....	328,488	358,951	286,323	138,594	44,468
員工成本(包括董事酬金)(附註8).....	73,128	83,916	196,547	49,034	91,661
營銷及廣告成本.....	62,993	75,151	111,598	35,250	39,058
物業管理費用.....	19,542	12,063	16,033	3,805	6,845
辦公租賃付款.....	10,454	11,827	15,510	8,924	6,124
招待費.....	4,704	6,767	12,884	5,063	9,139
辦公及差旅開支.....	13,256	15,054	23,369	8,120	11,206
折舊(附註14).....	10,917	11,567	11,159	5,370	5,097
無形資產攤銷.....	674	752	934	200	418
審計師報酬.....	705	791	779	396	409
— 審計服務.....	617	737	741	369	377
— 非審計服務.....	88	54	38	27	32
[編纂]開支.....	—	—	[編纂]	—	[編纂]
貿易及其他應收款項減值撥備.....	1,185	626	5,862	3,100	3,742

8. 員工成本 — 包括董事酬金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利.....	72,163	81,964	213,155	51,283	100,018
退休金成本 — 法定退休金.....	17,328	17,146	24,259	15,123	20,254
其他.....	7,284	8,111	9,496	3,600	7,718
僱員福利開支總額.....	<u>96,775</u>	<u>107,221</u>	<u>246,910</u>	<u>70,006</u>	<u>127,990</u>
減：開發中物業、在建投資物業及 在建工程資本化.....	(23,647)	(23,305)	(50,363)	(20,972)	(36,329)
	<u>73,128</u>	<u>83,916</u>	<u>196,547</u>	<u>49,034</u>	<u>91,661</u>

(a) 董事酬金

貴集團現時旗下附屬公司於往績記錄期間內已付／應付的董事酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金、薪金及花紅以及其他福利 .....	208	208	1,409	504	877
退休金成本 .....	62	69	76	37	76
	<u>270</u>	<u>277</u>	<u>1,485</u>	<u>541</u>	<u>953</u>

各董事所收取的酬金呈列如下：

(i) 截至2015年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	208	62	270
	<u>-</u>	<u>208</u>	<u>62</u>	<u>270</u>

(ii) 截至2016年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	208	69	277
	<u>-</u>	<u>208</u>	<u>69</u>	<u>277</u>

附錄一

會計師報告

(iii) 截至2017年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 (於2018年1月8日辭任) .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	1,409	76	1,485
	-	1,409	76	1,485

(iv) 截至2018年6月30日止六個月

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	504	38	542
馮霞女士 (於2018年1月8日獲委任) .....	-	373	38	411
	-	877	76	953

(v) 截至2017年6月30日止六個月 (未經審核)

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
胡一平先生 .....	-	-	-	-
朱紅女士 .....	-	-	-	-
費忠敏先生 .....	-	504	37	541
	-	504	37	541

(b) 董事退休福利及離職福利

於往績記錄期間，貴集團並無就董事擔任貴公司及其附屬公司董事或提供與貴公司或其附屬公司事務管理有關的其他服務而向貴公司董事支付任何退休福利。

(c) 董事離職福利

於往績記錄期間，概無董事收到任何離職福利。

(d) 就提供董事服務而向第三方支付代價

於往績記錄期間，貴集團並無並無就提供董事服務而向任何第三方支付任何代價。

(e) 以董事、受董事控制的法團及與董事有關的實體為受益人的貸款、類貸款及其他交易的相關資料

除附註36所披露者外，於往績記錄期間，概無以董事、受董事控制的法團及與董事有關的實體為受益人的貸款、類貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約內的重大權益

除附註36所披露者外，貴公司概無參與與貴集團業務有關且貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益並於年末／期末或於往績記錄期間內的任何時間存續的重大交易、安排及合約。

(g) 五名最高薪酬人士

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月，貴集團的五名最高薪酬人士中分別包括1名、零名、1名、1名及零名董事（董事酬金已於上文呈列的分析內列示）。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月應付予餘下4名、5名、4名、4名及5名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利 .....	833	2,658	4,739	1,960	4,457
退休金成本－法定退休金 .....	245	212	294	149	168
	<u>1,078</u>	<u>2,870</u>	<u>5,033</u>	<u>2,109</u>	<u>4,625</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月應付餘下4名、5名、4名、4名及5名人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年度酬金範圍					
零至人民幣843,100元（相當於零至1,000,000港元） .....	4	5	-	4	3
人民幣843,100元至人民幣1,264,650元（相當於1,000,000港元至1,500,000港元） .....	-	-	4	-	2
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>2</u>

於往績記錄期間，貴集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為吸引加入或加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

(h) 退休金計劃 – 定額供款計劃

貴集團中國附屬公司的僱員須參與地方市政府組織及運作的定額供款退休金計劃。貴集團的中國附屬公司按僱員薪金的特定比例向計劃供款以為僱員提供退休福利。

9. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
管理及諮詢服務收入 (附註a) .....	20,881	66,618	60,328	22,004	14,138
其他 .....	3,207	2,886	2,212	162	1,445
	<u>24,088</u>	<u>69,504</u>	<u>62,540</u>	<u>22,166</u>	<u>15,583</u>

(a) 該款項指就物業開發項目而提供予貴集團合營企業及聯營公司的管理及諮詢服務。

10. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
以公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產所得收益 .....	2,076	5,506	20,520	5,736	3,835
出售附屬公司所得收益 (附註a) .....	6,159	-	-	-	30,018
其他 .....	285	1,401	314	1,157	3,983
	<u>8,520</u>	<u>6,907</u>	<u>20,834</u>	<u>6,893</u>	<u>37,836</u>

(a) 截至2018年6月30日止六個月，貴集團以人民幣90,000,000元的現金代價將其於附屬公司的權益出售予一名第三方，並確認出售收益人民幣30,018,000元 (附註38)。

## 11. 融資成本／(收入)淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資成本					
－銀行及其他借款.....	564,642	678,729	912,652	454,704	485,183
－減：資本化利息.....	(286,703)	(412,455)	(484,721)	(232,721)	(319,439)
	<u>277,939</u>	<u>266,274</u>	<u>427,931</u>	<u>221,983</u>	<u>165,744</u>
融資收入					
利息收入					
－銀行存款.....	(8,823)	(14,026)	(18,346)	(8,013)	(15,186)
－其他應收款項.....	(859)	(3,433)	(47,407)	(14,421)	(12,888)
－應收關聯方款項.....	(10,398)	(31,781)	(40,729)	(26,714)	(31,104)
	<u>(20,080)</u>	<u>(49,240)</u>	<u>(106,482)</u>	<u>(49,148)</u>	<u>(59,178)</u>
融資成本淨額.....	<u>257,859</u>	<u>217,034</u>	<u>321,449</u>	<u>172,835</u>	<u>106,566</u>

## 12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
即期所得稅：					
－中國企業所得稅.....	97,522	205,964	262,084	80,121	365,894
－中國土地增值稅.....	9,907	21,514	29,555	11,042	87,450
	<u>107,429</u>	<u>227,478</u>	<u>291,639</u>	<u>91,163</u>	<u>453,344</u>
遞延所得稅(附註17)：					
－中國企業所得稅.....	(56,733)	56,027	57,544	16,546	(181,034)
－中國土地增值稅.....	-	1,476	29,509	7,360	5,452
	<u>(56,733)</u>	<u>57,503</u>	<u>87,053</u>	<u>23,906</u>	<u>(175,582)</u>
	<u>50,696</u>	<u>284,981</u>	<u>378,692</u>	<u>115,069</u>	<u>277,762</u>

貴集團稅前利潤的稅項有別於使用綜合實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率而得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所得稅前利潤	115,355	798,392	1,218,061	375,884	740,474
減：所呈報分佔合營企業及聯營公司業績 (扣除稅項)	20,876	65,110	(160,284)	(118,458)	(94,641)
	<u>136,231</u>	<u>863,502</u>	<u>1,057,777</u>	<u>257,426</u>	<u>645,833</u>
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	34,058	215,876	264,444	64,357	161,458
不可扣所得稅開支的影響	1,496	45,958	58,596	34,261	41,192
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損的影響	7,712	5,905	11,354	2,649	5,436
可扣所得稅的中國土地增值稅	(2,477)	(5,748)	(14,766)	(4,600)	(23,226)
企業所得稅	40,789	261,991	319,628	96,667	184,860
中國土地增值稅	9,907	22,990	59,064	18,402	92,902
	<u>50,696</u>	<u>284,981</u>	<u>378,692</u>	<u>115,069</u>	<u>277,762</u>

## 中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月的估計應課稅利潤按適用稅率而計算。

根據2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國內地的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%。

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》的規定，以及自1995年1月27日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額的20%，則可予豁免。

貴集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。



### 海外所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司根據英屬維爾京群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。貴集團於香港的附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

### 中國股息預扣所得稅

根據於2007年12月6日頒布的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣稅率。由於貴集團並無計劃在中國內地以外地區分派來自中國附屬公司的該等盈利，故貴集團並未就中國附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

## 13. 股息

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
向貴集團當時股東宣派的股息 .....	-	-	200,000	-	300,000

並無呈列股息比率以及合資格接收股息的股份數目，因為有關資料就本報告而言並無意義。

貴公司於往績記錄期間並無宣派或支付任何股息。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇及租賃 物業裝修	辦公設備	汽車	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2015年1月1日</b>					
成本	110,511	5,776	7,432	-	123,719
累計折舊	(5,041)	(2,665)	(5,111)	-	(12,817)
賬面淨值	105,470	3,111	2,321	-	110,902
<b>截至2015年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	105,470	3,111	2,321	-	110,902
添置	12,413	426	600	-	13,439
出售	(48)	-	(48)	-	(96)
折舊	(8,785)	(1,216)	(952)	-	(10,953)
期末賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
<b>於2015年12月31日</b>					
成本	122,858	6,202	7,840	-	136,900
累計折舊	(13,808)	(3,881)	(5,919)	-	(23,608)
賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
<b>截至2016年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	109,050	2,321	1,921	-	113,292
添置	9,185	893	3,347	482	13,907
出售	(3,526)	(23)	(659)	-	(4,208)
折舊	(10,015)	(1,373)	(1,253)	-	(12,641)
期末賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
<b>於2016年12月31日</b>					
成本	126,559	6,683	8,427	482	142,151
累計折舊	(21,865)	(4,865)	(5,071)	-	(31,801)
賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
添置	10,811	941	2,250	717	14,719
出售	(5,459)	(10)	(56)	-	(5,525)
折舊	(11,202)	(609)	(1,390)	-	(13,201)
期末賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
<b>於2017年12月31日</b>					
成本	128,415	7,428	9,621	1,199	146,663
累計折舊	(29,571)	(5,288)	(5,461)	-	(40,320)
賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
添置	4,644	742	2,667	10,770	18,823
出售	(2,065)	(25)	(62)	-	(2,152)
折舊	(6,195)	(408)	(875)	-	(7,478)
期末賬面淨值	95,228	2,449	5,890	11,969	115,536
<b>於2018年6月30日</b>					
成本	129,904	7,960	11,813	11,969	161,646
累計折舊	(34,676)	(5,511)	(5,923)	-	(46,110)
賬面淨值	95,228	2,449	5,890	11,969	115,536
<b>(未經審核)</b>					
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
添置	4,429	286	651	395	5,761
出售	(5,076)	-	(12)	-	(5,088)
折舊	(5,754)	(392)	(653)	-	(6,799)
期末賬面淨值	98,293	1,712	3,342	877	104,224
<b>於2017年6月30日</b>					
成本	123,163	6,937	12,716	877	143,693
累計折舊	(24,870)	(5,225)	(9,374)	-	(39,469)
賬面淨值	98,293	1,712	3,342	877	104,224

於往績記錄期間，物業、廠房及設備折舊已自合併收益表扣除，具體如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
銷售成本 .....	5,817	6,168	5,256	3,128	3,128
銷售及營銷開支 .....	459	288	920	100	83
行政開支 .....	4,641	5,111	4,983	2,142	1,886
開發中物業 .....	36	1,074	2,042	1,429	2,381
	<u>10,953</u>	<u>12,641</u>	<u>13,201</u>	<u>6,799</u>	<u>7,478</u>

於往績記錄期間，所有樓宇均位於中國。

於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的總賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣44,980,000元及人民幣46,517,000元的物業、廠房及設備，乃作為 貴集團借款的抵押物作出質押（附註30）。

## 15. 土地使用權

	人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	4,236
攤銷 .....	(204)
期末賬面淨值 .....	<u>4,032</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	4,032
添置 .....	25,698
攤銷 .....	(685)
期末賬面淨值 .....	<u>29,045</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>	
期初賬面淨值 .....	29,045
攤銷 .....	(846)
期末賬面淨值 .....	<u>28,199</u>
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>	
期初賬面淨值 .....	28,199
添置 .....	89,725
攤銷 .....	(1,034)
期末賬面淨值 .....	<u>116,890</u>
<b>(未經審核)</b>	
<b>截至2017年6月30日止六個月</b>	
期初賬面淨值 .....	29,045
攤銷 .....	(425)
期末賬面淨值 .....	<u>28,620</u>

該等款項指在建酒店的土地使用權。相關土地使用權的租賃期限為40年，相關土地位於中國。

於2018年6月30日，總賬面值為人民幣88,683,000元的土地使用權被抵押作 貴集團借款的抵押品（附註30）。

## 16. 投資物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初賬面淨值	230,990	241,210	774,000	774,000	1,254,600
添置	12,530	186,346	254,493	66,926	303,659
公允價值變動	(2,310)	346,444	226,107	43,452	126,141
出售	-	-	-	-	(93,100)
期末賬面淨值	<u>241,210</u>	<u>774,000</u>	<u>1,254,600</u>	<u>884,378</u>	<u>1,591,300</u>
租金收入	4,040	8,518	6,819	3,520	5,425
投資物業公允價值收益／(虧損)	<u>(2,310)</u>	<u>346,444</u>	<u>226,107</u>	<u>43,452</u>	<u>126,141</u>
	<u>1,730</u>	<u>354,962</u>	<u>232,926</u>	<u>46,972</u>	<u>131,566</u>

於2015年、2016年、2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團並無修理、維護或改善的合約責任。

於2015年，2016年，2017年12月31日以及2018年6月30日，投資物業總賬面值分別為人民幣122,400,000元、人民幣78,200,000元、人民幣250,100,000元及人民幣594,500,000元，且該等投資物業已質押作為貴集團借款的抵押品（附註30）。

## 17. 遞延所得稅

### (a) 遞延所得稅資產

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
結餘包括以下各項引致的暫時性差額：				
稅項虧損	194,377	226,378	209,650	244,146
就持作出售的竣工物業計提的撥備	21,216	9,867	8,657	8,930
於附屬公司的投資的可扣減暫時性差額	-	-	43,692	215,708
其他	<u>18,843</u>	<u>31,163</u>	<u>38,635</u>	<u>38,101</u>
遞延所得稅資產總值	234,436	267,408	300,634	506,885
抵銷遞延所得稅負債	<u>(275)</u>	<u>(3,071)</u>	<u>(55,302)</u>	<u>(53,638)</u>
遞延所得稅資產淨額	<u>234,161</u>	<u>264,337</u>	<u>245,332</u>	<u>453,247</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅資產在可能通過未來應課稅利潤變現相關稅收利益時就稅項虧損結轉確認。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團並無分別就人民幣11,787,000元、人民幣17,692,000元、人民幣29,046,000元及人民幣34,482,000元的可就未來應課稅收入結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產人民幣47,150,000元、人民幣70,769,000元、人民幣116,183,000元及人民幣137,928,000元。該等稅項虧損將分別於2020年、2021年、2022年及2023年前（包括該等年份）屆滿。

遞延所得稅資產的變動（不考慮抵銷相同稅務司法權區內的結餘）如下：

變動	稅項虧損	存貨撥備	於附屬公司的 投資的可扣 減暫時性差額	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	66,925	99,273	-	10,055	176,253
於損益(扣除)/計入 .....	127,452	(78,057)	-	8,788	58,183
於2015年12月31日 .....	194,377	21,216	-	18,843	234,436
於損益(扣除)/計入 .....	32,001	(11,349)	-	12,320	32,972
於2016年12月31日 .....	226,378	9,867	-	31,163	267,408
於損益(扣除)/計入 .....	(16,728)	(1,210)	43,692	7,472	33,226
於2017年12月31日 .....	209,650	8,657	43,692	38,635	300,634
於損益(扣除)/計入 .....	49,065	273	172,016	(534)	220,820
出售附屬公司 .....	(14,569)	-	-	-	(14,569)
於2018年6月30日 .....	<u>244,146</u>	<u>8,930</u>	<u>215,708</u>	<u>38,101</u>	<u>506,885</u>

(b) 遞延所得稅負債

	於12月31日			於6月30日
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
結餘包括以下各項引致的暫時性差額：				
投資物業的重估收益 .....	2,395	90,271	146,798	169,795
於某一時段確認的合約收入及合約成本 .....	285	1,408	35,651	43,896
遞延土地增值稅 .....	-	1,476	30,985	36,438
遞延所得稅負債總額 .....	2,680	93,155	213,434	250,129
抵銷遞延所得稅資產 .....	(275)	(3,071)	(55,302)	(53,638)
遞延所得稅負債淨額 .....	<u>2,405</u>	<u>90,084</u>	<u>158,132</u>	<u>196,491</u>

遞延所得稅負債的變動（不考慮抵銷相同稅務司法權區內的結餘）如下：

變動	投資物業的	於某一時段	遞延土地增值稅	總計
	重估收益	確認的合約 收入及 合約成本		
	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	1,230	-	-	1,230
於損益扣除／(計入)	1,165	285	-	1,450
於2015年12月31日	2,395	285	-	2,680
於損益扣除／(計入)	87,876	1,123	1,476	90,475
於2016年12月31日	90,271	1,408	1,476	93,155
於損益扣除／(計入)	56,527	34,243	29,509	120,279
於2017年12月31日	146,798	35,651	30,985	213,434
於損益扣除／(計入)	31,540	8,245	5,453	45,238
出售投資物業	(8,543)	-	-	(8,543)
於2018年6月30日	169,795	43,896	36,438	250,129

## 18. 附屬公司

### (a) 重大非控股權益

下文載列擁有對 貴集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。就各附屬公司所披露的金額未作出公司間對銷。

#### (i) 浙江德信東杭置業有限公司

### 資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
－ 資產	174,373	111,359	98,673	92,298
－ 負債	(124,746)	(51,958)	(37,300)	(30,513)
總流動資產淨值	49,627	59,401	61,373	61,785
非流動				
－ 資產	374	290	49	148
總非流動資產淨值	374	290	49	148
資產淨值	50,001	59,691	61,422	61,933
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值	22,500	26,861	27,640	27,870

附錄一

會計師報告

收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	3,183,757	56,668	28,883	13,217	3,371
所得稅前利潤.....	408,597	17,901	2,649	2,442	713
所得稅開支.....	(116,642)	(8,211)	(918)	(613)	(201)
年內／期內利潤.....	291,955	9,690	1,731	1,829	512
年內／期內全面收益總額.....	291,955	9,690	1,731	1,829	512
分配予非控股權益的年內／期內利潤及 全面收益總額.....	131,380	4,361	779	823	230

現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額.....	53,252	(98,357)	(2,999)	(11,525)	(128,985)
投資活動所得／(所用) 現金淨額.....	116,526	120,024	(7)	(7)	37,171
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(305,175)	(3,208)	-	-	79,325
現金及現金等價物(減少)／增加淨額.....	(135,397)	18,459	(3,006)	(11,532)	(12,489)
年／期初現金及現金等價物.....	139,529	4,132	22,591	22,591	19,585
年／期末現金及現金等價物.....	4,132	22,591	19,585	11,059	7,096

(ii) 杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司

資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
－ 資產.....	2,766,291	196,795	112,131	100,984
－ 負債.....	(2,616,979)	(91,846)	(8,908)	(1,935)
總流動資產淨值.....	149,312	104,949	103,223	99,049
非流動				
－ 資產.....	12,899	363	775	1,819
總非流動資產淨值.....	12,899	363	775	1,819
資產淨值.....	162,211	105,312	103,998	100,868
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值.....	118,365	76,846	75,887	73,602

附錄一

會計師報告

收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	-	2,816,108	-	-	-
所得稅前利潤／(虧損).....	(14,995)	472,266	(1,749)	(50)	(4,174)
所得稅(開支)／抵免.....	3,605	(128,562)	435	11	1,043
年內／期內利潤／(虧損).....	(11,390)	343,704	(1,314)	(39)	(3,131)
年內／期內全面收益／(虧損)總額.....	(11,390)	343,704	(1,314)	(39)	(3,131)
分配予非控股權益的年內／期內利潤／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額.....	(8,311)	250,801	(959)	(28)	(2,285)

現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	387,458	(8,469)	(30,057)	29,859	(100,590)
投資活動所得／(所用)現金淨額.....	(47,666)	225,042	(19,975)	(19,999)	87,210
融資活動(所用)／所得現金淨額.....	(467,067)	(200,000)	-	-	-
現金及現金等價物(減少)／增加淨額.....	(127,275)	16,573	(50,032)	9,860	(13,380)
年／期初現金及現金等價物.....	185,653	58,378	74,951	74,951	24,919
年／期末現金及現金等價物.....	58,378	74,951	24,919	84,811	11,539

(iii) 浙江德信中順置業有限公司

資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
－ 資產.....	2,565,950	3,002,235	836,260	230,586
－ 負債.....	(2,493,871)	(3,029,332)	(609,704)	(103,703)
總流動資產淨值.....	72,079	(27,097)	226,556	126,883
非流動				
－ 資產.....	31,423	54,607	3,757	3,767
總非流動資產淨值.....	31,423	54,607	3,757	3,767
資產淨值.....	103,502	27,510	230,313	130,650
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值.....	41,401	11,004	92,126	52,261



附錄一

會計師報告

收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
收入	-	-	2,532,088	-	411,412
所得稅前利潤／(虧損)	(112,964)	(99,294)	722,351	(2,820)	148,411
所得稅(開支)／抵免	27,582	23,302	(194,547)	689	(38,073)
年內／期內利潤／(虧損)	(85,382)	(75,992)	527,804	(2,131)	110,338
年內／期內全面收益／(虧損)總額	(85,382)	(75,992)	527,804	(2,131)	110,338
分配予非控股權益的年內／期內利潤／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額	(34,153)	(30,397)	211,122	(852)	44,135

現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
經營活動所得／(所用)現金淨額	(1,010,953)	1,581,701	(270,619)	(210,089)	(618,688)
投資活動所得／(所用)現金淨額	202,050	(509,882)	345,114	344,999	485,040
融資活動(所用)／所得現金淨額	1,091,301	(1,258,823)	(150,000)	(150,000)	112,776
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	282,398	(187,004)	(75,505)	(15,090)	(20,872)
年／期初現金及現金等價物	12,522	294,920	107,916	107,916	32,411
年／期末現金及現金等價物	294,920	107,916	32,411	92,826	11,539

19. 使用權益法列賬的投資

(a) 使用權益法列賬的投資

(i) 於合併資產負債表內確認為「使用權益法列賬的投資」的款項如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業	103,622	117,971	416,185	410,185
聯營公司	273,250	356,694	554,029	770,190
	<u>376,872</u>	<u>474,665</u>	<u>970,214</u>	<u>1,180,375</u>

(ii) 於合併收益表內確認為「分佔合營企業及聯營公司業績」的款項如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
合營企業 .....	3,863	(2,331)	(8,163)	184	(2,467)
聯營公司 .....	(24,739)	(62,779)	168,447	118,274	97,108
	<u>(20,876)</u>	<u>(65,110)</u>	<u>160,284</u>	<u>118,458</u>	<u>94,641</u>

(b) 下文載列 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的主要合營企業及聯營公司。相關註冊成立或註冊地點亦為其主要營業地點。

(i) 合營企業：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	佔所有權百分比				計量方法	主營業務
		於12月31日		於6月30日			
		2015年	2016年	2017年	2018年		
杭州華宇業瑞房地產開發有限公司	中國內地	-	-	-	25%	權益法	物業開發
杭州華威德信投資有限公司	中國內地	-	35%	35%	35%	權益法	物業開發
樂清凱譽置業有限公司	中國內地	-	28%	25%	25%	權益法	物業開發
舟山合隆置業有限公司	中國內地	-	-	25%	20%	權益法	物業開發
浙江德信濱湖置業有限公司	中國內地	40%	40%	40%	40%	權益法	物業開發
浙江錦傑投資管理有限公司	中國內地	-	-	22%	22%	權益法	物業開發
德清德寧置業有限公司	中國內地	-	-	31%	不適用	權益法	物業開發

附錄一

會計師報告

(ii) 聯營公司：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	佔所有權百分比				計量方法	主營業務
		於12月31日			於6月30日		
		2015年	2016年	2017年	2018年		
德清德錦置業有限公司	中國內地	-	-	42%	42%	權益法	物業開發
杭州德順置業有限公司	中國內地	-	25%	22%	22%	權益法	物業開發
浙江德信東城置業有限公司（「德信東城」）	中國內地	40%	40%	40%	40%	權益法	物業開發
浙江鴻寧置業有限公司	中國內地	49%	25%	25%	25%	權益法	物業開發
浙江金澳置業有限公司	中國內地	-	16%	16%	16%	權益法	物業開發
杭州京平置業有限公司	中國內地	-	34%	34%	34%	權益法	物業開發
杭州浙旅萍水房地產開發有限公司	中國內地	-	36%	36%	36%	權益法	物業開發
九江市跨貿小鎮建設有限公司	中國內地	-	-	20%	20%	權益法	物業開發
溫州新都置業有限公司	中國內地	-	25%	25%	25%	權益法	物業開發
杭州楓瑾實業有限公司	中國內地	-	-	49%	46%	權益法	物業開發
德清德瑞置業有限公司	中國內地	-	-	28%	28%	權益法	物業開發
溫州德信龍瑞置業有限公司	中國內地	-	-	36%	36%	權益法	物業開發
金華德信置業有限公司	中國內地	-	-	25%	24%	權益法	物業開發
義烏濱信房地產開發有限公司	中國內地	-	33%	33%	33%	權益法	物業開發
廣州雲佳房地產開發有限公司	中國內地	-	-	25%	25%	權益法	物業開發
杭州杭派資產管理有限公司	中國內地	-	-	35%	34%	權益法	物業開發
溫州德信南湖置業有限公司	中國內地	-	-	25%	24%	權益法	物業開發
杭州濱潤房地產開發有限公司（「杭州濱潤」）	中國內地	20%	20%	20%	20%	權益法	物業開發
德信地產（衢州）有限公司	中國內地	-	50%	50%	50%	權益法	物業開發
溫州碧桂園房地產開發有限公司	中國內地	-	30%	30%	30%	權益法	物業開發
瑞安市中梁瑞置業有限公司	中國內地	-	20%	20%	20%	權益法	物業開發
德清星辰房地產開發有限公司	中國內地	-	20%	20%	20%	權益法	物業開發
杭州新城松郡房地產開發有限公司	中國內地	-	30%	30%	30%	權益法	物業開發

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及 營業地點	佔所有權百分比				計量方法	主營業務
		於12月31日		於6月30日			
		2015年	2016年	2017年	2018年		
溫州萬瑞置業有限公司	中國內地	-	-	35%	35%	權益法	物業開發
溫州萬賢置業有限公司	中國內地	-	-	-	20%	權益法	物業開發
溫州德信泓宸置業有限公司	中國內地	-	-	-	28%	權益法	物業開發

(c) 聯營公司及合營企業的財務資料概要。

(i) 下文載列對 貴集團而言屬重大的聯營公司德信東城的財務資料概要。

### 資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	18,782	81,877	6,391	5,365
流動資產				
現金及現金等價物	244,132	202,660	61,785	131,369
其他流動資產	2,412,246	3,202,015	155,437	-
	2,656,378	3,404,675	217,222	131,369
資產總值	<u>2,675,160</u>	<u>3,486,552</u>	<u>223,613</u>	<u>136,734</u>
負債				
非流動負債				
金融負債(不包括貿易應付款項)	939,000	-	-	-
流動負債				
其他非流動資產	1,424,000	3,212,951	113,129	21,821
	1,424,000	3,212,951	113,129	21,821
負債總額	<u>2,363,000</u>	<u>3,212,951</u>	<u>113,129</u>	<u>21,821</u>
資產淨值	<u>312,160</u>	<u>273,601</u>	<u>110,484</u>	<u>114,913</u>
貴集團股份佔比	40%	40%	40%	40%
賬面值	<u>124,864</u>	<u>109,440</u>	<u>44,194</u>	<u>45,965</u>

全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	-	-	3,485,447	3,273,596	20,316
折舊及攤銷	(205)	(205)	(181)	(101)	(30)
利息(開支)/收益	(645)	3,875	1,248	712	90
所得稅開支	7,895	(51,412)	631,865	(134,763)	(1,476)
持續經營所得利潤					
年內/期內(虧損)/利潤	(23,686)	(38,559)	474,883	404,288	4,429
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	<u>(23,686)</u>	<u>(38,559)</u>	<u>474,883</u>	<u>404,288</u>	<u>4,429</u>
從聯營公司及合營企業收取的股息	-	-	135,200	-	-

(ii) 下文載列所呈列財務資料概要與 貴集團於德信東城的權益的賬面值之間的對賬。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初資產淨值	335,846	312,160	273,601	273,601	110,484
資本削減	-	-	(300,000)	(300,000)	-
年內/期內(虧損)/利潤	(23,686)	(38,559)	474,883	404,288	4,429
其他全面收益	-	-	-	-	-
股息	-	-	(338,000)	-	-
期末資產淨值	<u>312,160</u>	<u>273,601</u>	<u>110,484</u>	<u>377,889</u>	<u>114,913</u>
於聯營公司的權益	<u>124,864</u>	<u>109,442</u>	<u>44,194</u>	<u>151,156</u>	<u>45,966</u>
賬面值	<u>124,864</u>	<u>109,442</u>	<u>44,194</u>	<u>151,156</u>	<u>45,966</u>

(iii) 下文載列對 貴集團而言屬重大的聯營公司杭州濱潤的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產	3,289	14,456	17,460	—
<b>流動</b>				
現金及現金等價物	65,230	912,395	735,955	72,313
其他非流動資產	1,324,314	2,794,428	3,202,025	2,501,776
	<u>1,389,544</u>	<u>3,706,823</u>	<u>3,937,980</u>	<u>2,574,089</u>
<b>非流動負債</b>				
金融負債（不包括貿易應付款項）	—	700,000	—	—
<b>流動負債</b>				
其他非流動負債	802,701	2,464,648	3,997,820	2,148,871
	<u>802,701</u>	<u>2,464,648</u>	<u>3,997,820</u>	<u>2,148,871</u>
<b>資產淨值</b>	<u>590,132</u>	<u>556,631</u>	<u>(42,380)</u>	<u>425,218</u>
貴集團股份佔比	20%	20%	20%	20%
賬面值	<u>118,026</u>	<u>111,326</u>	<u>—</u>	<u>85,044</u>

全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	—	—	—	—	2,025,086
利息（開支）／收益	(12,134)	(2,458)	6,517	2,530	573
所得稅抵免／（開支）	3,289	11,167	3,004	—	(155,552)
<b>持續經營所得利潤</b>					
年內／期內（虧損）／利潤	(9,868)	(33,501)	(9,011)	(6,925)	467,598
其他全面收益	—	—	—	—	—
<b>全面收益總額</b>	<u>(9,868)</u>	<u>(33,501)</u>	<u>(9,011)</u>	<u>(6,925)</u>	<u>467,598</u>
從聯營公司及合營企業收取的股息	—	—	—	—	—

附錄一

會計師報告

(iv) 下文載列所呈列財務資料概要與 貴集團於杭州濱潤的權益的賬面值之間的對賬。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
期初資產淨值	-	590,132	556,631	556,631	(42,380)
資本注入／(削減)	600,000	-	(590,000)	-	-
年內／期內(虧損)／利潤	(9,868)	(33,501)	(9,011)	(6,925)	467,598
其他全面收益	-	-	-	-	-
期末資產淨值	590,132	556,631	(42,380)	549,706	425,218
於聯營公司的權益	118,026	111,326	(8,476)	109,941	85,044
賬面值	118,026	111,326	-	109,941	85,044

(v) 下文載列個別而言對 貴集團屬重大的合營企業的財務資料概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年內／期內虧損	(4,985)	(6,628)	(31,808)	(3,064)	(25,896)
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	(4,985)	(6,628)	(31,808)	(3,064)	(25,896)

(vi) 下表載列聯營公司的財務資料概要，其個別而言對 貴集團並不重要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年內／期內(虧損)／利潤	(3,588)	(122,582)	(46,784)	(133,926)	21,499
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	(3,588)	(122,582)	(46,784)	(133,926)	21,499

20. 按類別劃分的金融工具- 貴集團及 貴公司

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
按攤銷成本計量的金融資產				
－ 貿易及其他應收款項 .....	833,448	1,882,763	2,635,336	4,991,571
－ 應收關聯方款項 .....	998,134	4,435,827	5,992,108	4,546,899
－ 受限制現金 .....	10,643	33,618	164,363	349,670
－ 現金及現金等價物 .....	1,224,512	1,389,018	3,950,854	4,989,797
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產...	427,731	292,564	344,537	441,645
	<u>3,494,468</u>	<u>8,033,790</u>	<u>13,087,198</u>	<u>15,319,582</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量的金融負債				
－ 貿易及其他應付款項（不包括應計 員工成本及津貼以及其他應付稅項） .....	1,396,628	2,053,011	4,083,828	4,558,087
－ 應付關聯方款項 .....	301,072	1,244,479	2,908,471	3,024,074
－ 借款 .....	4,563,247	8,122,641	10,135,674	11,211,354
	<u>6,260,947</u>	<u>11,420,131</u>	<u>17,127,973</u>	<u>18,793,515</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量的負債				
－ 其他應付款項 .....	-	-	-	7,339
－ 應付關聯方款項 .....	-	-	-	5,643
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,982</u>

21. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品 .....	425,900	285,486	321,487	395,890
其他 .....	1,831	7,078	23,050	45,755
	427,731	292,564	344,537	441,645
減：非即期部分 .....	(1,831)	(7,132)	(184,056)	(347,045)
即期部分 .....	<u>425,900</u>	<u>285,432</u>	<u>160,481</u>	<u>94,600</u>



理財產品主要為對銀行或其他金融機構所發行金融工具的投資，並無擔保收益，初始期限為1至3年。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。

## 22. 開發中物業及持作出售的竣工物業

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業.....	9,393,438	10,238,975	17,044,187	20,592,502
持作出售的竣工物業.....	840,708	571,492	638,293	324,862
	<u>10,234,146</u>	<u>10,810,467</u>	<u>17,682,480</u>	<u>20,917,364</u>
開發中物業包括：				
－ 建築成本.....	2,126,856	2,044,548	2,331,792	3,782,128
－ 土地使用權.....	6,643,771	7,694,040	14,022,560	16,048,191
－ 資本化利息.....	622,811	500,387	689,835	762,183
	<u>9,393,438</u>	<u>10,238,975</u>	<u>17,044,187</u>	<u>20,592,502</u>

貴集團的開發中物業及持作出售的竣工物業均位於中國，並與其將於正常營運週期內竣工及可供出售。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，借款的資本化率分別為11.3%、9.4%、8.6%及7.9%。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團已抵押的持作出售物業及開發中物業載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售物業及開發中物業的賬面值：				
－ 抵押為貴集團借款的抵押品.....	<u>10,212,661</u>	<u>7,995,471</u>	<u>11,820,923</u>	<u>13,661,727</u>

23. 貿易及其他應收款項以及預付款項- 貴集團及 貴公司

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 (附註a)				
— 第三方	29,210	311,862	222,249	177,421
— 關聯方	36,444	65,384	82,694	27,872
減：減值撥備	(1,355)	(1,611)	(1,851)	(1,501)
	64,299	375,635	303,092	203,792
應收票據	—	1,960	1,179	—
其他應收款項				
— 應收非控股權益款項 (附註b)	493,657	832,717	1,578,376	2,761,506
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	82,000	289,250	256,410	1,096,193
— 物業開發及建設項目的按金	134,388	97,590	138,581	278,443
— 借款按金	11,000	26,783	20,895	41,421
— 出售一間附屬公司的應收款項	—	—	—	243,300
— 預付第三方現金	40,370	219,096	271,212	152,904
— 應收利息	3,312	30,980	46,017	25,964
— 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的應收款項	—	—	—	84,110
— 其他	18,317	19,245	35,414	123,413
減：減值撥備	(13,895)	(10,493)	(15,840)	(19,473)
	769,149	1,505,168	2,331,065	4,787,779
預付款項				
— 收購土地使用權的預付款項 (附註c)	251,100	—	951,847	1,522,558
— 合作物業開發項目的預付款項	50,000	—	—	15,787
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	365,210	360,315	581,049	854,648
— 其他	38,577	43,176	46,163	66,275
	704,887	403,491	1,579,059	2,459,268
貿易及其他應收款項以及預付款項	1,538,335	2,286,254	4,214,395	7,450,839
減：預付款項的非即期部分	(36,750)	—	(169,668)	—
貿易及其他應收款項以及預付款項的即期部分	1,501,585	2,286,254	4,044,727	7,450,839

(a) 各報告期末貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天內	44,319	356,750	67,183	6,241
90天至365天	15,467	6,470	84	871
超過365天	5,868	14,026	237,676	198,181
	65,654	377,246	304,943	205,293

貿易應收款項主要來自物業開發及銷售。物業開發及銷售以及建設服務所得款項主要依照買賣協議內訂明的條款而收取。一般不會向物業買家授出信貸期。

- (b) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及截至2018年6月30日止六個月，應收非控股權益的款項分別為零、零、人民幣70,000,000元及人民幣478,430,000元，該等款項按介乎4.4%至12%的年利率計息。所有應收非控股權益款項均為無抵押並須按要求償還。
- (c) 收購土地使用權的預付款項將在取得土地證書後重新分類至開發中物業。

#### 貴公司

貴公司的預付款項為預付[編纂]開支。

#### 24. 受限制現金

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值.....	10,643	33,618	164,363	349,670

貴集團已向指定銀行存入若干現金存款以主要為借款及發行商業票據作抵押。

#### 25. 現金及現金等價物

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值				
— 銀行存款.....	1,224,407	1,388,675	3,950,517	4,989,419
— 手頭現金.....	105	343	337	378
	<u>1,224,512</u>	<u>1,389,018</u>	<u>3,950,854</u>	<u>4,989,797</u>

將以人民幣計值的結餘轉換為外幣以及將該等外幣匯出中國須遵守中國政府所頒布的相關外匯管制規則及法規。

## 26. 合併資本

### 貴公司

	已發行股本	
	股份數目	美元
於2018年1月16日（註冊成立日期）及2018年6月30日.....	50,000	50,000

於註冊成立日期，貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

於2018年6月30日，貴公司的已發行股本尚未繳足。

## 27. 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計注資。

視作向貴集團當時股東作出的分派主要指於往績記錄期間貴集團根據與凱銀投資管理有限公司（「凱銀投資」）的融資安排贖回凱銀投資持有的貴集團若干項目公司股份所支付的溢價。

## 28. 法定儲備

根據中國有關規則及法規，在宣派股息時，貴集團的中國附屬公司須將根據中國會計準則及法規計算的稅後利潤的10%以上劃撥至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總額達到各公司註冊資本的50%為止。法定儲備金只能在相關機構批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司的實收資本。

## 29. 每股盈利

並無呈列每股盈利資料，原因是載入有關資料就本報告而言被認為意義不大，此乃歸因於集團重組及附註1.3披露的按合併基準編製截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2017年及2018年6月30日止六個月的業績。

## 30. 借款

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押 .....	667,000	1,694,390	2,077,502	1,752,300
— 無抵押 .....	—	—	91,463	—
其他借款				
— 有抵押 .....	2,028,484	3,431,710	4,206,042	4,116,792
— 無抵押 .....	1,093,393	1,937,041	2,262,508	2,688,937
減：非即期借款的即期部分.....	(2,821,877)	(3,458,738)	(2,754,914)	(2,774,620)
	<u>967,000</u>	<u>3,604,403</u>	<u>5,882,601</u>	<u>5,783,409</u>

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押	85,000	170,000	100,000	770,000
— 無抵押	—	—	27,252	—
其他借款				
— 有抵押	436,500	655,000	526,000	1,166,400
— 無抵押	252,870	234,500	844,907	716,925
非即期借款的即期部分	2,821,877	3,458,738	2,754,914	2,774,620
	<u>3,596,247</u>	<u>4,518,238</u>	<u>4,253,073</u>	<u>5,427,945</u>
借款總額	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團的所有借款均以人民幣計值。

貴集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日的銀行及其他借款人民幣321,698,400元、人民幣5,951,100,000元、人民幣6,909,544,000元及人民幣7,805,492,000元，乃由總賬面值人民幣11,241,561,000元、人民幣9,110,778,000元、人民幣12,844,842,000元及人民幣15,781,916,000元的貴集團若干樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售已完工物業作出擔保。

除抵押資產外，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日亦分別有人民幣1,200,000,000元、人民幣3,388,000,000元、人民幣3,306,500,000元及人民幣3,597,300,000元的銀行及其他借款由胡先生作擔保（附註36）。

- (a) 銀行及其他借款相對於利率變化的風險以及合約重新定價日期或到期日（以較早者外准）如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月或以下	1,725,154	1,730,430	9,433,674	4,286,495
6至12個月	2,021,093	3,503,808	702,000	3,302,900
1至2年	817,000	2,888,403	—	2,910,159
2至5年	—	—	—	574,800
5年以上	—	—	—	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>

- (b) 借款的還款期限如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	3,596,247	4,518,238	4,253,072	5,427,945
1至2年	967,000	2,486,612	4,537,102	4,056,609
2至5年	—	1,117,791	1,196,500	1,589,800
5年以上	—	—	149,000	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>

附錄一

會計師報告

(c) 於12月31日，貴集團借款的償還期限如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須在下列時間內悉數償還的借款：				
5年內	4,563,247	8,122,641	9,986,674	11,074,354
5年以上	—	—	149,000	137,000
總計	<u>4,563,247</u>	<u>8,122,641</u>	<u>10,135,674</u>	<u>11,211,354</u>

(d) 2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
銀行借款	6.30%	5.59%	6.08%	6.02%
其他借款	12.32%	10.87%	9.18%	8.11%
加權平均實際利率	<u>11.00%</u>	<u>9.86%</u>	<u>8.33%</u>	<u>7.63%</u>

(e) 由於借款以固定利率貼現對浮息借款的影響不大，因此借款於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的賬面值與其公允價值相若。

### 31. 貿易及其他應付款項

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	1,039,025	891,828	883,039	1,200,136
其他應付款項：				
應付非控股權益款項 (附註b)	160,319	319,156	2,332,758	2,313,263
其他應付稅項	47,721	51,052	111,180	144,705
應付工資	7,078	13,571	98,774	9,542
應付利息	76,633	72,951	155,423	206,521
就銷售物業收取的按金	4,933	8,555	52,438	67,667
自承包商及供應商收取的按金	42,103	40,509	117,191	215,385
就合作物業開發項目而自第三方收取的按金	—	—	—	92,052
代表施工人員收取的工程費用	—	596,145	457,569	381,966
其他	73,615	123,867	85,410	81,097
	<u>1,451,427</u>	<u>2,117,634</u>	<u>4,293,782</u>	<u>4,712,334</u>

附錄一

會計師報告

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天內	606,451	462,869	577,445	630,339
90天至365天	131,176	147,447	108,079	343,530
365天以上	301,398	281,512	197,515	226,267
	<u>1,039,025</u>	<u>891,828</u>	<u>883,039</u>	<u>1,200,136</u>

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

(b) 應付非控股權益款項主要為日常業務過程中與貴集團若干附屬公司的非控股權益產生的往來賬款，該等款項為免息、無抵押並須按要求償還。

貴公司

貴公司的其他應付款項主要為就[編纂]而產生的應付專業費用。

32. 營運(所用)／所得現金

(a) 年內／期內利潤與營運所得現金淨額的對賬。

	於12月31日			於6月30日	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內所得稅前利潤	115,355	798,392	1,218,061	375,884	740,474
就下列各項作出調整：					
— 物業、廠房及設備折舊	10,917	11,567	11,159	5,370	5,097
— 利息開支	277,939	266,274	427,931	221,983	165,744
— 利息收入	(20,080)	(49,240)	(106,482)	(49,148)	(59,178)
— 以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產所得收益	(2,076)	(5,506)	(20,520)	(5,736)	(3,835)
— 出售物業、廠房及設備所得(收益)／虧損	4	(304)	(55)	(55)	29
— 無形資產攤銷	674	752	934	200	418
— 出售物業、廠房及設備所得(收益)／虧損	4	304	(55)	(55)	29
— 應佔合營企業及聯營公司業績	20,876	65,110	(160,284)	(118,458)	(94,641)
— 出售聯營公司所得收益	—	(1,488)	—	—	—
— 投資物業的公允價值(收益)／虧損	2,310	(346,444)	(226,107)	(43,452)	(126,141)
— [編纂]開支	—	—	[編纂]	—	[編纂]
營運資金變動：					
— 開發中物業及持作出售的竣工物業	1,531,172	(301,616)	(6,474,321)	(915,153)	(2,732,552)
— 合約資產	(265,962)	260,391	(10,239)	(3,737)	(3,042)
— 合約負債	1,176,810	(448,011)	7,496,819	2,239,760	4,775,991
— 貿易及其他應收款項	816,758	(442,410)	188,921	(570,933)	(1,358,752)
— 預付款項	411,081	255,995	(1,187,581)	(89,027)	(838,595)
— 貿易及其他應付款項	(634,593)	620,249	126,863	180,235	263,319
營運所得現金	<u>3,435,026</u>	<u>684,319</u>	<u>1,285,424</u>	<u>1,227,733</u>	<u>705,553</u>

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動所產生負債的對賬

	銀行及 其他借款	應付合營 企業及聯營 公司款項	欠非控股 權益款項 結餘淨額	應付其他 關聯方款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	4,436,820	181,524	396,288	422,291
現金流量				
— 增加	4,585,775	15,200	95,078	113,129
— 減少	(4,459,348)	(96,000)	(824,704)	(335,072)
於2015年12月31日 / 2016年1月1日的結餘	<u>4,563,247</u>	<u>100,724</u>	<u>(333,338)</u>	<u>200,348</u>
現金流量				
— 增加	8,825,089	1,099,479	346,113	17,677
— 減少	(5,265,695)	—	(526,335)	(173,749)
於2016年12月31日 / 2017年1月1日的結餘	<u>8,122,641</u>	<u>1,200,203</u>	<u>(513,560)</u>	<u>44,276</u>
現金流量				
— 增加	9,393,651	1,786,739	2,487,717	61,559
— 減少	(7,380,618)	(155,200)	(1,219,775)	(29,106)
於2017年12月31日 / 2018年1月1日的結餘	<u>10,135,674</u>	<u>2,831,742</u>	<u>754,382</u>	<u>76,729</u>
現金流量				
— 增加	6,268,998	507,405	2,136,656	24,074
— 減少	(5,193,318)	(351,490)	(3,339,281)	(64,386)
於2018年6月30日的結餘	<u>11,211,354</u>	<u>2,987,657</u>	<u>(448,243)</u>	<u>36,417</u>
未經審核：				
於2016年12月31日 / 2017年1月1日的結餘	8,122,641	1,200,203	(513,560)	44,276
現金流量				
— 增加	3,812,663	1,275,292	1,336,535	63,155
— 減少	(2,178,974)	(25,509)	(637,913)	(22,289)
於2017年6月30日的結餘	<u>9,756,330</u>	<u>2,449,986</u>	<u>185,062</u>	<u>85,142</u>

33. 財務擔保

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干買家的按揭融資提供的擔保 (附注a)	3,567,418	3,130,999	5,453,485	8,233,945
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保 (附注b及附注35)	714,600	1,932,900	1,392,900	712,500
就胡先生控制的實體借款提供的擔保 (附注b及附注35)	314,500	418,100	574,738	310,913
就獨立第三方借款提供的擔保 (附注b)	89,440	145,410	74,500	535,510
	<u>4,685,958</u>	<u>5,627,409</u>	<u>7,495,623</u>	<u>9,792,868</u>



- (a) 貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以為該等買家履行還款責任作抵押。該等擔保將在下列時間中的較早者終止：(i)簽發房地產所有權證，一般在擔保登記完成後平均耗時兩至三年；或(ii)物業買家償付抵押貸款。

根據擔保條款，倘買家拖欠按揭付款， 貴集團有責任償還未償還的抵押貸款本金以及違約買家欠銀行的應計利息和罰款，且 貴集團有權接管相關物業單位的合法業權和擁有權。 貴集團的擔保期自授出抵押貸款之日起計。董事認為，買家拖欠款項的可能性很小，因此以公允價值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 該等金額為各資產負債表日期就關聯方及獨立第三方借款而提供的擔保所面臨的最高風險。就胡先生控制的實體借款提供的擔保已於2018年6月30日之後解除。董事認為，關聯方及獨立第三方拖欠款項的可能性很小，因此以公允價值計量的財務擔保並不重大。

### 34. 承擔

- (a) 已訂約但未撥備之承擔

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 物業開發活動	1,198,131	1,315,863	1,999,451	4,071,205
— 物業、廠房及設備	—	—	—	43,897
— 對合營企業及聯營公司的投資	—	32,671	132,602	220,440
— 投資物業	315,363	187,090	162,155	370,130
	<u>1,513,494</u>	<u>1,535,624</u>	<u>2,294,208</u>	<u>4,705,672</u>

- (b) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 第一年內	8,552	9,938	7,374	6,805
— 第二年至第五年內	31,864	29,963	25,119	21,507
— 超過五年	10,567	2,530	—	—
	<u>50,983</u>	<u>42,431</u>	<u>32,493</u>	<u>28,312</u>

### 35. 與非控股權益的交易

#### (a) 收購附屬公司的額外權益

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，貴集團收購若干附屬公司的額外股權，並確認非控股權益減少及貴公司擁有人應佔股權減少。所收購非控股權益的賬面值與已付對價之間的差額載列如下。

	截至12月31日			截至6月30日
	2015年	2016年	2017年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
所收購非控股權益的總賬面值	-	15,337	8,862	10,618
減：已付及應付非控股權益代價總額	-	(58,979)	(39,758)	(47,767)
於權益內確認的總差額	-	(43,642)	(30,896)	(37,149)

#### (b) 在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的所有權

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年6月30日止六個月，貴集團在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的若干股權。貴集團已確認非控股權益增加及貴公司擁有人應佔權益減少，具體載列如下。

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收到非控股權益的代價	-	-	-	32,155
減：已出售股權的賬面值	-	-	-	(33,418)
於權益內確認的總差額	-	-	-	(1,263)

#### (c) 上述與非控股權益的交易對貴公司擁有人應佔股權的共同影響如下：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司擁有人應佔股權因以下原因而發生的變動：				
－收購附屬公司的額外權益	-	(43,642)	(30,896)	(37,149)
－在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的所有權	-	-	-	(1,263)
	-	(43,642)	(30,896)	(38,412)

### 36. 關聯方交易

(a) 貴公司的最終控股公司為Dexin International Limited (英屬維爾京群島)，貴公司的最終控股股東為胡先生。

#### (b) 主要管理人員薪酬

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月的管理人員薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
主要管理人員薪酬					
— 薪金及其他僱員福利 .....	833	833	7,225	2,317	2,518
— 退休金成本 .....	247	277	446	208	228
	<u>1,080</u>	<u>1,110</u>	<u>7,671</u>	<u>2,525</u>	<u>2,746</u>

#### (c) 與關聯方的結餘

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日，貴集團與關聯方擁有以下重大結餘：

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 合營企業				
來自關聯方的貿易應收款項 .....	—	—	9,674	5,366
對關聯方貿易應付款項 .....	—	48	—	—
應收關聯方款項 .....	—	113,052	510,999	509,096
— 貿易 .....	—	—	—	—
— 非貿易 .....	—	113,052	510,999	509,096
應付關聯方款項 .....	98,882	98,882	148,882	137,632
— 貿易 .....	—	—	—	—
— 非貿易 .....	98,882	98,882	148,882	137,632
(ii) 聯營公司				
來自關聯方的貿易應收款項 .....	35,735	65,212	71,905	21,402
應收關聯方款項 .....	287,834	1,170,156	2,272,542	2,375,942
— 貿易 .....	—	—	15,000	15,000
— 非貿易 .....	287,834	1,170,156	2,257,542	2,360,942
應付關聯方款項 .....	1,842	1,101,321	2,682,860	2,850,025
— 貿易 .....	—	—	—	—
— 非貿易 .....	1,842	1,101,321	2,682,860	2,850,025

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(iii) 胡先生控制的實體				
來自關聯方的貿易應收款項.....	709	172	1,115	1,104
對關聯方的貿易應付款項.....	55,091	45,351	24,324	14,445
應收關聯方款項.....	710,300	3,152,619	3,208,567	1,661,861
－ 貿易.....	1,108	108	155	127
－ 非貿易.....	709,192	3,152,511	3,208,412	1,661,734
應付關聯方款項.....	200,348	44,276	76,729	36,417
－ 貿易.....	122,930	25,555	11,449	5,754
－ 非貿易.....	77,418	18,721	65,280	30,663
來自關聯方的借款.....	178,093	149,500	488,349	–

應收／應付關聯方款項主要為無抵押且須按要求償還的現金墊款。

(d) 與關聯方的交易

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年6月30日止年度，貴集團與關聯方擁有以下重大交易。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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
(i) 胡先生控制的實體					
收取物業管理服務.....	27,210	18,220	24,212	6,995	10,752
收取建築及裝飾服務.....	61,656	68,500	31,116	13,864	35,685
購買以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	–	–	161,006	–	301,290
收取融資及管理服務.....	4,067	19,098	39,417	19,553	16,155
利息收入.....	–	–	–	–	9,817
利息開支.....	43,142	15,162	5,206	247	23,006
(ii) 合營企業					
提供管理及諮詢服務.....	10,657	28,659	12,524	1,695	1,362
利息收入.....	2,460	–	25,276	14,944	2,827
利息開支.....	592	–	–	–	6,925
(iii) 聯營公司					
提供管理及諮詢服務.....	10,224	37,959	47,733	20,310	12,776
利息收入.....	7,938	31,781	15,453	11,770	18,460
利息開支.....	–	27,360	5,386	4,309	–
(iv) 胡先生的密切家庭成員					
銷售物業.....	–	45,892	8,533	–	–

上述交易的價格乃依照相關訂約方所協定的條款而釐定。

(e) 與關聯方的擔保

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就關聯方借款提供擔保	314,500	418,100	574,738	310,913
胡先生控制的實體	–	210,000	630,000	212,500
合營企業	714,600	1,722,900	762,900	500,000
聯營公司	1,029,100	2,351,000	1,967,638	1,023,413
就 貴集團借款自胡先生收取的擔保	1,200,000	3,388,000	3,306,500	3,597,300

(f) 來自關聯方的借款

	於12月31日			於6月30日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	230,860	178,093	149,500	488,349
增加	191,852	897,365	762,025	3,000
償還	(244,619)	(925,958)	(423,176)	(491,349)
年／期末	178,093	149,500	488,349	–

來自關聯方的借款按4.35%至15.9%的可變年利率計息，貸款期限為1個月至12個月。

### 37. 附屬公司詳情

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年6月30日的主要附屬公司詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	總足資本	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日 附註	
							2015年	2016年	2017年	6月30日 2018年		
							人民幣元					
德信地產集團有限公司 .....	01/09/1995	有限公司	中國內地	物業開發	1,007,000,000	1,007,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i
浙江德潤置業有限公司 .....	06/08/2009	有限公司	中國內地	物業開發	5,000,000	5,000,000	51%	51%	51%	51%	[51%]	i
德清德藍置業有限公司 .....	11/12/2006	有限公司	中國內地	物業開發	30,000,000	30,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i
溫州德信置業有限公司 .....	29/03/2013	有限公司	中國內地	物業開發	10,000,000	10,000,000	51%	51%	51%	51%	[51%]	i
溫州德信生態園置業有限公司 .....	02/07/2013	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	90%	90%	100%	100%	[100%]	i
溫州德信廣景置業有限公司 .....	28/10/2013	有限公司	中國內地	物業開發	138,000,000	138,000,000	55%	75%	75%	75%	[75%]	i

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	總足資本	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日 附註				
							2015年		2016年			2017年		2018年	
							2015年	2016年	2016年	2017年		2017年	2018年	2018年	2018年
溫州德信梧田置業有限公司.....	16/07/2013	有限公司	中國內地	物業開發	10,000,000 人民幣元	10,000,000	65%	65%	65%	65%	[65%]	i			
溫州德信明成置業有限公司.....	10/12/2013	有限公司	中國內地	物業開發	150,000,000 人民幣元	150,000,000	55%	55%	55%	55%	[55%]	i			
徐州德信置業有限公司.....	09/03/2010	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000 人民幣元	20,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i			
浙江德信東杭置業有限公司.....	29/10/2010	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	55%	55%	55%	55%	[55%]	i			
杭州德冠投資有限公司.....	06/12/2013	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i			
長興德信置業有限公司.....	21/01/2011	有限公司	中國內地	物業開發	5,000,000 人民幣元	5,000,000	80%	80%	80%	100%	[100%]	i			
溫州德信金田置業有限公司.....	28/09/2015	有限公司	中國內地	物業開發	70,000,000 人民幣元	70,000,000	65%	65%	65%	65%	[65%]	i			

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	總足資本	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日	附註				
							2015年		2016年				2017年		2018年	
							2015年	2016年	2016年	2017年			2017年	2018年	2018年	2018年
浙江德信匯運置業有限公司.....	16/10/2009	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	55%	75%	75%	75%	[75%]	i				
浙江德信中順置業有限公司.....	28/09/2014	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	60%	60%	60%	60%	[60%]	i				
瑞安市德信置業有限公司.....	18/02/2016	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000	20,000,000	不適用	75%	75%	75%	[75%]	ii				
德信地產(麗水)有限公司 (附註a).....	13/10/2016	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	45%	45%	45%	[45%]	ii				
德清德宇置業有限公司.....	24/10/2016	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	63%	63%	70%	[70%]	ii				
浙江德廣置業有限公司(附註a)...	23/08/2016	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	不適用	51%	51%	51%	[51%]	ii				
德信地產(舟山)有限公司.....	29/12/2016	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	90%	86%	86%	[86%]	iii				



附錄一

會計師報告

所有權比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	總足資本 人民幣元	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日 附註	
							2015年	2016年	2017年	6月30日 2018年		
德信地產(寧波)有限公司 (附註a)	24/02/2016	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	30%	30%	30%	[30%]	iii
衢州前東路碧桂園房地產開發 有限公司(附註a)	29/06/2017	有限公司	中國內地	物業開發	10,000,000	-	不適用	不適用	26%	26%	[25%]	iii
浙江德鴻置業有限公司	29/08/2017	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	60%	60%	[54%]	iii
溫州德信凱城置業有限公司 (附註a)	30/05/2016	有限公司	中國內地	物業開發	20,000,000	20,000,000	不適用	47%	47%	50%	[50%]	ii
溫州德信時代置業有限公司	23/01/2017	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	不適用	27%	27%	[27%]	iii
溫州德信濱海置業有限公司	23/10/2017	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	100%	47%	[47%]	iii

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	總足資本 人民幣元	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日 附註				
							2015年		2016年			2017年		2018年	
							2015年	2016年	2016年	2017年		2017年	2018年	2018年	2018年
慈溪市梁建置業有限責任公司 (附註a)	04/07/2017	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	不適用	不適用	34%	34%	[34%]	iii			
溫州德信甌潤置業有限公司 (附註a)	21/02/2017	有限公司	中國內地	物業開發	100,000,000	100,000,000	不適用	不適用	31%	31%	[31%]	iii			
德清錦鴻置業有限公司	09/10/2017	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	34%	32%	[32%]	iii			
衢州德信置業有限公司 (附註a)	26/06/2017	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	-	不適用	不適用	26%	26%	[26%]	iii			
杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 (附註a)	13/03/2012	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	27%	27%	27%	27%	[27%]	i			

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	營運/成立 所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本	總足資本	所有權比例				重組完成後及 本報告日期當日	附註				
							2015年		2016年				2017年		2018年	
							2015年	2016年	2016年	2017年			2017年	2018年	2018年	2018年
台州德新置業有限公司 (附註a)	09/01/2017	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000 人民幣元	50,000,000	不適用	不適用	27%	27%	[27%]	iii				
浙江德農置業有限公司	16/10/2017	有限公司	中國內地	物業開發	200,000,000	200,000,000	不適用	不適用	65%	63%	[63%]	iii				
德清德寧置業有限公司 .....	16/05/2017	有限公司	中國內地	物業開發	700,000,000	700,000,000	不適用	不適用	不適用	32%	[32%]	iv				
德清縣安居建設有限公司 .....	09/09/2013	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i				
德清縣康居建設有限公司 .....	09/10/2013	有限公司	中國內地	物業開發	50,000,000	50,000,000	100%	100%	100%	100%	[100%]	i				
杭州海衍科技有限公司 .....	13/03/2000	有限公司	中國內地	物業開發	80,000,000	80,000,000	不適用	100%	100%	100%	[100%]	iv				

(a) 貴集團已通過與若干少數股東訂立的協議而控制該等公司，根據該等協議，相關少數股東確認在業務營運及融資決策方面與貴集團一致行動。貴集團因其對該等公司的參與而面臨可變回報敞口或有權獲得可變回報，及有能力透過其多數投票權地位及現有權利指導相關活動（包括但不限於該等公司的預算、定價及促銷策略）影響該等回報，因此該等公司入賬為貴集團的附屬公司。

- (i) 該等公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (ii) 該等公司截至2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (iii) 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃經中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。
- (iv) 該等公司並無編製法定財務報表。

### 38. 出售附屬公司

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>出售代價</b>				
收到的現金.....	20,000	-	-	-
應付第三方款項.....	9,300	-	-	90,000
	<u>29,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,000</u>
出售總資產淨值.....	23,141	-	-	59,982
出售收益.....	<u>6,159</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,018</u>
<b>出售所得現金，扣除出售的現金</b>				
— 來自第三方.....	20,000	-	-	-
— 出售附屬公司的現金及現金等價物.....	(18,000)	-	-	(53,349)
與出售有關的淨現金流入／(流出).....	<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(53,349)</u>

### 39. 或然負債

除會計師報告其他部分所披露者外，本集團於2015年、2016年、2017年12月31日及2018年6月30日並無任何重大或然負債。

### 40. 期後事項

重組於2018年8月17日完成，摘要詳情載於附註1.2

### III. 期後財務報表

貴公司或現時為 貴集團之任何成員公司並無就2018年6月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。 貴公司或現時為 貴集團之任何成員公司，並無就2018年6月30日之後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

下列資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（執業會計師）編製的會計師報告的一部分，載入本文件僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

下文載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，旨在說明[編纂]對於2018年6月30日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2018年6月30日進行。

本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必真實反映本集團於2018年6月30日或[編纂]後任何未來日期的合併有形資產淨值。

	於2018年 6月30日		於2018年 6月30日	每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值	
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 人民幣千元 (附註1)	[編纂] 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	本公司擁有人 應佔未經審核 備考經調整合 併有形資產淨值 人民幣千元	人民幣	港元
				(附註3)	(附註4)
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	1,440,578	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	1,440,578	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2018年6月30日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，此乃根據於2018年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約人民幣〔1,441,813,000〕元計算得出，並就無形資產約人民幣〔1,235,000〕元作出調整。
- (2) 估計[編纂]所得款項淨額乃基於[編纂]及每股股份[編纂]港元及每股股份[編纂]港元（指示性[編纂]範圍的最低價及最高價）之指示性[編纂]，經扣除[編纂]費及其他相關開支（扣除於往績記錄期間已於合併收益表確認的約人民幣[編纂]元）。
- (3) 未經審核備考每股股份之無形資產淨值乃於上段所述調整後及以[編纂]股已發行股份為基礎（假設[編纂]已於2018年6月30日完成（並無計及根據行使[編纂]或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而配發及發行的任何股份或根據授予董事一般授權可能發行或購回本公司之任何股份）獲得，以發行或購回「股本」一節所述之股份。
- (4) 就未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣列示之結餘以1港元兌換人民幣0.87124元的匯率換算為港元（如本文件「有關本文件及[編纂]的資料」所載）。並無呈列人民幣已按、可能已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無對未經審核備考經調整每股股份之有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2018年6月30日之後所訂立之貿易業績或其他交易。

[編纂]

[編纂]



[編纂]

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2018年6月30日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本文件。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

## 緒言

我們已遵照閣下之指示，就德信中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業（「該等物業」）進行估值，我們確認我們已就該等物業進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的相關其他資料，以為閣下提供我們對該等物業於2018年6月30日（「估值日期」）之價值的意見，以供載入[編纂]文件。

## 估值基準

我們對各項物業的估值乃我們對其市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，是指「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

此外，市值被理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在負債。

我們的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）的2017年香港測量師學會估值準則（包含國際估值準則（「國際估值準則」）以及（如適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料進行。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

## 估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事，亦為擁有逾25年香港及中國物業估值經驗的香港測量師學會會員，對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生過往12個月未曾參與該等物業的估值。

我們獨立於貴公司及其附屬公司。我們並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生在是次工作中可能出現的潛在利益衝突情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

## 物業分類及估值方法

對貴集團於中國持作投資的第一類物業第3、第4及第7項及持作出售的第二類物業第21、22、23、24及25項進行估值時，我們已參考市場上可獲得的可比較市場交易，並在適當情況下以我們獲提供的計劃所示收入資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對貴集團持作未來投資發展的第一類物業第6項、貴集團於中國持作出售的第二類物業（第21、22、23、24及25項除外）以及持作未來發展的第四類物業進行估值時，我們假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，採用直接比較法對該等物業進行估值。

對貴集團持作投資的第一類物業第1、第2、第5及第8項及貴集團於中國所持有正在開發的第三類物業進行估值時，我們乃基於該等物業將按照貴集團向我們提供之最新開發方案開發及完成對該等物業進行估值。我們已假設由有關政府機構就開發方案而發出的一切同意、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。於達致我們的估值意見時，我們通過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，並計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的質量。「竣工後市值」指假設開發項目在估值日期已竣工的情況下我們對該物業的總售價意見。

對貴集團於中國訂約收購的第五類物業進行估值時，我們未確定該等物業的商業價值，因為貴集團尚未取得任何國有土地使用權證及／或該等物業的款項尚未全額付清。

## 業權調查

我們已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本，以核證所有權或確定是否出現任何遞交給我們之副本中並無出現之修訂。於估值過程中，我們相當程度上依賴 貴集團就該等物業之業權所提供的資料及 貴集團法律顧問通商律師事務所就該等物業之業權出具的法律意見。

## 資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發方案、總建設成本及未支銷建設成本、預期竣工日期、交易記錄、買賣協議、經營賬目、佔地及建築面積及所有其他有關事宜之資料及意見。估值報告所載尺寸、量度及面積均以我們獲提供文件所載之資料為依據，故僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見。

## 估值假設

在對中國物業進行估值時，除另有指明者外，我們假設該等物業按名義年度土地使用費就其各自特定年期之可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數繳納任何應付土地出讓金。除另有指明者外，我們亦假設 貴集團對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業。

我們進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支銷。

## 實地視察

我們已視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。該等物業的實地視察由胡建明先生及其他估值師進行。胡建明先生為皇家特許測量師學會的資深會員，擁有逾25年中國物業估值經驗。我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們亦無對任何其他設施進行測試。我們亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合任何未來開發。我們編製估值時乃假設該等方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

## 貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此致

中華人民共和國浙江省  
杭州市  
中山北路565號  
華能大廈  
3樓  
德信中國控股有限公司列位董事 台照

為及代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

[編纂]

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
<b>第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業</b>				
1.	位於中國浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與南陽大道交叉口的 天空之翼的部分	人民幣 197,300,000元	62.57%	人民幣 123,450,610元
2.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 良運街以南 儲運路以西的 杭州One的部分	人民幣 125,200,000元	64.40%	人民幣 80,628,800元
3.	位於中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿街道 偉業路3號的 AI產業園 多處停車位、辦公單位及零售單位	人民幣 789,000,000元	99.90%	人民幣 788,211,000元
4.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖東街957號的 德藍廣場 第6幢的辦公部分	人民幣 99,900,000元	100%	人民幣 99,900,000元
5.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及上葉村的 神仙居一A期	人民幣 81,000,000元	100%	人民幣 81,000,000元
6.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及上葉村的 神仙居一B期	人民幣 8,400,000元	100%	人民幣 8,400,000元



附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
12.	位於中國 浙江省 杭州市 江干區 環站東路與天城路交叉口東北部的 東宸 未出售的停車位	無商業價值	60.00%	無商業價值
13.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 中匯路的 泊林公館的多個停車位	人民幣 8,000,000元	51.00%	人民幣 4,080,000元
14.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟路 黃嶼村的 愛琴海岸一期的 未出售部分	人民幣 8,300,000元	100%	人民幣 8,300,000元
15.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村的 湖濱一號的 未出售部分	人民幣 13,200,000元	65.00%	人民幣 8,580,000元
16.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三垟路 黃嶼村的 愛琴海岸二期的多個停車位	人民幣 560,000元	100%	人民幣 560,000元
17.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 天平路和新橋街道的 海派嘉園一期的未出售部分	人民幣 20,300,000元	75.00%	人民幣 15,225,000元



附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
18.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 天平路和新橋街道的 海派嘉園 二期的未出售部分	人民幣 47,200,000元	75.00%	人民幣 35,400,000元
19.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村的 悅城	人民幣 948,000,000元	65.00%	人民幣 616,200,000元
20.	位於中國 浙江省 溫州市 黃嶼生態園的 上府的未出售部分	人民幣 17,200,000元	100%	人民幣 17,200,000元
21.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫路以東 舞陽街以南的 溪山美墅的未出售部分	人民幣 14,200,000元	100%	人民幣 14,200,000元
22.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫北路的 德藍廣場 1至5號樓的未出售部分	人民幣 3,060,000元	100%	人民幣 3,060,000元
23.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 北湖東街957號的 德藍廣場 6號樓酒店部分	人民幣 83,000,000元	100%	人民幣 83,000,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
24.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮的 一里洋房的 未出售部分	人民幣 3,630,000元	100%	人民幣 3,630,000元
25.	位於中國 浙江省 湖州市 長興縣 太湖街道 長州路666號的 泊林公館的未出售部分	人民幣 22,100,000元	100%	人民幣 22,100,000元
26.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖街道以南和 中興北路以西的 上城多個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
27.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東、 正陽路以西和 樊噲路以北的 九龍城A地塊的 未出售部分	人民幣 47,500,000元	100%	人民幣 47,500,000元
28.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東、正陽路以西 和韓信路以南的 九龍城B地塊的 未出售部分	人民幣 192,800,000元	100%	人民幣 192,800,000元
29.	位於中國 安徽省 合肥市 政務區的 麗晶城的多個停車位	人民幣 9,660,000元	72.00%	人民幣 6,955,200元
	第二類小計：	人民幣 1,469,810,000元		人民幣 1,102,115,200元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
<b>第三類 – 貴集團在中國持有的正在開發的物業</b>				
30.	位於中國 浙江省 杭州市 杭州大江東產業集聚區 河莊街道的 大江源著	人民幣 858,800,000元	51.17%	人民幣 439,447,960元
31.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與南陽大道交叉口的 天空之翼的部分	人民幣 1,154,100,000元	62.57%	人民幣 722,120,370元
32.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 儲運路以西和 良運街以南 的杭州One的部分	人民幣 236,200,000元	64.40%	人民幣 152,112,800元
33.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 商匯路以北和 景嶼路以東的 大悅灣	人民幣 1,427,600,000元	55.00%	人民幣 785,180,000元
34.	位於中國 浙江省 瑞安市 開發區大道以南、 導航路以西、瑞安大道以東 和毓蒙路以北的 飛雲江農場A和C地塊的 鉑瑞灣	人民幣 1,810,000,000元	75.00%	人民幣 1,357,500,000元
35.	位於中國 浙江省 溫州市 鹿城區 七都街道 板橋村和老塗村的 鹿城大院	人民幣 777,900,000元	50.00%	人民幣 388,950,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
36.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 梧田街道 梧田街村的 玖號院	人民幣 986,400,000元	30.66%	人民幣 302,430,240元
37.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋路 玕南村和婁橋村的 時代公館	人民幣 1,181,900,000元	27.13%	人民幣 320,649,470元
38.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 玕南村 婁橋街的 德信君亭酒店	人民幣 9,000,000元	55.00%	人民幣 4,950,000元
39.	位於中國 浙江省 溫州市 龍灣區 經濟技術園區的 觀瀾苑	人民幣 583,900,000元	46.94%	人民幣 274,082,660元
40.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街 英溪桃源社區南部的 英溪大院	人民幣 846,000,000元	46.17%	人民幣 390,598,200元
41.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 阜溪街道 舞陽街以南和 環山路以東的 郡望	人民幣 879,700,000元	70.00%	人民幣 615,790,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
42.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 塔山街以南和中興路以東的 時代廣場	人民幣 1,899,900,000元	32.32%	人民幣 614,047,680元
43.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 南林路以西和朝陽西路以北的 潯莊	人民幣 308,400,000元	88.83%	人民幣 273,951,720元
44.	位於中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 向陽路與風順路交叉口的 春風里	人民幣 280,100,000元	96.21%	人民幣 269,484,210元
45.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道 雙山路以東 千秋街以北的 東宸	人民幣 964,000,000元	31.53%	人民幣 303,949,200元
46.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 錦川路以北和 二環西路以西的 江山一品一期	人民幣 446,400,000元	26.50%	人民幣 118,296,000元
47.	位於中國 浙江省 台州市 黃岩區 拱新大道以南和 二環西路以西的 江山一品二期	人民幣 497,600,000元	26.50%	人民幣 131,864,000元
48.	位於中國 浙江省 台州市 玉環縣 西湖雲莊3號和4號地塊	人民幣 128,000,000元	100%	人民幣 128,000,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
49.	位於中國 浙江省 舟山市 普陀區 東港新區的 舟山府	人民幣 897,000,000元	86.05%	人民幣 771,868,500元
50.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 衢山大道以西的 紫宸	人民幣 334,000,000	32.28%	人民幣 107,815,200元
51.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 和諧路以東和 環城北路以南的 君宸	人民幣 254,000,000元	32.28%	人民幣 81,991,200元
52.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村的 悅鑫府	人民幣 543,800,000元	25.50%	人民幣 138,669,000元
53.	位於中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村和上洋村的 悅蓉府	人民幣 472,400,000元	25.50%	人民幣 120,462,000元
54.	位於中國 浙江省 寧波市 高新區 朱一路以西、明珠路以北和 福明路以東的 東宸	人民幣 976,800,000元	30.00%	人民幣 293,040,000元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
55.	位於中國 浙江省 寧波市 慈溪市 觀海衛鎮 新澤村的 君宸府	人民幣 349,500,000元	34.00%	人民幣 118,830,000元
56.	位於中國 浙江省 寧波市 慈溪市 古塘街道 擔山北路以東的 江南大院	人民幣 730,000,000元	31.36%	人民幣 228,928,000元
57.	位於中國 浙江省 麗水市 開發路以東和 壽元路以北的 元湖一號	人民幣 1,408,300,000元	45.26%	人民幣 637,396,580元
58.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 濱河北路以北和 樊噲路以南的 瓏璽台	人民幣 433,800,000元	56.35%	人民幣 244,446,300元
	第三類小計：	人民幣 21,675,500,000元		人民幣 10,336,851,290元

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
<b>第四類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業</b>				
59.	位於中國 浙江省 杭州市 之江度假區 XH1705-11號地塊的 九溪雲莊	人民幣 1,240,300,000元	60.00%	人民幣 744,180,000元
60.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 河莊路以西和 緯九路以南的 大江壹號	人民幣 57,240,000元	70.00%	人民幣 40,068,000元
61.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 莫干山鎮 高峰村的 高峰村項目 2017-343號地塊	人民幣 98,900,000元	100%	人民幣 98,900,000元
62.	位於中國 浙江省 台州市 玉環縣的 西湖雲莊1號和2號地塊	人民幣 166,000,000元	100%	人民幣 166,000,000元
63.	位於中國 江蘇省 徐州市 蘇堤北路以西的 徐州鼓樓空地 2018-4號地塊	人民幣 176,600,000元	60.00%	人民幣 105,960,000元
64.	位於中國 江西省 上饒市 上饒縣 惟義路以南的 江西上饒空地 DE2018014號和DE2018015號地塊	人民幣 573,800,000元	51.00%	人民幣 292,638,000元
	第四類小計：	人民幣 2,312,840,000元		人民幣 1,447,746,000元



附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
<b>第五類 – 貴集團於中國訂約收購的物業</b>				
65.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心南路以東的 市心府	無商業價值	51.00%	無商業價值
66.	位於中國 浙江省 溫州市 樂清 石馬南村的 E-b11-1號地塊（樂清地塊）	無商業價值	51.00%	無商業價值
67.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 科源路路以東和 石溪街以南的 2017-401-1號地塊	無商業價值	100%	無商業價值
68.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 迎賓街以西的 神仙居二期	無商業價值	100%	無商業價值
69.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北和 梅林路以東的 5號地塊（衢州東跡大道5號空地）	無商業價值	100%	無商業價值
70.	位於中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北和 霞飛路以西的 7號地塊（衢州東跡大道7號空地）	無商業價值	100%	無商業價值
71.	位於中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 江六新村以北的 地塊	無商業價值	26.50%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 6月30日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年6月30日 應佔的市值
72.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 320113007016GB00025號地塊 (南京－C地塊)	無商業價值	85.00%	無商業價值
73.	位於中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園的 320113007016GB00024號地塊 (南京－J地塊)	無商業價值	85.00%	無商業價值
	第五類小計：	零		零
	總計：	人民幣 <b>27,049,450,000元</b>		人民幣 <b>14,358,802,900元</b>

估值報告

第一類 – 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
1.	位於中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與 南陽大道 交叉口的 天空之翼 的部分	<p>天空之翼（「該開發項目」）是在面積約74,357.00平方米的地塊上開發的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於杭州市蕭山區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該開發項目駕車至杭州市中心需用時45分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約41,422.28平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>34,261.10</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>5,892.85</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,268.33</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>41,422.28</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	34,261.10	辦公	5,892.85	附屬設施	1,268.33	<b>總計：</b>	<b>41,422.28</b>	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣 197,300,000元 (人民幣一億九千七百三十萬元)</p> <p>(62.57%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 123,450,610元 (人民幣一億二千三百四十五萬零六百一十元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	34,261.10													
辦公	5,892.85													
附屬設施	1,268.33													
<b>總計：</b>	<b>41,422.28</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年2月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2058年4月9日（作商業用途）及2088年4月9日（作住宅用途）到期。</p>												

附註：

- 根據日期為2017年9月25日的國有土地使用權出讓合同 – 3301092017A21619號及日期為2017年11月6日的一份補充協議，佔地面積約74,357.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有62.57%權益的附屬公司浙江德晨置業有限公司（「浙江德晨」），土地出讓金為人民幣1,418,310,000元。
- 根據日期為2018年4月18日的房地產權證浙(2018)蕭山區不動產權第0038836號，浙江德晨獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2058年4月9日（作商業用途）及2088年4月9日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年4月4日的建設用地規劃許可證 – 地字第330109201800079號，浙江德晨獲准使用佔地面積約74,357.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期分別為2018年5月4日及2018年5月24日的建設工程規劃許可證 – 建字第330109201800115號及330109201800139號，多棟建築之批准總建設規模約245,824.01平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年5月30日及2018年6月5日的建築工程施工許可證－330109201805300301號及330109201806050101號，多棟建築之總建設規模約245,824.01平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣13,600,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣110,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

7. 假設該物業於估值日期已竣工（假設其可自由轉讓），其市值估計約為人民幣360,000,000元。

8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 浙江德晨已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受多項抵押所限；
- iii. 國有土地使用權出讓合同規定商業部分及不低於住宅部分總建築面積的10%應由浙江德晨持有且不允許分層所有權出售，而剩餘部分允許分層所有權出售；
- iv. 浙江德晨有權佔用或使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，浙江德晨有權處置該物業的土地使用權；
- v. 浙江德晨已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- vi. 浙江德晨已取得銷售該物業的預售許可證；
- vii. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- viii. 浙江德晨有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

9. 在對物業（假設已竣工）進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的若干市場比較數據。該等可比物業的單位費率範圍為：零售單元（1樓）：人民幣13,000元／平方米至人民幣16,000元／平方米；辦公單元：人民幣9,600元／平方米至人民幣15,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、大小、樓齡及建設質量。

在我們的估值中，我們已就零售單元（1樓）及辦公單元分別採納約人民幣14,300元／平方米及人民幣10,000元／平方米的單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

於2018年

6月30日

現況下的的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的的市值								
2.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 良運街以南 儲運路以西的 杭州One 部分	杭州One (「該開發項目」) 是在面積約為16,701.70平方米的地塊興建的大型商業開發項目。  該開發項目位於杭州市餘杭區。周邊開發項目多為高層住宅開發項目。從該開發項目駕車前往杭州市中心需用時40分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為17,616.54平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 125,200,000元 (人民幣 一億二千 五百二十萬元)  (64.40%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 80,628,800元 (人民幣 八千零六十二萬 八千八百元))								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>17,537.70</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>78.84</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>17,616.54</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	服務式公寓	17,537.70	附屬設施	78.84	<b>總計：</b>	<b>17,616.54</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
服務式公寓	17,537.70											
附屬設施	78.84											
<b>總計：</b>	<b>17,616.54</b>											
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。										
		該物業獲授的土地使用權於2057年6月19日到期，作商業和金融用途。										

附註：

- 根據日期為2013年12月13日的國有土地使用權出讓合同—3301102013A21133號，佔地面積約16,702.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有64.4%權益的附屬公司杭州五合實業有限公司(「杭州五合」)，土地出讓金為人民幣129,780,000元。
- 根據日期為2017年9月30日的房地產權證浙(2017)餘杭區不動產權第0158852號，杭州五合獲授予佔地面積約16,701.70平方米之地塊的土地使用權，於2057年6月19日屆滿，作商業和金融用途。
- 根據日期為2017年12月12日的建設用地規劃許可證地字第201701535008號，杭州五合獲准使用佔地面積約16,701.70平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月31日的建設工程規劃許可證建字第201801535001號，各建築批准總建設規模約為82,427.00平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年2月7日和2018年3月26日的建築工程施工許可證－330110201802070101號及330110201803260201號，各建築總建設規模約為82,427.00平方米之建築工程獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣7,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣72,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。

7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣247,200,000元。

8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 杭州五合已依法取得該物業的土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
- iii. 杭州五合有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，杭州五合有權處置該物業的土地使用權；
- iv. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 杭州五合有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

9. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的服務式公寓單元的單位費率介乎每平方米人民幣14,400元至人民幣19,200元。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就服務式公寓單元採納約人民幣14,100元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的的市值
3.	位於中國 浙江省 杭州市 濱江區 浦沿小區 濱江區 浦沿小區 偉業路3號 AI產業園 多處停車位、 辦公單元及 零售單元	德信AI產業園（「該開發項目」）是在面積約為26,931.00平方米的地塊興建的大型工業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2017年竣工。  該開發項目位於杭州市濱江區浦沿小區偉業路。周邊開發項目主要為各種商業建築。該開發項目距杭州市中心約30分鐘車程。  該物業包含多個零售單元、辦公單元及停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約為75,712.30平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日，部分物業（總建築面積約為29,891.46平方米）已簽訂多份租約，最新的租約於2020年6月25日到期，總月租為人民幣1,930,000元（不含增值稅）。  物業的餘下部分空置。	人民幣789,000,000元（人民幣七億八千九百萬）  (99.90%權益歸屬於貴集團： 人民幣788,211,000元（人民幣七億八千八百二十一萬一千元）

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	3,278.23
辦公	62,274.88
停車位	8,509.17
附屬設施	1,650.02
<b>總計：</b>	<b>75,712.30</b>

物業的土地使用權已就工業及非住宅用途授予，將於2052年2月25日到期。

附註：

- 根據日期為2018年6月14日的浙(2018)杭州市不動產權第0170288號不動產權證書，總建築面積約為67,203.13平方米的物業的土地使用權及建築物所有權已授予杭州海衍科技有限公司（一家由 貴公司擁有99.90%股份的附屬公司，「杭州海衍」），用於工業及非住宅用途，該授權將於2052年2月25日期滿。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

- 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：7,252.22平方米

非民防停車位：1,256.95平方米

3. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：
- i. 杭州海衍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
  - ii. 杭州海衍有權佔用、使用、處置該物業的零售及辦公部分及從中獲得收益。
  - iii. 杭州海衍有權佔用、使用該物業的停車位及從中獲得收益；及
  - iv. 杭州海衍有權使用該物業之民防區域。
4. 在對物業進行估值時，我們參考了特徵與該物業可比的類似開發項目的若干市場比較數據。該等可比物業的單位租金為：零售單元（1樓）：人民幣78元／平方米／月至人民幣112元／平方米／月；辦公單元：人民幣63元／平方米／月至人民幣69元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於時間、位置、大小、樓齡及建設質量。
- 在估值中，我們已採用平均單位租金，分別為：零售單元（1樓）：約人民幣144元／平方米／月及辦公單元：人民幣65元／平方米／月，該等金額與相關比較數據一致。
5. 根據我們的市場研究，截至估值日，可比物業的市場收益率範圍分別為：零售單元：4.8% 至 5.0%；辦公單元：3.9% 至4.5%。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、大小及質量。
- 在估值中，我們已分別對零售單元和辦公單元採用5.0%和4.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該等比率屬合理。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的的市值
4.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖東街 957號的 德藍廣場 第6幢的 辦公部分	德藍廣場（「該開發項目」）是包含辦公、酒店、住宅和商業單位的綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該物業已於2013年竣工。  該物業位於湖州市北湖東街957號。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距湖州市中心約50分鐘車程。  該物業包含總建築面積約為13,081.71平方米的第6幢辦公部分。  該物業獲授的土地使用權於2046年12月30日到期，作商業服務及商業用途。	於估值日期，該物業總建築面積約10,074.25平方米的部分受多份最遲於2025年12月31日到期的租約所規限，每月租金總額約為人民幣310,000元（不含增值稅）。  該物業其餘部分空置。	人民幣 99,900,000元 （人民幣九千九百九十萬元）  （100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 99,900,000元 （人民幣九千九百九十萬元）

附註：

- 根據日期為2016年12月14日的浙(2016)德清縣不動產權第0009246號不動產權證書，總建築面積約為26,067.71平方米的物業的建築物所有權及相應的土地使用權歸屬於德清德藍置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「德清德藍」），該等權限就商業服務和商業用途授予，將於2046年12月30日到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
- 德清德藍有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業。

- 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的辦公單元的租賃單價介乎人民幣33元／平方米／月至人民幣54元／平方米／月。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及質量。

在我們的估值中，我們已就辦公單元採用約人民幣45元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比較項目一致。

- 根據我們的市場研究，於估值日期可比較辦公開發項目的市場收益率介乎3.4%至5.1%。在得出關鍵假設時，已對該等市場可比較項目的市場收益率作出適當調整，包括但不限於位置、規模及質量。

在我們的估值中，我們已就辦公單元採用4.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的的市值												
5.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及 上葉村的 神仙居一 A期	<p>神仙居（「該開發項目」）是在面積約為80,050.00平方米的地塊開發的大型商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目包括兩期，即一A期和一B期。</p> <p>該開發項目位於台州市白塔鎮高遷村及上葉村附近。周邊開發項目主要為各種住宅。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。</p> <p>該物業竣工後包含總建築面積約為56,662.77平方米的一A期。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>11,821.31</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>37,539.76</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,965.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,336.70</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>56,662.77</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	11,821.31	酒店	37,539.76	停車位	1,965.00	附屬設施	5,336.70	<b>總計：</b>	<b>56,662.77</b>	於估值日期， 該物業在建。	<p>人民幣 81,000,000元 (人民幣 八千一百萬元)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 81,000,000元 (人民幣 八千一百萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
零售	11,821.31															
酒店	37,539.76															
停車位	1,965.00															
附屬設施	5,336.70															
<b>總計：</b>	<b>56,662.77</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年10月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2057年7月9日到期，作住宿和餐飲用途。</p>														

附註：

- 根據日期為2016年12月28日的國有土地使用權出讓合同第3310242016A21081號，佔地面積約80,050.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」），土地出讓金為人民幣30,090,000元。
- 根據日期為2017年8月7日的浙(2017)仙居縣不動產權第0002872號不動產權證書，仙居德信獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，於2057年7月9日屆滿，作住宿和餐飲用途。
- 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證仙村鎮地字第2017006號，仙居德信獲准使用佔地面積約80,049.57平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2018年5月2日的建設工程規劃許可證仙村鎮建字第2018003號，物業的批准總建設規模約為56,662.77平方米。
5. 根據日期為2018年6月21日的第331024201806210201號建築工程施工許可證，該物業一期建設規模約為56,662.77平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期支銷的總建設成本約人民幣20,100,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣256,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣460,000,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 仙居德信已取得該物業之土地使用權；
  - ii. 仙居德信有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權或從中獲得收益；
  - iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；及
  - iv. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙。
9. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率：酒店客房介乎人民幣405,000元至人民幣639,000元／間零售單元（1樓）介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元／每平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就酒店客房採用約人民幣469,000元／間；就零售單元（1樓）採用約人民幣19,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的的市值
6.	位於中國 浙江省 台州市 白塔鎮 高遷村及 上葉村的 神仙居一 B期	神仙居（「該開發項目」）是在面積約為80,050.00平方米的地塊開發的大型商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目包括兩期，即一A期和一B期。  該開發項目位於台州市白塔鎮高遷村及上葉村附近。周邊開發項目主要為各種住宅。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。  該物業包含計劃總建築面積約為23,756.62平方米的一B期部分，用作商業用途。  該物業獲授的土地使用權於2057年7月9日到期，作住宿和餐飲用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 8,400,000元 (人民幣 八百四十萬元)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 8,400,000元 (人民幣 八百四十萬元))

附註：

1. 根據日期為2016年12月28日的國有土地使用權出讓合同第3310242016A21081號，佔地面積約80,050.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」），土地出讓金為人民幣30,090,000元。
2. 根據日期為2017年8月7日的浙(2017)仙居縣不動產權第0002872號不動產權證書，仙居德信獲授予佔地面積約80,050.00平方米之地塊的土地使用權，於2057年7月9日屆滿，作住宿和餐飲用途。
3. 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證仙村鎮地字第2017006號，仙居德信獲准使用佔地面積約80,049.57平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 仙居德信已依法取得該物業之土地使用權；及
  - ii. 仙居德信有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權。
5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣280元至人民幣475元。對該等交易的樓面價已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採用每平方米約人民幣355元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的的市值										
7.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東、 正陽路以西和 樊噲路以北的 九龍城A地塊	九龍城A地塊（「該開發項目」）是建於一塊面積約148,860.60 平方米的地塊上的商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2015年竣工。  該開發項目位於徐州市沛縣漢城路以東，樊噲路以北。周邊開發項目多為各住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心及徐州觀音國際機場分別約95分鐘及110分鐘車程。  該物業包含一幢12層高的商業建築及該開發項目的附屬設施，總建築面積約為21,416.58平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業總建築面積約13,475.08平方米的部分受三份最遲於2028年12月31日到期的租約所規限，每月租金總額約為人民幣170,000.00元（不含增值稅）。  該物業其餘部分空置。	人民幣 80,500,000元 （人民幣 八千零五十萬元）  （100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 80,500,000元 （人民幣 八千零五十萬元）										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>4,004.53</td> </tr> <tr> <td>零售（酒店）</td> <td>17,280.02</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>132.03</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>21,416.58</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	4,004.53	零售（酒店）	17,280.02	附屬設施	132.03	<b>總計：</b>	<b>21,416.58</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	4,004.53													
零售（酒店）	17,280.02													
附屬設施	132.03													
<b>總計：</b>	<b>21,416.58</b>													
		該物業獲授土地使用權，分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日到期（作住宅用途）。												

附註：

- 根據日期為2010年8月25日的沛縣國用(2010)第03209號國有土地使用權證，佔地面積約148,860.6平方米的地塊之土地使用權已授予徐州德信置業有限公司（「徐州德信」），分別於2050年3月17日到期（作商業用途）及於2080年3月17日到期（作住宅用途）。
- 根據47份日期為2015年6月25日至2015年7月20日的沛房權證政字第00047274至00047297及00033847-665至00033847-687號房屋所有權證書，該物業總建築面積約21,284.55平方米的零售部分的建築物所有權歸屬於徐州德信，作零售用途。

3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 徐州德信已依法取得部分物業的建築物所有權；及
- ii. 徐州德信有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業為一幢12層高的商業建築，1樓及2樓均設有零售店舖，而3至12層則為酒店客房。截至我們現場檢查之日，該物業的部分較高樓層被佔用並用作辦公室。我們已獲 貴集團告知，更改物業的用途已獲得允許。在我們的估值過程中，我們根據該物業可更改的辦公用途對物業上層進行估值。

5. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等市場可比較項目的單位租金為：辦公單位：介乎人民幣20元至人民幣27元／平方米；零售單位（1樓）：介乎人民幣60元至人民幣90元／平方米。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及建築質量。

在我們的估值中，我們已就辦公單位和零售單位（1樓）分別採納約人民幣19元／平方米／月及人民幣61元／平方米／月的平均單位租金，與相關可比較項目一致。

6. 根據我們的市場研究，可比較項目於估值日期的市場收益率為：零售單位：介乎3.5%至4.7%；辦公單位：介乎4.6%至4.8%。已對該等可比較項目的市場收益率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於位置、規模及質量。

在估值中，我們已分別對零售單位和辦公單位採用4.5%和5.0%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該等比率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的的市值
8.	位於中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東和 韓信路以南的 九龍城B地塊 2號樓	九龍城B地塊（「該開發項目」）是在面積約為143,400.00平方米的地塊上開發的商業開發項目。  該開發項目位於徐州市漢城路以東，韓信路以南。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心約95分鐘車程，距徐州觀音國際機場110分鐘車程。  該物業包含該開發項目總建築面積約為52,006.47平方米的2號樓。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣 210,000,000元 (人民幣 二億一千萬元)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 210,000,000元 (人民幣 二億一千萬元))
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		零售	39,316.07	
		停車位	11,901.70	
		附屬設施	788.70	
		<b>總計：</b>	<b>52,006.47</b>	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年10月竣工。		
		該物業獲授土地使用權，期限分別於2051年3月7日（作商業用途）及2081年3月7日到期（作住宅用途）。		

附註：

1. 根據日期為2011年3月7日的國有土地使用權出讓合同－3203222011CR0003號，佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司徐州德信置業有限公司（「徐州德信」），土地出讓金為人民幣161,330,000元。
2. 根據日期為2011年4月28日的沛縣國用(2011)第T-3-5號國有土地使用權證，佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權已授予徐州德信，兩個同時進行的期限分別於2051年3月7日到期（作商業用途）及於2081年3月7日到期（作住宅用途）。
3. 根據日期為2011年7月11日的建設用地規劃許可證－DZ 320322201100007號，徐州德信獲准使用佔地面積約143,400.72平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2017年5月4日的建設工程規劃許可證－建字第320322201700024號，該物業批准建設規模約51,217.00平方米。
5. 根據日期為2017年10月27日的建築工程施工許可證－320322201710270101號，總建設規模約為51,217.70平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣98,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣68,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣308,100,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 徐州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 徐州德信有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權；
  - iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；及
  - iv. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙。
9. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1樓）單位費率介乎每平方米人民幣10,300元至人民幣13,800元之間。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1樓）採納約人民幣11,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。



估值報告

第二類 – 貴集團於中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的的市值										
9.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 文瀾街與 小河路 交叉口 西南部的 臻園未出售 的住宅單位和 停車位	臻園（「該開發項目」）是在面積約為21,817.00平方米的地塊興建的中型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2012年竣工。  該開發項目位於杭州市拱墅區文瀾街與小河路交叉口。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該開發項目駕車至杭州市中心需用時10分鐘左右。  該物業包括多個住宅單位、停車位及附屬設施，總建築面積約2,030.86平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置。	人民幣 31,100,000元 (人民幣 三千一百一十萬元)  (75.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 23,325,000元) (人民幣 二千三百三十二萬 五千元))  (見附註11)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>920.63</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>603.23</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>507.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>2,030.86</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	920.63	停車位	603.23	附屬設施	507.00	<b>總計：</b>	<b>2,030.86</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
商業	920.63													
停車位	603.23													
附屬設施	507.00													
<b>總計：</b>	<b>2,030.86</b>													
		該物業獲授的土地使用權於2080年7月14日到期，作住宅用途。												

附註：

- 根據日期2009年10月19日及2009年11月5日的3301002009A21060號國有土地使用權授予合約及其補充合約，該面積約為21,817.00平方米的地塊的土地使用權已授予浙江德信匯運置業有限公司（一家由 貴公司擁有75%股份的附屬公司，下文簡稱「浙江德信匯運」），土地出讓金為人民幣708,880,000元。
- 根據日期為2010年3月4日的國有土地使用權證－杭拱國用(2010)第100071號，佔地面積約21,817.00平方米的地塊之土地使用權已授予浙江德信匯運，期限於2080年7月14日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2009年11月13日的建設用地規劃許可證－地字第330100200900716號，浙江德信匯運獲准使用佔面積約21,819.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2012年8月10日的建設工程規劃許可證－建字第330100201000412號，各建築批准總建設規模約74,260.00平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。
5. 根據日期為2010年9月17日的建築工程施工許可證－330100201009170101號，總建設規模約為74,260.00平方米之多個建築工程獲准開始施工。  
  
誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。
6. 根據兩份日期分別為2011年9月20日和2012年12月18日的杭售許字(2011)第0037號更I-1和0084號更II-2商品房預售許可證，總建築面積約為52,871.78平方米的多棟建築獲准預售。  
  
誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。
7. 根據日期為2013年4月22日的第31000620130422101至31000620130422108號的八份竣工證書，總建築面積約為74,260.00平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。
8. 根據三份日期為2013年8月8日至2013年8月9日的杭房權證拱字第13536846、13536878及13536289號房屋所有權證書，該物業總建築面積約920.63平方米的部分的建築物所有權歸屬於浙江德信匯運。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 浙江德信匯運已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 浙江德信匯運有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該住宅部分物業；
  - iii. 浙江德信匯運有權佔用、使用該物業的停車位部分；及
  - iv. 浙江德信匯運已取得民防區域的使用權。
10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業住宅單位的單位費率為人民幣32,400元至人民幣35,200元／平方米。已對該等可比項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單位採用約人民幣33,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
11. 在我們估值過程中，我們並未對該物業停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日期，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				6月30日 現況下的的市值								
10.	位於中國 浙江省 杭州市 拱墅區 祥富路與 楊家濱路 交界西北部的 北海公園 多個 停車位	北海公園（「該開發項目」）是在面積約為38,746.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2014年竣工。  該開發項目位於杭州市拱墅區祥富路與楊家濱路交界。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心餘約15分鐘車程。  該物業包含多個停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約為2,643.82平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值  (55.00%的權益歸屬於貴集團：無商業價值)  (見附註8)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>615.32</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,028.52</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>2,643.82</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	615.32	附屬設施	2,028.52	<b>總計：</b>	<b>2,643.82</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	615.32											
附屬設施	2,028.52											
<b>總計：</b>	<b>2,643.82</b>											
		物業的土地使用權已就零售及辦公用途和住宅用途同時授予，前者於2051年5月4日到期，後者於2081年5月4日到期。										

附註：

1. 根據日期2010年10月28日及2010年11月24日的3301002010A21087號國有土地使用權授予合約及其補充合約，該面積約為38,746.00平方米的地塊的土地使用權已授予浙江德信東杭置業有限公司（一家由 貴公司擁有55.00%股份的附屬公司，下文簡稱「浙江德信東杭」），土地出讓金為人民幣1,090,000,000元。
2. 根據日期為2011年5月6日的杭拱國用(2011)第100038號國有土地使用權證，該面積約為38,746.00平方米的地塊的土地使用權已就零售及辦公用途和住宅用途同時授予浙江德信東杭，前者於2051年5月4日到期，後者於2081年5月4日到期。
3. 根據日期為2010年12月6日的地字第330100201000826號建設用地規劃許可證，浙江德信東杭獲准開發該面積約為38,746.00平方米的地塊。
4. 根據日期為2012年11月5日的建字第330100201100304號建設工程規劃許可證，多棟建築的批准總建設規模約為147,329.80平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

5. 根據日期為2011年8月31日的第330100201108310201號建設工程開工許可證，總建設規模約為146,789.80平方米的多棟建築獲准開工建造。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

6. 根據日期為2015年1月12日的兩份竣工證書（編號為330105201501120101和330105201501120102），總建築面積約為147,329.80平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

7. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

i. 浙江德信東杭有權佔用、使用及從該物業中獲得收益；及

ii. 浙江德信東杭已取得使用民防區域的權力。

8. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日，該物業無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				6月30日 現況下的的市值								
11.	位於中國 浙江省 杭州市 餘杭區 中泰鄉 石鴿社區的 早安的多個 停車位	<p>早安(「該開發項目」)是在面積約為39,864.30平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2016年竣工。</p> <p>該開發項目位於杭州餘杭區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心餘約40分鐘車程。</p> <p>該物業包含多個停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約為8,376.87平方米。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>7,512.90</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>863.97</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>8,376.87</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已分別就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2050年7月18日到期，後者於2080年7月18日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	7,512.90	附屬設施	863.97	<b>總計：</b>	<b>8,376.87</b>	截至估值日期， 該物業空置。	<p>無商業價值</p> <p>(100%的權益 歸屬於 貴集團： 無商業價值)</p> <p>(見附註12)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	7,512.90											
附屬設施	863.97											
<b>總計：</b>	<b>8,376.87</b>											

附註：

- 根據3301102009A21173號國有土地使用權授予合約及其日期分別為2009年11月27日及2013年3月21日的兩份補充合約，該面積約為39,864.30平方米的地塊的土地使用權已授予杭州上佳房地產開發有限公司，土地出讓金為人民幣193,000,000元。
  - 根據日期為2010年8月4日的地字第201001519014號建設用地規劃許可證，杭州上佳房地產開發有限公司獲准開發該面積約為39,864.30平方米的地塊。
  - 根據日期為2013年5月31日的建字第201301519003號建設工程規劃許可證，多棟建築的批准總建設規模約為118,381.28平方米。
- 誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。
- 根據日期為2014年2月24日的拍賣成交確認書，該物業的土地使用權已由杭州上佳房地產開發有限公司轉讓予杭州德冠投資有限公司(一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「杭州德冠」)，代價為人民幣168,900,000元。
  - 根據日期為2014年3月31日的杭餘出國用(2014)第119-217號國有土地使用權證，該面積約為39,864.30平方米的地塊的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予杭州德冠，前者於2050年7月18日到期，後者於2080年7月18日到期。

6. 根據日期為2014年5月7日的第330125201405070301號建設工程開工許可證，總建設規模約為118,381.28平方米的多棟建築獲准開工建造。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

7. 根據於2014年9月20日至2015年11月2日簽發的四份商品房預售許可證（編號分別為預售許字(2014)第00184號、預售許字(2015)第00035號、預售許字(2015)第00146號和預售許字(2015)第00193號），總建築面積約為86,762.52平方米的多棟建築獲准預售。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

8. 根據日期為2016年11月14日的第31110020161114102號竣工證書，總建築面積約為118,381.28平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

9. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：859.00平方米

非民防停車位：6,653.90平方米

10. 誠如 貴集團所告知，部分物業（建築面積約為42.90平方米）已預售，代價為人民幣104,261元。

11. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

- i. 杭州德冠已依法取得該物業的土地使用權；
- ii. 杭州德冠有權佔用該物業及從中獲得收益；及
- iii. 杭州德冠已獲得使用民防區域的權利。

12. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日，該物業無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的的市值								
12.	位於中國 浙江省 杭州市 江干區 環站東路與 天誠路交界 東北部東宸 東宸 的多個 停車位	東宸（「該開發項目」）是在面積約為52,064.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2017年竣工。  該開發項目位於杭州市江干區環站東路與天誠路交界。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距杭州市中心餘約15分鐘車程。  該物業包含多個停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約為11,246.97平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	無商業價值  (60.00%的權益歸屬於貴集團：無商業價值  (見附註11)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>6,327.13</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,919.84</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>11,246.97</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	6,327.13	附屬設施	4,919.84	<b>總計：</b>	<b>11,246.97</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	6,327.13											
附屬設施	4,919.84											
<b>總計：</b>	<b>11,246.97</b>											
		物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2055年3月18日到期，後者於2085年3月18日到期。										

附註：

- 根據日期為2014年9月17日及2014年10月13日的3301002014A21069號國有土地使用權授予合約及其補充合約，該面積約為52,064.00平方米的地塊的土地使用權已授予浙江德信中順置業有限公司（一家由 貴公司擁有60.00%股份的附屬公司，下文簡稱「浙江德信中順」），土地出讓金為人民幣1,271,680,000元。
- 根據日期為2015年4月2日的杭江國用(2015)第100037號國有土地使用權證，該面積約為52,064.00平方米的地塊的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予浙江德信中順，前者於2055年3月18日到期，後者於2085年3月18日到期。
- 根據日期為2014年10月21日的地字第330100201400332號建設用地規劃許可證，浙江德信中順獲准開發該面積約為52,064.00平方米的地塊。
- 根據日期為2015年6月10日的建字第330100201500227號建設工程規劃許可證，該建築的批准總建設規模約為170,417.63平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

5. 根據日期為2015年6月24日的第330104201506240101號建設工程開工許可證，總建設規模約為170,417.63平方米的多棟建築獲准開工建造。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

6. 根據於2015年7月24日至2016年4月24日簽發的四份商品房預售許可證（編號分別為杭售許字(2015)第000089號、杭售許字(2015)第000124號、杭售許字(2015)第000160號和杭售許字(2016)第000046號），總建築面積約為117,620.92平方米的多棟建築獲准預售。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

7. 根據日期為2017年8月25日的兩份竣工證書（編號為31001620170825101和31001620170825102），總建築面積約為170,417.63平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

8. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：46.32平方米

非民防停車位：6,280.81平方米

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為74.11平方米）已預售，總代價約為人民幣610,000元。

10. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

- i. 浙江德信中順已依法取得該物業的土地使用權；
- ii. 浙江德信中順有權佔用、使用該物業的土地使用權及從中獲得收益；及
- iii. 浙江德信中順有權使用該物業的民防區域。

11. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日，該物業無法在開放市場自由轉讓。



估值報告

於2018年

6月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的的市值
13.	位於 中國 浙江省 溫州市 甌海區中匯路 泊林公館的 多個停車位	泊林公館（「該開發項目」）是在面積約為21,530.00平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2016年竣工。  該開發項目位於甌海區中匯路。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心餘約10分鐘車程。  該物業包含總建築面積約為5,810.09平方米的多個停車位。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 8,000,000元 (人民幣八百萬元) (51.00%的權益 歸屬於 貴集團： 人民幣4,080,000元 (人民幣 四百零八萬元)  (見附註6)

用途	概約建築面積 (平方米)
停車位	3,428.52
附屬設施	2,381.57
<b>總計：</b>	<b>5,810.09</b>

物業的土地使用權已就批發和零售用途及住宅用途同時授予，前者於2053年7月1日到期，後者於2083年7月1日到期。

附註：

- 根據日期為2013年7月2日的330304 [2013] A21007號國有土地使用權授予合約，該面積約為21,530.00平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信置業有限公司（一家由 貴公司擁有51.00%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信」），土地出讓金為人民幣289,000,000元。
- 根據八十份建築物所有權證（編號為：浙(2016)溫州市不動產權第0023385、0023386、0023392、0023395、0023398、0023405、0023408、0023415、0023417、0023418、0023419、0023423、0023431、0023438、0023439、0023440、0023441、0023449、0023450、0023454、0023464、0023469、0023471、0023480、0023483、0023489、0023508、0023510、0023519、0023524、0023535、0023537、0023539、0023540、0023544、0023547、0023551、0023553、0023556、0023558、0023559、0023564、0023575、0023576、0023577、0023581、0023582、0023583、0023584、0023595、0023598、0023601、0023604、0023610、0023612、0023616、0023622、0023623、0023631、0023634、0023635、0023638、0023639、0023646、0023649、0023653、0023657、0023665、0023667、0023668、0023669、0023671、0023685、0023687、0023691、0023698、0023703、0023704、0023708、0023709號）該物業總建築面積為3,686.84平方米的建築物歸屬於溫州德信。

3. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：741.68平方米

非民防停車位：2,686.84平方米

4. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

- i. 溫州德信已依法取得該物業的建築物所有權（民防停車位除外）；
- ii. 溫州德信有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業（民防停車位除外）；及
- iii. 溫州德信有權使用該物業之民防區域。

5. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為停車位：人民幣90,000元至人民幣118,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置及大小。

在我們的估值中，我們已就停車位採用人民幣100,000元／個的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

6. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為截至估值日，該物業無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的的市值										
14.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三洋路 黃嶼村的 愛琴海岸一期 未出售部分	<p>愛琴海（下文簡稱「開發項目」）是在面積約為39,739.17平方米的兩塊地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目的第一期已於2016年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市甌海區三洋路黃嶼村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距溫州市中心約25分鐘車程，距溫州火車站約30分鐘車程。</p> <p>該物業包含開發項目第一期的多個住宅單元及停車位，其總建築面積約為1,366.62平方米。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>376.84</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>129.28</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>860.50</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>1,366.62</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已就住宅用途授予，將於2083年11月6日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	376.84	停車位	129.28	附屬設施	860.50	<b>總計：</b>	<b>1,366.62</b>	<p>截至估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 8,300,000 (人民幣 八百三十萬元)</p> <p>( 貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 8,300,000 (人民幣 八百三十萬元))</p> <p>(見附註11)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	376.84													
停車位	129.28													
附屬設施	860.50													
<b>總計：</b>	<b>1,366.62</b>													

注：

- 根據日期為2013年11月7日的3303042013A22905號國有土地使用權授予合約，該面積約為16,818.40平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信生態園置業有限公司（一家由 貴公司擁有100.0%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信生態園」），土地出讓金為人民幣510,000,000元。
- 根據日期為2013年11月14日的溫國用(2013)第3-341035號國有土地使用權證，該面積約為16,818.40平方米的地塊的土地使用權已就住宅用途授予溫州德信生態園，該授權將於2083年11月6日到期。
- 根據日期為2013年11月11日的地字第浙規證2013-030600016號建設用地規劃許可證，溫州德信生態園獲准開發該面積約為16,818.40平方米的地塊。
- 根據日期為2013年12月9日的建字第浙規證2013-030600025號建設工程規劃許可證，多棟建築的批准總建設規模約為66,622.20平方米。
- 根據日期為2013年12月19日的第330302201312190133號建設工程開工許可證，總建設規模約為66,622.20平方米的工程獲准開工。

6. 根據編號為甌房售預字(2014)第001和008號的兩份商品房預售許可證，該開發項目第1期（總面積約為49,407.79平方米）獲准預售。

7. 根據九份不動產權證（編號：浙(2017)溫州市不動產權第0045257、0045374、0045640、0050450、0050452、0050482、0050492、0050503和0050523號），總建築面積約為763.53平方米的多個住宅單元及停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信生態園。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書所述的部分總建築面積。

8. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：29.03平方米

非民防停車位：100.25平方米

9. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

i. 溫州德信生態園已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權（民防停車位除外）；

ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業（民防停車位除外）；及

iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的民防區域。

10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣19,000元至人民幣23,000元／平方米；停車位：人民幣118,000元至人民幣170,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用人民幣20,800元／平方米及人民幣140,000元／個的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

11. 在我們估值過程中，我們並未對民防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的的市值										
15.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村的 湖濱一號 未出售部分	湖濱一號(下文簡稱「開發項目」)是在面積約為32,111.16平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2016年竣工。  該開發項目位於甌海區塘東村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心餘約10分鐘車程。  該物業包括一個住宅單元、多個停車位及附屬設施，總建築面積約8,572.83平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 13,200,000 (人民幣 一千三百二十萬元)  ( 貴集團應佔 65.00%的權益： 人民幣 8,580,000 (人民幣 八百五十八萬元))  (見附註8)										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>153.73</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>4,806.03</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,613.07</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>8,572.83</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	153.73	停車位	4,806.03	附屬設施	3,613.07	<b>總計：</b>	<b>8,572.83</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	153.73													
停車位	4,806.03													
附屬設施	3,613.07													
<b>總計：</b>	<b>8,572.83</b>													
		該物業獲授的土地使用權於2083年11月17日到期，作住宅用途。												

注：

- 根據日期為2013年11月18日的330304[2013]A21017號國有土地使用權授予合約，該面積約為32,111.16平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信梧田置業有限公司(一家由 貴公司擁有65.0%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信梧田」)，土地出讓金為人民幣593,000,000元。
- 根據日期為2013年12月8日的溫國用(2013)第3-343748號國有土地使用權證，該面積約為32,111.16平方米的地塊的土地使用權已就住宅用途授予溫州德信梧田，該授權將於2083年11月17日到期。
- 根據浙(2017)溫州市不動產權第0051817號不動產權證書，總建築面積約為153.73平方米的物業(即，開發項目的2號樓302室)的建築物所有權歸屬於溫州德信梧田，作住宅用途，該授權將於2083年11月17日到期。
- 根據113份不動產權證書，總建築面積約為3,890.61平方米，113個停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信梧田，期限截至2083年11月17日。

5. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：1,433.19平方米

非民防停車位：3,372.84平方米

6. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

- i. 溫州德信梧田已取得該物業的建築物所有權（民防停車位除外）；
- ii. 溫州德信梧田有權佔用、使用、租賃、處置該物業及從中獲得收益（民防停車位除外）；及
- iii. 溫州德信梧田有權使用該物業的民防區域。

7. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣20,900元至人民幣23,000元／平方米；停車位：人民幣90,000元至人民幣118,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用約人民幣22,700元／平方米及人民幣100,000元／個的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

8. 在我們估值過程中，我們並未對該物業的民防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年								
				6月30日 現況下的的市值								
16.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 三洋路黃嶼村 愛琴海岸二期的 多個停車位	<p>愛琴海（下文簡稱「開發項目」）是在總面積約為39,739.17平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目的第二期已於2017年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市甌海區三洋路黃嶼村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距溫州市中心約25分鐘車程，距溫州火車站約30分鐘車程。</p> <p>該物業包含總建築面積約為1,241.40平方米的停車位。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>163.70</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,077.70</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>1,241.40</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2054年5月21日到期，後者於2084年5月21日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	163.70	附屬設施	1,077.70	<b>總計：</b>	<b>1,241.40</b>	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 560,000元 (人民幣 五十六萬元)  ( 貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 560,000元 (人民幣 五十六萬元))  (見附註10)
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	163.70											
附屬設施	1,077.70											
<b>總計：</b>	<b>1,241.40</b>											

注：

- 根據日期為2013年11月9日的3303042014A22902號國有土地使用權授予合約，該面積約為22,920.77平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信生態園置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信生態園」），土地出讓金為人民幣696,000,000元。
- 根據日期為2014年5月28日的溫國用(2014)第3-362831號國有土地使用權證，該面積約為22,920.77平方米的地塊的土地使用權已就商業用途及住宅用途同時授予溫州德信生態園，前者於2054年5月21日到期，後者於2084年5月21日到期。
- 根據日期為2014年5月21日的地字第浙規證2014-030600002號建設用地規劃許可證，溫州德信生態園獲准開發佔地面積約22,920.77平方米之地塊。
- 根據日期為2014年7月18日的建字第浙規證2014-030600013號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為88,780.96平方米。
- 根據日期為2014年7月29日的330302201407290109號建築工程施工許可證，總建設規模約為88,780.96平方米之建築工程獲准開始施工。
- 根據三份不動產權證（編號：浙(2017)溫州市不動產權第0050446、0050451和0050487號），總建築面積約為100.02平方米的物業的建築物所有權歸屬於溫州德信生態園。

7. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：35.32平方米

非民防停車位：128.38平方米

8. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資料：

- i. 溫州德信生態園已取得該物業之土地使用權；
- ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業（民防停車位除外）；及
- iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的民防區域。

9. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的停車位單位費率介乎每個人民幣118,000元至170,000元之間。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置及大小。

在估值中，我們已採納每個停車位約人民幣140,000元的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

10. 在我們估值過程中，我們並未對該物業的民防停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值										
17.	位於 中國浙江省 溫州市甌海區 天平路 和新橋街道 海派嘉園 一期的 未出售部分	海派嘉園一期（下文簡稱「開發項目」）是在面積約為28,202.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2017年竣工。  該開發項目位於溫州市甌海區天平路和新橋路。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距市中心餘約30分鐘車程。  該物業包含一個住宅單元和159個停車位，總建築面積約為6,953.07平方米。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 20,300,000元 (人民幣 二千零三十萬元)  ( 貴集團應佔 75.00%的權益： 人民幣 15,225,000元 (人民幣一千五百 二十二萬五千元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>74.38</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>5,291.01</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,587.68</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>6,953.07</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	74.38	停車位	5,291.01	附屬設施	1,587.68	<b>總計：</b>	<b>6,953.07</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	74.38													
停車位	5,291.01													
附屬設施	1,587.68													
<b>總計：</b>	<b>6,953.07</b>													
		該物業獲授的土地使用權於2084年6月2日到期，作住宅用途。												

注：

- 根據日期為2014年5月30日的3303042014B05049號國有土地使用權授予合約，該面積約為28,202.00平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信廣景置業有限公司（一家由 貴公司擁有75.0%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信廣景」），土地出讓金為人民幣537,000,000元。
- 根據日期為2014年6月12日的溫國用(2014)第3-364173號國有土地使用權證，該面積約為28,202.00平方米的地塊的土地使用權已就住宅用途授予溫州德信廣景，該授權將於2084年6月2日到期。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。
- 根據浙(2018)溫州市不動產權第006648號不動產權證書，總建築面積約為74.38平方米的住宅單元（即，開發項目的5號樓204室）的建築物所有權歸屬於溫州德信廣景。
- 根據159份不動產權證書，總建築面積約為5,291.01平方米的159個停車位的建築物所有權歸屬於溫州德信廣景。

5. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：
- i. 溫州德信廣景已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
  - ii. 溫州德信廣景有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業；及
6. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣15,600元至人民幣17,000元／平方米；停車位：人民幣118,000元至人民幣155,000元／個。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和停車位分別採用人民幣15,900元／平方米及人民幣120,000元／個的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值												
18.	位於 中國 浙江省 溫州市甌海區 天平路 和新橋路 海派嘉園 二期的 未出售部分	海派嘉園二期（下文簡稱「開發項目」）是在面積約為29,452.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2018年竣工。  該開發項目位於溫州市甌海區天平路和新橋路。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。該開發項目距市中心餘約30分鐘車程。  該物業包括總建築面積約11,098.71平方米的多個住宅單元、商業單元及停車位。用途及概約總建築面積如下所示：	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 47,200,000元 (人民幣四千七百二十萬元)  ( 貴集團應佔 75.00%的權益： 人民幣 35,400,000元 (人民幣三千五百四十萬元))  (見附註9)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>102.27</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,946.21</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>7,685.14</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,365.09</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>11,098.71</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	102.27	零售	1,946.21	停車位	7,685.14	附屬設施	1,365.09	<b>總計：</b>	<b>11,098.71</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	102.27															
零售	1,946.21															
停車位	7,685.14															
附屬設施	1,365.09															
<b>總計：</b>	<b>11,098.71</b>															
		物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2055年7月7日到期，後者於2085年7月7日到期。														

注：

- 根據日期為2015年7月8日和2017年11月1日的330304(2015)B06675號國有土地使用權授予合約，該面積約為29,452.00平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信廣景置業有限公司（一家由 貴公司擁有75.00%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信廣景」），土地出讓金為人民幣483,110,000元。
- 根據日期為2015年8月17日的溫國用(2015)第3-04841號國有土地使用權證，該面積約為29,452.00平方米的地塊的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予溫州德信廣景，前者於2055年7月7日到期，後者於2085年7月7日到期。
- 根據日期為2018年1月26日的第32500520180126101號竣工證書，總建築面積約為84,461.11平方米的多棟建築的建設工程已於2018年1月檢查，且該等檢查已記錄在案。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述證書載列的部分建築。

4. 根據三份預售許可證，總建築面積約為48,309.36平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

	許可證號	樓宇編號	總建築面積 (平方米)	簽發日期
i. . . . .	甌房售許字(2015) 011	7和16	30,171.59	2015年12月15日
ii. . . . .	甌房售許字(2016) 007	8、12、13、14和15	42,753.31	2016年5月3日
iii. . . . .	甌房售許字(2015) 016	11	8,009.34	2016年10月25日
		總計：	<b>48,309.36</b>	

5. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：5,564.00平方米

非民防停車位：2,121.14平方米

6. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約為1,946.21平方米的部分已預售，總代價約為人民幣45,600,000元。我們已在估值中考慮上述金額。

7. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：

- i. 溫州德信廣景已依法取得該物業的建築物所有權；
- ii. 溫州德信廣景有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權（停車位除外）；
- iii. 溫州德信廣景有權佔用、使用該等物業的停車部分及從中獲得收益；及
- iv. 溫州德信廣景有權使用該物業的民防區域。

8. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣15,700元至人民幣17,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣21,300元至人民幣27,500元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用人民幣15,900元／平方米及人民幣23,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

9. 在我們估值過程中，我們並未對位於該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值														
19.	位於中國 浙江省 溫州市 甌海區 塘東村的 悅城	<p>悅城(下文簡稱「開發項目」)是在面積約為20,751.91平方米的地塊興建的大型綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2018年竣工。</p> <p>該開發項目位於甌海區塘東村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該開發項目距市中心餘約10分鐘車程。</p> <p>該物業包括多個住宅單元、零售單元、停車位及附屬設施，總建築面積約68,836.01平方米。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,785.32</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,353.66</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,353.66</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,183.04</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,513.99</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>68,836.01</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已就批發和零售用途及住宅用途同時授予，前者於2056年1月5日到期，後者於2086年1月5日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	51,785.32	零售	1,353.66		1,353.66	停車位	13,183.04	附屬設施	2,513.99	<b>總計：</b>	<b>68,836.01</b>	<p>截至估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 948,000,000元 (人民幣九億四千八百萬元)</p> <p>( 貴集團應佔 65.00%的權益： 人民幣 616,200,000元 (人民幣六億一千六百二十萬元))</p> <p>(見附註11和14)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	51,785.32																	
零售	1,353.66																	
	1,353.66																	
停車位	13,183.04																	
附屬設施	2,513.99																	
<b>總計：</b>	<b>68,836.01</b>																	

注：

- 根據日期為2015年11月10日的330304[2015]A21024號國有土地使用權授予合約，該面積約為20,751.91平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信金田置業有限公司(「一家由 貴公司擁有65.00%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信金田」)，土地出讓金為人民幣398,500,000元。
- 根據日期為2016年1月12日的溫國用(2016)第3-00203號國有土地使用權證，該面積約為20,751.91平方米的地塊的土地使用權已就批發和零售用途及住宅用途同時授予溫州德信金田，前者於2056年1月5日到期，後者於2086年1月5日到期。
- 根據日期為2015年12月15日的地字第浙規證2015-030400098號建設用地規劃許可證，溫州德信金田獲准開發佔地面積約20,751.91平方米之地塊。
- 根據日期為2016年1月22日的建字第浙規證2016-030400008號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為70,629.80平方米。
- 根據日期為2016年2月5日的330304201602050101號建築工程施工許可證，總建設規模約為70,629.80平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據日期為2016年5月24日和2016年10月25日的甌房售許字(2016)第008號商品房預售許可證，總建築面積約為53,079.08平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據竣工檢查申請記錄，總建築面積約為70,610.10平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。  
  
誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述記錄載列的部分建築。
8. 該物業的停車位明細如下：  
  
民防停車位：3,963.78平方米  
  
非民防停車位：9,219.26平方米
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為53,138.98平方米）已預售，總代價約為人民幣982,800,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
10. 誠如 貴集團所告知，截至估值日部分停車位（總建築面積納為8,439.22平方米）已預售，總代價約為人民幣37,900,000元。
11. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：
  - i. 溫州德信金田已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信金田有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 溫州德信金田有權使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣17,600元至人民幣19,300元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣18,700元至人民幣27,600元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣18,600元／平方米及人民幣23,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
13. 在我們估值過程中，我們並未對該物業的停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在開放市場自由轉讓。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值										
20.	位於中國 浙江省 溫州市 黃嶼生態園的 上府的 未出售部分	<p>上府(下文簡稱「開發項目」)是在面積約為9,023.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，其於2018年竣工。</p> <p>該開發項目位於溫州市黃嶼生態園附近。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。該開發項目距溫州市中心25分鐘車程，距溫州火車站30分鐘車程。</p> <p>該物業包含多個住宅單元和停車位，竣工時的總建築面積約為3,726.39平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>791.69</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,614.54</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>320.16</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>3,726.39</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2056年2月28日到期，後者於2086年2月28日到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	791.69	停車位	2,614.54	附屬設施	320.16	<b>總計：</b>	<b>3,726.39</b>	<p>截至估值日期， 該物業空置。</p>	<p>人民幣 17,200,000元 (人民幣 一千七百二十萬元)</p> <p>( 貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 17,200,000元 (人民幣 一千七百二十萬元)</p> <p>(見附註12)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	791.69													
停車位	2,614.54													
附屬設施	320.16													
<b>總計：</b>	<b>3,726.39</b>													

注：

- 根據日期為2016年2月29日的3303042016A22901號國有土地使用權授予合約，該面積約為9,023.00平方米的地塊的土地使用權已授予溫州德信生態園置業有限公司(一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「溫州德信生態園」)，土地出讓金為人民幣185,000,000元。
- 根據日期為2016年3月15日的溫國用(2016)第3-01360號國有土地使用權證，該面積約為9,023.00平方米的地塊的土地使用權已就商業用途及住宅用途同時授予溫州德信生態園，前者於2056年2月28日到期，後者於2086年2月28日到期。
- 根據日期為2016年3月14日的地字第浙規證(2016) 030600002號建設用地規劃許可證，溫州德信生態園獲准開發該面積約為9,023.00平方米的地塊。
- 根據日期為2016年6月21日的建字第浙規證(2016) 030600004號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為29,762.30平方米。

5. 根據日期為2016年6月30日的330302201606300109號建築工程施工許可證，總建設規模約為29,762.30平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據日期為2016年9月9日的甌房售許字(2016)第011號商品房預售許可證，總建築面積約為22,216.37平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據日期為2018年6月29日的第32500020180629101號竣工證書，總建築面積約為29,762.3平方米的多棟建築的建設工程已經檢查，且該等檢查已記錄在案。
8. 該物業的停車位明細如下：  
  
民防停車位：1,079.94 平方米  
  
非民防停車位：1,536.60 平方米
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為527.97平方米）已預售，總代價約為人民幣11,800,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
10. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：
  - i. 溫州德信生態園已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信生態園有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 溫州德信生態園有權使用該物業的民防區域。
11. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣19,000元至人民幣23,100元／平方米。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單位費率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置、大小、始建年代及建設質量。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元分別採用人民幣20,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
12. 在估值過程中，我們並未對該物業停車位賦予任何商業價值，因為截至估值日，該等停車位無法在公開市場自由轉讓。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	物業截至 2018年6月30日 現況下的市值								
21.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫路 東武陽路南的 溪山美墅 的未出售部分	<p>溪山美墅（下文簡稱「開發項目」）是在總面積約為105,650.00平方米的兩塊地塊興建的大型住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2012年竣工。</p> <p>該物業位於湖州市德清縣雲岫路東和武陽路南側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。自該開發項目至德清火車站大概需要20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括多個零售單位，總建築面積約為2,710.32平方米。用途及概約總建築面積如下所示：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,407.12</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,303.20</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>2,710.32</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,407.12	附屬設施	1,303.20	<b>總計：</b>	<b>2,710.32</b>	<p>截至估值日期，該物業總建築面積約1,200.00平方米的部分受兩份租約規限，最新的租約將於2023年4月30日到期，每月租金總額約為人民幣42,700元（不含增值稅）。而該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 14,200,000元 (人民幣一千四百二十萬元)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 14,200,000元) (人民幣一千四百二十萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
零售	1,407.12											
附屬設施	1,303.20											
<b>總計：</b>	<b>2,710.32</b>											
		<p>物業的土地使用權已就商業用途和住宅用途同時授予，前者於2047年8月7日到期，後者於2077年8月7日到期。</p>										

注：

- 根據日期為2008年2月1日的兩份國有土地使用權證書（編號為）德清國用(2008)第00145534和00145535號），總面積約為105,650.00平方米的兩塊地塊已授予浙江華詩置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「浙江華詩」），該等使用權證已就商業用途及住宅用途同時授予，前者於2047年8月7日到期，後者於2077年8月7日到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述證書所述的部分地塊。

- 根據日期為2008年1月24日的地字第330521200800004號建設用地規劃許可證，浙江華詩獲准使用佔地面積約105,650.00平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述許可證所述的部分地塊。

3. 根據於2008年2月4日至2009年5月26日期間簽發的三份建設工程規劃許可證(編號：建字第330521200800018, 330521200800023和330521200900071號)，批准的多棟建築總建設規模約為178,158.25平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

4. 根據於2008年3月3日至2009年8月4日期間簽發的三份建設工程施工許可證(編號：330521200802250101、330521200908040101和330521200805260101)，總建設規模約為176,416.15平方米的多棟建築獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

5. 根據日期為2012年8月14日的德房權證武康鎮字第066645號房屋所有權證書，總建築面積約為1,407.12平方米的物業的建築物所有權歸屬於浙江華詩。

6. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含(其中包括)以下資訊：

i. 浙江華詩已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；

ii. 浙江華詩有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業；及

iii. 浙江華詩有權使用該物業之民防區域。

7. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位(1樓)的租賃單價介乎人民幣37元至人民幣45元/平方米/月。對該等可比較項目的租賃單價已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及建築質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採納約人民幣47元/平方米/月的平均租賃單價，與相關可比較項目一致。

8. 根據我們的市場研究，可比較項目於估值日期的市場收益率介乎2.3%至3.5%。對該等可比較項目的市場收益已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及建築質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納3.0%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
22.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 雲岫北路的 德藍廣場 1至5號樓的 未出售部分	<p>德藍廣場（下文簡稱「開發項目」）是包含辦公、酒店、住宅和商業單元的綜合開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於湖州市武康鎮雲岫北路。周邊開發項目多為各種住宅及商業物業。該開發項目據湖州市中心約50分鐘車程。</p> <p>該物業包含多個商業單元（1至5號樓），總建築面積約為223.31平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，該授權於2046年12月30日到期（作商業服務及其他商業服務用途）。</p>	<p>截至估值日期，該物業總建築面積約176.62平方米的部分受多份租約規限，最新的租約將於2021年3月31日到期，每月租金總額約為人民幣14,200元（不含增值稅）。</p> <p>而該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 3,060,000元 （人民幣 三百零六萬元）</p> <p>（ 貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 3,060,000元 （人民幣 三百零六萬元）</p>

注：

- 根據日期為2014年9月30日的四份國有土地使用權證書（編號為德清國用(2014)第02302847、02302849、02302858和02302859號），總分攤面積約為13.77平方米的四塊地塊已授予德清德藍置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「德清德藍」），該等使用權證已就商業服務及其他商業服務用途授予，將於2046年12月30日到期。
- 根據編號為德房權證武康鎮字第13076549、13076613、13076614和13076615號的四份房屋所有權證書，總建築面積約為223.31平方米的物業的建築物所有權歸屬於德清德藍。
- 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：
  - 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
  - 德清德藍有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業。
- 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1樓）的租賃單價介乎人民幣49元至人民幣53元／平方米／月。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的單價進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於的時間、位置及大小、樓層差別及質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1樓）採納約人民幣57元／平方米／月的平均租賃單價，與相關可比較項目一致。
- 根據我們的市場研究，可比較項目於估值日期的市場收益率介乎2.3%至2.8%。在得出關鍵假設時，已對該等可比物業的市場收益率進行適當調整，以反映相關因素的影響，包括但不限於位置、大小及質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納2.5%的資本化率，考慮到上述市場收益率，該資本化率屬合理。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
23.	位於中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街道和 北湖東街的 德藍廣場 6號樓的 酒店部分	<p>德藍廣場（下文簡稱「開發項目」）是包含辦公、酒店、住宅和商業單元的綜合開發項目。該項目在面積約為23,886.13平方米的地塊興建。誠如 貴集團所告知，該項目於2014年竣工。</p> <p>該開發項目位於武康街道。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。該開發項目據湖州市中心約50分鐘車程。</p> <p>該物業包含總建築面積約為12,986.00平方米的酒店部分。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業包含168間客房以及餐廳、多功能室、會議室及健身中心等設施。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，該授權將於2046年12月30日到期（作商業用途）。</p>	<p>截至估值日期，該物業已運營。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業截至估值日期的佔用率約為60%。</p>	<p>人民幣 83,000,000元 (人民幣 八千三百萬元)</p> <p>( 貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 83,000,000元 (人民幣 八千三百萬元))</p>

注：

- 根據日期為2016年12月14日的浙(2016)德清縣不動產權第0009246號不動產權證書，總建築面積約為26,067.71平方米的物業的建築物所有權及相應的土地使用權歸屬於德清德藍置業有限公司（一家由 貴公司擁有100%股份的附屬公司，下文簡稱「德清德藍」），該等權限就商業用途授予，將於2046年12月30日到期。

誠如 貴集團所告知，該物業包含上述證書載列的部分建築。

- 客房明細如下表所示：

客房類型	大小 (平方米)	客房數目
豪華客房.....	26	58
商務客房.....	26	13
城市客房.....	39	56
行政客房.....	48	29
家庭客房.....	26	11
豪華套間.....	134	1
	<b>總計：</b>	<b>168</b>

附錄三

物業估值報告

3. 附屬設施及便利設施明細如下表所示：

餐飲門店	樓層	座位區總面積 (平方米)	最大就坐容量
書吧 .....	1	70	12
花園餐廳.....	26	308	100
VIP房 .....	26	60	10
	總計	<b>438</b>	<b>122</b>

功能設施	樓層 (平方米)	大小
會議室 .....	5	250
健身中心.....	5	48
	總計	<b>298</b>

6. 我們已獲 貴集團的中國法律顧問提供關於物業所有權的法律意見，該法律意見包含（其中包括）以下資訊：

- i. 德清德藍已依法取得該物業的土地使用權及建築物所有權；及
- ii. 德清德藍有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。

7. 我們於估值中採用的主要假設概述如下：

- i. 平均每日房價（「平均每日房價」）： 人民幣440元
- ii. 資本化率： 5.00%

我們參考了類似酒店的平均每日房價，其範圍介於每晚人民幣450元至人民幣550元的範圍。我們上述假設平均每日房價乃與市場一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
24.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 一里洋房 未售部分	<p>一里洋房(下文簡稱「該開發項目」)是一個建於一幅總佔地面積約47,540.00平方米的土地之上的大規模住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2013年竣工。</p> <p>該物業位於德清縣。周邊開發項目多為各種住宅。自該開發項目至德清火車站大概需要20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該開發項目的各種零售單位、停車位、儲藏室及附屬設施，總建築面積約8,584.76平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>425.13</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>460.77</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>159.04</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,539.82</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>8,584.76</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2050年1月14日及2080年1月14日到期(作商業及住宅用途)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	425.13	停車位	460.77	儲藏室	159.04	附屬設施	7,539.82	<b>總計：</b>	<b>8,584.76</b>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約425.13平方米的部</p> <p>分受一份將於2023年2月10日到期的租約所規限，每月租金總額約人民幣7,900元(不含增值稅)。</p> <p>而該物業其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 3,630,000元 (人民幣 三百六十三萬元)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 3,630,000元 (人民幣三百六十三 萬元))</p> <p>(見附註10)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
商業	425.13															
停車位	460.77															
儲藏室	159.04															
附屬設施	7,539.82															
<b>總計：</b>	<b>8,584.76</b>															

附註：

1. 根據日期為2009年12月15日的國有土地使用權出讓合同－3305212009A211111號，佔地面積約47,540.00平方米的地塊之土地使用權歸屬於 貴公司全資附屬公司德清名城置業有限公司(「德清名城」)，土地出讓金為人民幣207,274,400元。

誠如 貴集團所告知，如上述合同所述，該物業僅包括部分地塊。

2. 根據三份日期為2011年4月15日的國有土地使用權證－德清國用(2011)第00173448號、第00173449號及第00173450號，三塊總佔地面積約47,540.00平方米的地塊之土地使用權已授予德清名城，兩個同時進行的期限分別於2050年1月14日及2080年1月14日到期(作商業及住宅用途)。

誠如 貴集團所告知，如上述證書所述，該物業僅包括部分地塊。

3. 根據日期為2010年6月22日的建設用地規劃許可證－地字第330521201000040號，德清名城獲准使用總佔地面積約47,540.00平方米之三塊地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分地塊。

4. 根據日期為2010年9月3日的建設工程規劃許可證－建字第330521201000142號，批准總建設規模約100,416.35平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期為2010年11月1日的建築工程施工許可證－330521201011010201號及330521201011010101號，總建設規模約100,416.35平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

6. 根據兩份日期為2013年12月18日的房屋所有權證書－德房權證武康鎮字第13082197及第13082198號，總建築面積約425.13平方米的該物業房屋所有權歸屬於德清名城。

7. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 德清名城已依法取得該物業之土地使用權及商業部分的建築物所有權；
- ii. 德清名城有權佔用、使用、處置該物業的商業部分及從中獲得收益（停車部分除外）；
- iii. 德清名城有權佔用、使用及從該物業之停車位獲得收益；及
- iv. 德清名城有權使用該物業之民防區域。

8. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1層）的單位租金介乎每月每平方米人民幣37元至50元。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異及質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1層）採納每月每平方米約人民幣40元的平均單位租金，與相關可比較項目一致。

9. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較項目的市場收益率介乎2.3%至3.5%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於位置、規模及質量。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率3.0%，考慮到以上市場收益率，該資本化率視作合理。

10. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
25.	中國 浙江省 湖州市 長興縣 太湖街道 常州路666號 泊林公館 未售部分	泊林公館(下文簡稱「該開發項目」)是一個建於一幅總佔地面積約55,942.00平方米的土地之上的大規模住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2014年竣工。  該物業位於湖州市長興縣常州路。周邊開發項目多為各種住宅及商業。自該開發項目至長興高鐵站大概需要15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業包括16個零售單位、各種停車位及附屬設施，總建築面積約16,891.38平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業總建築面積約1,143.76平方米的部分受多份最遲於2023年6月10日到期的租約所規限，每月租金總額約人民幣36,000元(不含增值稅)。  該物業其餘部分空置。	人民幣 22,100,000元 (人民幣 二千二百一十萬元)  見注11  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 22,100,000元 (人民幣二千二百一 十萬元)) (見附註10)

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	2,527.66
停車位	13,104.68
附屬設施	1,259.04
<b>總計：</b>	<b>16,891.38</b>

該物業獲授土地使用權，期限於2051年12月30日到期(作商業用途)。

附註：

- 根據日期為2011年1月19日的國有土地使用權出讓合同—3305222011A21001號，佔地面積約55,942.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司長興德信置業有限公司(「長興德信」)，土地出讓金為人民幣489,000,000元。
- 根據日期為2011年10月7日的國有土地使用權證—長土國用(2011)第00107878號，佔地面積約55,942.00平方米的地塊之土地使用權已授予長興德信，期限於2051年12月30日到期(作商業用途)。
- 根據日期為2011年7月20日的建設用地規劃許可證—地字第330522201100042號，長興德信獲准使用佔地面積約55,942.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期分別為2011年9月7日及2011年10月25日的建設工程規劃許可證—建字第330521201000142號及第330522201100238號，該開發項目之批准總建設規模約181,546.39平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建設規模。



附錄三

物業估值報告

5. 根據三份日期在2011年9月21日至2011年10月28日的建築工程施工許可證－330522201109210101號、330522201110280201號及330522201110280301號，該開發項目總建設規模約181,546.39平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建設規模。

6. 根據下述房屋所有權證書，該物業總建築面積約2,527.66平方米的房屋所有權歸屬於長興德信。該等許可證詳情如下：

編號	證書編號	性質	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
i.	長房權證太湖字第00217662號	太湖街道常州路666-2號	36.5	商業	2014年11月19日
ii.	長房權證太湖字第00217667號	太湖街道常州路666-7號	34.14	商業	2014年11月19日
iii.	長房權證太湖字第00218374號	太湖街道常州路666-14號	138.78	商業	2014年11月19日
iv.	長房權證太湖字第00218375號	太湖街道常州路666-15號	138.78	商業	2014年11月19日
v.	長房權證太湖字第00218376號	太湖街道常州路666-16號	138.78	商業	2014年11月19日
vi.	長房權證太湖字第00218377號	太湖街道常州路666-17號	138.78	商業	2014年11月19日
vii.	長房權證太湖字第00218378號	太湖街道常州路666-18號	138.78	商業	2014年11月19日
viii.	長房權證太湖字第00218379號	太湖街道常州路666-19號	138.78	商業	2014年11月19日
ix.	長房權證太湖字第00218384號	太湖街道常州路666-24號	1,003.04	商業	2014年11月19日
x.	長房權證太湖字第00217928號	太湖街道常州路666-34號	149.79	商業	2014年11月20日
xi.	長房權證太湖字第00217929號	太湖街道常州路666-35號	87.58	商業	2014年11月20日
xii.	長房權證太湖字第00217932號	太湖街道常州路666-38號	65.44	商業	2014年11月20日
xiii.	長房權證太湖字第00217933號	太湖街道常州路666-39號	46.39	商業	2014年11月20日
xiv.	長房權證太湖字第00217934號	太湖街道常州路666-40號	51.96	商業	2014年11月20日
xv.	長房權證太湖字第00218119號	太湖街道常州路666-43號	50.12	商業	2014年11月20日
xvi.	長房權證太湖字第00218120號	太湖街道常州路666-44號	45.73	商業	2014年11月20日
xvii.	長房權證太湖字第00218122號	太湖街道常州路666-46號	77.77	商業	2014年11月20日
xviii.	長房權證太湖字第00218123號	太湖街道常州路666-47號	46.52	商業	2014年11月20日
總計：			<u>2,527.66</u>		

7. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i. 長興德信已依法取得該物業之土地使用權及零售部分的建築物所有權；
  - ii. 長興德信有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益（停車位除外）；
  - iii. 長興德信有權佔用、使用及從該物業之停車位獲得收益；及
  - iv. 長興德信有權使用該物業之民防區域。
8. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1層）的單位租金介乎人民幣48元至61元／平方米／月。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於的時間、位置、規模、樓層差異及建築質量。
- 在我們的估值中，我們已就零售單位（1層）採納每月每平方米約人民幣47元的平均單位租金，與相關可比較項目一致。
9. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較商業開發項目的市場收益率介乎3.0%至3.5%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於位置、規模及質量。
- 在我們的估值中，我們已就零售單位採納3.5%的資本化率，考慮到以上市場收益率，該資本化率視作合理。
10. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值								
26.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康鎮 北湖街道南及 中興北路西的 上城的多個 停車位	<p>上城（下文簡稱「該開發項目」）是一個建於一幅總佔地面積約47,345.00平方米的土地之上的大規模住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2015年竣工。</p> <p>該物業位於湖州市德清縣北湖街以南及中興北路以西。周邊開發項目主要為各種住宅。自該開發項目至德清火車站大概需要20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含187個停車位，開發項目的附屬設施總建築面積約8,611.68平方米。</p> <p>用途及概約建築面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位</td> <td>6,660.77</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,950.91</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>8,611.68</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予兩項土地使用權，分別於2051年2月19日（作商業用途）及2081年2月19日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	停車位	6,660.77	附屬設施	1,950.91	<b>總計：</b>	<b>8,611.68</b>	於估值日期，該物業空置。	<p>無商業價值</p> <p>(100%權益歸於 貴集團：無商業價值)</p> <p>(見附註7)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)											
停車位	6,660.77											
附屬設施	1,950.91											
<b>總計：</b>	<b>8,611.68</b>											

附註：

- 根據日期為2010年12月21日的國有土地使用權出讓合同－3305212010A210100號，佔地面積約47,345.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司德清凱銀置業有限公司（「德清凱銀」），土地出讓金為人民幣498,542,850元。
- 根據日期為2012年12月24日的德清國用(2012)第02122868號國有土地使用權證，佔地面積約47,345.00平方米的地塊之土地使用權已授予德清凱銀，分別於2051年2月19日（作商業用途）及於2081年2月19日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2011年5月16日的建設用地規劃許可證－地字第330521201100023號，德清凱銀獲准使用佔地面積約47,345.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2013年1月23日的建設工程規劃許可證－建字第330521201300011號，各建築批准總建設規模約124,094.82平方米。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

5. 根據兩份日期為2013年1月29日的建築工程施工許可證－330521201301290101號及330521201301290201號，各建築總建設規模約124,245.10平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證所述的部分建築。

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 德清凱銀有權佔用、使用及從該物業之停車位獲得收益；及

ii. 德清凱銀有權使用該物業之民防區域。

7. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值																
27.	中國 江蘇省 徐州市 沛縣 樊噲路以北， 正陽路以西及 漢城路以東 九龍城A地塊 未出售地段	<p>九龍城A地塊（下文簡稱「該開發項目」）是建於一塊面積約148,860.60平方米的地塊上的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該項目於2015年竣工。</p> <p>該開發項目位於徐州市樊噲路以北。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。該開發項目距徐州市中心約95分鐘車程，距徐州觀音國際機場約110分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括各種住宅單位、零售單位、倉庫及停車位，總建築面積約19,173.87平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>222.04</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>697.57</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,960.97</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>2,484.11</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,182.18</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,627.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>19,173.87</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2050年3月17日（作商業用途）及2080年3月17日到期（作住宅用途）。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	222.04	辦公	697.57	零售	3,960.97	倉庫	2,484.11	停車位	10,182.18	附屬設施	1,627.00	<b>總計：</b>	<b>19,173.87</b>	<p>於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 47,500,000元 (人民幣四千七百五十萬元)</p> <p>(見註6)</p> <p>(100%權益歸於 貴集團： 人民幣 47,500,000元 (人民幣四千七百五十萬元))</p> <p>(見附註6)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	222.04																			
辦公	697.57																			
零售	3,960.97																			
倉庫	2,484.11																			
停車位	10,182.18																			
附屬設施	1,627.00																			
<b>總計：</b>	<b>19,173.87</b>																			

附註：

- 根據日期為2010年8月25日的沛縣國用(2010)第03209號國有土地使用權證，佔地面積約148,860.60平方米的地塊之土地使用權已授予徐州德信置業有限公司（「徐州德信」），分別於2050年3月17日到期（作商業用途）及於2080年3月17日到期（作住宅用途）。
- 根據三十三份日期為2013年8月9日至2015年12月28日的竣工驗收備案登記證－2013-066至2013-075號、2014-139至2014-156號及2015-087至2015-091號，總建築面積約289,222.70平方米的若干建築工程已驗收，且有關驗收已登記。
- 根據二十八份日期為2015年6月25日的沛房權證政字第00047639至00047666號房屋所有權證書，建築面積約2,712.88平方米的零售單位的建築物所有權歸屬於徐州德信用作零售。

4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 徐州德信已依法取得部分該物業的部分建築物所有權；
  - ii. 徐州德信有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益（停車位及倉庫除外）；及
  - iii. 徐州德信有權佔用、使用及從該物業之停車位獲得收益。
5. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：零售單位（1層）：介乎人民幣11,800元至人民幣13,900元／平方米；住宅單位介乎人民幣6,100元至人民幣6,300元／平方米；辦公單位：介乎人民幣5,200元至人民幣6,900元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1層）、住宅單位及辦公單位分別採納約人民幣12,900元／平方米、人民幣6,000元／平方米及人民幣5,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。
6. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位及倉庫的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場自由轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值														
28.	中國 江蘇省 徐州市 沛縣 漢城路以東、 正陽路以西及 韓信路以南 九龍城B地塊 未出售地段	<p>九龍城B地塊(下文簡稱「該開發項目」)是在面積約143,400.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。誠如 貴集團所告知，該物業已於2018年1月竣工。</p> <p>該開發項目位於徐州市樊噲路北側。周邊開發項目多為各種住宅及商業。該開發項目距徐州市中心及徐州觀音國際機場分別約95分鐘及110分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括該開發項目的各種住宅單位、零售單位、停車位、倉庫及附屬設施，總建築面積約34,927.57平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>348.99</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>21,637.11</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>10,693.20</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>1,370.27</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>878.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>34,927.57</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2051年3月7日(作商業用途)及2081年3月7日到期(作住宅用途)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	348.99	零售	21,637.11	停車位	10,693.20	儲藏室	1,370.27	附屬設施	878.00	<b>總計：</b>	<b>34,927.57</b>	<p>於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣 192,800,000元 (人民幣一億九千二百八十萬元)</p> <p>(100%權益歸於 貴集團： 人民幣 192,800,000元 (人民幣一億九千二百八十萬元))</p> <p>(見注11)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	348.99																	
零售	21,637.11																	
停車位	10,693.20																	
儲藏室	1,370.27																	
附屬設施	878.00																	
<b>總計：</b>	<b>34,927.57</b>																	

注：

- 根據日期為2011年4月28日的沛縣國用(2011)第T-3-5號國有土地使用權證，佔地面積約143,400.00平方米的地塊之土地使用權已授予徐州德信置業有限公司(「徐州德信地產」)，分別於2051年3月7日到期(作商業用途)及於2081年3月7日到期(作住宅用途)。
- 根據日期為2011年7月11日的建設用地規劃許可證－DZ320322201100007號，「徐州德信」獲准使用佔地面積約143,400.72平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年5月4日的建設工程規劃許可證－建字第320322201700024號，批准總建設規模約51,217.00平方米。
- 根據於2013年4月3日至2016年7月11日期間簽發的建設工程施工許可證－2013007號、320322201607110101號及2014019號，總建設規模約277,458平方米之建築工程獲准開工。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 根據以下七份商品房預售許可證，總建築面積約198,199.32平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下。

許可證編號	物業	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
沛房售許字(2013)第4	1至3棟	17,574.04	住宅	2013年4月3日
		4,131.25	非住宅	
沛房售許字(2013)第9	6至7棟	14,223.99	住宅	2013年5月21日
		888.19	非住宅	
沛房售許字(2013)第15	4、5及8棟	22,261.97	住宅	2013年7月17日
		1,385.50	非住宅	
沛房售許字(2013)第33	9至11棟	21,674.88	住宅	2013年11月4日
		1,740.40	非住宅	
沛房售許字(2016)第3	13、14、16及17棟	57,028.50	住宅	2016年1月15日
沛房售許字(2016)第9	18棟	20,822.85	住宅	2016年3月2日
		1,214.24	非住宅	
沛房售許字(2016)第29	商業1棟	35,252.51	非住宅	2016年7月29日
	<b>總計：</b>	<b>198,199.32</b>		

6. 根據十一份日期為2015年5月至2017年5月的竣工驗收備案登記證，總建築面積約124,596.56平方米的開發項目的多棟建築之建築工程（用作商業及住宅）已驗收，有關驗收已登記。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述記錄所述整棟建築的部分建築。

7. 根據日期為2018年4月24日的房產證—蘇(2018)沛縣不動產權第0003164至0003170號，及第0003172至0003176號，該物業建築面積約9,662.88平方米的12處產權零售部分的房屋所有權歸屬於徐州德信用作零售。

8. 該物業的停車位明細如下：

民防停車位：7,208.38平方米

非民防停車位：3,484.82平方米

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 徐州德信已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 徐州德信有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業（停車位及倉庫除外）；
- iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；及
- iv. 徐州德信已取得銷售該物業的預售許可證。

10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價為：住宅單位（1層）：介乎人民幣6,200元至人民幣6,600元／平方米；零售單位（1層）：介乎人民幣13,000元至人民幣15,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位（1層）及零售單位（1層）分別採納平均單價約人民幣6,100元／平方米、人民幣14,000元／平方米，與相關可比較項目一致。

11. 在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位及倉庫的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場自由轉讓。



估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
29.	中國 安徽省 合肥市 政務區 麗晶城多個 停車位	麗晶城（下文簡稱「該開發項目」）是一個建於一幅佔地面積約55,917.00平方米的土地之上的大規模住宅開發項目。誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2010年竣工。  該開發項目位於安徽省合肥市政務區。周邊開發項目多為各種商業及住宅。該開發項目距合肥市中心及合肥新橋國際機場分別約9分鐘及35分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業包括138個停車位，總建築面積約4,180.64平方米。  該物業（作住宅用途）的土地使用權於2077年6月4日到期	於估值日期，該物業空置。	人民幣 9,660,000元 (人民幣 九百六十六萬元)  (72.00%權益歸於 貴集團： 人民幣6,955,200元 (人民幣 六百九十五萬 五千二百元))

注：

1. 根據兩份日期分別為2013年4月16日及2015年12月28日的房屋所有權證書－房地權證合產字第8110068284號及8110267575號，總建築面積約9,693.40平方米的多個停車位的房屋所有權歸屬於本公司擁有72.00%權益的附屬公司合肥德恒置業有限公司（「合肥德恒」），用作停車位。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分停車位。

2. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 合肥德恒已依法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；及
- ii. 合肥德恒有權佔用、使用、處置該物業及從中獲得收益。

3. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率介乎每個停車位人民幣70,000元至90,000元。已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置及規模。

在我們的估值中，我們已就停車位採納平均單位費率每個停車位約人民幣70,000元，與相關可比較項目一致。

估值報告

第三組 – 集團在中國持有的正在開發的物業

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
30.	中國 浙江省 杭州市 杭州大江東 產業集聚區 河莊街道 大江源著	大江源著是在面積約39,212.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於杭州市杭州大江東產業集聚區。周邊開發項目主要為各種住宅。從該物業駕車至杭州市中心需用時50分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約117,133.02平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業在建。	人民幣858,800,000元 (人民幣八億五千八百八十萬元)  (51.17%%權益歸於 貴集團： 人民幣 439,447,960元 (人民幣四億三千九百四十四萬七千九百六十元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>76,827.95</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>29,939.60</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>10,365.47</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>117,133.02</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	76,827.95	停車位	29,939.60	附屬設施	10,365.47	<b>總計：</b>	<b>117,133.02</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	76,827.95													
停車位	29,939.60													
附屬設施	10,365.47													
<b>總計：</b>	<b>117,133.02</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年9月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年1月5日及2087年1月5日到期（用作民用（附屬設施及公共設施））。												

注：

- 根據日期為2016年8月9日的國有土地使用權出讓合同 – 3301092016A21814號及日期為2016年9月1日的一份補充協議，佔地面積約39,212.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有51.17%權益的附屬公司浙江德廣置業有限公司（「浙江德廣」），土地出讓金為人民幣405,000,000元。
- 根據日期為2017年1月18日的房地產權證浙(2017)杭州（大江東）不動產權第0000122號，浙江德廣獲授予佔地面積約39,212.00平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年1月5日及2087年1月5日到期（用作民用（附屬設施及公共設施））。
- 根據日期為2016年11月28日的建設用地規劃許可證 – 地字第330111201600045號，浙江德廣獲准使用佔地面積約42,871.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年2月21日的建設工程規劃許可證 – 建字第330111201700007號，批准總建設規模約117,133.04平方米。

5. 根據日期為2017年2月28日的建築工程施工許可證－330190201702280101號，總建設規模約117,133.04平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據六份日期在2017年7月9日至2017年12月23日期間的商品房預售許可證－杭售許字(2017)第008014號、008017號、008066號、008013號、008023號及008008號，總建築面積約76,827.95平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位明細如下：  
  
民防停車位：9,329.20平方米  
  
非民防停車位：20,610.40平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣177,900,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣163,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約104,822.82平方米）已預售，總代價約人民幣1,222,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約人民幣1,247,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 浙江德廣已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 浙江德廣有權佔用、使用、租賃、處置該物業的土地使用權及自其收取款項；
  - iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 浙江德廣已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 浙江德廣有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業倘竣工進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單位費率介乎每平方米人民幣16,000元至32,000元。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位採納約人民幣23,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
31.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 南陽街道 港城大道與 南陽大道 交叉口 天空之翼	<p>天空之翼(下文簡稱「該開發項目」)是在面積約74,357.00平方米的地塊上興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於杭州市蕭山區。周邊開發項目主要為各種住宅。從該開發項目駕車至杭州市中心需用時45分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約204,401.73平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>111,386.25</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>16,289.67</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>70,467.14</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,258.67</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>204,401.73</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	111,386.25	公寓	16,289.67	停車位	70,467.14	附屬設施	6,258.67	<b>總計：</b>	<b>204,401.73</b>	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣 1,154,100,000元 (人民幣十一億五千四百一十萬元)</p> <p>(62.57%權益 歸於 貴集團 人民幣 722,120,370元 (七億二千二百一十二萬零三百七十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	111,386.25															
公寓	16,289.67															
停車位	70,467.14															
附屬設施	6,258.67															
<b>總計：</b>	<b>204,401.73</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2058年4月9日(作商業用途)及2088年4月9日到期(作住宅用途)。</p>														

注：

- 根據日期為2017年9月25日的國有土地使用權出讓合同－3301092017A21619號及日期為2017年11月6日的一份補充協議，佔地面積約74,357.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有62.57%權益的附屬公司浙江德晨置業有限公司(「浙江德晨」)，土地出讓金為人民幣1,418,310,000元。
- 根據日期為2018年4月18日的房地產權證浙(2018)蕭山區不動產權第0038836號，浙江德晨獲授予佔地面積約74,357.00平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2058年4月9日(用作商業)及2088年4月9日到期(用作住宅)。
- 根據日期為2018年4月4日的建設用地規劃許可證－地字第330109201800079號，浙江德晨獲准使用佔地面積約74,357.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期分別為2018年5月4日及2018年5月24日的建設工程規劃許可證－建字第330109201800115號及330109201800139號，多棟建築之批准總建設規模約245,824.01平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年5月30日及2018年6月5日的建築工程施工許可證－330109201805300301號及330109201806050101號，多棟建築之總建設規模約245,824.01平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

6. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：21,488.35平方米

非民防停車位：48,978.79平方米

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣59,300,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣428,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工（假設可自由轉讓），其市值估計約為人民幣1,122,600,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 浙江德晨已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受多份按揭所限；
- iii. 國有土地使用權出讓合同規定商業部分及不低於住宅部分總建築面積的10%應由浙江德晨持有且不允許分層所有權出售，而剩餘部分允許分層所有權出售；
- iv. 浙江德晨有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，浙江德晨有權處置該物業的土地使用權；
- v. 浙江德晨已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- vi. 浙江德晨已取得銷售該物業的預售許可證；
- vii. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- viii. 浙江德晨有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

10. 對該物業假設已竣工進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：介乎人民幣17,400元至人民幣20,300元／平方米；公寓單元：介乎人民幣11,800元至人民幣13,600元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納每平方米約人民幣17,800元的平均單位費率，就公寓單元採納每平方米約人民幣7,500元的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
32.	中國 浙江省 杭州市 餘杭區 良渚街道 儲運路以西及 良運街以南 杭州One 部分	杭州One (下文簡稱「該開發項目」) 是在面積約16,701.70平方米的地塊上興建的大型商業開發項目。  該開發項目位於杭州市餘杭區。周邊開發項目主要為各種住宅。從該開發項目駕車至杭州市中心需用時40分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約64,810.56平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣236,200,000元 (人民幣二億三千六百二十萬元)  (64.40%%權益歸於貴集團： 人民幣152,112,800元 (一億五千二百一十一萬二千八百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>37,513.60</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,036.80</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,970.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>290.13</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>64,810.56</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公	37,513.60	零售	3,036.80	停車位	23,970.00	附屬設施	290.13	<b>總計：</b>	<b>64,810.56</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
辦公	37,513.60															
零售	3,036.80															
停車位	23,970.00															
附屬設施	290.13															
<b>總計：</b>	<b>64,810.56</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2057年6月19日到期，作商業和金融用途。														

注：

- 根據日期為2013年12月13日的國有土地使用權出讓合同—3301102013A21133號，佔地面積約16,702.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有64.40%權益的附屬公司杭州五合實業有限公司(「杭州五合」)，土地出讓金為人民幣129,780,000元。
- 根據日期為2017年9月30日的房地產權證浙(2017) - 餘杭區不動產權第0158852號，杭州五合獲授予佔地面積約16,701.70平方米之地塊的土地使用權，於2057年6月19日屆滿，作商業和金融用途。
- 根據日期為2017年12月12日的建設用地規劃許可證地字第201701535008號，杭州五合獲准使用佔地面積約16,701.70平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月31日的建設工程規劃許可證—建字第201801535001號，各建築批准總建設規模約82,427.00平方米。

誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分建築。

5. 根據兩份日期分別為2018年2月7日及2018年3月26日的建築工程施工許可證－330110201802070101號及330110201803260201號，多棟建築之總建設規模約82,427.00平方米之建築工程獲准開工。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包含上述許可證載列的部分建築。

6. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：8,642.24平方米

非民防停車位：15,327.76平方米

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣25,100,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣270,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣643,000,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 杭州五合已依法取得該物業的土地使用權；
- ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
- iii. 杭州五合有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，杭州五合有權處置該物業的土地使用權；
- iv. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 杭州五合有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單價為：辦公單位：介乎人民幣17,000元至人民幣20,000元／平方米；零售單位（1層）：介乎人民幣35,000元至人民幣40,000元／個。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位和零售單位（1層）分別採納人民幣16,200元／平方米及人民幣32,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

在我們的評估過程中，我們未確定該物業之停車位的商業價值，因其於估值日期無法於公開市場自由轉讓。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
33.	中國 浙江省 溫州市 甌海區 商匯路以北及 景嶼路以東 大悅灣	<p>大悅灣是一個建於一幅佔地面積約33,972.80平方米的土地(含一塊面積約46.15平方米的劃撥土地)之上的大規模住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於甌海區商匯路北側及景嶼路東側。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。自該物業至市中心大概需要5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約120,435.55平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>83,521.34</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,516.32</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>25,650.43</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,747.76</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>120,435.55</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	83,521.34	零售	3,516.32	停車位	25,650.43	附屬設施	7,747.76	<b>總計：</b>	<b>120,435.55</b>	於估值日期， 該物業在建。	<p>人民幣 1,427,600,000元 (人民幣十四億二千 七百六十萬元)</p> <p>(55.00%權益歸於 貴集團： 人民幣785,180,000 元 (人民幣七億八千五 百一十八萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	83,521.34															
零售	3,516.32															
停車位	25,650.43															
附屬設施	7,747.76															
<b>總計：</b>	<b>120,435.55</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年9月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2056年3月22日(作批發及零售用途)及2056年3月22日到期(作住宅用途)。</p>														

注：

- 根據日期為2015年12月10日的國有土地使用權授予合約—2330304[2015]A21028號，該面積約33,972.80平方米的地塊的土地使用權(包括已分配土地約46.15平方米)已授予由 貴公司擁有55.00%權益的附屬公司溫州德信明成置業有限公司(「溫州德信名成」)，土地出讓金為人民幣502,200,000元。



2. 根據日期為2016年3月25日的國有土地使用權證－溫國用(2016)第3-01650號，一塊佔地面積約33,972.8平方米的地塊之土地使用權（包括已分配土地約46.15平方米）已授予溫州德信明成，兩個同時進行的期限分別於2056年3月22日（作批發及零售用途）及2086年3月22日到期（作住宅用途）。
3. 根據日期為2015年12月29日的建設用地規劃許可證－地字第浙規證2015-030400106號，溫州德信明成獲准使用佔地面積約33,972.80平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2016年3月30日的建設工程規劃許可證－建字第浙規證2016-030400019號，批准總建設規模約120,435.55平方米。
5. 根據日期為2016年4月19日的建築工程施工許可證－330304201604190201號，總建設規模約120,435.55平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據三份日期在2016年9月2日至2017年3月1日期間的商品房預售許可證－甌房售許字(2006)第010及015，以及甌房售許字(2017)第002，總建築面積約87,037.66平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：8,950.51平方米  
  
非民防停車位：16,699.92平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣285,300,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣98,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為104,440.59平方米）已預售，總代價約為人民幣1,619,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約人民幣1,623,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信明成已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 溫州德信明成有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，溫州德信明成有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 溫州德信明成已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 溫州德信明成已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 溫州德信明成有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單位：人民幣17,000元至人民幣19,800元／平方米；及零售單位（1層）：人民幣28,900元至人民幣32,700元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位及零售單元（1層）分別採納約人民幣17,400元／平方米及人民幣32,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日												
				現況下的市值												
34.	中國 浙江省 溫州市 瑞安市開發區 大道以南， 導航路以西， 瑞安大道以東 及毓蒙路以北 飛雲江農場A及 C地塊 鉑瑞灣	鉑瑞灣是建於兩塊總面積約57,538.30平方米的地塊上的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於瑞安市飛雲江農場。周邊開發項目多為各種住宅及商業。自該開發項目至市中心大概需要15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約221,089.85平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業在建。	人民幣 1,810,000,000元 (人民幣十八億一千萬元)  (75.00%權益歸於 貴集團： 人民幣 1,357,500,000元 (人民幣十三億五千七百五十萬元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>146,507.04</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,779.51</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>50,065.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,738.30</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>221,089.85</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	146,507.04	零售	16,779.51	停車位	50,065.00	附屬設施	7,738.30	<b>總計：</b>	<b>221,089.85</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	146,507.04															
零售	16,779.51															
停車位	50,065.00															
附屬設施	7,738.30															
<b>總計：</b>	<b>221,089.85</b>															
		誠如 貴集團所告知，計劃於2019年1月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2056年4月7日（作商業用途）及2086年4月7日到期（作住宅用途）。														

注：

- 根據日期為2016年3月30日的國有土地使用權出讓合同－3303812016A21006號及日期為2016年3月31日的補充協議，佔地面積約57,538.30平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司持有75.00%權益的附屬公司瑞安德信置業有限公司（「瑞安德信」），土地出讓金為人民幣740,100,000元。
- 根據兩份日期為2016年5月8日的國有土地使用權證－瑞國用(2016)004846號及004938號，兩塊總佔地面積約57,538.30平方米的地塊之土地使用權已授予瑞安德信，兩個同時進行的期限分別於2056年4月7日（作商業用途）及2086年4月7日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2016年4月20日的建設用地規劃許可證－地字第(2016)0311101號，瑞安德信獲准使用佔地面積約57,538.30平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年7月6日的建設工程規劃許可證－建字第(2016)0311120號，批准總建設規模約221,204.70平方米。
- 根據兩份日期分別為2016年8月3日及2016年8月15日的建築工程施工許可證－330381201608030101號及330381201608150101號，總建設規模約215,685.70平方米之建築工程獲准開工。

6. 根據五份日期為2016年10月25日至2017年12月15日期間的商品房預售許可證－瑞安市售許字(2016)第020號、(2016)第022號、(2017)第001號、(2017)第007號及(2017)第031號，總建築面積約163,286.51平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：13,234.00平方米  
  
非民防停車位：36,831.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣311,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣310,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為192,930.79平方米）已預售，總代價約為人民幣2,317,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,399,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 瑞安德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受多份按揭所限；
  - iii. 瑞安德信有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，瑞安德信有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 瑞安德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 瑞安德信已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 瑞安德信有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價：零售單位（1層）介乎人民幣9,400元至人民幣15,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。

在我們的估值中，我們已就零售單位（1層）採納人民幣11,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的市值										
35.	中國 浙江省 溫州市 鹿城區 七都街道 板橋村與 老塗村 鹿城大院	鹿城大院是在面積約21,527.00平方米的地塊上興建的大型住宅開發項目。  該物業位於板橋村及老塗村。周邊開發項目主要為各種住宅。自該物業至市中心大概需要30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約58,943.55平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣777,900,000元 (人民幣七億七千七百九十萬元)  (50.00%權益歸於貴集團： 人民幣388,950,000元 (人民幣三億八千八百九十五萬元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,119.33</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,332.28</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,491.94</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>58,943.55</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	40,119.33	停車位	13,332.28	附屬設施	5,491.94	<b>總計：</b>	<b>58,943.55</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	40,119.33													
停車位	13,332.28													
附屬設施	5,491.94													
<b>總計：</b>	<b>58,943.55</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年8月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，於2086年6月6日到期（作住宅用途）。												

注：

- 根據日期為2016年6月7日的國有土地使用權授予合約－3303022016B37429號，面積約21,527.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有50.00%權益的附屬公司溫州德信凱城置業有限公司（「溫州德信凱城」），土地出讓金為人民幣474,010,000元。
- 根據日期為2016年9月9日的房地產權證浙(2016)溫州市不動產權第0003912號，溫州德信凱城獲授予佔地面積約21,527.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年6月6日到期，作住宅用途。
- 根據日期為2016年7月5日的建設用地規劃許可證－地字第浙規證2016-030200031號，溫州德信凱城獲准使用佔地面積約21,527.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年9月21日的建設工程規劃許可證－建字第浙規證[2016]030200138號，批准總建設規模約58,895.07平方米。
- 根據日期為2016年9月28日的建築工程施工許可證－330302201609280101號，總建設規模約58,895.07平方米之建築工程獲准開工。
- 根據日期為2018年4月26日的商品房預售許可證－溫房售許字(2016)37號，總建築面積約40,117.31平方米的多棟建築獲准預售。

7. 該物業的停車位的細分如下：
- 民防停車位：3,994.40平方米
- 非民防停車位：9,337.88平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣129,900,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣41,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為50,973.17平方米）已預售，總代價約為人民幣854,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約人民幣867,500,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i. 溫州德信凱城已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信凱城有權佔用、使用、租賃、轉讓、處置該物業及從中獲得收益；
  - iii. 溫州德信凱城已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 溫州德信凱城已取得銷售該物業的預售許可證；及
  - v. 溫州德信凱城有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業倘竣工進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單位：人民幣介乎17,000元至人民幣29,000元／平方米。已對該等可比項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及建築質量等。
- 在我們的估值中，我們已就住宅單位採納人民幣26,500元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
36.	中國 浙江省 溫州市 甌海區 梧田街道 梧田街村 玖號院	<p>玖號院是在面積約為30,080.83平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市甌海區。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。從該物業駕車前往市中心需用時30分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約105,770.65平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>74,497.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>468.46</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>24,262.55</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,541.96</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>105,770.65</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	74,497.68	零售	468.46	停車位	24,262.55	附屬設施	6,541.96	<b>總計：</b>	<b>105,770.65</b>	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣986,400,000元 (人民幣九億八千六百四十萬元)</p> <p>(30.66%權益歸於貴集團： 人民幣302,430,240元 (人民幣三億零二百四十三萬零二百四十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	74,497.68															
零售	468.46															
停車位	24,262.55															
附屬設施	6,541.96															
<b>總計：</b>	<b>105,770.65</b>															
<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年2月竣工。</p> <p>物業的土地使用權已就批發及零售以及住宿和餐飲用途和住宅用途同時授予，前者於2057年2月22日到期，後者於2087年2月22日到期。</p>																

注：

- 根據日期為2017年2月23日的國有土地使用權出讓合同330304[2017]A21003號，貴公司擁有30.66%權益的附屬公司溫州德信甌潤置業有限公司(「溫州德信甌潤」)獲授予佔地面積約30,080.83平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣747,110,000元。
- 根據日期為2017年7月27日的房地產權證浙(2017)溫州市不動產權第0079450號，溫州德信甌潤獲授予佔地面積約30,080.83平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年2月22日(用作批發及零售以及住宿和餐飲)及2087年2月22日到期(用作住宅)。
- 根據日期為2017年3月7日的地字第浙規證2017-030400015號建設用地規劃許可證，溫州德信甌潤獲准開發佔地面積約30,080.83平方米之地塊。
- 根據日期為2017年6月16日的建字第浙規證2017-030400053號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為106,025.21平方米。

5. 根據日期為2017年6月30日的30304201706300201號建築工程施工許可證，總建設規模約為106,025.21平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據三份日期在2017年8月30日至2018年4月24日的商品房預售許可證－歐房售許字(2017)第010、(2017)第014和(2018)第007，總建築面積約為74,966.14平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：7,888.60平方米  
  
非民防停車位：16,373.95平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣136,800,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣172,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為87,719.34平方米）已預售，總代價約為人民幣1,493,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,498,500,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信甌潤已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 溫州德信甌潤有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，溫州德信甌潤有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 溫州德信甌潤已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 溫州德信甌潤有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單價介乎每平米人民幣19,000元至28,000元。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣23,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值														
37.	中國 浙江省 溫州市 甌海區 婁橋街道干南 村和婁橋村 時代公館	<p>時代公園是在面積約為28,836.87平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市甌海區。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。從該物業駕車前往市中心需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約97,739.66平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>56,783.24</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,839.28</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>8,406.40</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>23,887.46</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,823.28</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>97,739.66</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	56,783.24	零售	5,839.28	公寓	8,406.40	停車位	23,887.46	附屬設施	2,823.28	<b>總計：</b>	<b>97,739.66</b>	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣 1,181,900,000元 (人民幣十一億八千一百九十萬元)</p> <p>(27.13%權益歸於 貴集團： 人民幣320,649,470 元 (人民幣三億二千零六十四萬九千四百七十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	56,783.24																	
零售	5,839.28																	
公寓	8,406.40																	
停車位	23,887.46																	
附屬設施	2,823.28																	
<b>總計：</b>	<b>97,739.66</b>																	
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>物業的土地使用權已就商業金融、批發及零售以及住宿和餐飲用途和住宅用途同時授予，前者於2057年1月23日到期，後者於2087年1月23日到期。</p>																

附註：

- 根據日期為2017年1月24日的國有土地使用權出讓合同330304[2017]A21001號，貴公司擁有27.13%權益的附屬公司溫州德信時代置業有限公司(「溫州德信時代」)獲授予佔地面積約28,884.87平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣118,970,000元。
- 根據日期為2017年7月18日的房地產權證浙(2017)溫州市不動產權第0075429號，溫州德信時代獲授予佔地面積約28,836.87平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年1月23日(用作商業金融、批發及零售以及住宿和餐飲)及2087年1月23日到期(用作住宅)。
- 根據日期為2017年2月20日的地字第浙規證2017-030400009號建設用地規劃許可證，溫州德信時代獲准開發佔地面積約28,884.87平方米之地塊。
- 根據日期為2017年6月8日的建字第浙規證2017-030400037號建設工程規劃許可證，批准的總建設規模約為97,876.43平方米。



5. 根據日期為2017年6月23日的第330304201706230301號建築工程施工許可證，總建設規模約為97,876.43平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據日期為2017年8月22日和2017年10月31日的歐房售許字(2017)第009號和第13號商品房預售許可證，總建築面積約為71,028.92平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：4,836.00平方米  
  
非民防停車位：19,051.46平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣161,600,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣202,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為79,004.68平方米）已預售，總代價約為人民幣1,625,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,709,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信時代已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 溫州德信時代有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 溫州德信時代已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 溫州德信時代已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 溫州德信時代有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣18,700元至人民幣37,000元／平方米；公寓單元：人民幣14,200元／平方米至人民幣15,200元／平方米零售單元（1樓）：人民幣37,000元至人民幣46,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元、公寓單元及零售單元（1樓）分別採用約人民幣31,000元／平方米、人民幣13,700元／平方米及人民幣42,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
38.	中國 浙江省 溫州市 甌海區 干南村 婁橋街道 德信君亭酒店	德信君亭酒店是在面積約為5,726.11平方米的地塊興建的酒店。  該物業位於溫州市甌海區干南村婁橋街道。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。從該物業駕車前往市中心需用時30分鐘左右。	於估值日期，該物業的建築工程正在進行。	人民幣9,000,000元 (人民幣九百萬元)  (55.00%權益歸於 貴集團： 人民幣4,950,000元 (人民幣四百九十五 萬元))

根據 貴集團提供的資料，竣工後的總建築面積約18,865.12平方米。用途及概約建築面積明細如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
酒店	14,715.24
停車位	2,356.00
附屬設施	1,793.88
<b>總計：</b>	<b>18,865.12</b>

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年7月竣工。

該物業獲授的土地使用權於2056年7月27日到期，作住宿和餐飲用途。

附註：

- 根據日期為2016年7月17日的國有土地使用權出讓合同330304[2016]A21008號，貴公司擁有55.00%權益的附屬公司溫州德信明成置業有限公司（「溫州德信明成」）獲授予佔地面積約5,726.11平方米之地塊的土地使用權，作住宿和餐飲用途，為期40年，土地出讓金為人民幣24,950,000元。
- 根據日期為2016年12月15日的國有土地使用權證浙(2016)溫州市不動產權第0027403號，溫州德信明成獲授予佔地面積約5,726.11平方米之地塊的土地使用權，於2056年7月27日屆滿，作住宿和餐飲用途。
- 根據日期為2016年11月21日的地字第浙規證2016-030400074號建設用地規劃許可證，溫州德信明成獲准開發佔地面積約5,726.11平方米之地塊。
- 根據日期為2018年1月10日的建字第浙規證2018-030400010號建設工程規劃許可證，批准的物業總建設規模約為18,665.12平方米。
- 根據日期為2018年1月12日的330304201801120101號建築工程施工許可證，總建設規模約為18,865.12平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：1,261.00平方米

非民防停車位：1,095.00平方米

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣858,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣113,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工（假設可自由轉讓），其市值估計約為人民幣153,000,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 溫州德信明成已合法取得該物業的土地使用權。
- ii. 國有土地使用權出讓合同規定，該物業的總建築面積應由溫州德信明成持有，不得進行分層出售；
- iii. 溫州德信明成有權佔用、使用、收益和處置該物業；
- iv. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- v. 溫州德信名成有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

10. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的樓面價為：人民幣360元至人民幣610元／平方米。已對該等可比較項目的樓面價作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積、時間及總許可建築面積。

在我們的估值中，我們已採用樓面價約人民幣550元／平方米，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
39.	中國 浙江省 溫州市 龍灣區 經濟科技園 觀瀾苑	<p>天蒼是在面積約為79,964.37平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於溫州市龍灣區經濟科技園。周邊開發項目多為各種住宅及商業。從該物業駕車前往溫州市中心需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約190,793.09平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>135,428.72</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,834.06</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>42,254.21</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>8,276.10</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>190,793.09</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	135,428.72	零售	4,834.06	停車位	42,254.21	附屬設施	8,276.10	<b>總計：</b>	<b>190,793.09</b>	<p>於估值日期，該物業在建。</p>	<p>人民幣583,900,000元 (人民幣五億八千三百九十萬元)</p> <p>(46.94%權益歸於貴集團： 人民幣274,082,600元 (人民幣二億七千四百零八萬二千六百元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	135,428.72															
零售	4,834.06															
停車位	42,254.21															
附屬設施	8,276.10															
<b>總計：</b>	<b>190,793.09</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年3月竣工。</p> <p>物業的土地使用權已就批發及零售以及住宿和餐飲用途和住宅用途同時授予，前者於2057年11月2日到期，後者於2087年11月2日到期。</p>														

附註：

- 根據日期為2017年11月3日的國有土地使用權出讓合同3303032017A21051號， 貴公司擁有46.94%權益的附屬公司溫州德信濱海置業有限公司（「溫州德信濱海」）獲授予佔地面積約79,964.37平方米之地塊（包括面積約為6,010.00平方米的分配土地）的土地使用權，土地出讓金為人民幣42,500,000元。
- 根據日期為2018年1月24日的房地產權證浙(2018)溫州市不動產權第0015229號，溫州德信濱海獲授予佔地面積約79,964.37平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年11月2日（用作批發及零售以及住宿和餐飲）及2087年11月2日到期（用作住宅）。

3. 根據日期為2017年11月23日的地字第浙規證(2017)030300034號建設用地規劃許可證，溫州德信濱海獲准開發佔地面積約79,964.37平方米之地塊。
4. 根據日期為2018年3月13日的建字第浙規證(2018)030300010號建設工程規劃許可證，批准的物業總建設規模約為190,793.09平方米。
5. 根據日期為2018年3月26日的建築工程施工許可證－330303201803260101號，物業總建設規模約190,793.09平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據以下兩個商品房預售許可證，總建築面積約為79,208.03平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	許可證號	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
1.	溫房售許字(2018) 008	45,411.88	住宅	2018年4月17日
		零	商業	
2.	溫房售許字(2018) 020	31,030.10	商業	2018年6月5日
		2,766.05	住宅	
	總計：	<b>79,208.03</b>		

7. 該物業的停車位的細分如下：  
民防停車位：14,537.13平方米  
非民防停車位：27,717.08 平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣36,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣633,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為97,544.66平方米）已預售，總代價約為人民幣873,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,606,200,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 溫州德信濱海已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 溫州德信濱海有權佔用及使用該物業的土地使用權。於按揭貸款解除後，溫州德信濱海有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 溫州德信濱海已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 溫州德信濱海有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣9,800元至人民幣11,500元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣15,100元至人民幣22,900元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元和1樓零售單元分別採用人民幣11,000元／平方米和人民幣19,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
40.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 武康街 英溪桃源小區 南側 英溪大院	英溪大院是在面積約為62,423.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。自該物業至德清火車站大概需要15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為93,048.45平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業在建。	人民幣846,000,000 元 (人民幣八億四千六 百萬元)  (46.17%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 390,598,200元 (人民幣三億九千零 五十九萬八千二百 元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>64,920.62</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>27,535.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>592.83</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>93,048.45</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	64,920.62	停車位	27,535.00	附屬設施	592.83	<b>總計：</b>	<b>93,048.45</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	64,920.62													
停車位	27,535.00													
附屬設施	592.83													
<b>總計：</b>	<b>93,048.45</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年11月竣工。												
		該物業獲授的土地使用權於2086年7月28日到期，作住宅用途。												

附註：

- 根據日期為2016年5月12日的國有土地使用權出讓合同3305212016A210013號， 貴公司擁有46.17%權益的附屬公司德清凱銀置業有限公司（「德清凱銀」）獲授予佔地面積約62,423.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣207,244,360元。
- 根據日期為2016年8月3日的兩個房地產權證浙(2016)德清縣不動產權第0000156號和第0000157號，德清凱銀獲授予總佔地面積約62,423.00平方米之兩個地塊的土地使用權，於2086年7月28日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2016年10月19日的建設用地規劃許可證地字第330521201600078號，德清凱銀獲准使用佔地面積約62,423.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年12月2日的建設工程規劃許可證建字第330521201600187號及日期為2017年3月20日的補充協議，批准總建設規模約93,073.71平方米。
- 根據日期為2016年12月14日的兩份建築工程施工許可證—330521201612140201號及330521201612140101號，總建設規模約93,008.73平方米之建築工程獲准開工。
- 根據十份商品房預售許可證—德售許字(2017)第010、011、063、064、103、104、136、137、148及149號，總建築面積約為64,920.62平方米的多棟建築獲准預售。

7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：4,941.02平方米

非民防停車位：22,593.98 平方米

8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣155,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣130,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為91,338.53平方米）已預售，總代價約為人民幣1,031,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。

10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,046,200,000元。

11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 德清凱銀已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 德清凱銀有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
- iii. 德清凱銀已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- iv. 德清凱銀已取得銷售該物業的預售許可證；
- v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 德清凱銀有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單位費率介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣26,000元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣24,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的市值
41.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 阜溪街道 舞陽街南側和 環山路東側 郡望	郡望是在總面積約為62,204.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於海鹽縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。自該物業至德清火車站大概需要15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為152,889.01平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣 879,700,000元 (人民幣八億七千九百七十萬元)  (70.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣615,790,000元 (人民幣六億一千五百七十九萬元))

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	110,973.45
停車位	40,951.13
附屬設施	964.43
<b>總計：</b>	<b>152,889.01</b>

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年12月竣工。

該物業獲授的土地使用權於2086年12月6日到期，作住宅用途。

附註：

- 根據日期為2016年10月11日的國有土地使用權出讓合同3305212016A210062號及日期為2016年11月21日的補充協議， 貴公司擁有70.00%權益的附屬公司德清德宇置業有限公司（「德清德宇」）獲授予佔地面積約62,204.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣218,958,080元。
- 根據日期為2016年12月7日的房地產權證浙(2016)德清縣不動產權第0008884號，德清德宇獲授予佔地面積約62,204.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年12月6日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年1月22日的建設用地規劃許可證—地字第330521201700006號，德清德宇獲准使用佔地面積約62,204.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年3月6日的建設工程規劃許可證—建字第330521201700019號，批准總建設規模約為152,889.01平方米。
- 根據日期為2017年3月9日的建築工程施工許可證—330521201703090201號，總建設規模約為152,889.01平方米之建築工程獲准開始施工。
- 根據四份於2017年6月2日至2017年10月23日期間頒發的商品房預售許可證—德售許字(2017)第00069、00112、00150及00207號，總建築面積約為110,973.45平方米的多棟建築獲准預售。



7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：9,355.71平方米

非民防停車位：31,595.42平方米

8. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣219,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣164,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。

9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為148,234.82平方米）已預售，總代價約為人民幣1,169,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。

10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,176,800,000元。

11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

- i. 德清德宇已依法取得該物業之土地使用權；
- ii. 德清德宇有權佔用、使用、獲得收益及處置該物業的土地使用權；
- iii. 德清德宇已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
- iv. 德清德宇已取得銷售該物業的預售許可證；
- v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
- vi. 德清德宇有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單位費率介乎人民幣8,000元至人民幣10,000元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於的時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣9,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
42.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街 中興路東側 塔山街南側 時代廣場	<p>時代廣場是在面積約為86,729.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於湖州市德清縣塔山街南側和中興路東側。周邊開發項目多為各種住宅及商業。從該物業駕車前往德清火車站需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約240,431.00平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>171,761.15</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>67,123.65</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,546.20</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>240,431.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2087年7月11日到期，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	171,761.15	停車位	67,123.65	附屬設施	1,546.20	<b>總計：</b>	<b>240,431.00</b>	<p>於估值日期，該物業在建。</p>	<p>人民幣 1,899,900,000元 (人民幣一十八億九千九百九十萬元)</p> <p>(32.32%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣614,047,680 元 (人民幣六億一千四百零四萬七千六百八十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	171,761.15													
停車位	67,123.65													
附屬設施	1,546.20													
<b>總計：</b>	<b>240,431.00</b>													

附註：

- 根據日期為2017年5月9日的國有土地使用權出讓合同3305212017A210040號及日期為2017年6月9日的補充協議，貴公司擁有32.32%權益的附屬公司德清德寧置業有限公司（「德清德寧」）獲授予佔地面積約86,729.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,398,071,480元。
- 根據日期為2017年7月13日的房地產權證浙(2017)德清縣不動產權第0018865號，德清德寧獲授予佔地面積約86,729.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年7月11日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年7月24日的建設用地規劃許可證—地字第330521201700057號，德清德寧獲准使用佔地面積約86,729.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年9月19日的建設工程規劃許可證—建字第330521201700132號，批准總建設規模約為240,431.00平方米。
- 根據兩份日期均為2017年9月22日的建築工程施工許可證—330521201709220101號及330521201709220201號，總建設規模約240,431.00平方米之建築工程獲准開工。

6. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：14,303.43平方米

非民防停車位：52,820.22平方米

7. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣119,400,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣758,300,000元。我們已在估值中計入上述金額。

8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣3,366,500,000元。

9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：

i. 德清德寧已依法取得該物業之土地使用權；

ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；

iii. 德清德寧有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，德清德寧有權處置該物業的土地使用權。

iv. 德清德寧已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；

v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及

vi. 德清德寧有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。

10. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單位費率介乎人民幣16,500元至人民幣17,100元。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣19,600元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年										
				6月30日 現況下的市值										
43.	中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 南林路西側和 朝陽西路北側 潯莊	<p>潯莊苑是在總面積約為29,848.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於湖州市南潯鎮南林路西側和朝陽西路北側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往湖州火車站需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約70,995.39平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,771.72</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>17,141.99</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,081.68</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>70,995.39</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	52,771.72	停車位	17,141.99	附屬設施	1,081.68	<b>總計：</b>	<b>70,995.39</b>	於估值日期， 該物業在建。	<p>人民幣308,400,000元 (人民幣三億零八百四十萬元)</p> <p>(88.83%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣273,951,720元 (人民幣二億七千三百九十五萬一千七百二十元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	52,771.72													
停車位	17,141.99													
附屬設施	1,081.68													
<b>總計：</b>	<b>70,995.39</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年8月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2087年11月10日到期，作住宅用途。</p>												

附註：

- 根據日期為2017年7月7日的國有土地使用權出讓合同3305032017A21039號及日期為2017年9月22日的補充協議， 貴公司擁有88.8%權益的附屬公司湖州德信置業有限公司（「湖州德信」）獲授予佔地面積約29,848.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣261,000,000元。
- 根據日期為2017年11月14日的房地產權證浙(2017)湖州市(南潯)不動產權第0101115號，湖州德信獲授予佔地面積約29,848.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月10日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年9月18日的建設用地規劃許可證地字第330503201700037號，湖州德信獲准使用佔地面積約29,848.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年12月27日的建設工程規劃許可證建字第330503201700050號，批准的物業總建設規模約為70,995.39平方米。
- 根據日期為2018年1月8日的建築工程施工許可證－330503201801080101號，物業總建設規模約70,995.39平方米之建築工程獲准開工。

6. 根據日期為2018年7月11日的滯售許字(2018)第00188號商品房預售許可證，總建築面積約為18,017.00平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：3,883.08平方米  
  
非民防停車位：13,258.91平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣529,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣136,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣556,200,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 湖州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 湖州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，湖州德信有權處置該物業的土地使用權。
  - iv. 湖州德信已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 湖州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 湖州德信有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
11. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率：住宅單元介乎人民幣9,400元至人民幣10,000元／每平方米。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納平均單位費率每平方米約人民幣10,500元，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
44.	中國 浙江省 湖州市 南潯鎮 向陽路和風順 路交叉口 春風里	春風里是在總面積約為31,632.00平方 米的兩個地塊興建的大型住宅開發項 目。  該物業位於湖州市南潯鎮向陽路和風 順路交叉口。周邊開發項目主要為各 種住宅建築。從該物業駕車前往湖州 火車站需用時60分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣 工後的總建築面積約76,171.39平方 米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業在建。	人民幣280,100,000 元 (人民幣二億八千零 一十萬元)  (96.21%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣269,484,210 元 (人民幣二億六千九 百四十八萬四千二 百一十元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>55,623.81</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,641.31</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,906.27</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>76,171.39</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	55,623.81	停車位	13,641.31	附屬設施	6,906.27	<b>總計：</b>	<b>76,171.39</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	55,623.81													
停車位	13,641.31													
附屬設施	6,906.27													
<b>總計：</b>	<b>76,171.39</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年8月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，期限分別 於2057年12月22日(作商業用途)及 2087年12月22日到期(作住宅用途)。												

附註：

- 根據日期為2017年10月9日的兩份國有土地使用權出讓合同3305032017A21055號和3305032017A21056號及日期為2016年11月2日的兩份補充協議，貴公司擁有96.21%權益的附屬公司湖州德越置業有限公司(「湖州德越」)獲授予佔地面積約31,632.00平方米之兩個地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣193,000,000元。
- 根據兩份日期均為2018年1月2日的國有土地使用權證浙(2018)湖州市(南潯)不動產權第0000380號和第0000381號，湖州德越獲授予總佔地面積約31,632.00平方米之兩個地塊的土地使用權，兩個期限分別於2057年12月22日(作商業用途)及2087年12月22日到期(作住宅用途)。
- 根據兩份日期均為2017年11月1日的建設用地規劃許可證地字第330503201700041號和第330503201700042號，湖州德越獲准使用佔地面積約31,632.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據兩份日期均為2018年1月31日的建設工程規劃許可證建字第330503201800017號和第330503201800018號，批准的物業總建設規模約為76,170.83平方米。

5. 根據兩份日期均為2018年2月12日的建築工程施工許可證第330503201802120101號和第330503201802120201號，總建設規模約76,166.09平方米之物業建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2018年4月13日和2018年4月18日的（潯）售許字(2018)第00072號和第00078號商品房預售許可證，總建築面積約為60,847.00平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：4,131.31平方米  
  
非民防停車位：9,510.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣48,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣135,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所知，部分物業（總建築面積約為66,297.33平方米）已預售，總代價約為人民幣486,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣504,100,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 湖州德越已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 湖州德越有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，湖州德越有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 湖州德越已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 湖州德越已取得銷售該物業的預售許可證。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單元費率範圍為：住宅單元：人民幣9,400元／平方米至人民幣10,000元／平方米。對該等可比較項目的單元費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於的時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及建築質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採用人民幣8,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
45.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 千秋街和 武康街北側， 雙山路東側 東宸	東宸是在面積約為52,528.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於德清縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。自該物業至德清火車站大概需要15分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為148,024.47平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣964,000,000元 (人民幣九億六千四百萬元)  (31.53%權益歸屬於貴集團：人民幣303,949,200元 (人民幣三億零三百九十四萬九千二百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>100,555.18</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,399.41</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>38,230.01</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,839.87</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>148,024.47</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	100,555.18	商業	2,399.41	停車位	38,230.01	附屬設施	6,839.87	<b>總計：</b>	<b>148,024.47</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	100,555.18															
商業	2,399.41															
停車位	38,230.01															
附屬設施	6,839.87															
<b>總計：</b>	<b>148,024.47</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。														
		該物業獲授權的土地使用權分別於2057年11月22日（作商業用途）、2067年11月22日（作研究教育用途）和2087年11月22日（作住宅用途）到期。														

附註：

- 根據日期為2017年9月21日的國有土地使用權出讓合同3305212017A210078號及日期為2017年10月23日的補充協議， 貴公司擁有31.53%權益的附屬公司德清錦鴻置業有限公司（「德清錦鴻」）獲授予佔地面積約52,528.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣630,336,000元。
- 根據日期為2017年11月28日的房地產權證浙(2017)德清縣不動產權第0028718號，德清錦鴻獲授予佔地面積約52,528.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年11月22日到期（作商業用途）、於2067年11月22日到期（作研究教育用途）及於2087年11月22日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2017年11月29日的建設用地規劃許可證—地字第330521201700103號，德清錦鴻獲准使用佔地面積約52,528.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年3月20日的建設工程規劃許可證—建字第330521201800060號，批准總建設規模約為148,024.47平方米。



5. 根據日期為2018年3月27日的建築工程施工許可證－330521201803270101號，總建設規模約為148,024.47平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據兩份日期分別為2018年5月18日和2018年6月22日的德售許字(2018)第00117號和第00165號商品房預售許可證，總建築面積約為51,936.33平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：9,253.93平方米  
  
非民防停車位：28,976.08平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣105,400,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣486,700,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為62,204.05平方米）已預售，總代價約為人民幣868,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,813,800,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德清錦鴻已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 德清錦鴻有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，德清錦鴻有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 德清錦鴻已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 德清錦鴻已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 德清錦鴻有權在該物業民防區域建成後使用該民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時（假設已竣工），已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣17,000元至人民幣19,000元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣20,000元至人民幣22,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採納人民幣17,000元／平方米及人民幣18,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
46.	中國 浙江省 台州市黃岩區 錦川路北側和 二環西路西側 江山一品	江山一品一期是在面積約為22,762.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於台州市黃岩區錦川路北側和二環西路西側。周邊開發項目多為各種商業及住宅樓宇。從該物業駕車前往台州火車站需用時30分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約67,281.63平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣446,400,000元 (人民幣四億四千六百四十萬元)  (26.50%權益歸屬於貴集團： 人民幣118,296,000元 (人民幣一億一千八百二十九萬六千元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>48,746.36</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>921.48</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>15,977.91</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,635.88</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>67,281.63</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	48,746.36	零售	921.48	停車位	15,977.91	附屬設施	1,635.88	<b>總計：</b>	<b>67,281.63</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	48,746.36															
零售	921.48															
停車位	15,977.91															
附屬設施	1,635.88															
<b>總計：</b>	<b>67,281.63</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年5月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權分別於2057年3月14日（作商業用途）及2087年3月14日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效。														

附註：

- 根據日期為2016年12月29日的國有土地使用權出讓合同3310032016A21024號及日期為2017年1月10日的補充協議， 貴公司擁有26.50%權益的附屬公司台州德新園置業有限公司（「台州德新園」）獲授予佔地面積約22,762.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣176,290,000元。
- 根據日期為2017年3月30日的房地產權證浙(2017)台州黃岩不動產權第0007167號，台州德新園獲授予佔地面積約22,762.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年3月14日到期（作商業用途）及於2087年3月14日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2017年3月14日的建設用地規劃許可證地字第331001201730006號，台州德新園獲准使用佔地面積約29,388.05平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年6月14日的建設工程規劃許可證建字第331001201730014號，批准總建設規模約為77,989.06平方米。

5. 根據兩份日期均為2017年6月26日的建築工程施工許可證第31003201706260101號和第331003201706260201號，總建設規模約77,988.62平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據六份於2017年9月29至2018年6月6日期間頒發的商品房預售許可證黃售許字(2017)第00028、00039、00048及00081號以及黃售許字(2018)第00038和第00114號，總建築面積約58,198.93平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：1,078.51平方米  
  
非民防停車位：14,899.40平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣84,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣125,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約為40,685.09平方米）已預售，總代價為人民幣448,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣662,200,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 台州德新園已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 總建築面積約為19,300.39平方米的物業部分受按揭所限；
  - iii. 台州德新園有權佔用、使用收益及或處置該物業的土地使用權（已抵押部分除外）及從中獲得收益；
  - iv. 就已抵押部分，台州德新園有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，台州德新園有權處置該物業已抵押部分的土地使用權；
  - v. 台州德新園已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - vi. 台州德新園已取得銷售該物業的預售許可證；及
  - vii. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙。
12. 我們在對該物業進行估值時（假設已竣工），已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣12,000元至人民幣12,500元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣12,000元至人民幣13,500元／平方米。對該等可比較項目的單位費率已作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及質量。

在我們的估值中，我們已採納的平均單位費率為住宅單元每平方米約人民幣12,200元及零售單元（1樓）每平方米約人民幣11,800元，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
47.	中國 浙江省 台州市 黃岩區 龔新路南側、 二環西路西側 和北城路 江山一品二期	江山一品二期是在面積約為50,819.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於浙江省台州市黃岩區。周邊開發項目多為各種商業及住宅樓宇。從該物業駕車前往台州火車站需用時30分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約116,266.78平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業在建。	人民幣497,600,000元 (人民幣四億九千七百六十萬元)  (26.50%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣131,864,000元 (人民幣一億三千一百八十六萬四千元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,794.58</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>29,183.88</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>11,288.32</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>116,266.78</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,794.58	停車位	29,183.88	附屬設施	11,288.32	<b>總計：</b>	<b>116,266.78</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	75,794.58													
停車位	29,183.88													
附屬設施	11,288.32													
<b>總計：</b>	<b>116,266.78</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年3月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年6月27日（作商業用途）及2087年6月27日到期（作住宅用途）。												

附註：

- 根據日期為2016年12月29日的國有土地使用權出讓合同3310032016A21023號及日期為2017年1月10日的補充協議， 貴公司擁有26.50%權益的附屬公司台州德新園置業有限公司（「台州德新園」）獲授予佔地面積約50,819.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣307,210,000元。
- 根據日期為2017年9月4日的房地產權證浙(2017)台州黃岩不動產權第0018348號，台州德新園獲授予佔地面積約50,819.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年6月27日到期（作商業用途）及於2087年6月27日到期（作住宅用途）。
- 根據日期為2017年3月14日的建設用地規劃許可證地字第331001201730005號，台州德新園獲准使用佔地面積約98,469.29平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2017年12月8日的建設工程規劃許可證－建字第331001201730053號，各建築批准總建設規模約299,887.39平方米。  
  
誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。
5. 根據兩份日期分別為2018年12月20日及2018年1月23日的建築工程施工許可證331003201712200101號及331003201801230101號，多棟建築之總建設規模約299,887.39平方米之建築工程獲准開工。  
  
誠如 貴集團所告知，如上述許可證所述，該物業僅包括部分樓宇。
6. 根據兩份於2018年1月29日至2018年6月29日期間頒發的商品房預售許可證黃售許字(2018)第00022、00056、00099及00144號，總建築面積約為32,938.84平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：18,149.68平方米  
  
非民防停車位：11,034.20平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣39,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣280,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為21,712.85平方米的物業已預售，總代價為人民幣246,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣906,400,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 台州德新園已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權部分受按揭所限；
  - iii. 台州德新園有權佔用、使用或以其他合法方式處置該物業的土地使用權（已抵押部分除外）及從中獲得收益；
  - iv. 就已抵押部分，台州德新園有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，台州德新園有權處置該已抵押物業部分的土地使用權；
  - v. 台州德新園已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - vi. 台州德新園已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - vii. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - viii. 台州德新園有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣11,000元至人民幣12,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採用人民幣12,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
48.	中國 浙江省 台州市玉環縣 西湖雲庄3號和 4號地塊	<p>西湖雲庄(「該開發項目」)是一個中等規模的住宅開發項目，佔地面積約92,318.00平方米。該開發項目包括4個地塊，即：1至4號地塊，分兩期開發。</p> <p>該開發項目位於台州市玉環縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該開發項目駕車前往台州市中心需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目的3號及4號地塊，總佔地面積約為50,870.00平方米，竣工後的總建築面積約為93,007.26平方米。用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="510 1000 941 1308"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>24,519.80</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>20,536.91</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>47,219.55</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>731.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>93,007.26</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	24,519.80	別墅	20,536.91	停車位	47,219.55	附屬設施	731.00	<b>總計：</b>	<b>93,007.26</b>	於估值日期，該物業在建。	<p>人民幣128,000,000元 (人民幣一億二千八百萬元)</p> <p>(100%權益歸屬於貴集團： 人民幣128,000,000元 (人民幣一億二千八百萬元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	24,519.80															
別墅	20,536.91															
停車位	47,219.55															
附屬設施	731.00															
<b>總計：</b>	<b>93,007.26</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2057年7月2日(作商業用途)、2067年7月2日(作科學與教育用途)及2087年7月2日(作住宅用途)到期，三個年期同時生效。</p>														

附註：

- 根據日期為2017年6月5日的國有土地使用權出讓合同3310212017A21021號及日期為2017年7月3日的補充協議， 貴公司的全資附屬公司台州德信置業有限公司(「台州德信」)獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣271,900,000元。
- 根據日期為2017年6月5日的房地產權證浙(2017)玉環市不動產權第0014608號，台州德信獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年7月2日(作商業用途)、2067年7月2日(作科學與教育用途)及2087年7月2日(作住宅用途)到期，三個年期同時生效。

3. 根據日期為2017年9月20日的建設用地規劃許可證地字第(2017)0132號，台州德信獲准使用佔地面積約92,318.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據兩份日期均為2018年6月28日的建設工程規劃許可證建字第(2018)0127號和第0128號，批准的物業總建設規模約為93,007.26平方米。
5. 根據兩份建築工程施工許可證－331021201806280401號及331021201806280201號，總建設規模約93,007.26平方米之建築工程獲准開工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣5,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣350,100,000元。我們已在估值中計入上述成本。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣645,100,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 台州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 台州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押貸款解除後，台州德信有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - v. 台州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准。
9. 我們在對該物業進行估值時（假設已竣工），已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率範圍為：住宅單元：人民幣10,000元至人民幣11,700元／平方米；別墅：人民幣15,500元至人民幣21,000元／平方米。已對該等可比較項目的單位費率作出適當調整，以反映形成主要假設的因素，包括但不限於時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和別墅採用人民幣10,900元／平方米和人民幣18,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
49.	位於 中國 浙江省 舟山市 普陀區 東港新區 的舟山府	舟山府是在總面積約49,064.34平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於普陀區。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往舟山普陀山機場需用時15分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約132,533.41平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣897,000,000元 (人民幣八億九千七百萬元)  (86.05%權益歸屬於貴集團： 人民幣771,868,500元 (人民幣七億七千一百八十六萬八千五百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>91,571.26</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,941.03</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>34,408.21</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,612.91</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>132,533.41</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	91,571.26	商業	3,941.03	停車位	34,408.21	附屬設施	2,612.91	<b>總計：</b>	<b>132,533.41</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	91,571.26															
商業	3,941.03															
停車位	34,408.21															
附屬設施	2,612.91															
<b>總計：</b>	<b>132,533.41</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年11月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年4月23日到期，作住宅用途。														

附註：

- 根據日期為2017年1月5日的國有土地使用權出讓合同－3309032017A21002號，佔地面積約49,064.34平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有86.05%股份的附屬公司德信地產(舟山)有限公司(「德信地產(舟山)」)，土地出讓金為人民幣589,262,724元。
- 根據日期為2017年4月25日的房地產權證浙(2017)普陀區不動產權第0007021號，德信地產(舟山)獲授予佔地面積約49,064.34平方米之地塊的土地使用權，於2087年4月23日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年4月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0941006號，德信地產(舟山)獲准使用佔地面積約49,064.34平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年5月12日的建設工程規劃許可證建字第2017浙規證0942006號，批准總建設規模約為132,532.59平方米。
- 根據日期為2017年5月23日的建築工程施工許可證－330903201705230201號，總建設規模約為132,532.59平方米之建築工程獲准開始施工。



6. 根據五份日期在2017年8月11日至2018年6月20日的商品房預售許可證－普售許字(2017) 0005、(2017) 006、(2017) 011、(2018) 0003和(2018) 0007，總建築面積約95,512.29平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：10,433.18平方米  
  
非民防停車位：23,975.03平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣195,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣361,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約117,804.22平方米）已預售，總代價約為人民幣1,324,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,551,700,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德信地產（舟山）已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 德信地產（舟山）有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，德信地產（舟山）有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 德信地產（舟山）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 德信地產（舟山）已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 德信地產（舟山）有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣16,000元至人民幣18,000元／平方米；零售單位（1樓）：人民幣39,000元至人民幣44,000元／平方米。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位（1樓）分別採用約人民幣16,000元／平方米及人民幣38,000元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
50.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 衢山大道的 紫宸	<p>紫宸是在總面積約46,458.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於岱山縣。周邊開發項目多為各種住宅項目。從該物業駕車前往岱山港客運中心需用時5分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為114,314.09平方米。用途及概約總建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>81,395.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>733.87</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>30,701.73</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,483.20</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>114,314.09</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2087年11月20日到期，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	81,395.29	商業	733.87	停車位	30,701.73	附屬設施	1,483.20	<b>總計：</b>	<b>114,314.09</b>	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣334,000,000元 (人民幣三億三千四百萬元)</p> <p>(32.28%權益歸屬於貴集團：人民幣107,815,200元 (人民幣一億零七百八十一萬五千二百元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	81,395.29															
商業	733.87															
停車位	30,701.73															
附屬設施	1,483.20															
<b>總計：</b>	<b>114,314.09</b>															

附註：

- 根據日期為2017年10月20日的國有土地使用權出讓合同－3309212017A21011號，佔地面積約46,458.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有32.28%權益的附屬公司舟山德通置業有限公司(「舟山德通」)，土地出讓金為人民幣276,425,100元。
- 根據日期為2017年12月8日的房地產權證浙(2017)岱山縣不動產權第0005723號，舟山德通獲授予佔地面積約46,458.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月20日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年12月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0910027號，舟山德通獲准使用佔地面積約46,458平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月29日的建設工程規劃許可證建字第2018浙規證0910009號，批准總建設規模約為114,314.09平方米。
- 根據日期為2018年4月4日的330921201804040101號建築工程施工許可證，總建設規模約為114,314.09平方米之建築工程獲准開始施工。

## 附錄三

## 物業估值報告

6. 根據以下商品房預售許可證，總建築面積約46,632.98平方米的多棟建築已獲准預售。該等許可證詳情如下：

編號	許可證號	物業	建築面積 (平方米)	用途	簽發日期
1.	待售許字(2018) 0002	3號樓、5號樓至11號樓	29,449.12	住宅	2018年4月23日
2.	待售許字(2018) 0005	1號樓、12號樓和18號樓	17,183.86	住宅	2018年5月30日
		總計：	<b>46,632.98</b>		

7. 該物業的停車位的細分如下：

民防停車位：6,663.00平方米

非民防停車位：24,038.73平方米

8. 誠如 貴公司所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣56,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣276,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約35,840.28平方米）已預售，總代價約為人民幣337,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣807,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- 舟山德通已依法取得該物業之土地使用權；
  - 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - 舟山德通有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，舟山德通有權處置該物業的土地使用權；
  - 舟山德通已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - 舟山德通已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - 舟山德通有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業進行估值時（假設已竣工），已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣10,000元至人民幣12,300元／平方米；零售單元（1樓）：人民幣12,500元至人民幣19,800元／平方米。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位（1樓）分別採用約人民幣10,700元／平方米及人民幣15,200元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
51.	位於中國 浙江省 舟山市 岱山縣 高亭鎮 和諧路東側和 環城北路南側 的君宸	君宸是在面積約26,871.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於舟山市岱山縣環城北路南側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往岱山港客運中心需用時5分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為75,578.53平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣254,000,000元 (人民幣二億五千四百萬元)  (32.28%權益歸屬於貴集團：人民幣81,991,200元 (人民幣八千一百九十九萬一千二百元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>52,214.65</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>282.42</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>21,850.08</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,231.38</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>75,578.53</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	52,214.65	商業	282.42	停車位	21,850.08	附屬設施	1,231.38	<b>總計：</b>	<b>75,578.53</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	52,214.65															
商業	282.42															
停車位	21,850.08															
附屬設施	1,231.38															
<b>總計：</b>	<b>75,578.53</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年11月20日到期，作住宅用途。														

附註：

- 根據日期為2017年9月29日的國有土地使用權出讓合同－3309212017A21010號，佔地面積約26,871.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有32.28%權益的附屬公司德信地產(岱山)有限公司(「德信地產(岱山)」)，土地出讓金為人民幣243,182,550元。
- 根據日期為2017年12月8日的房地產權證浙(2017)岱山縣不動產權第0005724號，德信地產(岱山)獲授予佔地面積約26,871.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年11月20日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年12月27日的建設用地規劃許可證地字第2017浙規證0910026號，德信地產(岱山)獲准使用佔地面積約26,871.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年1月26日的建設工程規劃許可證建字第2018浙規證0942009號，批准總建設規模約為75,578.53平方米。
- 根據日期為2018年4月25日的330921201804250000號建築工程施工許可證，總建設規模約為75,578.53平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據日期為2018年4月26日的待售許字(2018)0006號商品房預售許可證，總建築面積約16,911.83平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：4,263.50平方米  
  
非民防停車位：17,586.58平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本為人民幣2,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣210,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約178.82平方米）已預售，總代價約為人民幣2,006,835元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣589,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德信地產（岱山）已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 德信地產（岱山）有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 德信地產（岱山）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 德信地產（岱山）已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德信地產有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣10,000元至人民幣12,300元／平方米；零售單位（1樓）：人民幣12,500元至人民幣19,800元／平方米。已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位（1樓）分別採用約人民幣11,200元／平方米及人民幣14,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	性質	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值																
52.	位於 中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村 的悅鑫府	<p>悅鑫府是在面積約46,474.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。</p> <p>該物業位於衢州市柯城區花園街道葉蓬村。周邊開發項目多為各種住宅及商業物業。從該物業駕車前往衢州市中心需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為109,605.13平方米。用途及概約總建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>70,622.25</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>506.20</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>742.30</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>5,217.15</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>6,768.49</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>25,748.74</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>109,605.13</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年5月竣工。</p> <p>該物業獲授權的土地使用權分別於2057年9月12日（作商業用途）、2067年9月12日（作研究教育用途）和2087年9月12日（作住宅用途）到期。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	70,622.25	零售	506.20	附屬設施	742.30	儲藏室	5,217.15	幼兒園	6,768.49	停車位	25,748.74	<b>總計：</b>	<b>109,605.13</b>	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣543,800,000元 (人民幣五億四千三百八十萬元)</p> <p>(25.50%權益歸屬於貴集團： 人民幣138,669,000元 (人民幣一億三千八百六十六萬九千元))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	70,622.25																			
零售	506.20																			
附屬設施	742.30																			
儲藏室	5,217.15																			
幼兒園	6,768.49																			
停車位	25,748.74																			
<b>總計：</b>	<b>109,605.13</b>																			

附註：

1. 根據日期為2017年6月23日的國有土地使用權出讓合同—3308022017A21004號，佔地面積約46,474.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有25.50%權益的附屬公司衢州站前東路碧桂園房地產開發有限公司（「衢州站前東路」），土地出讓金為人民幣277,000,000元。
2. 根據日期為2017年11月3日的房地產權證浙(2017)衢州市不動產權第0049933號，衢州站前東路獲授予佔地面積約46,474.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年9月12日到期（作商業用途）、於2067年9月12日到期（作研究教育用途）及於2087年9月12日到期（作住宅用途）。
3. 根據日期為2017年8月16日的建設用地規劃許可證地字第衢市規用地證(2017)0800023號，衢州站前東路獲准使用佔地面積約46,474.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據於2017年10月20日至2017年10月25日期間簽發的十一份建設工程規劃許可證－建字第衢規建(2017)08000112號至08000122號，批准的總建設規模約為102,793.25平方米。
5. 根據兩份日期分別為2017年10月31日和2017年11月21日的建築工程施工許可證－330802201710310101號及330802201711210101號，總建設規模約為102,793.25平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據四份日期在2017年11月30日至2018年6月13日的商品房許可證－衢柯售許字(2017)第00043號、(2018)第2008號、(2018)第00033號和(2018)第00068號，總建築面積約471,127.61平方米的多棟建築獲准預售。
7. 根據四份日期在2017年11月30日至2018年6月13日的商品房預售許可證－衢柯售許字(2017)第00043號、(2018)第00018號、(2018)第00033號和(2018)第00068號，總建築面積約71,127.61平方米的多棟建築獲准預售。
8. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：7,876.00平方米  
  
非民防停車位：17,872.74平方米
9. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣101,400,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣163,110,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約92,272.27平方米）已預售，總代價約為人民幣809,200,000元。我們已在估值中計入上述金額。
11. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣810,400,000元。
12. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 衢州站前東路已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 衢州站前東路有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 衢州站前東路已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 衢州站前東路已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 衢州站前東路有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
13. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較物業的住宅單元的單位費率為人民幣10,500元至人民幣11,500元／平方米。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採用約人民幣10,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
53.	位於 中國 浙江省 衢州市 柯城區 花園街道 葉蓬村和 上洋村 的悅蓉府	悅蓉府是在面積約40,411.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於衢州市柯城區花園街道葉蓬村和上洋村。周邊開發項目多為各種住宅及商業。從該物業駕車前往衢州市中心需用時10分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約108,737.25平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣472,400,000元 (人民幣四億七千二百四十萬元)  (25.50%權益歸屬於貴集團： 人民幣120,462,000元 (人民幣一億二千零四十六萬二千元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,632.72</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>75.70</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>26,299.46</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,729.37</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>108,737.25</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,632.72	零售	75.70	停車位	26,299.46	附屬設施	6,729.37	<b>總計：</b>	<b>108,737.25</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	75,632.72															
零售	75.70															
停車位	26,299.46															
附屬設施	6,729.37															
<b>總計：</b>	<b>108,737.25</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。														
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年9月12日（作商業用途）及2087年9月12日到期（作住宅用途）。														

附註：

1. 根據日期為2017年6月23日的國有土地使用權出讓合同－3308022017A21005號，佔地面積約40,411.00平方米的地塊之土地使用權已授予 貴公司擁有25.50%權益的附屬公司衢州德信置業有限公司（「衢州德信」），土地出讓金為人民幣286,500,000元。
2. 根據日期為2017年11月3日的房地產權證浙(2017)衢州市不動產權第0049934號，衢州德信獲授予佔地面積約40,411.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年9月12日到期（作商業用途）及於2087年9月12日到期（作住宅用途）。
3. 根據日期為2017年8月16日的建設用地規劃許可證地字第衢市規用地證(2017)0800022號，衢州德信獲准使用佔地面積約40,411.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據於2017年11月6日簽發的十二份建設工程規劃許可證－建字第衢規建(2017)08000142號至08000153號，批准的總建設規模約為108,737.25平方米。



5. 根據日期為2017年11月28日的建築工程施工許可證－330802201711280101號，總建設規模約為108,737.25平方米的建築工程獲准開始施工。
6. 根據五份日期在2017年11月30日至2018年6月15日的商品房預售許可證－衢柯售許字(2017)第00044號、(2018)第00005號、(2018)第00019號、(2018)第00041號和(2018)第00070號，總建築面積約75,707.96平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：8,262.04平方米  
  
非民防停車位：18,037.42平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣61,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣207,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約96,355.52平方米）已預售，總代價約為人民幣781,194,506元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣782,100,000.00元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 衢州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 衢州德信有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 衢州德信已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 衢州德信已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 衢州德信有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單位費率介乎每平方米人民幣10,500元至11,500元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位分別採用約人民幣10,600元／平方米及人民幣18,700元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年												
				6月30日 現況下的市值												
54.	位於中國 浙江省 寧波市 高新區 朱一路西側， 明珠路北側和 福明路東側 的東宸	東宸是在面積約26,451.00平方米的地塊興建的中型住宅及商業開發項目。  該物業位於寧波市朱一路西側，明珠路北側和福明路東側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往寧波市中心需用時30分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為82,997.75平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣976,800,000元 (人民幣九億七千六百八十萬元)  (30.00%權益歸於貴集團： 人民幣293,040,000元 (人民幣二億九千三百零四萬元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>54,260.75</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,747.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>12,639.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>13,351.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>82,997.75</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	54,260.75	零售	2,747.00	停車位	12,639.00	附屬設施	13,351.00	<b>總計：</b>	<b>82,997.75</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	54,260.75															
零售	2,747.00															
停車位	12,639.00															
附屬設施	13,351.00															
<b>總計：</b>	<b>82,997.75</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年12月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2086年7月5日到期，作住宅用途。														

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同3302012016A21001號及日期分別為2016年1月28日及2016年3月7日的補充協議，德信地產（寧波）有限公司（「德信地產（寧波）」（一家由 貴公司擁有30.00%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約26,451.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣610,319,793.60元。
- 根據日期為2016年7月26日的房地產權證浙(2016)寧波市(高新)不動產權第0082387號，德信地產（寧波）獲授予佔地面積約26,451.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年7月5日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2016年4月19日的建設用地規劃許可證一 地字第330204201601004號，德信地產（寧波）獲准使用佔地面積約26,451.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2016年6月23日的建設工程規劃許可證建字第330204201601006號，批准總建設規模約為82,998.41平方米。
- 根據日期為2016年7月29日的330204201607290101號建築工程施工許可證，總建設規模約為82,998.41平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據兩份日期分別為2016年12月21日至2016年6月5日的商品房預售許可證－用高新房預許字(2016)第007號和用高新房預許字(2017)第006號，總建築面積約63,324.57平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：6,323.00平方米  
  
非民防停車位：6,316.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣172,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣225,400,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約60,975.63平方米）已預售，總代價約為人民幣1,351,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,361,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德信地產（寧波）已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 德信地產（寧波）有權佔用、使用、處置該物業土地使用權及自其收取款項；
  - iii. 德信地產（寧波）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 德信地產（寧波）已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德信地產（寧波）有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單位費率為：住宅單元：人民幣28,000元至人民幣29,000元／平方米；零售單位（1樓）：人民幣27,000元至人民幣31,000元／平方米。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元及零售單位（1樓）分別採用約人民幣26,000元／平方米及人民幣27,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值												
55.	位於中國 浙江省 寧波市 慈溪市 觀海衛鎮 新澤村的 君宸	君宸是在面積約44,974.00平方米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於寧波市關海衛鎮新澤村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往寧波市中心需用時60分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約109,435.22平方米。用途及概約建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣349,500,000元 (人民幣三億四千九百五十萬元)  (34.00%權益歸於貴集團： 人民幣118,830,000元 (人民幣一億一千八百八十三萬元))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>78,543.15</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,840.22</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td>5,253.78</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>15,798.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>109,435.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	78,543.15	停車位	9,840.22	倉儲	5,253.78	附屬設施	15,798.00	<b>總計：</b>	<b>109,435.00</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	78,543.15															
停車位	9,840.22															
倉儲	5,253.78															
附屬設施	15,798.00															
<b>總計：</b>	<b>109,435.00</b>															
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。														
		該物業獲授的土地使用權於2087年7月27日到期，作住宅用途。														

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同3302822017A21071號及日期分別為2017年7月3日及2017年7月18日的補充協議，慈溪市梁建置業有限責任公司（「慈溪梁建」， 貴公司擁有34.0%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約44,974.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣178,000,000元。
- 根據日期為2017年8月4日的房地產權證浙(2017)慈溪市不動產權第0052882號，慈溪梁建獲授予佔地面積約44,974.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年7月27日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年8月15日的建設用地規劃許可證- (2017)浙規地字第02201031號，慈溪梁建獲准使用佔地面積約44,974.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2017年11月15日的建設工程規劃許可證(2017)浙規建字第02201033號，批准總建設規模約為109,435.31平方米。
- 根據日期為2017年11月27日的建築工程施工許可證－ 330282201711270301號，總建設規模約為109,435.31平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據兩份日期在2018年1月30日至2018年6月15日的慈房預許字(2018)第201號和第202號商品房預售許可證，總建築面積約93,637.15平方米的多棟建築獲准預售。
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣109,600,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣179,000,000元。我們已在估值中計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約78,010.26平方米）已預售，總代價約為人民幣633,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣638,100,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 慈溪梁建已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受多項按揭所限；
  - iii. 慈溪梁建有權佔有和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，慈溪梁建有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 慈溪梁建已取得銷售該物業的預售許可證；及
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙。
11. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單價介乎每平方米人民幣8,700元至9,400元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣8,400元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值										
56.	位於中國浙江省 寧波 慈溪市 古塘街 擔山北路東側 的江南大院	江南大院是在面積約53,908.00平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於慈溪市擔山北路和古塘街道東側。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往寧波市中心需用時60分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為134,360.77平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣730,000,000元 (人民幣七億三千萬元)  (31.36%權益歸屬於貴集團：人民幣228,928,000元 (人民幣兩億兩千八百九十二萬八千元))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>98,772.26</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>30,167.40</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>5,421.11</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>134,360.77</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	98,772.26	停車位	30,167.40	附屬設施	5,421.11	<b>總計：</b>	<b>134,360.77</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	98,772.26													
停車位	30,167.40													
附屬設施	5,421.11													
<b>總計：</b>	<b>134,360.77</b>													
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年1月竣工。												
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2053年9月23日（作商業服務用途）及2083年9月23日到期（作住宅用途）。												

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同3302822013A21120號和3302822013A21122號、民事判決文件(2017)浙0282 Po 3-2及兩份日期在2013年9月23日至2017年12月21日的補充協議，慈溪合翔置業有限公司（「慈溪合翔」， 貴公司擁有31.36%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約53,908.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣592,428,000元。
- 根據兩份日期均為2018年1月12日的房地產權證浙(2018)慈溪市不動產權第0002111號和0002112號，慈溪合翔獲授予佔地面積約53,908.00平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2053年9月23日（作其他商業服務用途）及2083年9月23日到期（作住宅用途）。
- 根據兩份日期均為2017年12月29日的建設用地規劃許可證-(2017)浙規地字第0220098號及第0220099號，慈溪合翔獲准使用總佔地面積約53,908.00平方米之兩塊地塊作開發用途。
- 根據兩份日期均為2018年3月9日的建築工程規劃許可證-(2018)浙規建字第0220068號及第0220069號，批准的總建設規模約為134,103.52平方米。

5. 根據兩份日期均為2018年4月19日的建築工程施工許可證－330282201804190201號及330282201804190401號，總建設規模約134,103.52平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期均為2018年7月25日的慈房預許字(2018)第016號和第017號商品房預售許可證，總建築面積約47,242.82平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：11,105.09平方米  
  
非民防停車位：19,062.31平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約人民幣28,100,000元，而該物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣341,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,423,700,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 慈溪合翔已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受多項按揭所限；
  - iii. 慈溪合翔佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，慈溪合翔有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 慈溪合翔已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 慈溪合翔已取得銷售該物業的預售許可證；
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 慈溪合翔有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
11. 對該物業（假設已竣工）進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單元的單價介乎每平方米人民幣13,600元至15,500元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。  
  
在我們的估值中，我們已就住宅單元採納約人民幣14,300元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年																
				6月30日 現況下的市值																
57.	位於中國 浙江省 麗水市 開發路東側和 壽元路北側 的元湖一號	元湖一號是在面積約74,068.25平方 米的地塊興建的大型住宅開發項目。  該物業位於麗水市開發路東側和壽元 路北側。周邊開發項目多為各種住宅 及商業。從該物業駕車前往麗水市中 心需用時10分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣 工後的總建築面積約為174,196.49平 方米。用途及概約總建築面積明細如 下：	於估值日期， 該物業正在建 設中。	人民幣 1,408,300,000元 (人民幣十四億零八 百三十萬元)  (45.26%權益歸於 貴集團： 人民幣637,396,580 元 (人民幣六億三千七 百三十九萬六千五 百八十元))																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>100,972.20</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,569.34</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>12,001.17</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>12,616.36</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>42,241.77</td> </tr> <tr> <td>儲藏室</td> <td>4,795.65</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>174,196.49</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	100,972.20	零售	1,569.34	安置房	12,001.17	附屬設施	12,616.36	停車位	42,241.77	儲藏室	4,795.65	<b>總計：</b>	<b>174,196.49</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																			
住宅	100,972.20																			
零售	1,569.34																			
安置房	12,001.17																			
附屬設施	12,616.36																			
停車位	42,241.77																			
儲藏室	4,795.65																			
<b>總計：</b>	<b>174,196.49</b>																			
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於 2019年1月竣工。																		
		該物業獲授土地使用權，兩個同時進 行的期限分別於2057年1月2日（作商 業服務用途）及2087年1月2日到期（作 住宅用途）。																		

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同3311012016A21008號及日期分別為2016年10月8日及2016年10月31日的補充協議，德信地產（麗水）有限公司（「德信地產（麗水）」（一家由 貴公司擁有45.26%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約74,068.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣732,000,000元。
2. 根據日期為2017年1月4日的房地產權證浙(2017)麗水市不動產權第0000079號，德信地產（麗水）獲授予佔地面積約74,068.25平方米之地塊的土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2057年1月2日（作商業服務用途）及2087年1月2日到期（作住宅用途）。
3. 根據日期為2016年12月20日的建設用地規劃許可證－麗規地字第(2016)10065號，德信地產（麗水）獲准使用佔地面積約74,068.00平方米之地塊作開發用途。



4. 根據日期為2017年1月24日的建設工程規劃許可證麗規建字第(2017)10002號，批准建設規模約為116,238.67平方米。
5. 根據兩份日期均為2017年2月17日的建築工程施工許可證－331102201702170101號及331102201702170201號，總建設規模約174,485.25平方米之建築工程獲准開工。
6. 根據兩份日期分別為2017年5月20日和2017年7月14日的麗售許字(2017)第00241號和00501號商品房預售許可證，總建築面積約102,541.54平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：29,305.49平方米  
  
非民防停車位：12,936.28平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣254,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣176,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，部分物業（總建築面積約140,976.56平方米）已預售，總代價約為人民幣1,773,100,000元。我們已在估值中計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,787,900,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 德信地產（麗水）已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 德信地產（麗水）有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - iii. 德信地產（麗水）已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - iv. 德信地產（麗水）已取得銷售該物業的預售許可證；
  - v. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vi. 德信地產（麗水）有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位（1樓）的單位費率介乎人民幣19,800元至人民幣23,300元／每平方米。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。  
  
在我們的估值中，我們已就零售單位（1樓）採用約人民幣21,800元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年
				6月30日 現況下的市值
58.	位於 中國 江蘇省 徐州市 沛縣 濱河北路以北， 樊噲路以南 的瓏璽台	瓏璽台是在面積約101,149.43平方米的地塊興建的大型住宅及商業開發項目。  該物業位於徐州市沛縣濱河北路北側和樊噲路南側。周邊開發項目多為各種住宅及商業。從該物業駕車前往徐州觀音國際機場需用時110分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積約為278,829.40平方米。用途及概約總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣433,800,000元 (人民幣四億三千三百八十萬元)  (56.35%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣244,446,300元 (人民幣二億四千四百四十四萬六千三百元))

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	199,628.22
零售	1,636.57
幼兒園	1,171.42
儲藏室	14,556.64
停車位	39,435.00
附屬設施	23,573.00
<b>總計：</b>	<b>278,829.40</b>

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。

該物業獲授的土地使用權於2088年1月9日到期，作住宅用途。

附註：

- 根據兩份國有土地使用權出讓合同3203222017CR0065號和3203222017CR0066號，以及兩份日期在2017年7月11日至2017年7月26日的補充協議，徐州德遠置業有限公司（「徐州德遠」）（本公司擁有56.35%權益的附屬公司）獲授予佔地面積約101,149.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣242,760,000元。
- 根據日期為2018年1月27日的房地產權證蘇(2018)沛縣不動產權第0000902號，徐州德遠獲授予佔地面積約101,149.43平方米之地塊的土地使用權，於2088年1月9日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年9月14日的建設用地規劃許可證—地字第320322201700023號，徐州德遠獲准使用佔地面積約151.72畝之地塊作開發用途。
- 根據三份日期均為2012年2月24日的建設工程規劃許可證—建字第3203222018012號至3203222018014號，批准總建設規模約為278,829.64平方米。

5. 根據四份於2018年3月30日至2018年5月3日的建築工程施工許可證－320322201803300401、320322201803300501、320322201805030101及320322201805030201號，總建設規模約278,829.65平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據兩份日期均為2018年5月10日的沛房售許字(2018)第39號和第40號商品房預售許可證，總建築面積約41,281.16平方米的多棟建築獲准預售。
7. 該物業的停車位的細分如下：  
  
民防停車位：15,430.00平方米  
  
非民防停車位：24,005.00平方米
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣52,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣648,800,000元。我們已在估值中計入上述金額。
9. 誠如 貴集團告知，總建築面積約為30,421.10平方米的部分物業已預售，總代價為人民幣205,700,000元，我們已考慮上述估值金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,466,000,000元。
11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 徐州德遠已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；
  - iii. 徐州德遠有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，徐州德遠有權處置該物業的土地使用權；
  - iv. 徐州德遠已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准；
  - v. 徐州德遠已取得銷售部分物業的預售許可證；
  - vi. 該物業在符合開發程序後並無取得產權證書的法律障礙；及
  - vii. 徐州德遠有權在民防區域建成後使用該物業的民防區域。
12. 我們在對該物業（假設已竣工）進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比物業的單位費率為：住宅單元：人民幣6,200元至人民幣10,700元／平方米；零售單位（1樓）：人民幣10,400元至人民幣13,800元／平方米。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單元和零售單元（1樓）分別採納約人民幣8,300元／每平方米及人民幣12,900元／平方米的平均單位費率，與相關可比較項目一致。

估值報告

第四類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
59.	中國 浙江省 杭州市 之江度假區 XH1705-11號 地塊 九溪雲莊	該物業包括佔地面積約40,884.00平方米的一幅地塊。  該物業位於杭州市之江度假區。周邊開發項目多為各種住宅建築。從該物業駕車前往杭州市中心需用時30分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業的地面規劃總建築面積約為61,326.00平方米，作住宅用途。  該物業獲授的土地使用權於2087年12月12日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 1,240,300,000元 (人民幣十二億四千零三十萬元)  (60.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣744,180,000元 (人民幣七億四千四百一十八萬元))

附註：

- 根據日期為2017年8月21日的國有土地使用權出讓合同3301002017A21071號及日期為2017年9月18日的補充協議， 貴公司擁有60.00%權益的附屬公司浙江德鴻置業有限公司（「浙江德鴻」）獲授予佔地面積約40,884.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,207,790,000元。
- 根據日期為2018年1月3日的房地產權證浙(2018)杭州市不動產權第0001128號，浙江德鴻獲授予佔地面積約40,884.00平方米之地塊的土地使用權，於2087年12月12日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年10月31日的建設用地規劃許可證地字第330100201700240號，浙江德鴻獲准使用佔地面積約40,884.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據日期為2018年7月9日的建設工程規劃許可證建字第330100201800227號，批准總建設規模約為107,516.00平方米。
- 根據日期為2018年8月17日的建築工程施工許可證－330106201808171301號，總建築規模約為170,516.00平方米的建築工程獲准開工。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣4,600,000元，未償土地出讓金約為人民幣43,500,000元。我們已在估值中計入上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 浙江德鴻已依法取得該物業的土地使用權；
  - 浙江德鴻有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權；及
  - 誠如國有土地使用權出讓合同規定所述，該物業總建築面積的可數地面地積比率不少於43%的限制出售。南京雲狐雲時代應持有上述部分，並有權租賃該部分。
- 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣18,200元至人民幣19,600元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣20,900元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
60.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 河莊路以西和 緯九路以南 大江壹號	該物業包括佔地面積約4,349.00平方米的一幅地塊。  該物業位於杭州市蕭山區河莊路以西和緯九路以南。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往杭州市中心需用時45分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為12,177.20平方米，作商業及住宅用途。  該物業獲授的土地使用權分別於2058年7月9日（作商業用途）及2088年7月9日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 57,240,000元 (人民幣五千七百二十四萬元)  (70.00%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 40,068,000元 (人民幣四千零六萬 八千元))  (請參閱附註4)

附註：

- 根據日期為2018年1月31日的國有土地使用權出讓合同3301092018A21803號及日期為2018年6月15日的補充協議， 貴公司擁有70.00%權益的附屬公司浙江德璟置業有限公司（「浙江德璟」）獲授予佔地面積約4,349.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣106,930,000元。
- 根據日期為2018年8月17日的國有土地使用權證浙(2018)杭州市(大江東)多年國產權第0010422號，佔地面積約4,349.00平方米之地塊的土地使用權已授於浙江德璟，分別於2058年7月9日（作商業用途）及2088年7月9日（作住宅用途）屆滿，兩個年期同時生效。
- 根據日期為2018年5月31日的建設用地規劃許可證地字第330111201800042號，浙江德璟獲准使用佔地面積約4,349.00平方米之地塊作開發用途。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣400,000元，未償土地出讓金及拆遷補償金總額約為人民幣57,600,000元。我們已在估值中計入上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 浙江德璟已依法取得該物業的土地使用權；以及
  - 浙江德璟有權佔用、使用、獲得收益置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
- 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣8,700元至人民幣10,800元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積、時間及總許可建築面積。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣9,400元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
61.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 莫干山鎮 高峰村 高峰村項目 2017-343號 地塊	該物業包括總佔地面積約74,373.00平方米的一幅地塊。  該物業位於莫干山鎮。周邊開發項目主要為各種商業建築。從該物業駕車前往德清火車站需用時35分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為29,749.20平方米，作商業用途。  該物業獲授的土地使用權於2058年2月22日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣98,900,000元 (人民幣九千八百九十萬元)  (100%權益歸屬於貴集團： 人民幣98,900,000元 (人民幣九千八百九十萬元))

附註：

- 根據日期為2017年10月26日的國有土地使用權出讓合同3305212017A210101號，貴公司的全資附屬公司德清莫干山東麓建設有限公司（「德清莫干山東麓」）獲授予佔地面積約74,373.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣97,428,630元。
- 根據日期為2018年6月19日的房地產權證浙(2018)德清縣不動產權第0010722號，德清莫干山東麓獲授予佔地面積約74,373.00平方米之地塊的土地使用權，於2058年2月22日屆滿，作商業服務用途。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 德清莫干山東麓已依法取得該物業的土地使用權；及
  - 德清莫干山東麓有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
- 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,195元至人民幣1,480元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣1,330元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
62.	中國 浙江省 台州市 玉環縣 西湖雲莊1號和 2號地塊	<p>西湖雲莊（開發項目）是一個中等規模的住宅開發項目，建於一幅佔地面積約92,318.00平方米的地塊上。該開發項目包括4個地塊，即：1至4號地塊，分兩期開發。</p> <p>該開發項目位於台州市玉環縣。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該開發項目駕車前往台州市中心需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包含該開發項目的1號及2號地塊，總佔地面積約為41,448.00平方米，規劃總建築面積約為48,270.29平方米，作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科學與教育用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期，三個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	<p>人民幣166,000,000元 (人民幣一億六千六百萬元)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣166,000,000元 (人民幣一億六千六百萬元)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年6月5日的國有土地使用權出讓合同3310212017A21021號及日期為2017年7月3日的補充協議， 貴公司的全資附屬公司台州德信置業有限公司（「台州德信」）獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣271,900,000元。
2. 根據日期為2017年6月5日的房地產權證浙(2017)玉環市不動產權第0014608號，台州德信獲授予佔地面積約92,318.00平方米之地塊的土地使用權，分別於2057年7月2日（作商業用途）、2067年7月2日（作科學與教育用途）及2087年7月2日（作住宅用途）到期，三個年期同時生效。
3. 根據日期為2017年9月20日的建設用地規劃許可證地字第(2017)0132號，台州德信獲准使用佔地面積約92,318.00平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 台州德信已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 該物業的土地使用權受按揭所限；及
  - iii. 台州德信有權佔用和使用該物業的土地使用權。於抵押解除後，台州德信有權處置該物業的土地使用權。

5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣2,930元至人民幣5,950元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣3,460元的樓面價，與相關可比較項目一致。



估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
63.	中國 江蘇省 徐州市 蘇堤北路以西 徐州鼓樓空地 2018-4號地塊	<p>該物業包括佔地面積約15,459.60平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於江蘇省徐州市蘇堤北路西側。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。從該物業駕車前往徐州東火車站需用時20分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為38,649.00平方米，作商業及住宅用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2058年5月31日（作商業用途）及2088年5月31日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置地盤。</p>	<p>人民幣176,600,000元 (人民幣一億七千六百六十萬元)</p> <p>(60.00%權益歸屬於貴集團： 人民幣105,960,000元 (人民幣一億零五百九十六萬元))</p>

附註：

1. 根據日期為2018年4月23日的國有土地使用權出讓合同3203012018CR0040號，佔地面積約15,459.60平方米的一幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有60.00%權益的附屬公司徐州德翼置業有限公司（「徐州德翼」），土地出讓金為人民幣176,000,000元。
2. 根據日期為2018年7月4日的房地產權證蘇(2018)徐州市不動產權第0083665號，佔地面積約15,459.60平方米的一幅地塊的土地使用權已授予徐州德翼，分別於2058年5月31日（作商業用途）及2088年5月31日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2018年6月7日的建設用地規劃許可證地字第32030020181047號，徐州德翼獲准使用佔地面積約15,459.60平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 徐州德翼已依法取得該物業的土地使用權；以及
  - ii. 徐州德翼有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益。
5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣4,260元至人民幣5,110元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣4,570元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
64.	中國 江西省 上饒市 上饒縣 惟義路以南 江西上饒空地 DE2018014號 和DE2018015 號地塊	<p>該物業包括總佔地面積約82,399.99平方米的兩幅地塊。</p> <p>該物業位於江西省上饒市惟義路南側。周邊開發項目多為各種住宅及商業建築。從該物業駕車前往市中心需用時15分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為214,242.60平方米，作商業及住宅用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2058年3月21日（作商業用途）及2088年3月21日（作住宅用途）到期，兩個年期同時生效</p>	<p>於估值日期，該物業為空置地盤。</p>	<p>人民幣573,800,000元 (人民幣五億七千三百八十萬元)</p> <p>(51.00%權益歸屬於貴集團：人民幣292,638,000元 (人民幣兩億九千兩百六十三萬八千元))</p>

附註：

- 根據日期同為2018年3月22日的兩份國有土地使用權出讓合同DEB2018014號及DEB2018015號，總佔地面積約82,401.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司上饒市合韜置業有限公司（「上饒合韜」），土地出讓金總額為人民幣564,200,000.00元。
- 根據日期為2018年3月22日的房地產權證贛(2018)上饒不動產權第0005046號及0005047號，佔地面積約82,399.99平方米之地塊的土地使用權已授予上饒合韜，分別於2058年3月21日（作商業用途）及2088年3月21日（作住宅用途）到期。
- 根據日期為2018年5月9日的建設用地規劃許可證批字第[2018]Y0303012號，上饒合韜獲准使用佔地面積約82,399.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據八份日期為2018年7月17日的建築工程規劃許可證建字第(2018)第049號至第056號，批准的總建設規模約為283,013.00平方米。
- 根據日期為2018年8月1日的建築工程施工許可證 - 361121201808010401號，總建設規模約為168,466.65平方米的建築工程已獲准開工。
- 誠如 貴集團所告知，於估值日期擴建的總建築成本約為人民幣1,800,000元。我們已在估值中考慮上述金額。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - 上饒合韜已依法取得該物業的土地使用權；以及
  - 上饒合韜有權佔用、使用、處置該物業的土地使用權及從中獲得收益；
  - 上饒合韜已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准。
- 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣2,395元至人民幣3,140元。我們已對該等交易的樓面價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣2,670元的樓面價，與相關可比較項目一致。

估值報告

第五類 – 貴集團於中國訂約收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
65.	中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心南路以東 市中心府	市中心府包括佔地面積約25,318.00平方米的一幅地塊。  該物業位於杭州市蕭山區市心南路東側。周邊開發項目多為高層住宅建築。從該物業駕車前往杭州市中心需用時30分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為63,295.00平方米。  根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (請參閱附註6)

附註：

1. 根據日期為2018年2月12日的國有土地使用權出讓合同3301092018A21604號及日期為2018年3月19日的補充協議， 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司杭州德信蜀山置業有限公司（「杭州蜀山」）獲授予佔地面積約25,318.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣1,113,900,000元。
2. 根據日期為2018年5月22日的建設用地規劃許可證地字第330109201800099號，杭州蜀山獲准使用佔地面積約28,211.00平方米之地塊作開發用途。
3. 根據日期為2018年7月23日的建設用地規劃許可證建字第330109201800207號，總批准建築規模約為94,227.37平方米。
4. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣800,000元，未償土地出讓金約為人民幣595,900,000元。我們已在估值中計入上述金額。
5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 上述附註1所述的國有土地使用權出讓合同為合法有效。
  - ii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准。
6. 在我們估值過程中，於估值日期我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣1,202,000,000元（51.0%權益歸屬於 貴集團：人民幣613,020,000元）。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
66.	中國 浙江省 溫州市 樂清 石馬南村 E-b11-1號地塊 (樂清地塊)	<p>該物業包括佔地面積約25,314.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於溫州市樂清石馬南村。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距溫州市中心約60分鐘車程，距樂清市中心約5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的地上規劃總建築面積約為65,816.40平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (請參閱附註7)

附註：

1. 根據日期為2018年6月20日的國有土地使用權出讓合同3303822018A21027號， 貴公司擁有51.00%權益的附屬公司樂清信輝置業有限公司（「樂清信輝」）獲授予佔地面積約25,314.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣691,000,000元。
2. 根據日期為2018年8月10日的房地產權證浙(2018)樂清市不動產權第0029302號，樂清信輝獲授予佔地面積約25,313.87平方米之地塊的土地使用權，於2088年8月9日屆滿，作住宅用途。
3. 根據日期為2018年7月16日的建設用地規劃許可證地字第浙規證2018-038200179號，樂清信輝獲批准開發總建設規模約為25,314.00平方米。
4. 根據日期為2018年8月21日的建築工程規劃許可證建字第浙規證2018-038200196號，批准總建設規模約為86,150.65平方米。
5. 根據日期為2018年8月22日的建築工程施工許可證330382201808220101號，總建設規模約為81,150.65平方米的建築工程獲准開工。
6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 樂清信輝已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 樂清信輝有權佔用、使用、獲得收益或以其他合法方式處置該物業；及
  - iii. 該物業已獲得政府部門有關建造該物業的相關證書、許可及批准。
7. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣691,000,000元（51.00%權益歸屬於 貴集團：人民幣352,410,000元）。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
67.	中國 浙江省 湖州市 德清縣 舞陽街道 科源路以東和 石溪街以南 2017-401-1號 地塊	<p>該物業包括佔地面積約48,355.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於湖州市德清縣。科源路以東和石溪街以南周邊開發項目多為各種住宅及辦公大樓。從該物業駕車前往德清火車站需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為96,710.00平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業將獲授的土地使用權期限為70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (請參閱附註3)

附註：

1. 根據日期為2018年6月28日的國有土地使用權出讓合同3305212018B01827號， 貴公司的全資附屬公司浙江翌成投資管理有限公司（「浙江翌城」）（「德清錦瀾」）獲授予佔地面積約48,355.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣925,514,700元。
2. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 上述附註1所述的國有土地使用權出讓合同屬合法有效。
3. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣925,500,000元（100%權益歸屬於 貴集團：人民幣925,500,000元）。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
68.	中國 浙江省 台州市 白塔鎮 迎賓街以西 神仙居二期	<p>該物業包括佔地面積約15,804.37平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於浙江省台州市白塔鎮。周邊開發項目主要為各種住宅建築。該物業距台州市中心約90分鐘車程，距台州火車站約45分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為20,545.68平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為40年（作商業用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (請參閱附註4)

附註：

1. 根據日期為2018年7月18日的國有土地使用權出讓合同3310242018A21015號，貴公司的全資附屬公司仙居縣德信旅遊開發有限公司（「仙居德信」）獲授予佔地面積約15,804.37平方米之地塊的土地使用權，期限為40年（作商業用途），土地出讓金為人民幣18,740,000元。
2. 根據日期為2018年8月5日的房地產權證浙(2018)仙居不動產權第0005518號，仙居德信獲授予總佔地面積約15,804.37平方米之地塊的土地使用權，於2057年8月5日屆滿，作住宿及餐飲用途。
3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 仙居德信已依法取得該物業之土地使用權；及
  - ii. 仙居德信有權佔用、使用、獲得收益或以其他合法方式處置該物業。
4. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣18,740,000元（100%權益歸屬於 貴集團：人民幣18,740,000元）。

估值報告

於2018年

6月30日

現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
69.	中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北 和梅林路以東 5號地塊 (衢州東跡大道 5號空地)	<p>該物業包括佔地面積約31,668.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於浙江省衢州市衢江區東跡大道北側和梅林路東側。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。從該物業駕車前往市中心需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總許可建築面積約為53,836.00平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (請參閱附註5)

附註：

1. 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同3308032018A21011號，貴公司的全資附屬公司衢州德信東跡置業有限公司（「衢州德信東跡」）獲授予佔地面積約31,668.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣401,700,000元。
2. 根據日期為2018年8月31日的房地產權證浙(2018)衢州市不動產權第0036202號，衢州德信東跡獲授予總佔地面積約31,668.00平方米之地塊的土地使用權，於2058年8月28日及2088年8月28日屆滿，分別作商業及住宅用途。
3. 根據日期為2018年7月30日的建設用地規劃許可證衢建規地字第第2018014號，衢州德信東跡獲准使用佔地面積約31,668.00平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 衢州德信東跡已依法取得該物業之土地使用權；及
  - ii. 衢州德信東跡有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權或從中獲得收益。
5. 在我們估值過程中，我們並未對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣401,700,000元（100%權益歸屬於 貴集團：人民幣401,700,000元）。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 6月30日 現況下的市值
70.	中國 浙江省 衢州市 衢江區 東跡大道以北 和霞飛路以西 7號地塊 (衢州東跡大道 7號空地)	<p>該物業包括佔地面積約39,510.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於衢州市衢江區東跡大道北側和霞飛路西側。周邊開發項目多為各種住宅及商業樓宇。從該物業駕車前往市中心需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總許可建築面積約為67,167.00平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (請參閱附註5)

附註：

1. 根據日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同3308032018A21012號，貴公司的全資附屬公司衢州德信東跡置業有限公司（「衢州德信東跡」）獲授予佔地面積約39,510.00平方米之地塊的土地使用權，期限分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣530,400,000.00元。
2. 根據日期為2018年8月31日的房地產權證浙(2018)衢州市不動產權第0036201號，衢州德信東跡獲授予佔地面積約為39,510.00平方米之地塊的土地使用權，於2058年8月28日及2088年8月28日屆滿，分別用作商業及住宅用途。
3. 根據日期為2018年7月30日的建設用地規劃許可證衢建規字第2018055號，樂清信輝輝獲批准使用佔地面積約39,976.00平方米的地塊，作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 衢州德信東跡已依法取得該物業之土地使用權；及
  - ii. 衢州德信東跡有權佔用、使用及處置該物業的土地使用權或從中獲得收益。
5. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣530,400,000元（100%權益歸屬於 貴集團：人民幣530,400,000元）。



估值報告

於2018年

6月30日

現況下的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
71.	中國 浙江省 寧波市 鄞州區 下應街道 江六新村以北 之地塊	<p>該物業包括佔地面積約40,044.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於寧波市鄞州區江六新村以北。周邊開發項目主要為各種住宅建築。從該物業駕車前往寧波櫟社國際機場需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為80,088.00平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為70年（作住宅用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (請參閱附註4)

附註：

1. 根據日期為2018年6月6日的國有土地使用權出讓合同3302122018A21009號及日期為2018年6月20日的補充協議， 貴公司擁有26.50%權益的附屬公司寧波湧韜置業有限公司（「寧波湧韜」）獲授予佔地面積約40,044.00平方米之地塊的土地使用權，期限為70年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣1,239,762,240元。
2. 根據日期為2018年9月4日的浙(2018)寧波市鄞州不動產權第0190304號國有土地使用權證，該面積約為40,044.00平方米的地塊的土地使用權已授予寧波湧韜，於2088年8月14日屆滿，作住宅用途。
3. 根據日期為2018年6月27日的建設用地規劃許可證地字第330212201800049號，寧波湧韜獲准使用佔地面積約40,044.00平方米之地塊作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 寧波湧韜已依法取得該物業之土地使用權；
  - ii. 寧波湧韜有權佔用、使用、從中獲得收益及處置該物業的土地使用權。
5. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣1,240,000,000元（26.50%權益歸屬於 貴集團：人民幣328,600,000元）。

估值報告

於2018年  
6月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
72.	中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園 320113007016 GB00025號地塊	<p>該物業包括佔地面積約24,119.40平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於南京市仙林軟件園。周邊開發項目多為各種住宅及辦公大樓。從該物業駕車前往南京火車站需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為62,710.44平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為50年（作科學與教育用途）。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值  (請參閱附註3)

附註：

1. 根據日期為2018年6月27日的國有土地使用權出讓合同3201012018CR0042號， 貴公司擁有85.00%權益的附屬公司南京雲狐雲時代建設發展有限公司（「南京雲狐雲時代」）獲授予佔地面積約24,119.4平方米之地塊的土地使用權，期限為50年（作科學與教育用途），土地出讓金為人民幣54,100,000元。  
  
合同規定，不超過地上建築面積的50%可用於分層產權銷售，而剩餘部分不得用於分層產權銷售。上述銷售須經南京棲霞高新技術產業開發管理委員會的書面批准。
2. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 南京雲狐雲時代已簽署合法有效的土地出讓合同。
3. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣54,100,000元（85.00%權益歸屬於 貴集團：人民幣45,985,000元）。

估值報告

於2018年  
6月30日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
73.	中國 江蘇省 南京市 仙林軟件園 320113007016 GB00024號地塊	<p>該物業包括佔地面積約12,186.17平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於南京市仙林軟件園。周邊開發項目多為各種住宅及辦公大樓。從該物業駕車前往南京火車站需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為15,842.02平方米。</p> <p>根據國有土地使用權出讓合同，該物業獲授的土地使用權期限為50年（作科學與教育用途）。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置地盤。</p>	<p>無商業價值  (請參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據日期為2018年6月27日的國有土地使用權出讓合同3201012018YC0043號， 貴公司擁有85.00%權益的附屬公司南京雲狐雲時代建設發展有限公司（「南京雲狐雲時代」）獲授予佔地面積約24,119.4平方米之地塊的土地使用權，期限為50年（作科學與教育用途），土地出讓金為人民幣23,200,000元。  
  
合同規定，不超過地上建築面積的50%可用於分層產權銷售，而剩餘部分不得用於分層產權銷售。上述銷售須經南京棲霞高新技術產業開發管理委員會的書面批准。
2. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
  - i. 上述附註1所述的國有土地使用權出讓合同為合法有效；及
3. 在我們估值過程中，我們並未於估值日期對該物業賦予任何商業價值，因為 貴集團尚未取得任何有效的業權文件。為便於參考，如果 貴集團已悉數付清土地出讓金並已取得有效的國有土地使用權證，該物業於估值日期的市值總額將為人民幣23,200,000元（85.00%權益歸屬於 貴集團：人民幣19,720,000元）。

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2018年1月16日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱（*大綱*）及經修訂及重列的組織章程細則（*細則*）。

## 1. 組織章程大綱

1.1 大綱規定（其中包括）本公司股東承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制（因此包括作為一間投資公司），且本公司擁有並且能夠行使自然人或法人團體（無論作為當事人、代理、承包商或其他身份）隨時或不時可予行使的任何及全部權力，而鑑於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。

1.2 本公司可藉特別決議案修改大綱訂明的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

## 2. 組織章程細則

細則於〔●〕獲有條件採納。以下載列細則中若干條文的概要。

### 2.1 股份

#### (a) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

#### (b) 更改現有股份或類別股份的權利

根據開曼公司法的規定，如任何時候本公司股本分為不同類別股份，則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的規定作出必要修訂後，適用於各另行召開的股東大會，惟所需的法定人數（續會除外）須為不少於兩名合共持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的人士（或若股東為公司，則其正式授權代表）或其受委代表。該類別股份的各持有人均有權在投票表決時就其所持的每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人可要求以投票方式進行表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

**(c) 更改股本**

本公司可透過其股東普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將所有或任何股本合併或分拆為面值大於或小於現有股份的股份；(c)將未發行的股份劃分為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者低的股份；(e)註銷於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何表決權的股份作出撥備；(g)改變其股本的計值貨幣；及(h)按法律許可的任何方式並在法律所規定任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

**(d) 股份轉讓**

根據開曼公司法及聯交所的規定，所有股份轉讓均須以一般通用或普通形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所（定義見章程細則）或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印簽立的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，股東總冊的股份不得移往任何股東分冊，而任何股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記並作登記。就任何股東分冊的股份而言，有關登記須於相關股份登記處辦理；股東總冊的股份則須於存置股東總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份（並非已繳足股份）予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記手續。

除非本公司已獲支付若干費用（上限為聯交所可能釐定應付的最高金額）、轉讓文據已繳付適當的印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董

事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件（以及如轉讓文據由部分其他人士代為簽立，則授權該名人士的授權書）送達相關股份登記處或存置股東總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，本公司可於董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每一年度合計不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定之較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日）。

繳足股份不受任何轉讓限制（聯交所准許的限制除外），亦不受任何留置權限制。

**(e) 本公司購回本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵守細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒布的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘並非在市場上或以投標方式購回股份，則必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

**(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

**(g) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳付而依據其配發條件並無指定付款期的任何股款（不論按股份的面值或以溢價計算）。董事會可一次性或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免全部或部分利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取（以現金或現金等值）有關其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息（不超過年息20%）。

若股東於指定付款日期並無支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在仍有任何部分催繳股款或催繳分期股款尚未繳付的情況下，向股東發出不少於14日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及

可能將累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個指定付款日期（須為發出通知日期起計14日後）及付款地點，有關股東須於付款日期或之前繳付通知規定的款項。該通知亦須聲明，若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的要求繳款，則所發出通知涉及的任何股份可於其後在支付通知所規定的款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情要求）由沒收之日起至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率（不超過年息20%）計算的有關利息。

## 2.2 董事

### (a) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數至股東於股東大會可能釐定的董事人數上限（如有）。任何由此委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於大會上膺選連任。任何由此委任加入現有董事會的董事，僅可任職至其獲委任後本公司首屆股東周年大會，併合資格於會上膺選連任。於釐定將於股東周年大會上輪席退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東周年大會上，當時在任的三分之一董事須輪流告退。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須告退。每年將告退的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事（除非彼等另有協議）。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的通知書及該名人士表明願意參選的通知書經已送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。該等通知書須於不早於寄發相關大會通告翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止期間寄發，而有關通知的通知期最少須有七日。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事撤職（惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合約遭違反的損失而提出的任何索償），亦可通過普通決議案委任他人接任。任何獲如此委任的董事須遵守輪席退任的條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況下須離職：

- (i) 離任；
- (ii) 身故；
- (iii) 經裁定其精神失常且董事會決議解除其職務；
- (iv) 破產、收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (v) 因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (vi) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會決議解除其職務；
- (vii) 有關地區（定義見細則）的證券交易所已規定其不再為董事；或
- (viii) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的由有關董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

**(b) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予任何特別權利的情況下，任何股份均可附帶或獲賦予本公司可藉普通決議案決定（倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定）有關股息、投票、退還資本或其他方面的權利或限制。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，於特定事件發生時或於指定日期，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。



董事會可按其可能不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證，將不就該等認股權證獲補發證書，除非董事會在無合理疑點的情況下信納相關原有證書已遭損毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何有關證書收取相關彌償。

在開曼公司法、章程細則及（如適用）有關地區任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發或發售股份，或就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續而向登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士配發、發售股份或就此授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會無須作出上述行動。然而，因此而受影響的股東在任何情況下概不屬於或被視為另一類別股東。

**(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力**

細則並無載列有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及作出本公司可行使、進行或批准而細則或開曼公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權力、行動及事宜。倘該權力或行動由本公司在股東大會規定，則該項規定不得使董事會先前所作且如無制定該項規定原應有效的任何行動無效。

**(d) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或質押，並在開曼公司法的規限下發行本公司債權證、債券股、債券及其他證券（不論作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押）。

**(e) 酬金**

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上（視乎情況而定）不時釐定的一般酬金。該等酬金（除釐定有關金額的決議案另有規定外）將按董事協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，或倘為任期僅為應付酬金相關期間內一段時間的任何董事，則按比例收取酬金。董事亦有權

報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務而合理產生的一切開支。該等酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事）、前任僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或以本公司資金向任何計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或無須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養人士根據任何上述計劃或基金享有或可享有者以外的退休金或其他福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前及預期退休時，或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

**(f) 離職補償或付款**

凡向任何現任董事或前任董事支付款項作為離職補償或其退任代價或相關付款（並非合約規定或法定須付予董事者），必須由本公司於股東大會批准。

**(g) 為董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。倘一名或多名董事（共同或個別或直接或間接）持有另一間公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

**(h) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益**

董事可於擔任董事職務期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務（惟不可擔任本公司的核數師），有關任期及條款由董事會決定。除根據或按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可獲支付所兼任職位或職務的酬金（不論以何種方式支付）。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而無須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可促使按其各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司股份所賦予的表決權，包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司董事或高級職員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而不具有與本公司訂立合約的資格。任何該等合約或董事以任何方式於其中享有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效。如上所述參與訂約或享有權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係向本公司交代其自任何此等合約或安排所獲得的任何利潤。倘董事以任何方式於與本公司訂立或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行情況下在最近期董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權基於任何直接或間接擁有本公司股份權益的人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得就其或其緊密聯繫人享有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），即使投票，其投票不得計算在內，該董事亦不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

- (i) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人單獨或共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (iii) 有關發售本公司或本公司發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券或由彼等提呈發售其股份或債券或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益；

- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員的福利包括採納、修訂或執行(i)任何董事或其緊密聯繫人可能受益的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)為本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員而設的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無享有的特權或利益；及
- (v) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司該等股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### 2.3 董事會議事程序

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式另行規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

### 2.4 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法例准許及在細則的規限下，更改或修訂本公司大綱及細則或更改本公司名稱，僅可由本公司以特別決議案方式批准進行。

### 2.5 股東大會

#### (a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其受委代表或（若股東為公司）其正式授權代表或其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據開曼公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，普通決議案是指在股東大會（須及時發出大會通告）上獲親身出席並有權投票的本公司股東或（若股東為公司）其正式授權代表或其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案（及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案）。

**(b) 表決權及要求投票表決的權利**

受有關任何類別股份當時所附任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限，於任何股東大會上：(a)以投票方式表決，每位親身或以受委代表出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表，可按在本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每持有一股繳足或已入賬列為繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期繳款前已繳付或入賬列為實繳的股份就該情況而言不得作繳足股款論；及(b)以舉手方式表決時，親身或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表每人可投一票。若股東為結算所或其代名人而委派超過一位代表，舉手表決時每一位受委代表均可舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席或會根據上市規則允許決議案以舉手方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。倘允許以舉手方式表決，在宣布以舉手方式表決結果時或之前，投票表決的要求可由下列人士提出(於各情況下，由親身出席的股東或受委代表或正式授權公司代表提出)：

- (i) 最少兩位股東；
- (ii) 持有不少於有權於會上投票的全體股東表決權總額十分之一的任何一位或多位股東；或
- (iii) 持有賦予其於會上表決權利的本公司股份的實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份實繳股款總額十分之一的一位或多位股東。

倘某結算所或其代名人乃本公司股東，該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或任何類別股東的大會上擔任代表，倘超過一名代表獲授權，授權書上須註明每位授權代表相關的股份數目及類別。按此規定獲授權的人士將被視作已獲正式授權，而毋須作進一步證明，並有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據上市規則，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或就任何特定決議案只可投贊成或反對票，任何該等股東或代表該等股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

**(c) 股東周年大會**

本公司須每年(本公司採納細則的年度除外)舉行一次股東周年大會。該大會須在不遲於上屆股東周年大會後15個月內或聯交所可能批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

**(d) 會議通告及議程**

本公司股東周年大會最少須發出21日（不少於足20個營業日）的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14日（不少於足10個營業日）的書面通告。通告期並不包括送達或視作送達當日，亦不包括發出通告當日，且通告須列明舉行會議的時間、地點及議程以及將於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須說明有關事項的一般性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件（包括股票）均須以書面形式作出，並由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以郵寄方式送達股東的登記地址，或（如屬通告）於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知本公司香港地址，有關地址將被視為其作此用途的登記地址。在開曼公司法及上市規則的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式送達或交付至有關股東。

雖然本公司可於較上述者短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 如為召開股東周年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總表決權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東同意。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東周年大會上處理的事項均被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

**(e) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（或若股東為公司，則其正式授權代表）或委派代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會（續會除外），所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

**(f) 受委代表**

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身（或若股東為公司，則其正式授權代表）或委派受委代表投票。

委任代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東周年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票（或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定）。

**2.6 賬目及核數**

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及開曼公司法所規定的所有其他必要事項（包括本公司全部貨品買賣），以真實及公平地反映本公司狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東（董事除外）一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經開曼公司法准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東周年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬（包括法例規定須隨附的所有文件），連同董事會報告及核數師報告副本，並於股東周年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東周年大會通告，須根據細則規定於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須

隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東周年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

## 2.7 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

- (a) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (b) 所有股息須按派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及
- (c) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等結欠的全部數額（如有）。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (i) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息（或其部分）以代替上述配發；或
- (ii) 有權獲派息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而並無給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。



以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以郵寄支票或股息單的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經付款銀行兌現，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取（以現金或等值代價）其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率（如有）支付不超過年息20厘的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司無須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兌現，或首次因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

## 2.8 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊（惟股東名冊暫停登記的情況除外），且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

## 2.9 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3.6段。

## 2.10 清盤程序

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (a) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部實繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (b) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產仍會分配，以令損失盡可能分別按股東所持股份的實繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論是自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及按開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物（不論該等資產為一類或多類不同的財產）分發予股東，且清盤人可就此為由此將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東以及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

### 2.11 認購權儲備

倘開曼公司法並無禁止或以其他方式遵守開曼公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

## 3. 開曼群島公司法

本公司於2018年1月16日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節概不表示已包括所有適用條件及例外情況，亦不表示為開曼公司法及稅務方面全部事項的總覽（該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定）。

### 3.1 公司業務

獲豁免公司（如本公司）必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交一份年度報告，並按其法定股本數額支付費用。

### 3.2 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。倘公司根據任何安排配發以溢價發行的股份作為收購或註銷任何其他公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定（如有）以公司不時釐定的方式用於（包括但不限於）下列各項：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳足該公司將以繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (c) 開曼公司法第37條規定的任何方式；
- (d) 撤銷該公司的開辦費用；及
- (e) 撤銷該公司因發行任何股份或債券而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議作出分派或派付股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

倘組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

### 3.3 就購回公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島並無禁止公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助的法律。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則進行。

### 3.4 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份，而為免生疑，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份將予贖回或須被如此贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份。倘組

織章程細則未就購回股份方式及條款授權，則須經公司通過普通決議案批准購回股份的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘公司贖回或購回其任何股份將導致該公司再無任何已發行股份（持有作庫存股份的股份除外），則公司不得進行上述贖回或購回。再者，除非該公司緊隨建議撥款日期後仍有能力清還在日常業務過程中到期的債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

已由公司購回或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟倘根據開曼公司法第37A(1)條的規定而持有，則應分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該項購回的特定條文。公司董事可依據公司的組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

### 3.5 股息及分派

待通過開曼公司法規定的償債能力測試及在公司的組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，該公司可從股份溢價賬中派付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島可能具有說服力的英國判例，股息可從利潤中撥付。

只要公司持有庫存股份，概不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得就庫存股份以現金或其他方式作出公司資產的其他分派（包括於清盤時向股東分派任何資產）。

### 3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例（尤其是Foss vs. Harbottle案的規則及該案例的例外情況），准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以質疑超越權力範圍、違法、欺詐少數股東（由對本公司擁有控制權者執行）或須獲認可（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過（即並未獲大多數股東通過）的行為。

倘公司（並非銀行）的股本分拆為股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

### 3.7 出售資產

並未就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，預期董事將會履行以謹慎、勤勉及技巧行事的責任，達致合理審慎人士於可資比較情況下行使的標準，以及根據英國普通法（開曼群島法庭通常遵循者）就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

### 3.8 會計及核數規定

公司須保存適當賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產與負債。

若未能按要求保存能夠真實公允地反映公司事務狀況及闡釋所進行交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（2017年修訂本）發出的法令或通知後，按該法令或通知的規定，以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

### 3.9 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

### 3.10 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2018年修訂本）第6條，本公司已獲得總督會同內閣的承諾：

- (a) 於開曼群島制定有關就利潤或收入或收益或增值徵稅的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及

- (b) 本公司無須就下列事項繳納就利潤、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：
  - (i) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或
  - (ii) 預扣全部或部分稅務優惠法（2018年修訂本）第6(3)條所界定的任何有關款項。

對本公司所作承諾自2018年2月8日起計為期20年。

開曼群島現時並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干工具的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司而言可能屬重大的稅項。

### 3.11 轉讓股份的印花稅

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份無須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

### 3.12 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

### 3.13 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本，惟根據公司組織章程細則所載彼等可享有該等權利。

### 3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在其可能不時釐定的任何國家或地區（無論在開曼群島境內或境外）存置其股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址不會作為公開記錄供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（2017年修訂本）發出的法令或通知後的有關規定。

### 3.15 董事及高級職員登記冊

根據開曼公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事或高級職員如有任何變動（包括該等董事或高級職員姓名的變動），須於60日內通知註冊處處長。

### 3.16 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下）有權頒令清盤。

倘公司（適用具體規則的有限期的公司除外）以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤（因其無法支付到期債務），則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

倘公司股東提出自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司業務和分配資產。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)就出資人及債權人的利益而言，法院的監督將令公司能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令就所有目的擁有效力，猶如其為由法院進行公司清盤的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人。倘出任正式清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任時是否須提供任何保證及何種保證。倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有財產概由法院保管。

### 3.17 重組

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席股東或債權人（視乎情況而定）所持價值75%的股東或債權人大多數批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能對股東所持股份給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利（是按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利）的權利。

### 3.18 收購

倘公司提出建議收購另一間公司的股份，而於收購建議提出後四個月內持有收購建議涉及的股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任。除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

### 3.19 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內可能規定的關於對高級職員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，除非法院認為任何有關條文有違公共政策（例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文）。

## 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問衡力斯律師事務所已向本公司發出概述公司法若干方面的意見函。如附錄六「備查文件」一段所述，該意見函連同公司法副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。



## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

我們於2018年1月16日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於香港設立營業地點，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園第1期19樓1901室，並已於2018年6月15日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。周慶齡女士（地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園第1期19樓1901室）已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，故我們的企業架構及組織章程大綱及組織章程細則須遵守開曼群島相關法律及法規。開曼群島相關法律及法規的概要及組織章程大綱及組織章程細則的概要載於附錄四。

### 2. 本公司的股本變動

於我們的註冊成立日期，我們的法定股本為50,000.00美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

自本公司註冊成立日期起直至本文件日期，本公司股本發生以下變動：

- (a) 於2018年1月16日，本公司向初始認購人Harneys Fiduciary (Cayman) Limited配發及發行一股每股面值1.00美元的股份，該股份隨後於同日按面值轉讓予德欣；
- (b) 於2018年1月16日，按面值向德欣配發及發行49,999股本公司每股面值1.00美元的股份；
- (c) 於2018年8月14日，本公司股本中每股面值1.00美元的已發行及未發行股份在本公司股本中分拆為每股面值0.01美元的100股股份。於股份分拆完成後，本公司法定股本為50,000.00美元，分拆為5,000,000股每股面值0.01美元的股份；
- (d) 於2018年8月14日，本公司的法定股本增加至1,000,000.00美元，分為100,000,000股每股面值0.01美元的股份；
- (e) 於2018年8月17日，本公司向創智配發及發行6,000,000股股份，以換取創智所持有的達信國際的所有已發行股本；
- (f) 於2018年8月17日，本公司向德欣配發及發行89,000,000股股份，代價為德欣向本公司所墊付的金額為人民幣200百萬元的股東貸款的全部資本化；
- (g) 於〔●〕，本公司股本中每股面值0.01美元的已發行及未發行股份將分拆為20股每股面值0.0005美元的股份；及
- (h) 於〔●〕，本公司的法定股本將增加至[編纂]美元，分為[編纂]股每股面值0.0005美元的股份。

於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨[編纂]完成後（但並無計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份，且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），本公司法定股本將為[編纂]美元，分為[編纂]股每股面值0.0005美元的股份，其中[編纂]股每股面值0.0005美元的股份將以繳足或入賬列作繳足的方式發行，而[編纂]股每股面值0.0005美元的股份仍未發行。

除上文所披露者及下文「3.本公司股東於〔●〕通過的決議案」一段所提及者外，本公司股本自註冊成立以來並無變動。

### 3. 本公司股東於〔●〕通過的決議案

根據我們股東於〔●〕正式召開的股東大會上通過的決議案，經決議（其中包括）：

- (a) 批准及採納組織章程大綱及組織章程細則，且其將於[編纂]後生效；
- (b) 董事獲授權將本公司每股面值0.01美元的已發行及未發行股份分拆為20股每股面值0.0005美元的股份，以便在分拆後，本公司的法定股本為1,000,000美元，分為2,000,000,000股每股面值0.0005美元的股份；
- (c) 本公司法定股本增加至[編纂]美元，分為[編纂]股每股面值0.0005美元的股份；
- (d) 待(1)上市委員會批准本文件所述已發行及將發行的股份（包括根據行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）[編纂]及[編纂]；及(2)[編纂]於[編纂]項下責任成為無條件，且並無根據其條款或其他原因予以終止：
  - (i) 資本化發行、[編纂]及[編纂]獲批准而董事獲授權將之實行並根據資本化發行、[編纂]及[編纂]配發及發行新股；
  - (ii) 批准本公司向[編纂]授出[編纂]，以配發及發行[編纂]項下初步提呈的最多15%的[編纂]，從而補足（其中包括）[編纂]中的超額分配；
  - (iii) 建議[編纂]獲批准而我們董事獲授權進行[編纂]；及
  - (iv) 自[編纂]起批准及採納購股權計劃規則（其主要條款載於本附錄「D.購股權計劃」一段），並據此授權董事授出購股權以認購股份，並因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份，以及採取可能屬必要及／或合宜的一切有關行動以實行及落實購股權計劃；

- (e) [待本公司股份溢價賬具備充裕結餘，或因根據[編纂]發行[編纂]而取得進賬額後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額為數[編纂]美元資本化，藉以向緊隨[編纂]成為無條件當日前（或按彼等所指定的日期）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例，按面值配發和發行合共[編纂]股入賬列作繳足股款股份（惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份），而根據該決議案將予配發和發行的股份，與現有已發行股份在各方面均享有同等地位；]
- (f) 授予董事一般無條件授權以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券（「可轉換證券」）或可認購股份或有關可轉換證券的購股權、認股權證或類似權利（「購股權及認股權證」），以及作出或授出可於任何時間要求配發及發行或處置該等股份可轉換證券或購股權及認股權證的要約、協議或期權，惟與據此配發及發行或有條件及無條件同意配發及發行的有關股份或相關股份的總數不得超過在緊隨[編纂]完成後股份總數的20%。

該項授權不涵蓋(i)根據供股、以股代息計劃或類似安排或我們股東授出的特定授權或因[編纂]獲行使或根據[編纂]購股權計劃[編纂]可能授出的購股權獲行使而擬配發、發行或處置的任何股份及(ii)以現金為代價可認購任何新股份的購股權、認股權證或類似權利或可轉換為新股的任何證券。該項一般授權於下列時間（以最早發生者為準）前一直有效：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 本公司按適用法律或組織章程細則須舉行下屆股東周年大會的期限結束時；及
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案更改或撤銷該授權時；
- (g) 授予我們的董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總數不超過緊隨股份拆細及資本化發行及[編纂]完成後的股份總數（因[編纂]獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份除外）總面值10%的股份。

此項授權僅限於根據所有適用法律及法規及上市規則的規定在聯交所或股份可能上市且經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份。該項一般授權將於下列時間（以最早發生者為準）前一直有效：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時；

及

- (h) 通過增加董事根據該項一般授權可配發及發行或同意配發及發行的股份的總數（增加數額相當於本公司根據上文第(g)段所述購回股份授權所購買股份總數，惟不可超過緊隨股份拆細及資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數的10%，不包括因[編纂]獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）擴大上文第(f)段所述的一般無條件授權。

#### 4. 我們的重組

為籌備[編纂]，本集團旗下各公司已進行重組，有關詳情載於「我們的歷史及重組」。

#### 5. 我們附屬公司的詳情

我們主要附屬公司的詳情載於本文件附錄一會計師報告中的附註36。

以下所載為截至最後實際可行日期的我們附屬公司的若干資料：

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
1.....	德益	本公司	100%
2.....	達信國際	本公司	100%
3.....	德信香港	德益	100%
4.....	銀鑫控股	達信國際	100%
5.....	德信投資	德信香港 銀鑫控股	94% 6%
6.....	德信地產	德信投資	100%
7.....	常州德信置業有限公司	杭州德冠投資有限公司（「杭州德冠」）	100%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
8.....	德清德醇企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產 (作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
9.....	杭州凱茗投資管理有限公司 (「杭州凱茗」)	德信地產	100%
10.....	寧波德聘投資管理有限公司	德信地產	100%
11.....	寧波合盾投資管理有限公司	德信地產	100%
12.....	杭州凱菝投資管理有限公司	德信地產	100%
13.....	德清德元企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產 (作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
14.....	杭州豪能實業有限公司	浙江德信商用投資管理有限公司 (「浙江德信商用」)	60%
15.....	杭州德信人工智能投資有限公司	陳楠先生 浙江德信產城投資發展有限公司 (「浙江德信產城」)	40% 55%
16.....	德清金美投資合夥企業 (有限合夥)	杭州廊合科技有限公司 德信地產 (作為普通合夥人) 浙江錦佰投資管理有限公司 (作為有限合夥人)	45% 90% 10%
17.....	杭州凱瀚投資管理有限公司 (「杭州凱瀚」)	德信地產	71.82%
		德清德璟企業管理合夥企業 (有限合夥)	19.61%
		德清德瀚企業管理合夥企業 (有限合夥)	8.57%
18.....	德清德閱企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產 (作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
19.....	杭州凱彥投資管理有限公司	德信地產 德清德宸企業管理合夥企業 (有限合夥) 德清德鵬企業管理合夥企業 (有限合夥)	53.7% 39.22% 7.08%
20.....	杭州凱焱投資管理有限公司	德信地產	100%
21.....	杭州凱熠投資管理有限公司	德信地產	100%
22.....	德清德瑜企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產 (作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
23.....	杭州凱譽投資管理有限公司	德信地產	100%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
24.....	杭州凱淵投資管理有限公司	德信地產 德清德燿企業管理合夥企業 (有限合夥) 德清德嘉企業管理合夥企業 (有限合夥)	78.62% 18.13%  3.25%
25.....	杭州唐域商業發展有限公司	德信地產 德清博瀚投資管理合夥企業 (有限合夥)	70% 30%
26.....	德清德耀企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
27.....	寧波德厚投資管理有限公司 (「寧波德厚」)	德信地產 杭州廣景	79.59% 20.41%
28.....	寧波合迪投資管理有限公司 (「寧波合迪」)	德信地產 寧波中環置業有限公司(「寧波中環」) 寧波金崇股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	61.49% 34.51% 4%
29.....	寧波合端投資管理有限公司 (「寧波合端」)	杭州凱彥 江西碧桂園地產有限公司	51% 49%
30.....	德清德股企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
31.....	寧波合環投資管理有限公司 (「寧波合環」) <sup>(4)</sup>	德信地產 杭州宏環置業有限公司(「杭州宏環」)	50% 50%
32.....	寧波合寬投資管理有限公司 (「寧波合寬」) <sup>(4)</sup>	德信地產 浙江碧桂園投資管理有限公司 (「浙江碧桂園」) 德清德豐企業管理合夥企業 (有限合夥)(「德清德豐」) <sup>(5)</sup> 衢州領航投資管理合夥企業 (有限合夥)(「衢州領航」) 佛山市順德區共享投資有限公司 (「佛山投資」)	46.11% 45%  3.89% 2.5%  2.5%
33.....	寧波合昇投資管理有限公司	德信地產	100%
34.....	寧波合索投資管理有限公司	德信地產	100%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
35.....	寧波合煜投資管理有限公司 (「寧波合煜」)	寧波合寬 寧波康柏投資管理有限公司 (「寧波康柏」)	70% 30%
36.....	寧波宣宗投資管理有限公司	德信地產	100%
37.....	寧波金雛股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
38.....	寧波澤慶投資管理有限公司	德信地產	100%
39.....	浙江凱利投資有限公司	德信地產	100%
40.....	溫州凱順投資管理有限公司 (「溫州凱順」)	德信地產 杭州廣景 溫州大東	53.2% 19.61% 19.61%
		德清金曼投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	7.59%
41.....	寧波金庚股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
42.....	溫州鑫來投資管理有限公司 (「溫州鑫來」)	德信地產	100%
43.....	武漢德信致遠置業發展有限公司 (「武漢德信致遠」)	德信地產	100%
44.....	寧波金卯股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
45.....	浙江宏藥投資管理有限公司 (「浙江宏藥」)	德信地產 德清金善投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	96.21% 3.79%
46.....	浙江金茗投資管理有限公司 (「浙江金茗」) <sup>(4)</sup>	德信地產 溫州宏程置業有限公司 上海鴻信嘉地置業有限公司	50% 25% 25%
47.....	浙江錦鑫企業管理有限公司	德信地產	100%
48.....	寧波金戊股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
49.....	寧波金曉股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 費忠敏先生(作為有限合夥人)	80% 20%
50.....	浙江錦臻投資管理有限公司	德信地產	100%
51.....	浙江翌成投資管理有限公司 (「浙江翌成」)	德信地產	100%
52.....	德清德藍置業有限公司	德信地產	100%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
53.....	寧波金羽股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
54.....	德清莫干山東麓建設有限公司	德信地產	100%
55.....	杭州德信蜀山置業有限公司 <sup>(10)</sup>	杭州凱瀚 桐鄉市安豪投資管理有限公司 杭州愷澤房地產開發有限公司 新餘市融憬禧企業管理諮詢中心	51% 29% 17.4% 2.6%
56.....	寧波清惠商貿有限公司	德信地產	100%
57.....	寧波瑞珩投資管理有限公司	德信地產	100%
58.....	寧波瑞現投資管理有限公司	德信地產	100%
59.....	寧波世晁投資管理有限公司	德信地產	100%
60.....	寧波世恩投資管理有限公司	德信地產	100%
61.....	寧波世赫投資管理有限公司	德信地產	100%
62.....	寧波世平投資管理有限公司 (「寧波世平」) <sup>(4)</sup>	德信地產 浙江碧桂園	50% <sup>(11)</sup> 50%
63.....	寧波世泉投資管理有限公司 (「寧波世泉」)	寧波世平 寧波康柏	70% 30%
64.....	寧波世章投資管理有限公司 (「寧波世章」)	寧波宣宜投資管理有限公司 (「寧波宣宜」) 寧波錦官置業有限公司 深圳世紀鴻鑫置業有限公司	51%  24.5% 24.5%
65.....	寧波拓宸投資管理有限公司 (「寧波拓宸」)	德信地產	100%
66.....	寧波宣辰不動產諮詢服務有限公司	德信地產	100%
67.....	寧波宣定投資管理有限公司	德信地產	100%
68.....	寧波宣宜	德信地產 寧波康柏	52% 48%
69.....	寧波金蚕股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%



附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
70.....	寧波御安置業有限公司 (「寧波御安」) <sup>(4)</sup>	寧波拓宸 上海中梁銘置業有限公司 浙江東瑞置業有限公司 寧波金篤股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup> 萍鄉宏通房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥) 萍鄉中梁榮房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥) 萍鄉宏時房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	34% 32.97% 20% 6%  3.2%  2.32%  1.51%
71.....	寧波金淳股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
72.....	衢州凱西投資有限公司 (「衢州凱西」) <sup>(4)</sup>	德信地產 浙江碧桂園 德清金奎投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup> 衢州領航 佛山投資	47.53% 44.1% 3.47%  2.45% 2.45%
73.....	衢州盛銀投資有限公司 (「衢州盛銀」) <sup>(4)</sup>	德信地產 句容碧桂園房地產開發有限公司 德清金汕投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup> 衢州領航 佛山投資	47.45% 44.1% 3.55%  2.45% 2.45%
74.....	溫州凱弘投資管理有限公司 (「溫州凱弘」)	浙江凱潤投資管理有限公司 (「浙江凱潤」)	52.86%
75.....	溫州凱華投資管理有限公司	浙江碧桂園 德信地產 德清德昊企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	47.14% 94.64% 5.36%
76.....	溫州凱晟投資管理有限公司 (「溫州凱晟」)	德信地產 寧波金雅股權投資管理合夥企業 (有限合夥)	93.87% 6.13%
77.....	寧波金碟股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
78.....	溫州凱翔投資管理有限公司 (「溫州凱翔」) <sup>(4)</sup>	溫州德信生態園 杭州碧桂園房地產開發有限公司 (「杭州碧桂園」)	50% 50%
79.....	溫州凱熠投資管理有限公司 (「溫州凱熠」)	溫州鑫浩投資管理有限公司 (「溫州鑫浩」)	51%
80.....	溫州鑫浩	溫州鹿盛置業有限公司 杭州興耀房地產開發集團有限公司 德信地產 德清德慧企業管理合夥企業 (有限合夥)	33% 16% 79.76% 20.24%
81.....	溫州鑫泓投資管理有限公司	德信地產	54.87%
82.....	寧波金癸股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	溫州泰全投資管理有限公司 德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	45.13% 80% 20%
83.....	徐州錦虹企業管理有限公司	德信地產	100%
84.....	浙江達宸投資管理有限公司	德信地產 德清德勛企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	92.44% 7.56%
85.....	浙江德信產城	德信地產 德清德譽企業管理合夥企業 (有限合夥)	80% 20%
86.....	浙江德信商用	德信地產 胡月根先生 <sup>(6)</sup>	70% 30%
87.....	浙江德正投資管理有限公司	德信地產	100%
88.....	浙江昊宸投資管理有限公司	德信地產	100%
89.....	寧波金冕股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
90.....	浙江嘉運投資管理有限公司 (「浙江嘉運」)	溫州凱順 溫州時代集團大地房地產開發 有限公司	51% 49%
91.....	寧波金壬股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
92.....	浙江錦佰投資管理有限公司	德信地產	100%
93.....	浙江錦博投資管理有限公司 (「浙江錦博」)	德信地產	100%
94.....	浙江錦創投資管理有限公司	德信地產	100%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
95.....	浙江錦森投資管理有限公司 (「浙江錦森」) <sup>(4)</sup>	德信地產 杭州經源投資管理合夥企業 (有限合夥)	95% <sup>(12)</sup> 5%
96.....	浙江錦榮企業管理有限公司	德信地產	100%
97.....	浙江錦銳投資管理有限公司 (「浙江錦銳」)	浙江利拓投資管理有限公司 (「浙江利拓」)	67% 33%
98.....	寧波金棠股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	杭州潤都投資管理有限公司 德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
99.....	浙江錦焱投資管理有限公司	德信地產	100%
100.....	浙江錦玉投資管理有限公司 (「浙江錦玉」)	德信地產	100%
101.....	寧波金辛股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
102.....	浙江凱潤	溫州德信生態園 浙江天瀾投資管理有限公司 (「浙江天瀾」)	82.87% 13.51%
103.....	浙江利拓 <sup>(4)</sup>	德清金檀投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup> 杭州市城建開發集團有限公司 德信地產 德清金祺投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	3.62% 49.25% 48.24% 2.51%
104.....	浙江祺特投資管理有限公司 (「浙江祺特」)	浙江翌嘉投資管理有限公司 (「浙江翌嘉」)	67%
105.....	浙江瑞坤企業管理有限公司	杭州鼎科房地產開發有限公司 德信地產	33% 100%
106.....	浙江潤璟投資管理有限公司	浙江錦博	100%
107.....	浙江潤慶投資管理有限公司 (「浙江潤慶」)	德信地產 浙旅湛景 杭州宏璟 寧波金桔股權投資管理合夥企業 (有限合夥)	62.57% 20% 15% 2.43%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
108.....	浙江拓宸投資管理有限公司 (「浙江拓宸」)	德信地產 德清金磚投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	88.82% 11.18%
109.....	浙江昕隆企業管理有限公司	德信地產	100%
110.....	寧波金助股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
111.....	浙江翌嘉 <sup>(4)</sup>	賽麗地產集團有限公司 (「賽麗地產」) 德信地產 寧波金茹股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	49.25% 47.06% 3.69%
112.....	慈溪合翔置業有限公司	寧波合迪 寧波宏惠置業有限公司 寧波中環	51% 33.3% 15.7%
113.....	慈溪市梁建置業有限責任公司	寧波御安	100%
114.....	寧波金寅股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
115.....	德清德寧置業有限公司	浙江錦銳	100%
116.....	德清德宇置業有限公司	德信地產 宇誠集團	70% 30%
117.....	德清錦鴻置業有限公司	浙江祺特	100%
118.....	德清凱銀 <sup>(4)</sup>	德信地產 宇誠集團 浙江龍大 德清金浩 <sup>(5)</sup>	46.17% 30% 20% 3.83%
119.....	德清名城	德信地產	100%
120.....	德清莫干山德信影視城開發有限公司	徐州德信	100%
121.....	寧波金崢股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
122.....	德清縣安居建設有限公司	德信地產	100%
123.....	德清縣康居建設有限公司	德信地產	100%
124.....	德信地產(岱山)有限公司	寧波合煜	100%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
125.....	德信地產(麗水)有限公司 <sup>(4)</sup>	德信地產 杭州市房地產開發實業有限公司 (「杭州市房地產開發」) 杭州紫元置業有限公司 德清金輝投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	45.26% 25% 24% 5.74%
126.....	德信地產(寧波)有限公司	寧波合璟 杭州市房地產開發 浙旅湛景	60% 20% 20%
127.....	德信地產(舟山)有限公司 (「德信地產(舟山)」)	德信地產 寧波德厚	51% <sup>(13)</sup> 49% <sup>(14)</sup>
128.....	杭州德冠	德信地產	100%
129.....	寧波金植股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
130.....	杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 <sup>(4)</sup>	德信地產 杭州潤楓置業有限公司 杭州廣景 杭州張生記得味軒餐飲有限公司 杭州美瀾酒店管理有限公司 杭州美高華頤投資有限公司 杭州立宸投資有限公司	27.03% 24.91% 20.14% 9.4% 7.99% 5.83% 4.7%
131.....	杭州五合實業有限公司	浙江德信商用 德清水水投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(15)</sup>	92% 8%
132.....	合肥德恒置業有限公司	德信地產 杭州二建	72% 28%
133.....	湖州德信置業有限公司	浙江拓宸 中誠信託有限責任公司 (「中誠信託」)	51% 49%
134.....	湖州德越置業有限公司	浙江宏燊 中誠信託	51% 49%
135.....	樂清信輝置業有限公司	溫州凱熠	100%
136.....	寧波湧韜置業有限公司	寧波世章	100%
137.....	德清德豪企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
138.....	衢州德信置業有限公司 (「衢州德信」) <sup>(4)</sup>	衢州凱西 浙江名門世業房地產集團 有限公司(「世業」) 浙江柯榮商貿有限公司 (「浙江柯榮」)	50% 30% 20%
139.....	衢州站前東路碧桂園房地產開發 有限公司 <sup>(4)</sup>	衢州盛銀 浙江名門世業 浙江柯榮	50% 30% 20%
140.....	德清德曦企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
141.....	上饒市合韜置業有限公司	寧波合端	100%
142.....	台州德新園置業有限公司	溫州凱翔 杭州新城鼎宏房地產開發有限公司 溫州中挺置業有限公司	53% 27% 20%
143.....	台州德信置業有限公司 (「台州德信」)	溫州德信生態園	100%
144.....	溫州德信濱海置業有限公司 <sup>(4)</sup>	溫州凱晟	50%
145.....	溫州德信廣景	浙江碧桂園 德信地產 溫州大東	50% 75% 20%
146.....	溫州德信金田置業有限公司	上海凱彥 德信地產 溫州大東	5% 65% 35%
147.....	溫州德信凱城置業有限公司	浙江金茗	100%
148.....	溫州德信明成置業有限公司	德信地產 溫州大東 浙江天瀾 上海凱彥	55% 25% 15% 5%
149.....	溫州德信甌潤置業有限公司	溫州凱弘 溫州鴻錦控股有限公司	70% 30%
150.....	德清德芷企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
151.....	溫州德信時代置業有限公司 (「溫州德信時代」)	浙江嘉運	100% <sup>(16)</sup>
152.....	溫州德信梧田	德信地產 溫州大東	65% 35%
153.....	溫州德信置業	德信地產 溫州大東	51% 49%
154.....	寧波金亥股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
155.....	仙居縣德信旅遊開發有限公司	德信地產	100%
156.....	徐州德信	德信地產	100%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
157.....	徐州德翼置業有限公司 (「徐州德翼」)	德信地產 賽麗地產 杭州欣順美實業有限公司 (「杭州欣順美」)	60% 20% 20%
158.....	徐州德遠置業有限公司	德信地產 杭州欣順美 杭州廣景 浙江天瀾	64% 18% 10% 8%
159.....	長興德信置業有限公司	德信地產	100%
160.....	浙江德晨置業有限公司	德信地產	100%
161.....	浙江德廣置業有限公司	德信地產 杭州宏環 杭州廣景 浙江天瀾 德清金柏投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(5)</sup>	51.17% 30% 10% 5% 3.83%
162.....	浙江德鴻置業有限公司	浙江錦淼	100%
163.....	浙江德璟置業有限公司	德信地產 浙江凱壺投資管理有限公司 (「浙江凱壺」) <sup>(17)</sup>	51% 49%
164.....	浙江德潤	德信地產 杭州廣景 杭州美高華頤投資有限公司	51% 38% 11%
165.....	浙江德信東杭	德信地產 華和控股 杭州二建 杭州東杭 湖州越球 浙江恒湖	55% 15% 10% 10% 5% 5%
166.....	浙江德信匯運置業有限公司 (「浙江德信匯運」)	德信地產 杭州明成製衣有限公司 (「杭州明成」) 華和控股 杭州廣景	55% 20% <sup>(18)</sup> 15% 10%
167.....	浙江德信中順	德信地產 浙江中順 浙旅湛景	60% 20% 20%
168.....	浙江華詩置業有限公司	德信地產	100%
169.....	寧波金萃股權投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%
170.....	舟山德通置業有限公司	寧波世泉	100%
171.....	德清德盾企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	80% 20%

附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
172.....	衢州德信東跡置業有限公司	德信地產	60%
173.....	德清德卿企業管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(2)</sup>	浙江錦順投資管理有限公司 德信地產(作為普通合夥人) 馮霞女士 <sup>(3)</sup> (作為有限合夥人)	40% 80% 20%
174.....	瑞安市德信置業有限公司	德信地產 宏地置業集團有限公司	75% 25%
175.....	溫州德信生態園	德信地產	100%
176.....	德清錦瀾置業有限公司	浙江翌成	100%
177.....	杭州德信錦玉置業有限公司	浙江錦玉	100%
178.....	杭州凱樂投資管理有限公司	德信地產	100%
179.....	杭州凱忻投資管理有限公司	德信地產	100%
180.....	溫州德信東宸置業有限公司 <sup>(4)</sup>	溫州鑫來	50%
181.....	武漢德信君宸置業發展有限公司	福州康德俊房地產開發有限公司 武漢德信致遠	50% 51%
182.....	浙江德錦投資管理有限公司	杭州凱茗 德信地產	49% 100%
183.....	浙江賀豐企業管理有限公司	德信地產	100%
184.....	浙江駿豐企業管理有限公司	德信地產	100%
185.....	浙江凱順投資管理有限公司	德信地產	100%
186.....	浙江深博企業管理有限公司	德信地產	100%
187.....	浙江兆宸企業管理有限公司	德信地產	100%
188.....	浙江卓瑞企業管理有限公司	德信地產	100%
189.....	德清博祁投資管理合夥企業 (有限合夥) <sup>(7)</sup>	凱銀投資管理有限公司 (「凱銀投資」) <sup>(8)</sup> (作為有限合夥人)	99.8%
190.....	德清嘉瑾投資管理合夥企業 (有限合夥)(「德清嘉瑾」) <sup>(7)</sup>	杭州凱銀商務服務有限公司 (「杭州凱銀」) <sup>(8)</sup> (作為普通合夥人)	0.2%
191.....	德清嘉昀投資管理合夥企業 (有限合夥)(「德清嘉昀」) <sup>(7)</sup>	凱銀投資(作為有限合夥人) <sup>(8)</sup> 杭州凱銀(作為普通合夥人) <sup>(8)</sup> 凱銀投資(作為有限合夥人) <sup>(8)</sup> 杭州凱銀(作為普通合夥人) <sup>(8)</sup>	99.6% 0.4% 99.9% 0.1%



附錄五

法定及一般資料

編號	我們附屬公司的名稱	股東的身份 <sup>(1)</sup>	概約 持股比例
192.....	德清嘉毓投資管理合夥企業 (有限合夥) (「德清嘉毓」) <sup>(7)</sup>	德清嘉昀 (作為有限合夥人) 德清凱翎投資管理合夥企業 (作為普通合夥人)	99.9% 0.1%
193.....	杭州海衍科技有限公司 <sup>(7)</sup>	德清嘉昀 德清博孜投資合夥企業 (有限合夥) <sup>(9)</sup>	99.9% 0.1%
194.....	雲狐雲智能科技(北京)有限公司 (「雲狐北京」) <sup>(7)</sup>	德清嘉昀 琦基博迪科技(北京)有限公司	85% 15%
195.....	南京德信雲狐大數據有限公司 <sup>(7)</sup>	南京雲狐雲時代	100%
196.....	南京德信雲狐信息科技有限公司 <sup>(7)</sup>	南京雲狐雲時代	100%
197.....	南京雲狐雲時代建設發展有限公司 (「南京雲狐雲時代」) <sup>(7)</sup>	雲狐北京	100%
198.....	南京德信雲狐智能科技有限公司 <sup>(7)</sup>	南京雲狐雲時代	100%

附註：

- (1) 據我們所知、所悉及所信，於股權轉讓或成立該等附屬公司時，在作出所有必要合理查詢後，除我們的其他附屬公司、我們的董事或下列附註(3)所提及的我們附屬公司的董事以及附註(6)、(8)及(9)所提及的我們的關連人士之外，我們附屬公司的董事均為獨立第三方。
- (2) 為日後我們的項目跟投計劃而設立的每間有限合夥。
- (3) 截至最後實際可行日期，每位董事或我們附屬公司的每位董事。
- (4) 儘管本集團於該等公司擁有少數股權，但通過相關股東表決權協議，本集團於該等公司擁有多數表決權，或控制該等公司的董事會組成。由此，截至最後實際可行日期，本集團控制該等公司，該等公司於本公司經審核賬目中合併列賬且被視為本公司的附屬公司。
- (5) 截至最後實際可行日期，於中國成立的每間有限合夥（德信地產為普通合夥人）。
- (6) 我們的執行董事兼控股股東之一胡一平先生之兄弟胡月根先生。
- (7) 根據相關會計原則，該等公司於本公司經審核賬目中合併列賬。
- (8) 凱銀投資為朱紅女士（於過去12個月內為我們附屬公司的董事）的聯繫人。杭州凱銀為凱銀投資的附屬公司。
- (9) 截至最後實際可行日期，於中國成立的一間有限合夥（杭州凱銀為普通合夥人）。
- (10) 截至最後實際可行日期，杭州德信蜀山股東變更的內部程序已經完成且正在與相關監管機構更新杭州德信蜀山計錄的變化。
- (11) 寧波世平3.89%的股權由德信地產為德清德豐而持有。
- (12) 浙江錦淼20%的股權由德信地產為獨立第三方杭州市房地產開發而持有。浙江錦淼20%的股權由德信地產為獨立第三方浙旅湛景而持有。浙江錦淼5.79%的股權由德信地產為寧波金宮股權投資管理合夥企業(有限合夥) (「寧波金宮」) 而持有。寧波金宮為一家在中國成立的有限合夥，德信地產為截至最後實際可行日期的普通合夥人。

- (13) 德信地產（舟山）3.95%的股權由德信地產為德清金晁投資管理合夥企業（有限合夥）（「德清金晁」）而持有。德清金晁為一家在中國成立的有限合夥，德信地產為截至最後實際可行日期的普通合夥人。德信地產（舟山）20%的股權由德信地產代德信嘉瑾持有。
- (14) 德信地產（舟山）49%的股權由寧波德厚為獨立第三方及信託融資提供方杭州工商信託而持有，以確保信託融資。
- (15) 於中國成立的有限合夥，浙江德信商用為截至最後實際可行日期的普通合夥人。
- (16) 溫州德信時代由浙江嘉運為杭州工商信託（為獨立第三方及信託融資提供商）持有49%的股權，以為信託融資的質押。
- (17) 浙江凱垚由獨立第三方杭州俊冠投資管理有限公司、德清德曉企業管理合夥企業（有限合夥）（「德清德曉」）及德信地產分別擁有61.22%、29.65%及9.13%的權益。截至最後實際可行日期，德清德曉為一家於中國成立的有限合夥（德信地產為普通合夥人）。
- (18) 浙江德信匯運由杭州明成為德信地產持有20%的股權。

## 6. 我們附屬公司的股本變動

於緊接本文件日期前兩年內，我們附屬公司的股本發生以下變動：

### 德益

於2018年2月7日，德益根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，德益向本公司配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。

### 達信國際

於2018年1月25日，達信國際根據英屬維爾京群島法例註冊成立為有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，達信國際向創智配發及發行50,000股股份，代價為50,000美元。

### 德信香港

於2018年3月22日，德信香港根據香港法例註冊成立為有限公司。同日，德信香港向德益配發及發行500股股份，現金代價為500美元。

### 銀鑫控股

於2018年3月22日，銀鑫控股根據香港法律註冊成立為有限公司。同日，銀鑫控股向達信國際配發及發行500股股份，現金代價為500美元。

**德信投資**

於2018年1月31日，德信投資由德信控股(100%)成立，初始註冊資本為人民幣200百萬元。

於2018年5月7日，銀鑫控股收購德信投資經擴大股權的6%，現金代價為人民幣67,661,634元（其中人民幣12,765,900元已入賬至德信投資的註冊資本，而人民幣54,895,734元則入賬至德信投資的資本公積金）。注資完成後，德信投資的註冊資本由人民幣200百萬元增加至人民幣212,765,900元，德信投資分別由德信控股及銀鑫控股擁有94%及6%的股權。

**常州德信置業有限公司 (「常州德信」)**

於2018年5月31日，常州德信由杭州德冠(100%)成立，註冊資本為10百萬元。

**德清德醇企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德醇」)**

於2018年6月19日，德清德醇由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為10百萬元。

**德清德閔企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德閔」)**

於2018年6月19日，德清德閔由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為10百萬元。

**德清德耀企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德耀」)**

於2018年4月17日，德清德耀由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為10百萬元。

**德清德殷企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德殷」)**

於2018年6月19日，德清德殷由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為10百萬元。

**德清德瑜企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德瑜」)**

於2018年4月17日，德清德瑜由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為10百萬元。

**德清德元企業管理合夥企業（有限合夥）（「德清德元」）**

於2018年4月17日，德清德元由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為10百萬元。

**杭州德信人工智能投資有限公司（「杭州人工智能」）**

於2018年1月18日，杭州人工智能由浙江德信產城(55%)及杭州廊合科技有限公司(45%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**杭州凱瀚投資管理有限公司（「杭州凱瀚」）**

於2018年1月11日，杭州凱瀚由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年4月16日，杭州凱瀚的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣255百萬元。

**杭州凱茗**

於2018年1月11日，杭州凱茗由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱彥**

於2018年3月22日，杭州凱彥由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年6月11日，杭州凱彥的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣142.8百萬元。

**杭州凱焱投資管理有限公司（「杭州凱焱」）**

於2018年1月11日，杭州凱焱由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱熠投資管理有限公司（「杭州凱熠」）**

於2018年3月22日，杭州凱熠由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱莜投資管理有限公司（「杭州凱莜」）**

於2018年3月22日，杭州凱莜由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱譽投資管理有限公司 (「杭州凱譽」)**

於2018年3月22日，杭州凱譽由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**杭州凱淵投資管理有限公司 (「杭州凱淵」)**

於2018年1月11日，杭州凱淵由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年8月1日，杭州凱淵的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣167.2百萬元。

**杭州唐域商業發展有限公司 (「杭州唐域」)**

於2017年11月29日，杭州唐域由德信地產(70%)及德清博瀚投資管理合夥企業(有限合夥)(30%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波德騁投資管理有限公司 (「寧波德騁」)**

於2017年1月17日，寧波德騁由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**寧波德厚**

於2016年10月12日，寧波德厚由德信地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

**寧波合迪**

於2017年10月11日，寧波合迪由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月27日，寧波合迪的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣102百萬元。

**寧波合端**

於2017年10月11日，寧波合端由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年6月7日，寧波合端的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣280百萬元。

**寧波合盾投資管理有限公司 (「寧波合盾」)**

於2017年10月11日，寧波合盾由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 寧波合環

於2017年10月11日，寧波合環由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年2月1日，寧波合環的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣30百萬元。

### 寧波合寬

於2017年10月11日，寧波合寬由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月27日，寧波合寬的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣70百萬元。

### 寧波合昇投資管理有限公司 (「寧波合昇」)

於2017年7月25日，寧波合昇由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 寧波合索投資管理有限公司 (「寧波合索」)

於2017年10月11日，寧波合索由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 寧波合煜

於2017年7月25日，寧波合煜由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月7日，寧波合煜的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

### 寧波金蚕股權投資管理合夥企業 (有限合伙) (「寧波金蚕」)

於2017年12月13日，寧波金蚕由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 寧波金雛股權投資管理合夥企業 (有限合伙) (「寧波金雛」)

於2017年12月13日，寧波金雛由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 寧波金淳股權投資管理合夥企業 (有限合伙) (「寧波金淳」)

於2017年12月13日，寧波金淳由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金萃股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金萃」)**

於2017年12月13日，寧波金萃由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金碟股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金碟」)**

於2017年12月13日，寧波金碟由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金庚股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金庚」)**

於2017年12月13日，寧波金庚由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金癸股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金癸」)**

於2017年12月13日，寧波金癸由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金亥股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金亥」)**

於2017年12月13日，寧波金亥由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金卯股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金卯」)**

於2017年12月13日，寧波金卯由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金冕股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金冕」)**

於2017年12月13日，寧波金冕由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金壬股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金壬」)**

於2017年12月13日，寧波金壬由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金棠股權投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波金棠」）**

於2017年12月13日，寧波金棠由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金戊股權投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波金戊」）**

於2017年12月13日，寧波金戊由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金曉股權投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波金曉」）**

於2017年8月11日，寧波金曉由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事費忠敏先生(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金辛股權投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波金辛」）**

於2017年12月13日，寧波金辛由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金勛股權投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波金勛」）**

於2017年12月13日，寧波金勛由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金寅股權投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波金寅」）**

於2017年12月13日，寧波金寅由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金羽股權投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波金羽」）**

於2017年12月13日，寧波金羽由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波金崢股權投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波金崢」）**

於2017年12月13日，寧波金崢由德信地產(80%)（作為普通合夥人）及我們的執行董事馮霞女士(20%)（作為有限合夥人）成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。



**寧波金植股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波金植」)**

於2017年12月13日，寧波金植由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波清惠商貿有限公司(「寧波清惠」)**

於2017年4月28日，寧波清惠由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波瑞珩投資管理有限公司(「寧波瑞珩」)**

於2018年5月3日，寧波瑞珩由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波瑞現投資管理有限公司(「寧波瑞現」)**

於2018年5月3日，寧波瑞現由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波世晁投資管理有限公司(「寧波世晁」)**

於2017年7月25日，寧波世晁由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波世恩投資管理有限公司(「寧波世恩」)**

於2017年12月15日，寧波世恩由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波世赫投資管理有限公司(「寧波世赫」)**

於2017年12月15日，寧波世赫由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波世平**

於2017年12月15日，寧波世平由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月27日，寧波世平的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣70百萬元。

**寧波世梟**

於2017年7月25日，寧波世梟由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月7日，寧波世梟的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

**寧波世章**

於2017年12月15日，寧波世章由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年8月1日，寧波世章的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣620百萬元。

**寧波拓宸**

於2017年3月16日，寧波拓宸由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波宣辰不動產諮詢服務有限公司 (「寧波宣辰」)**

於2017年4月28日，寧波宣辰由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波宣定投資管理有限公司 (「寧波宣定」)**

於2018年5月3日，寧波宣定由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波宣宜**

於2018年5月3日，寧波宣宜由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年8月15日，寧波宣宜的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣316.2百萬元。

**寧波宣宗投資管理有限公司 (「寧波宣宗」)**

於2018年5月3日，寧波宣宗由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**寧波御安**

於2016年12月20日，寧波御安由上海中梁地產集團有限公司(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年4月19日，寧波御安的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**寧波澤慶投資管理有限公司 (「寧波澤慶」)**

於2017年3月16日，寧波澤慶由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 衢州凱西

於2018年3月26日，衢州凱西由德信地產(51%)及浙江碧桂園(49%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 衢州盛銀

於2018年3月26日，衢州盛銀由德信地產(51%)及句容碧桂園房地產開發有限公司(「句容碧桂園」)(49%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 溫州凱弘

於2018年3月27日，溫州凱弘由浙江凱潤(52.86%)及浙江碧桂園(47.14%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 溫州凱華投資管理有限公司(「溫州凱華」)

於2017年2月16日，溫州凱華由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 溫州凱晟

於2017年2月16日，溫州凱晟由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年5月10日，溫州凱晟的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

### 溫州凱順

於2017年12月26日，溫州凱順由德信地產(60.78%)、杭州廣景(19.61%)及溫州大東(19.61%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 溫州凱翔

於2018年3月27日，溫州凱翔由溫州德信生態園(50%)及杭州碧桂園(50%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

### 溫州凱熠

於2017年3月30日，溫州凱熠由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年8月24日，溫州凱熠的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣350百萬元。

### 溫州鑫浩

於2018年3月26日，溫州鑫浩由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年8月24日，溫州鑫浩的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣178.5百萬元。

**溫州鑫泓投資管理有限公司 (「溫州鑫泓」)**

於2018年3月22日，溫州鑫泓由德信地產(54.87%)及溫州泰全投資管理有限公司(45.13%)成立，註冊資本總額為人民幣80百萬元。

**溫州鑫來**

於2018年3月27日，溫州鑫來由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**徐州錦虹企業管理有限公司 (「徐州錦虹」)**

於2018年5月25日，徐州錦虹由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江達宸投資管理有限公司 (「浙江達宸」)**

於2017年10月19日，浙江達宸由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月19日，浙江達宸的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣125百萬元。

**浙江德信產城**

於2017年12月21日，浙江德信產城由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2018年1月5日，浙江德信產城的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**浙江德信商用**

於2017年4月14日，浙江德信商用的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**浙江德正投資管理有限公司 (「浙江德正」)**

於2018年5月17日，浙江德正由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江昊宸投資管理有限公司 (「浙江昊宸」)**

於2017年5月17日，浙江昊宸由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江宏藥**

於2017年6月1日，浙江宏藥由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年1月22日，浙江宏藥的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**浙江錦佰投資管理有限公司 (「浙江錦佰」)**

於2017年9月27日，浙江錦佰由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江錦博**

於2016年10月9日，浙江錦博由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年11月2日，浙江錦博的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江錦淼**

於2017年5月4日，浙江錦淼由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年9月19日，浙江錦淼的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江錦榮企業管理有限公司 (「浙江錦榮」)**

於2018年3月27日，浙江錦榮由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江錦銳**

於2017年6月29日，浙江錦銳的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣700百萬元。

**浙江錦鑫企業管理有限公司 (「浙江錦鑫」)**

於2018年3月27日，浙江錦鑫由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江錦焱投資管理有限公司 (「浙江錦焱」)**

於2017年5月4日，浙江錦焱由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江錦玉投資管理有限公司 (「浙江錦玉」)**

於2017年9月20日，浙江錦玉由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江錦臻投資管理有限公司 (「浙江錦臻」)**

於2017年9月20日，浙江錦臻由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江凱潤**

於2017年12月25日，浙江凱潤由溫州德信生態園(86.49%)及浙江天瀾(13.51%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年4月25日，浙江凱潤的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣37百萬元。

**浙江利拓**

於2017年10月25日，浙江利拓由浙江錦博(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年6月26日，浙江利拓的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣469百萬元。

**浙江祺特**

於2017年6月1日，浙江祺特由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年10月18日，浙江祺特的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江瑞坤企業管理有限公司 (「浙江瑞坤」)**

於2018年3月27日，浙江瑞坤由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江潤璟投資管理有限公司 (「浙江潤璟」)**

於2017年6月20日，浙江潤璟由浙江錦博(100%)成立，註冊資本總額為人民幣100百萬元。

於2017年11月7日，浙江潤璟的註冊資本由人民幣100百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江潤慶**

於2017年5月17日，浙江潤慶由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年12月26日，浙江潤慶的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江拓宸**

於2017年5月17日，浙江拓宸由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年9月19日，浙江拓宸的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

**浙江昕隆企業管理有限公司 (「浙江昕隆」)**

於2018年3月27日，浙江昕隆由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江翌成**

於2017年6月6日，浙江翌成由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江翌嘉**

於2017年6月1日，浙江翌嘉由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年3月27日，浙江翌嘉的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣134百萬元。

**慈溪合翔置業有限公司 (「慈溪合翔」)**

於2017年10月30日，慈溪合翔由德信地產(49%)及寧波合迪(51%)成立，註冊資本總額為人民幣200百萬元。

**慈溪市梁建置業有限責任公司 (「慈溪梁建」)**

於2017年7月4日，慈溪梁建由寧波御安(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**德清德寧置業有限公司 (「德清德寧」)**

於2017年5月16日，德清德寧由浙江錦銳(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年6月28日，德清德寧的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣700百萬元。

**德清德宇置業有限公司 (「德清德宇置業」)**

於2016年10月24日，德清德宇置業由德清凱銀(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**德清錦鴻置業有限公司 (「德清錦鴻」)**

於2017年10月9日，德清錦鴻由浙江祺特(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年11月15日，德清錦鴻的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣200百萬元。

**德清莫干山德信影視城開發有限公司 (「德清影視城」)**

於2016年11月25日，德清影視城由德信文化發展有限公司(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**德清莫干山東麓建設有限公司 (「德清莫干山東麓」)**

於2016年10月28日，德清莫干山東麓由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**德信地產(岱山)有限公司 (「德信地產(岱山)」)**

於2017年9月13日，德信地產(岱山)由寧波合煜(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2018年2月9日，德信地產(岱山)的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**德信地產(麗水)有限公司 (「德信地產(麗水)」)**

於2016年10月13日，德信地產(麗水)由德信地產(51%)及浙江錦創投資管理有限公司(49%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**德信地產(舟山)**

於2016年12月29日，德信地產(舟山)由德信地產(51%)及寧波德厚(49%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**杭州德信蜀山置業有限公司 (「杭州德信蜀山」)**

於2018年2月28日，杭州德信蜀山由德信地產(51%)及浙江潤楠投資管理有限公司(49%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。



於2018年5月4日，杭州德信蜀山的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣500百萬元。

**杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 (「杭州潤豐鴻業」)**

於2016年10月31日，杭州潤豐鴻業的註冊資本由人民幣250百萬元減少至人民幣50百萬元。

**湖州德信置業有限公司 (「湖州德信」)**

於2017年8月16日，湖州德信由浙江拓宸(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年9月6日，湖州德信的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**湖州德越置業有限公司 (「湖州德越」)**

於2017年10月11日，湖州德越由浙江宏燊(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**樂清信輝置業有限公司 (「樂清信輝」)**

於2018年6月14日，樂清信輝由溫州凱熠(100%)成立，註冊資本總額為人民幣350百萬元。

**寧波湧韜置業有限公司 (「寧波湧韜」)**

於2018年6月7日，寧波湧韜由寧波世章(100%)成立，註冊資本總額為人民幣20百萬元。

**衢州德信東跡置業有限公司 (「衢州德信東跡」)**

於2018年6月27日，衢州德信東跡由德信地產(60%)及浙江錦順投資管理有限公司(40%)成立，註冊資本總額為人民幣470百萬元。

**衢州德信**

於2017年6月26日，衢州德信由徐州德信(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**衢州站前東路碧桂園房地產開發有限公司 (「衢州站前東路」)**

於2017年6月29日，衢州站前東路由句容碧桂園(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**上饒市合韜置業有限公司 (「上饒合韜」)**

於2018年3月16日，上饒合韜由寧波合端(100%)成立，註冊資本總額為人民幣280百萬元。

**台州德新園置業有限公司 (「台州德新園」)**

於2017年1月9日，台州德新園由溫州德信生態園(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年3月1日，台州德新園的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**台州德信**

於2017年6月16日，台州德信由溫州德信生態園(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州德信濱海置業有限公司 (「溫州德信濱海」)**

於2017年10月23日，溫州德信濱海由溫州凱晟(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年10月30日，溫州德信濱海的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

於2018年5月9日，溫州德信濱海的註冊資本由人民幣100百萬元增加至人民幣200百萬元。

**溫州德信甌潤置業有限公司 (「溫州德信甌潤」)**

於2017年2月21日，溫州德信甌潤由溫州德信生態園(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年5月8日，溫州德信甌潤的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

於2017年8月1日，溫州德信甌潤的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**溫州德信時代**

於2017年1月23日，溫州德信時代由浙江嘉運(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年5月9日，溫州德信時代的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

**溫州德信梧田**

於2017年8月25日，溫州德信梧田的註冊資本由人民幣230百萬元減少至人民幣10百萬元。

**溫州德信置業**

於2017年3月8日，溫州德信置業的註冊資本由人民幣70百萬元減少至人民幣10百萬元。

**武漢德信致遠**

於2018年5月28日，武漢德信致遠由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**仙居縣德信旅遊開發有限公司 (「仙居德信」)**

於2016年12月14日，仙居德信由德信文化發展有限公司(51%)及浙江凱利酒店投資管理有限公司(49%)成立，註冊資本總額為人民幣20百萬元。

**徐州德翼**

於2018年4月13日，徐州德翼由德信地產(60%)、賽麗地產(20%)及杭州欣順美(20%)成立，註冊資本總額為人民幣100百萬元。

**徐州德遠置業有限公司 (「徐州德遠」)**

於2017年7月17日，徐州德遠由德信地產(64%)、杭州欣順美(18%)、杭州廣景(10%)及浙江天瀾8%)成立，註冊資本總額為人民幣100百萬元。

**長興德信置業有限公司 (「長興德信」)**

於2018年5月29日，長興德信的註冊資本由人民幣5百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江德晨置業有限公司 (「浙江德晨」)**

於2017年10月16日，浙江德晨由浙江潤慶(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年12月28日，浙江德晨的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江德鴻置業有限公司 (「浙江德鴻」)**

於2017年8月29日，浙江德鴻由浙江錦淼 (100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2017年9月22日，浙江德鴻的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣200百萬元。

**浙江德璟置業有限公司 (「浙江德璟」)**

於2018年3月2日，浙江德璟由德信地產(51%)及浙江凱壺投資管理有限公司(49%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**浙江德信中順**

浙江德信中順於2017年4月5日，浙江德信中順的註冊資本由人民幣200百萬元減少至人民幣50百萬元。

**舟山德通置業有限公司 (「舟山德通」)**

於2017年9月28日，舟山德通由寧波世臬(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

於2018年2月9日，舟山德通的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣100百萬元。

**德清德盾企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德盾」)**

於2018年7月12日，德清德盾由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清德豪企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德豪」)**

於2018年7月12日，德清德豪由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清德卿企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德卿」)**

於2018年7月12日，德清德卿由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清德曦企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德曦」)**

於2018年7月12日，德清德曦由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清德芷企業管理合夥企業 (有限合夥) (「德清德芷」)**

於2018年7月12日，德清德芷由德信地產(80%) (作為普通合夥人) 及我們的執行董事馮霞女士(20%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清錦瀾置業有限公司 (「德清錦瀾」)**

於2018年8月1日，德清錦瀾由浙江翌成(100%)成立，註冊資本總額為人民幣400百萬元。

**杭州德信錦玉置業有限公司 (「杭州德信錦玉」)**

於2018年7月13日，杭州德信錦玉由浙江錦玉(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**杭州凱藥投資管理有限公司 (「杭州凱藥」)**

於2018年7月4日，杭州凱藥由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**杭州凱忻投資管理有限公司 (「杭州凱忻」)**

於2018年7月4日，杭州凱忻由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**溫州德信東宸置業有限公司 (「溫州德信東宸」)**

於2018年7月12日，溫州德信東宸由溫州鑫來(50%)及福州康德俊房地產開發有限公司(50%)成立，註冊資本總額為人民幣500百萬元。

**武漢德信君宸置業發展有限公司 (「武漢德信君宸」)**

於2018年8月20日，武漢德信君宸由武漢德信(51%)及杭州凱茗(49%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江德錦投資管理有限公司 (「浙江德錦」)**

於2018年7月18日，浙江德錦由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江賀豐企業管理有限公司 (「浙江賀豐」)**

於2018年8月1日，浙江賀豐由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江駿豐企業管理有限公司 (「浙江駿豐」)**

於2018年8月1日，浙江駿豐由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江凱順投資管理有限公司 (「浙江凱順」)**

於2018年7月18日，浙江凱順由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江深博企業管理有限公司 (「浙江深博」)**

於2018年8月1日，浙江深博由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江兆宸企業管理有限公司 (「浙江兆宸」)**

於2018年8月1日，浙江兆宸由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**浙江卓瑞企業管理有限公司 (「浙江卓瑞」)**

於2018年8月1日，浙江卓瑞由德信地產(100%)成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

**德清博祁投資管理合夥企業 (有限合夥) (「德清博祁」)**

於2016年12月15日，德清博祁的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣244百萬元。

於2017年2月23日，德清博祁的註冊資本由人民幣244百萬元增加至人民幣481百萬元。

**德清嘉瑾**

於2017年1月12日，德清嘉瑾由德信控股(10%) (作為普通合夥人) 及凱銀投資(90%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2017年3月2日，德清嘉瑾的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣235.8百萬元。

**德清嘉昀投資管理合夥企業 (有限合夥) (「德清嘉昀」)**

於2017年6月30日，德清嘉昀由德信控股(10%) (作為普通合夥人) 及凱銀投資(90%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣10百萬元。

於2018年1月11日，德清嘉昀的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣951百萬元。

**德清嘉毓投資管理合夥企業 (有限合夥) (「德清嘉毓」)**

於2017年11月3日，德清嘉毓由德清凱翎投資管理合夥企業 (有限合夥) (50%) (作為普通合夥人) 及凱銀投資(50%) (作為有限合夥人) 成立，註冊資本總額為人民幣2百萬元。

於2018年1月5日，德清嘉毓的註冊資本由人民幣2百萬元增加至人民幣952百萬元。

**雲狐北京**

於2017年7月28日，雲狐北京由胡海龍先生(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**南京德信雲狐大數據有限公司 (「南京雲狐大數據」)**

於2018年8月24日，南京雲狐大數據由南京雲狐雲時代(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**南京德信雲狐信息科技有限公司 (「南京雲狐信息」)**

於2018年8月24日，南京雲狐信息由南京雲狐雲時代(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**南京雲狐雲時代建設發展有限公司 (「南京雲狐雲時代」)**

於2017年11月14日，南京雲狐雲時代由雲狐北京(100%)成立，註冊資本總額為人民幣200百萬元。

**南京德信雲狐智能科技有限公司 (「南京雲狐智能科技」)**

於2018年7月25日，南京雲狐智能科技由葉勇抱先生(100%)成立，註冊資本總額為人民幣50百萬元。

**6. 購回我們的股份**

本節載有聯交所規定載入本文件的有關我們購回自身股份的資料。

**(a) 上市規則的條文**

上市規則允許以在聯交所為第一上市地的公司於聯交所購回自身股份，惟須受若干限制所規限，其中較為重要的規定概述如下：

**(i) 股東批准**

所有建議由以聯交所為第一上市地的公司作出的股份（如為股份必須為繳足股款）購回，必須事先獲股東普通決議案通過一般授權或就特定事項作出特定批准的方式予以批准。

根據我們當時的股東於〔●〕通過的決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」）以授權由本公司於聯交所或證券可能上市且就此而言獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟所購回股份不可超過本公司於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數10%（未計及因[編纂]獲行使或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股

份)，該授權持續生效，直至我們的下屆股東周年大會結束時，或開曼公司法或組織章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定我們須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時，或股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂授權時（以最早者為準）為止。

*(ii) 資金來源*

根據上市公司的章程文件、上市公司註冊成立或以其他地方成立所在的司法權區的法律，購回股份的資金須為可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所不時的交易規則訂定以外的付款方式在聯交所購回其本身證券。在前文所述的規限下，上市公司購回任何股份的資金可來自股息或分派或就購回而新發行股份的所得款項。購回股份應付超過將購回股份面值的任何溢價金額，必須以股息或分派或我們股份溢價賬進賬的資金撥付。

*(iii) 買賣限制*

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。

於緊隨購回後30日期間內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣布建議發行新股份（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定上市公司發行證券的類似文據獲行使而發行的證券除外）。

此外，倘購買價較前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。

上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。

公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關代表上市公司購回證券的資料。

在得知內幕消息後，上市公司不得購回任何股份，直至相關消息為公眾所知為止。尤其於緊接以下日期前一個月期間內（以較早者為準）：(i)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為上市規則所規定者）的日期（以按上市規則首次知會聯交所將舉行的董事會會議日期為準）及(ii)上市公司根據上市規則規定公布任何年度或半年度業績的最後限期，或公布季度或任何其他中期業績（無論是否為上市規



則所規定者) 並於業績公布日期截止的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

*(iv) 購回股份的地位*

所有購回證券(不論是否在聯交所或以其他形式購回)的上市地位將自動取消，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

*(v) 申報規定*

有關在聯交所或其他證券交易所購回股份的若干資料，必須不遲於上市公司購買其股份的下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所呈報。該報告必須說明上市公司於上一日購買的股份總數、每股購買價格或就該等購買支付的最高及最低價格。此外，上市公司年報必須披露有關年度內購回股份的詳情，包括每月購回股份的數目(不論是否於聯交所或其他證券交易所)、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格(如有關)，以及已付總價格。

*(vi) 核心關連人士*

上市公司不得在知情的情況下向「核心關連人士」購回股份，核心關連人士指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其股份。

**(b) 購回的理由**

我們董事認為，我們董事取得股東的一般授權以讓我們能夠於市場上購回股份乃符合我們及我們股東的最佳利益。視乎當時的市況及資金安排，該購回可能會導致每股資產淨值及／或每股盈利有所增加，且僅會在董事認為該購回令我們及我們股東受益的情況下作出。

**(c) 購回的資金**

在購回證券時，我們僅會根據組織章程大綱及組織章程細則、公司法或開曼群島其他適用法律及上市規則動用可合法用於該用途的資金。根據本文件所披露的當前財務狀況及計及我們當前的運營資金狀況，董事認為，如果購回授權獲悉數行使，相比本文件中所披露的狀況，其可能會對我們的運營資金及／或我們的資本負債狀況構成重大不利影響。然而，董事不會在此情況下建議行使購回授權，以致對董事不時認為適合我們營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響。

(d) 一般規定

倘全面行使當前購回授權，以緊隨股份拆細及資本化發行及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份（並無計及因[編纂]獲行使或因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發發行的股份）為基準，本公司因此或會於以下日期（以最早者為準）前的期間購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 本公司按任何適用法律或組織章程細則須舉行下屆股東周年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案更改或撤銷購回授權之日。

各董事及（就彼等作出一切合理查詢後所知）其任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時均無意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據上市規則、組織章程大綱及組織章程細則、公司法或開曼群島的任何其他適用法律行使購回授權。

概無核心關連人士（定義見上市規則）知會我們，表示目前有意在購回授權獲行使時將股份出售予我們，亦無承諾不會將股份出售予我們。

倘根據購回授權購回股份導致股東在我們的表決權所佔的權益比例有所增加，就收購守則而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固我們的控制權，並須按照收購守則規則26作出強制要約。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而導致任何根據收購守則所述的後果。

倘購回股份將導致[編纂]持有的股份數目減至低於當時已發行股份的25%（或[編纂]獲行使完成後的較高百分比），則必須在徵得聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾持股量的規定後方可進行。相信此項規定的豁免通常在特殊情況下方會授出。

## B. 有關本公司業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

以下合約（並非為於日常業務過程中訂立的合約）於本文件刊發日期前兩年內由本集團訂立，且均為或可能屬重大：

- (a) 德信控股與德信投資訂立的日期為2018年3月14日的股權轉讓協議，據此，德信投資同意自德信控股收購德信地產的全部股權，代價為人民幣1,127,749,800元；
- (b) 德信控股與德信香港訂立的日期為2018年7月17日的股權轉讓協議，據此，德信香港同意以人民幣200百萬元的代價自德信控股收購德信投資94%的股權；及
- (c) [編纂]。

附錄五

法定及一般資料

2. 我們重大的知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本公司已註冊以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能重大的商標：

編號	商標	註冊地	註冊擁有人 名稱	註冊編號	類別	有效期
1 . . . . .		中國	德信地產	20336273	35	2017年8月7日至 2027年8月6日
2 . . . . .		PRC	德信地產	20336274	37	2017年8月7日至 2027年8月6日
3 . . . . .		中國	德信地產	20336275	36	2017年8月7日至 2027年8月6日
4 . . . . .	<b>DoThink</b>	香港	本公司	304466980	36、37	2018年3月21日至 2028年3月20日

截至最後實際可行日期，我們擁有使用以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能重大的許可商標的權利：

編號	商標	註冊地	註冊編號	許可人	被許可人	類別	許可生效日期	有效期
1 . . . . .	<b>DoThink</b>	中國	14148836	德信控股	本公司	36	〔●〕	2025年9月6日
2 . . . . .	泊林公寓	中國	9559560	德信控股	本公司	36	〔●〕	2022年6月27日
3 . . . . .	泊林印象	中國	9559561	德信控股	本公司	36	〔●〕	2022年6月27日

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能重大的商標：

編號	商標	註冊地	申請名稱	申請編號	類別	申請日期
1 . . . . .		香港	本公司	304466971	36、37	2018年3月21日
2 . . . . .		香港	本公司	304466999	36、37	2018年3月21日
3 . . . . .		中國	德信地產	14478225	37	2014年4月29日
4 . . . . .		中國	德信地產	14478226	36	2014年4月29日

**(b) 域名**

截至最後實際可行日期，本公司已註冊以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能重大的域名：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
dothinkgroup.com . . . . .	德信地產	2010年12月1日	2018年12月1日

**C. 有關董事及主要股東的其他資料**

**1. 權益披露**

**(a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉**

下表載列緊隨股份拆細及資本化發行以及[編纂]完成後（惟並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份），本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有股份一旦上市即須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會我們及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等已擁有或被視為已擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益及淡倉：

**(i) 於股份的權益**

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	概約持股百分比 <sup>(1)</sup>
胡一平先生 <sup>(2)</sup> . . . . .	受控法團權益	[編纂]	[編纂]%

附註：

- 有關計算乃基於緊隨股份拆細及資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數為[編纂]股（假設[編纂]未獲行使及不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。
- 德源的全部已發行股本由胡一平先生持有，因此根據證券及期貨條例，胡一平先生被視為於德源所持有的所有股份中擁有權益。由於胡一平先生擁有德欣的92%權益，故根據證券及期貨條例，胡一平先生亦被視為於德欣所持有的所有股份中擁有權益。

附錄五

法定及一般資料

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	概約持股百分比
胡一平先生.....	實益擁有人	德欣 <sup>(1)</sup>	92%
胡詩豪先生.....	實益擁有人	德欣 <sup>(1)</sup>	8%

附註：

1. 德欣為本公司的控股公司，因此為本公司的「相聯法團」(定義見證券及期貨條例第XV部)。截至最後實際可行日期，德欣持有佔本公司全部股本約[編纂]%的本公司[編纂]股股份。

(b) 主要股東於股份的權益

除本文件「主要股東」一節所披露者外，緊隨股份拆細及資本化發行及[編纂]完成後（惟並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份），我們董事並不知悉有任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）將於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露予我們及聯交所的權益及／或淡倉，或直接或間接於本公司已發行附表決權股份的10%或以上中擁有權益。

(c) 本集團其他成員公司的主要股東的權益

截至最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上擁有附有表決權的任何類別股本面值10%或以上的權益：

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
杭州人工智能.....	杭州廊合科技有限公司	45%
杭州豪能實業有限公司.....	陳楠先生	40%
杭州凱瀚.....	德清德璟企業管理合夥企業 (有限合夥)	19.61%
杭州凱彥.....	德清德宸企業管理合夥企業 (有限合夥)	39.22%
杭州凱淵.....	德清德熠企業管理合夥企業 (有限合夥)	18.13%

附錄五

法定及一般資料

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
杭州唐域	德清博瀚投資管理合夥企業 (有限合夥)	30%
寧波德厚	杭州廣景	20.41%
寧波合迪	寧波中環	34.51%
寧波合端	江西碧桂園地產有限公司	49%
寧波合環	杭州宏環	50%
寧波合寬	浙江碧桂園	45%
寧波合煜	寧波康柏	30%
寧波世平	浙江碧桂園	50%
寧波世臬	寧波康柏	30%
寧波世章	寧波錦官置業有限公司	24.5%
	深圳世紀鴻鑫置業有限公司	24.5%
寧波宣宜	寧波康柏	48%
寧波御安	上海中梁銘置業有限公司	32.97%
	浙江東瑞置業有限公司	20%
衢州凱西	浙江碧桂園	44.1%
衢州盛銀	句容碧桂園房地產開發有限公司	44.1%
溫州凱弘	浙江碧桂園	47.14%
溫州凱順	杭州廣景	19.61%
	溫州大東	19.61%
溫州凱翔	杭州碧桂園	50%
溫州凱熠	溫州鹿盛置業有限公司	33%
	杭州興耀房地產開發集團有限公司	16%

附錄五

法定及一般資料

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
溫州鑫浩	德清德慧企業管理合夥企業 (有限合夥)	20.24%
溫州鑫泓	溫州泰全投資管理有限公司	45.13%
浙江德信產城	德清德譽企業管理合夥企業 (有限合夥)	20%
浙江德信商用	胡月根先生	30%
浙江嘉運	溫州時代集團大地房地產開發有限公司	49%
浙江金茗	溫州宏程置業有限公司	25%
	上海鴻信嘉地置業有限公司	25%
浙江錦銳	杭州潤都投資管理有限公司	33%
浙江凱潤	浙江天瀾	13.51%
浙江利拓	杭州市城建開發集團有限公司	49.25%
浙江祺特	杭州鼎科房地產開發有限公司	33%
浙江潤慶	浙江湛景	20%
	杭州宏景	15%
浙江拓宸	德清金磚投資管理合夥企業 (有限合夥)	11.18%
浙江翌嘉	賽麗地產	49.25%
慈溪合翔	寧波宏惠置業有限公司	33.3%
	寧波中環	15.7%
德清德宇置業	宇誠集團	30%
德清凱銀	宇誠集團	30%
	浙江龍大	20%



附錄五

法定及一般資料

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
德信地產（麗水）	杭州市房地產開發	25%
	杭州紫元置業有限公司	24%
德信地產（寧波）有限公司	杭州市房地產開發	20%
	浙旅湛景	20%
杭州德信蜀山	桐鄉市安豪投資管理有限公司	29%
	杭州愷澤房地產開發有限公司	17.4%
杭州潤豐鴻業	杭州潤楓置業有限公司	24.91%
	杭州廣景	20.14%
合肥德恒置業有限公司	杭州二建	28%
湖州德信	中誠信託	49%
湖州德越	中誠信託	49%
衢州德信東跡	浙江錦順投資管理有限公司	40%
衢州德信	浙江名門世業	30%
	浙江柯榮	20%
衢州站前東路	浙江名門世業	30%
	浙江柯榮	20%
瑞安市德信置業有限公司	宏地置業集團有限公司	25%
台州德新園	杭州新城鼎宏房地產開發有限公司	27%
	溫州中挺置業有限公司	20%
溫州濱海	浙江碧桂園	50%
溫州德信廣景	溫州大東	20%
溫州德信金田置業有限公司	溫州大東	35%

附錄五

法定及一般資料

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
溫州德信明成置業有限公司 . . . . .	溫州大東	25%
	浙江天瀾	15%
溫州德信甌潤 . . . . .	溫州鴻錦控股有限公司	30%
溫州德信梧田 . . . . .	溫州大東	35%
溫州德信置業 . . . . .	溫州德信梧田	49%
徐州德翼 . . . . .	賽麗地產	20%
	杭州欣順美	20%
徐州德遠 . . . . .	杭州欣順美	18%
	杭州廣景	10%
浙江德廣置業有限公司 . . . . .	杭州宏璟	30%
	杭州廣景	10%
浙江德璟 . . . . .	浙江凱垚投資管理有限公司	49%
浙江德潤 . . . . .	杭州廣景	38%
	杭州美高華頤	11%
浙江德信東杭 . . . . .	華和控股	15%
	杭州二建	10%
	杭州東杭	10%
浙江德信匯運置業有限公司 . . . . .	杭州明成製衣有限公司	20%
	華和控股	15%
	杭州廣景	10%
浙江德信中順 . . . . .	浙江中順	20%
	浙旅湛景	20%
溫州德信東宸 . . . . .	福州康德俊房地產開發有限公司	50%
雲狐北京 . . . . .	琦基博迪科技（北京）有限公司	15%

本集團成員公司的名稱	股東名稱	持股概約百分比
德清博祁投資管理合夥企業 (有限合夥) .....	凱銀投資	99.8%
德清嘉瑾 .....	凱銀投資	99.6%
德清嘉昀 .....	凱銀投資	99.9%

## 2. 董事服務合約及委任函的詳情

我們的執行董事胡一平先生、費忠敏先生及馮霞女士已各自與本公司訂立服務合約，自[編纂]起初步為期三年。

我們的非執行董事胡詩豪先生已與本公司訂立委任函，自[編纂]起初步為期三年。

我們的獨立非執行董事王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生已各自與本公司訂立委任函，自[編纂]起初步為期三年。

除本文件所披露者外，概無董事已經或建議與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或委任函（不包括於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的協議）。

## 3. 董事薪酬

已支付予我們董事有關截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年6月30日止六個月的薪酬總額（包括袍金、薪金、花紅、津貼及其他實物福利（如退休金計劃供款））分別為約人民幣270,000元、人民幣277,000元、人民幣1,485,000元及人民幣953,000元。

概無董事已放棄或同意放棄截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2018年6月30日止六個月的任何酬金的安排。

除已披露者外，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年6月30日止六個月，本集團任何成員公司並無支付或應付任何其他款項予我們的董事。

根據截至本文件日期仍具效力的現有安排，本公司應付我們董事有關截至2018年12月31日止年度的薪酬金額（包括實物福利但不包括酌情花紅）估計合共約為人民幣5,050,000元。於往績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入後的獎勵。於往績記錄期間，董事、前董事或五名最高薪酬人士概無因離任本集團任何成員公司的董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位而獲支付或應收任何補償。

有關上述服務合約條款的更多詳情載於本附錄「C.有關我們董事及主要股東的進一步資料－1.董事- (b)董事服務合約及委任函的詳情」一段。

#### 4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 我們的董事或最高行政人員概無於我們或任何我們的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有股份一旦上市即須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會我們及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述的登記冊的任何權益或淡倉，或根據董事及上市發行人進行證券交易的標準守則須知會我們及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 我們董事或本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一節所列的任何一方概無於我們的發起過程中或於本集團任何成員公司於緊接本文件刊發日期前兩年內所購入或出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 我們董事或本附錄「E.其他資料－7.專家資格」一節所列的任何一方概無於在本文件日期仍存續且其性質或條件屬不尋常及就本集團整體業務而言屬重大的與本集團的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 在並無計及可能根據[編纂]獲承購的股份的情況下，我們董事知悉概無任何人士（並非為本公司董事或最高行政人員）將會於緊隨資本化發行及[編纂]完成後（惟並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第2及3分部條文須披露予我們的權益或淡倉，或於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上直接或間接擁有附有表決權的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (e) 就我們董事所知，概無董事、其各自緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股份5%以上權益的任何股東擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

## D. 購股權計劃

以下為根據我們所有股東於〔●〕通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概要。

### (a) 目的

購股權計劃旨在讓本集團向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的獎勵或回報。董事認為，擴大參與基準後的購股權計劃讓本集團能就僱員、董事及其他選定的參與人士對本集團所作出的貢獻給予回報。鑑於董事有權根據須實現的表現目標以及行使購股權前須持有購股權的最短時間的具體情況而確定，又鑑於購股權的價格於任何情況下不得低於上市規則訂明的價格或高於董事可能釐定的價格，故預期購股權的承授人將盡力為本集團的發展作出貢獻，以提高股份的市價，從而實現其購股權所帶來的利益。

### (b) 可參與人士

董事（就本段而言，此詞包括其正式授權的委員會）可全權酌情邀請屬下列任何類別參與人士（該等人士為董事會全權酌情認定為已為或將為本集團作出貢獻的任何人士），接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢師、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合資企業業務夥伴以及服務供應商。

就購股權計劃而言，可向由屬該等任何類別參與人士的一名或多名人士全資擁有的任何公司授出購股權。為免生疑，除董事另行決定外，本公司向屬任何該等類別參與人士的任何人士而授出可認購股份或本集團其他證券的任何購股權本身不得視為根據購股權計劃授出購股權。

任何該等類別參與人士獲授任何購股權的資格將由董事不時根據其認為參與人士對本集團的發展及增長所作的貢獻而決定。

### (c) 股份數目上限

- (i) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的但尚未行使的所有發行在外的購股權獲行使而可予發行的最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

- (ii) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過股份於[編纂]開始[編纂]當日已發行股份的10%，該10%限額相當於[編纂]股股份（「一般計劃限額」），但不包括[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (iii) 在上文(i)段的規限下及不影響下文(iv)段的情況下，本公司可向其股東發出通函，並在股東大會上尋求股東批准擴大一般計劃限額，惟根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過截至批准計劃限額日期已發行股份的10%，而計算限額時，先前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權（包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）將不會計算在內。本公司向其股東寄發的通函須載有（其中包括）上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。
- (iv) 在上文(i)段的規限下及不影響上文(iii)段的情況下，本公司可在股東大會上另行尋求股東批准授出超過一般計劃限額的購股權或（如適用）在取得該批准前，向本公司特別指定的參與人士授出上文(iii)段所述經擴大限額的購股權。在該情況下，本公司必須向其股東寄發通函，當中須載有指定參與人士的一般資料、將授出的購股權數目及條款、向指定參與人士授出購股權的目的，並解釋購股權的條款如何達到該等目的，以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的其他資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。

**(d) 每名參與人士可獲授權益上限**

於任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名參與人士授出的購股權（包括已行使及尚未行使者）獲行使而已發行及可能將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%（「個人限額」）。倘於截至進一步授出購股權日期止（包括當日）任何十二個月期間進一步授出合共超過個人限額的購股權，則須向股東寄發通函，且須於本公司股東大會上獲得股東批准，而該名參與人士及其緊密聯繫人（倘參與人士為關連人士則為其聯繫人）須放棄投票。向上述參與人士授出購股權的數目及條件（包括行使價）必須在股東批准前確定。就根據上市規則第17.03(9)條附註(1)規定計算行使價而言，建議進一步授出購股權的董事會會議日期應被視為購股權授出日期。

**(e) 向關連人士授出購股權**

- (i) 根據購股權計劃向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，須獲得獨立非執行董事（不包括本身為擬議購股權承受人的任何獨立非執行董事）批准。
- (ii) 倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權會導致因行使該名人士於截至授出日期（包括授出日期）止十二個月期間已獲授予的所有購股權（包括已發行、已註銷及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份：
  - (1) 合共超過已發行股份0.1%（或聯交所可能不時規定的其他較高百分比）；及
  - (2) 按股份於建議授出日期聯交所每日報價表的收市價計算，總值超過5百萬港元（或聯交所可能不時規定的其他較高金額）；

則進一步授出購股權須經股東在股東大會上批准。本公司須向其股東寄發通函，而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士須在該股東大會上就贊成相關決議案放棄投票。於股東大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式進行。主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人獲授的購股權的任何變動須經股東在股東大會上批准。

**(f) 接納及行使購股權期限**

參與人士可自建議授出購股權日期起計5個營業日內接納購股權。

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期限內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下須於授出購股權日期起計10年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定並在建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於行使前須持有的最短期限。

**(g) 表現目標**

除非董事另行釐定並於建議授出購股權時已向承授人表明，否則並無規定承授人於行使根據購股權計劃授出的任何購股權前，必須達到任何表現目標。

**(h) 股份的認購價及購股權的代價**

根據購股權計劃，每份股份的認購價將由董事釐定，惟不得低於以下各項中的最高者：(i)建議授予的當日（必須為營業日）聯交所每日報價表中所列的股份的收市價；(ii)緊接建議授予日期的前五個營業日，聯交所每日報價表中所列的股份的平均收市價（惟倘任何購股權擬定在股份首次於聯交所掛牌交易後在五個營業日之內授出，則股份在[編纂]中的新發行價格將被用作[編纂]之前期間的任何營業日的收市價）；及(iii)股份於授予日期的面值。

接納授出每份購股權時應付象徵代價1.00港元。

**(i) 股份的地位**

(i) 因行使購股權而配發及發行的股份將與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受當時有效的組織章程大綱及組織章程細則所有條文所限，及在所有方面與承授人於本公司股東名冊登記當日（或倘本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日計算（「行使日期」）的已發行繳足股份享有同等權利，購股權持有人因此將有權獲派發於行使日期或之後所派付及作出的一切股息或其他分派，倘有關記錄日期定於行使日期前，則在此以前已宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派不包括在內。承授人完成於本公司股東名稱登記作為股份持有人前，因購股權獲行使而配發的股份將不享有表決權或參與任何已宣派或建議或議決派付與名列股東名冊的股東的任何股息或分派（包括因本公司清盤而產生者）的權利。

(ii) 除文義另有所指外，本段內「股份」一詞包括本公司普通股股本中因本公司不時進行股份拆細、合併、重新分類或重組而產生的任何面值股份。

**(j) 授出購股權的時限**

在本公司獲悉任何內幕消息後，不得建議授出購股權，直至根據上市規則的規定公布有關內幕消息為止。尤其於緊接下列較早期限前一個月開始的期間內概不得建議授出購股權，直至業績公告日期為止：(a)就批准本公司的任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論是否上市規則所規定）而舉行董事會會議的日期（須根據上市規則的規定首先知會聯交所有關日期）；及(b)本公司須刊發其任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論是否上市規則所規定）的最後日期。



在上市規則規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司採納的任何相應守則或證券買賣限制規定禁止董事買賣股份的期間或時限內，董事不得向該等身為董事的參與人士授出任何購股權。

**(k) 購股權計劃期限**

購股權計劃自購股權計劃獲採納之日起生效，為期10年。

**(l) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且承授人概不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權或就其增設產權負擔或以其他方式處置任何購股權或就其增設以任何其他人士為受益人的任何權益，或與任何其他人士就任何購股權訂立任何協議，惟因承受人身故而按購股權計劃的條款將購股權轉移予其遺產代理人除外。

**(m) 終止僱用時的權利**

倘購股權承受人為合資格僱員，並於全面行使其購股權前，因身故或嚴重行為不當以外的任何原因或因下文第(o)分段所述的其他原因不再為合資格僱員，則購股權（以尚未行使者為限）將於終止僱用之日失效，且不可予以行使，惟董事另行決定除外。在該情況下，承授人可於董事終止僱用之日（將被視為承授人於本集團的最後實際工作日（不論有否已支付代通知金）後可能釐定的有關期間內，行使全部或部分購股權（以尚未行使者為限）。

**(n) 身故時的權利**

倘承授人為合資格僱員並於全面行使購股權前，因身故而不再為合資格僱員，則其遺產代理人或（如適用）承授人可於承受人身故後12個月內行使全部或部分購股權（以尚未行使者為限）。

**(o) 解僱時的權利**

倘購股權承授人為合資格人士，惟因其嚴重行為不當或破產或無力償債或與債權人達成任何全面債務償還安排或債務重組協議，或裁定觸犯任何刑事罪行（董事認為不會為承授人或本集團帶來爭論的任何罪行除外）或因任何令僱主有權立即終止其僱用的任何其他原因而不再成為合資格僱員，其購股權將自動失效且在終止成為合資格僱員當日或之後一概不得行使。

**(p) 全面收購要約、作出妥協或安排時的權利**

倘通過收購或其他方式（重組安排計劃除外）向股東（要約人及／或要約人控制的任何人士及／或與要約人一致行動的任何人士除外）提出全面收購要約，且有關要約已於有關購股權的屆滿日期前成為或被宣稱為無條件，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人將有權在本公司通知的有關期間內隨時悉數行使購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

倘通過重組安排計劃向本公司股東提出股份全面收購要約，且有關全面收購要約已於必要的會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何期間（但於本公司通知的有關時間前）悉數行使購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

**(q) 清盤時的權利**

如本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮並酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人（倘承授人已身故，則其遺產代理人）可於本公司所通知的有關期間內任何時間，在遵照所有適用法律的情況下悉數行使購股權，倘本公司已發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權，本公司亦須盡快且無論如何不遲於擬舉行股東大會日期前三天，以承授人名義配發、發行及登記因有關購股權獲行使而須予發行的該等數目的已繳足股份。

**(r) 調整認購價**

倘於購股權仍可行使期間，本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，則(a)購股權計劃或任何尚未行使購股權涉及的股份數量或面額；及／或(b)所涉及購股權的認購價；及／或(c)購股權的行使方法須作出本公司當時的核數師或獨立財務顧問證實為公平合理的相應調整（如有），惟(i)於作出任何調整後，承授人有權獲得的已發行股本配額比例須與作出有關調整前相同；(ii)發行股份或本集團其他證券作為交易代價一事不得被視為需要作出調整的情況；及(iii)不得作出任何調整致使股份能以低於其面額的價格發行。此外，就任何上述調整而言，除因資本化發行作出的任何調整外，有關核數師或獨立財務顧問必須以書面形式向董事確認，有關調整符合上市規則相關條文的規定及聯交所不時頒布的上市規則的其他適用指引及／或詮釋（包括但不限於聯交所於2005年9月5日向所有發行人發出有關購股權計劃的函件所附的「**[編纂]**上市規則第17.03(13)條及該規則隨後附註補充指引」）。

**(s) 註銷購股權**

任何已授出但尚未行使的購股權可於承授人同意的情況下註銷。僅在根據購股權計劃仍有尚未發行購股權（不包括已註銷購股權）及符合購股權計劃條款的情況下，方可向同一承授人發行新購股權。

**(t) 終止購股權計劃**

本公司可隨時通過股東大會通過的普通決議案於購股權計劃屆滿前終止購股權計劃，而在此情況下，不得提呈或授出其他購股權，惟就所有其他方面而言，購股權計劃條文在所需範圍內仍須有效，以便行使於終止前所授的任何購股權（以尚未行使者為限），或在購股權計劃條文規定的情況下仍為有效。於終止前所授的購股權（以尚未行使者為限）仍應繼續有效，並可根據購股權計劃予以行使。

**(u) 購股權失效**

購股權將於以下最早日期自動失效（以尚未行使者為限）：

- (i) 第(f)段所述的期限屆滿時；
- (ii) 第(m)、(n)、(o)、(p)及(q)段所述的期間或日期屆滿時；
- (iii) 承授人違反限制承授人不得轉讓或出讓根據購股權計劃授予的購股權、或出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權、增設產權負擔或以其他方式出售或增設任何以任何其他人士為受益人的權益、或與任何其他人士就任何購股權訂立任何協議的條文之日，惟承授人身故後按本購股權計劃條款將購股權轉讓予其遺產代理人除外；
- (iv) 承授人（為本集團任何成員公司的僱員或董事）因其嚴重失當行為被判有罪、或出現其無法清償債務的情況、或並無合理前景能夠清償債務、或已破產、或與其債權人全面達成任何債務償還安排或重組協議、或被定罪為觸犯任何涉及正直品格或誠信的刑事罪行而被終止其聘用或委聘的原因，或因令僱主有權立即終止其受聘或委聘的任何其他原因而不再為其購股權計劃參與人士資格之日；
- (v) 承授人加入有關公司之日，而董事會可獨立合理認為該公司乃屬本公司的競爭對手；
- (vi) 承授人（為一家法團）看似無法支付或可合理預測無法支付其債務或無力償還或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重組協議之日；及

- (vii) 除非本集團董事會另行釐定且在第(m)分段或(n)分段中所指者以外的情況下，承授人因任何其他理由停止作為參與人士（由董事會決議案釐定）之日。

**(v) 其他**

- (i) 購股權計劃須待以下條件達成後，方可作實：上市委員會授權批准或同意授權批准（須以[編纂]可能施加的條件為限）擬在依據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之後予以配發的有關數目股份的[編纂]及獲准買賣，而該等數目即為一般計劃限額。本集團已向上市委員會提出申請，以期就在根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之後予以發行且數目在一般計劃限額以內的股份的[編纂]及買賣獲得批准。
- (ii) 不得對購股權計劃中與上市規則第17.03條中所載事宜相關的條款及條件作出有利於購股權承授人的改動，惟在股東大會上獲得董事批准例外。
- (iii) 任何購股權計劃條款及條件的重大改動或已授出購股權條款的任何更改須於股東大會上獲股東批准及獲聯交所批准，惟根據購股權計劃現行條款自動生效的改動除外。
- (iv) 購股權計劃或購股權的經修訂條款仍須遵守上市規則第17章的相關規定。
- (v) 對董事或計劃管理人有關改動購股權計劃條款的授權的更改必須於股東大會上獲得股東批准。

**(w) 購股權價值**

董事認為，在假設購股權計劃於最後實際可行日期已授出的情況下披露根據購股權計劃授出的認購價值乃為不妥當。任何該等估值將須基於若干購股權定價模式或其他方法作出，而這取決行使價、行使期、利率、預期波動及其他變量等各種假設。由於並未授出任何購股權，若干變量並不能用於計算購股權價值。董事認為，根據若干特定假設計算於最後實際可行日期授出的購股權價值並無意義，而且會誤導投資者。

**(x) 授出購股權**

截至本文件日期，本集團並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本集團已向上市委員會申請批准因購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能須發行的股份[編纂]及[編纂]。

## E. 其他資料

### 1. 訴訟

誠如董事所確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團成員公司均無捲入任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，本集團並無提起或面臨將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大未決或威脅提起的重大訴訟、仲裁或申索。

### 2. 開辦費用

我們的估計開辦費用不重大，並應由本公司支付。

### 3. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。於本文件日期前兩年內，概無就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，或擬向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

### 4. 遺產稅

董事獲悉，本公司或任何附屬公司並無任何重大遺產稅責任。

### 5. 稅務及其他彌償保證

控股股東已訂立一份日期為2018年〔●〕以本公司（為其本身及作為其附屬公司受託人）為受益人的彌償契據（「彌償契據」）（即「附錄五－法定及一般資料－B.有關本公司業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約），以就（其中包括）由在[編纂]成為無條件後[編纂]或之前賺取、應計或獲得的利潤或收益而產生的稅項及由於違反任何適用法律法規而遭受的任何處罰提供彌償保證，但以下情況除外：

- (a) 倘附錄一所載本集團經審核合併財務報表已就該稅項作出特定撥備或儲備；
- (b) 倘於[編纂]後有關稅項責任因本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延期而產生；及
- (c) 倘於[編纂]後生效僅因具追溯變化的法律或法規或由任何有關部門作出的相關詮釋或慣例所引致或產生的損失。

### 6. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況自2018年6月30日起（即本集團最近期經審核財務報表的編製日期）直至本文件日期並無重大不利變動。

## 7. 專家資格

以下為於本文件提供意見及／或建議的專家（定義見上市規則及《公司（清盤及雜項條文）條例》）的資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司 .....	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
普華永道會計師事務所 .....	執業會計師
北京市通商律師事務所 .....	中國法律顧問
衡力斯律師事務所 .....	開曼群島法律顧問
易居企業（中國）集團有限公司 .....	行業顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 ..	獨立物業估值師

## 8. 專家同意書

建銀國際金融有限公司、普華永道會計師事務所、北京市通商律師事務所、Harney Westwood & Riegels、易居企業（中國）集團有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已各自就本文件的刊發發出書面同意書，同意按本文件所載形式及內容載入其報告及／或函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

上述各專家概無於本公司或任何附屬公司擁有任何股權，亦無持有可認購或提名他人認購本公司或任何附屬公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

## 9. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、本文件所述將予發行的股份（包括因[編纂]獲行使而可能予以發行的額外股份及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份）[編纂]及[編纂]。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲中央結算系統接納。

獨家保薦人就其擔任我們[編纂]的保薦人而有權享有袍金1,000,000美元。獨家保薦人已根據上市規則第3A.07條宣布彼等的獨立身份。

## 10. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具有效力，使所有有關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條所有適用條文（罰則條文除外）約束。

## 11. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

買賣本公司香港股東名冊分冊登記的股份，須繳納香港印花稅。出售、購買及轉讓本公司香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。向買方及賣方徵稅的現行稅率為所出售或轉讓股份的代價或價值（以較高者為準）的0.1%。就股份派付的股息毋須於香港繳納稅項，亦毋須就資本收益在香港繳納任何稅項。然而，於香港從事買賣或交易證券業務的人士因買賣股份在香港產生或源自香港的利潤須繳納香港利得稅。《2005年收入（取消遺產稅）條例》於2006年2月11日在香港生效。對於在2006年2月11日當日或之後身故的股份持有人，無需就代表權授出而繳納任何香港遺產稅及提供任何遺產稅結清單據。

### (b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份無需在開曼群島繳納印花稅，惟持有開曼群島土地權益的公司除外。

### (c) 諮詢專業顧問

[編纂]的潛在投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份（或行使其所附帶權利）的稅務後果有任何疑問，務請諮詢彼等的專業稅務顧問。本公司、董事或參與[編纂]的任何其他人士或各方，概不會對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使有關我們的股份的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 12. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免規定，本文件分別以英文及中文版本刊發。

## 13. 其他事項

(a) 除本文件另行所披露者外：

- (i) 於本文件日期前兩年內，並無發行、同意將予發行或建議發行本公司或任何附屬公司的繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 於本文件日期前兩年內，本公司或任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

- (iii) 於本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或借貸資本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (iv) 於本文件日期前兩年內，本公司並無就認購或同意認購、或促使或同意促使認購本公司任何股份支付或應付任何佣金（支付予分包銷商的佣金除外）；
- (v) 本公司或任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (vi) 概無作出借以放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (b) 本附錄「— E.其他資料 — 7.專家資格」一節所述人士並無實益擁有或以其他方式持有本集團任何成員公司的任何股份或有權利或選擇權（不論是否具有法律效力）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (c) 本公司並無未償還可換股債務證券或債權證；
- (d) 本集團業務並無因任何中斷而可能或已經對本集團於本文件日期前12個月的財務狀況有重大影響；
- (e) 本集團成員公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣，而且本集團並未尋求或意圖尋求在任何其他證券交易所上市或獲准買賣本公司股份或借貸資本；及
- (f) 本公司已作出一切必要安排，令有關股份獲納入中央結算系統以作交收及結算。



### 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：(i)白色、黃色及綠色[編纂]各一份；(ii)本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述各重大合約的副本；及(iii)由專家出具及本文件「附錄五－法定及一般資料－E.其他資料－8.專家同意書」一節所提述的書面同意書。

### 備查文件

下列文件的副本將於本文件日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間，在美邁斯律師事務所（地址為香港干諾道中1號友邦金融中心31樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 普華永道會計師事務所編製的截至2017年12月31日止三個年度及2018年6月30日止六個月的本集團會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 普華永道會計師事務所編製的本集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本文件附錄二
- (d) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及2018年6月30日止六個月的經審核合併財務報表；
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值報告，全文載於本文件附錄三；
- (f) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團若干方面及本集團物業權益所出具的法律意見；
- (g) 本文件「附錄四－本公司的公司章程及開曼群島公司法概要」所提述我們有關開曼群島法律的法律顧問衡力斯律師事務所出具的開曼群島公司法若干方面的意見函；
- (h) 我們的行業顧問易居企業（中國）集團有限公司出具的行業報告；
- (i) 公司法；
- (j) 「附錄五－法定及一般資料－B.有關本公司業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所提述的重大合約；
- (k) 「附錄五－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－2.董事服務合約及委任函詳情」所提及的服務合約及委任函；

- (l) 「附錄五－法定及一般資料－E.其他資料－8.專家同意書」一節所提述的書面同意書；及
  
- (m) 購股權計劃的規則。