

Huijing Holdings Company Limited

滙景控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：9968

全球發售



獨家保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

Huijing Holdings Company Limited 滙景控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

發售股份數目：788,100,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
公開發售股份數目：78,810,000股股份(可予重新分配)
配售股份數目：709,290,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
發售價：不高於每股股份2.39港元，且預期不低於每股股份1.93港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值：每股股份0.01港元
股份代號：9968

獨家保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(以英文字母順序排列)



聯席牽頭經辦人
(以英文字母順序排列)



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所列文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由中國銀河(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日透過協議釐定。預期定價日將為2020年1月9日(星期四)(香港時間)或前後，惟無論如何不遲於2020年1月10日(星期五)(香港時間)。除另有公佈者外，發售價將不超過每股發售股份2.39港元，且目前預期將不低於每股發售股份1.93港元。公開發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份2.39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，惟倘最終釐定的發售價低於每股發售股份2.39港元，則多繳股款可予退還。倘中國銀河(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由而未能於2020年1月10日(星期五)之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

有意投資者於作出投資決定前，務請審慎考慮本招股章程所載一切資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載風險因素。

中國銀河(為其本身及代表包銷商)可在獲得本公司同意的情况下，於截止遞交公開發售申請日期上午或之前，隨時將所提呈的發售股份數目及/或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述者(即每股發售股份1.93港元至2.39港元)。在此情況下，本公司將在作出有關調減決定後於實際可行情況下盡快且無論如何不遲於截止遞交公開發售申請日期上午，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及在本公司網站www.huijingholdings.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登有關調減發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請公開發售股份」各節。

公開發售股份的有意投資者務請注意，倘於上市日期上午八時正前發生若干事件，則公開發售包銷商根據公開發售包銷協議認購及促使認購人認購公開發售股份的責任，可由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)終止。該等事件載於本招股章程「包銷一包銷安排及開支—公開發售—終止理由」分節。閣下務請參閱該節以了解進一步詳情。

發售股份並未亦將不會根據美國證券法或美國任何州份的證券法登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓。本公司證券將不會於美國公開發售。

2019年12月31日

預期時間表 (附註1)

倘以下公開發售的預期時間表有任何變動，我們將在香港於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.huijingholdings.com 刊登公告。

公開發售開始以及白色及黃色申請表格可供索取 2019年12月31日(星期二)
上午九時正起

通過下列方式之一

(1) 指定網站 www.hkeipo.hk

(2) **IPO App** (可通過於 App Store 或 Google Play 搜尋「IPO App」)

下載或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載)

根據網上白表服務

完成電子認購申請的截止時間 (附註2) 2020年1月9日(星期四)
上午十一時三十分

開始辦理公開發售申請登記 (附註3) 2020年1月9日(星期四)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格及向香港結算發出

電子認購指示的截止時間 (附註4) 2020年1月9日(星期四)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成

網上白表申請付款的截止時間..... 2020年1月9日(星期四)
中午十二時正

截止辦理公開發售申請登記 (附註3) 2020年1月9日(星期四)
中午十二時正

預期定價日 (附註5) 2020年1月9日(星期四)

(1) 在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)

以及在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及

本公司網站 www.huijingholdings.com (附註6) 公佈：

- 發售價；
- 配售的踴躍程度；
- 公開發售的申請水平；及
- 公開發售股份的分配基準 2020年1月15日(星期三)或之前

預期時間表 (附註1)

- (2) 通過多種渠道公佈公開發售的分配結果
(包括成功申請人的身份證明文件號碼或
商業登記證號碼(如適用))
(有關進一步詳情,請參閱本招股章程
「如何申請公開發售股份—11.公佈結果」分節所述).... 2020年1月15日(星期三)起
- (3) 在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.huijingholdings.com ^(附註6)
刊發公開發售的完整公告
(包括上述(1)及(2)所述的資料) 2020年1月15日(星期三)起
- 可於 www.tricor.com.hk/ipo/result (或 www.hkeipo.hk/IPOResult) 或
於 **IPO App** 的「分配結果」功能使用「按識別號碼查詢」功能
查詢公開發售分配結果 2020年1月15日(星期三)
- 根據公開發售就全部或部分
獲接納申請寄發/領取股票 ^{(附註7)及(附註9)} 2020年1月15日(星期三)
或前後
- 根據公開發售就全部或部分獲接納申請或
全部或部分不獲接納申請寄發/領取退款支票及網上白表
電子自動退款指示(倘適用) ^{(附註8)及(附註9)} 2020年1月15日(星期三)
或之前
- 預期股份開始於聯交所買賣..... 2020年1月16日(星期四)

公開發售股份申請將自2019年12月31日(星期二)開始直至2020年1月9日(星期四)為止。該時期較一般市場慣例的四天長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有,且退回股款(如有)將於2020年1月15日(星期三)不計息退還予申請人。投資者務請注意,預期股份將於2020年1月16日(星期四)開始在聯交所買賣。

附註:

1. 除另有指明者外,所有日期及時間均指香港當地日期及時間。
2. 閣下不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站 www.hkeipo.hk 或 **IPO App** 以網上白表服務遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並自指定網站或 **IPO App** 取得付款參考編號,則閣下將獲准於遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續辦理申請手續(透過完成繳付申請股款)。

預期時間表 (附註1)

- 倘於2020年1月9日(星期四)上午九時正至中午十二時正內任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況在香港生效，則該日將不會開始辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請公开发售股份—10.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」分節。
- 透過向香港結算發出**電子認購指示**而申請公开发售股份的申請人，應參閱「如何申請公开发售股份—6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」分節以了解進一步詳情。
- 預期定價日將為2020年1月9日(星期四)，惟無論如何不遲於2020年1月10日(星期五)。倘中國銀河(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- 網站或網站所載任何資料並不構成本招股章程的一部分。
- 預期股票將於2020年1月15日(星期三)發出，惟僅在全球發售在各方面已成為無條件及包銷協議並未根據其條款終止的情況下，股票方能於2020年1月16日(星期四)上午八時正前後成為有效的所有權憑證。投資者倘於收取股票及於股票成為有效所有權憑證前根據公開分配詳情買賣股份，則所有風險概由彼等自行承擔。
- 倘申請全部或部分不獲接納，或申請全部或部分獲接納但發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，均會獲發電子自動退款指示／退款支票。閣下所提供香港身份證號碼／護照號碼(或如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼)其中部分或會列印於閣下的退款支票(如有)。該等資料亦可能轉交第三方以安排退款。閣下的銀行或會在兌現閣下的退款支票前要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不準確，或會導致閣下的退款支票延遲兌現甚至無法兌現。進一步資料載於本招股章程「如何申請公开发售股份」一節。

透過**網上白表**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人，其退款(如有)可以電子自動退款指示形式發送至申請付款銀行賬戶。透過**網上白表**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人，其退款(如有)可以退款支票形式寄往其向**網上白表**服務供應商發出的申請指示所示的地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

- 倘申請人申請認購1,000,000股或以上公开发售股份，則可親身領取股票(如適用)及／或退款支票(如適用)，並可於2020年1月15日(星期三)或本公司在報章上公佈寄發股票／電子自動退款指示／退款支票的任何其他日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格派人親身領取的公司申請人，必須由該公司授權代表攜帶蓋有該公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表(如適用)領取時必須出示香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。透過**黃色**申請表格提出申請的申請人，可親身領取退款支票(如適用)，但不可領取其股票，有關股票將存入中央結算系統，以記存於其指定的中央結算系統參與者的股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口(視情況而定)。未有領取的股票及退款支票會以普通郵遞方式寄往有關申請指定的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。進一步資料載於本招股章程「如何申請公开发售股份」一節。

有關全球發售的架構、公开发售股份申請程序及預期時間表的詳情(包括條件、惡劣天氣的影響以及寄發退款及股票)，閣下應細閱「包銷」、「全球發售的架構」及「如何申請公开发售股份」各節。

目 錄

致投資者的重要通知

本招股章程由本公司純粹就公開發售而刊發，不構成出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約，惟根據公開發售由本招股章程提呈發售的公開發售股份除外。本招股章程不可用作亦不會構成在任何其他司法權區或於任何其他情況下出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區內，除非已根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或獲得豁免，否則派發本招股章程以及發售和銷售發售股份須受限制，且未必可進行。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。全球發售乃以本招股章程所作聲明所載資料為基準作出。

我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程中所載者不符的資料。對於並無載於本招股章程的任何資料或陳述，閣下均不應視為已獲得我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義及詞彙.....	20
前瞻性陳述.....	41
風險因素.....	43
豁免嚴格遵守上市規則.....	68
有關本招股章程及全球發售的資料.....	75
董事及參與全球發售的各方.....	79
公司資料.....	85
行業概覽.....	87

目 錄

	頁次
監管概覽.....	109
歷史、重組及集團架構.....	135
業務.....	161
與控股股東的關係.....	288
關連交易.....	308
董事及高級管理層.....	317
股本.....	325
主要股東.....	329
財務資料.....	331
未來計劃及所得款項用途.....	405
包銷.....	410
全球發售的架構.....	421
如何申請公開發售股份.....	432
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 稅項及外匯.....	IV-1
附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	V-1
附錄六 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，故並不包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下在決定投資於發售股份前，應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資於發售股份前，應細閱該節。

概 覽

我們是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商，專注於廣東省及湖南省。我們的業務始於東莞的物業項目，並已逐步延伸至河源、長三角城市群(包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(包括湖北省、湖南省及江西省)。於2018年，本集團連同其合資企業的總合約銷售額同比增長達97.7%，金額達人民幣2,562.4百萬元。根據仲量聯行，按以合約銷售額計算，本集團連同其合資企業於100大地方物業開發商中在東莞排名第28位(佔市場份額0.6%)、在長沙排名第63位(佔市場份額的0.4%)及在合肥排名第39位(佔市場份額的0.6%)，並分別佔河源及衡陽市場份額的1.3%及0.8%。我們在市場上聲譽卓著，專注於向客戶提供優質的綜合物業。我們亦提供物業推動地方政府機關所鼓勵的特定行業。

我們的歷史可追溯至2004年，當時成立我們的主要附屬公司滙景集團的前身東莞滙景房地產，且當時東莞滙景房地產取得滙景豪庭第一期預售許可證。憑藉我們向客戶提供優質住宅物業的能力，我們於東莞市的首個綜合體開發項目滙景城於2011年開工建設。

我們及我們的物業項目已獲得不同組織頒授的榮譽，包括於2010年獲香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會頒發「頂級品味豪宅獎」；於2014年獲搜狐網選為「東莞最具影響力品牌房企」；以及於2016年獲合肥學院房地產研究所選為「安徽年度十佳城市綜合體」。

我們相信，我們強大的品牌知名度(尤其是在東莞)連同我們的土地採購策略及成本控制措施對我們的增長作出貢獻。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們交付的物業總計建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，於各有關期間錄得物業銷售收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元。同期，我們連同其合資企業錄得合約銷售額分別為人民幣1,999.5百萬元、人民幣1,296.1百萬元、人民幣2,562.4百萬元及人民幣1,598.4百萬元，而合約銷售建築面積則分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米。

我們的業務模式

我們的業務主要包括房地產開發。我們亦選擇保留若干具有戰略價值作投資物業的商業物業的所有權，以產生穩定的經常性收入來源。

我們的物業項目包括住宅物業項目、綜合物業項目及為推動特定行業的物業項目。我們的綜合物業項目一般包括住宅及商用物業。我們的住宅物業主要包括分層住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的商用物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓及(倘相關土地出讓合同規定)酒店。我們推廣特定行業的物業包括我們的「旅遊康養生活」項目及「科創產業」項目。

我們委聘合資格第三方承包商負責物業開發項目建設。

由於中國房地產行業競爭激烈且不斷演進，我們需要持續監察不斷變化的市況及適當調整物業項目的售價。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(v)銷售及營銷—定價政策」分節。

我們的物業組合及土地儲備

物業組合

於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已購得16個物業項目，總地盤面積為2.0百萬平方米。我們隨後於2019年11月19日額外收購一個地盤面積為6,042平方米的物業項目，因此，於最後實際可行日期，我們合共持有17個物業項目，其中12個位於東莞。

於2019年9月30日，上述17個物業項目於竣工後的預期建築面積為4.5百萬平方米，當中1.8百萬平方米已竣工；1.2百萬平方米正在開發；及1.5百萬平方米規劃為後期開發。除虎門濱海城(其為一個城市更新項目及我們已於最後實際可行日期開始預售)外，其他16個物業項目為非城市更新項目。

有關我們於2019年9月30日已竣工物業及在建物業的清單，請參閱本招股章程「業務—我們的物業—我們的已竣工物業及在建物業」分節。

概 要

以下為於2019年9月30日我們物業項目的地域明細：

地 點	已 竣 工	在 建 (附註1)
東莞	9	3
河源	1	1
合肥	—	1
衡陽	—	1
長沙	—	1
	<hr/>	<hr/>
總計	10	7

附註：

- 這包括在建的一部分或多個部分的物業項目，就本表而言，我們已納入豐華公館(一個我們於2019年11月19日收購的在建項目)。

土地儲備

我們積極評估及收購新土地，以維持土地儲備供未來開發。倘機遇湧現，我們或會考慮收購具有(a)業權或其他缺陷或(b)不遵守有關法律、法規或土地出讓合同的地塊，前提是該等缺陷/不合規情況被視為並不重大且可由本集團進行補救。有關我們土地收購策略的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的策略 — 繼續獲取城市更新項目」分節。

於2019年9月30日，我們已購得三幅地塊的權益(總地盤面積為162,209平方米)及土地之一部分(地盤面積為266,353平方米)作未來開發：

土地	地 點	概約地盤面積 (平方米)
一般土地儲備		
東江畫廊(部分)	河源市東源縣	266,353
厚街鎮寶屯村地塊	東莞市厚街鎮	10,722
與城市更新項目有關的土地儲備		
洪梅洪屋渦	東莞市洪梅鎮	115,542
清溪三中片區	東莞市清溪鎮	35,945
		<hr/>
總計		428,562

概 要

於2019年9月30日，我們亦已訂約收購12幅地塊權益作未來開發，總地盤面積為574,738平方米：

土地	地點	概約地盤面積 (平方米)
一般土地儲備		
東江畫廊(部分)	河源市東源縣	40,000
平湖第二地塊	浙江省平湖市	37,218
平湖第一地塊	浙江省平湖市	25,114
與城市更新項目有關的土地儲備		
樟木頭寶山片區	東莞市樟木頭鎮	171,330
沙田稔洲片區	東莞市沙田鎮	77,688
清溪鹿湖片區	東莞市清溪鎮	65,206
萬江共聯片區	東莞市萬江區	58,230
清溪三星片區一(附註1)	東莞市清溪鎮	30,157
南城蛤地片區	東莞市南城區	29,519
清溪三星片區二(附註1)	東莞市清溪鎮	16,000
虎門新灣片區	東莞市虎門鎮	14,910
沙田楊公洲片區	東莞市沙田鎮	9,366
總計		574,738

附註：

- 由於一項建議城市更新開發項目，清溪三星第一片區及清溪三星第二片區已被收購。

於最後實際可行日期，本集團的土地儲備主要為城市更新項目。上文「與城市更新項目有關的土地儲備」所述的11幅項目地塊乃就我們計劃進行城市更新項目而收購(或已訂約將予收購)，這與我們過往所開發的物業項目有顯著差異(惟虎門濱海城(一個城市更新項目)除外)。有關項目可能需要更多成本及資源方可竣工，並受制於城市更新項目所涉及的風險(包括項目年表的不確定性、必要的政府批文及安置安排)，且與任何其他發展項目一樣，均須受政府政策及法規監管。有關更多詳情，請參閱本招股章程(i)「風險因素—我們參與城市更新開發項目可能需要較多成本及資源且該等開發項目的利益未必於不久的將來顯現」；(ii)「風險因素—我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們容易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響。」；(iii)「風險因素—倘我們收購土地失敗，我們或不能收回所投入的資源」；(iv)「風險因素—我們未來或會收購地塊，而我們或不能補救其業權或其他缺陷」；(v)「風險因素—我們涉及安置現有居民的土地安置工作或會延誤或未必按計劃完成」及(vi)「風險因素—我們使用若干地塊、樓宇及附屬設施的權利可能無法強制執行或無效」各分節。

於最後實際可行日期，樟木頭寶山片區項目及萬江共聯項目(均為以村企合作模式進行的項目)正處於本招股章程「行業概覽—城市更新市場概覽—村企合作模式」分節所載列流程表的步驟(v)實施解決方案及步驟(iv)單元規劃確定，而虎門新灣項目(以權利人自改模式展開的項目)正處於本招股章程「行業概覽—城市更新市場概覽—權

利人自改模式」分節所載列流程表的步驟(v)實施解決方案。於最後實際可行日期，我們正就八項物業或地塊進行可行性研究。

有關我們土地儲備的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業 — 土地儲備」分節。

我們的客戶及供應商

我們的住宅物業買方主要為中國的個體買方，而我們的商用物業客戶則主要為個人買方、企業及其他業務實體。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們總收益的2.3%、2.2%、1.6%及2.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大客戶分別佔我們總收益的0.5%、0.6%、0.6%及1.0%。

我們的主要供應商為工程承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們委聘大量承包商及分包商，且於中國採購所有建築材料。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的65.7%、75.7%、66.1%及59.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大供應商分別佔我們總採購額的18.8%、24.2%、24.0%及18.9%。

本集團的銷售及營銷活動

我們大多數物業均依賴本身銷售及營銷管理部門的努力進行銷售，包括電話營銷、設立展銷廳及現場銷售辦事處。視乎市況及特定物業項目的整體銷售情況而定，我們偶爾亦可能聘請第三方房地產代理來加強我們的銷售及營銷力度。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (v)銷售及營銷 — 本集團的銷售及營銷活動」分節。

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)聲譽獲得認可的區域開發商及專注於具高增長潛力城市的戰略；(ii)能夠控制土地收購成本及建築成本；(iii)我們在獲取及開發城市更新項目方面的經驗；(iv)能夠整合各種資源，包括與政府及其他各方合作交付度身定製物業；(v)我們為地塊度身定製的特定項目開發計劃策略；及(vi)我們擁有一支具有豐富行業經驗的專業管理層團隊。

概 要

我們的策略

本公司將繼續實行「立足大灣區」的使命，立足東莞，主要聚焦於廣東省的開發項目，並拓展至華中等地區域。為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：(i)繼續專注於大灣區及河源的物業項目，繼續對享受政府政策支持且具有高增長潛力的城市進行深耕投資；(ii)繼續獲取城市更新項目；(iii)專注於發展度身定製的綜合物業項目，並繼續與新興行業的實體合作；及(iv)吸引、挽留及激勵技能精熟及才華出眾的僱員。

經選定經營業績

於往績記錄期間，我們的收益主要來自物業銷售。下表載列於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	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
收益(人民幣千元)	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,316,210
毛利(人民幣千元)	631,121	650,100	1,192,993	678,017	682,783
已交付建築面積(平方米)	260,356	107,576	211,429	149,832	130,467
已確認平均售價(人民幣元/平方米)	8,038	11,134	10,587	9,179	10,077

於往績記錄期間，我們已交付的建築面積按年波動，視乎物業項目規模及物業發展時間表而定。我們不會確認來自預售物業的任何收益，直至該等物業竣工並交付予買方。因此，鑒於預售的物業未能於相同期間內竣工，我們預售大量總建築面積的期間可能不是我們產生相應高水平收益的期間。因此，我們來自出售物業的收益可能因物業開發的時間表而波動。

由於物業的市場需求、類型及位置，所出售物業的已確認平均售價亦因期間不同而波動。此外，平均銷售價格已經並將繼續受到我們經營所處的房地產市場的經濟狀況以及地方政府採用的定價政策的影響，該等政策可能規定了我們物業的售價範圍。

綜合財務資料概要

下表載列於所示期間我們財務資料概要的明細，應與本招股章程附錄一所載會計師報告所載的經審核綜合財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」一節所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

概 要

綜合損益表概要

下表載列於所示年度／期間我們的綜合損益表概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,316,210
銷售成本	(1,461,542)	(547,674)	(1,045,469)	(697,236)	(633,427)
毛利	631,121	650,100	1,192,993	678,017	682,783
投資物業的公平值收益	153,799	61,105	90,830	21,245	8,387
除稅前溢利	588,376	444,745	937,350	538,243	508,642
所得稅開支	(249,986)	(286,813)	(536,382)	(297,952)	(295,341)
年／期內溢利	338,390	157,932	400,968	240,291	213,301

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的收益由人民幣2,092.7百萬元減少42.8%至人民幣1,197.8百萬元，乃主要由於所交付的建築面積由260,356平方米減少58.7%至107,576平方米所致，在該期間，部分由同期每平方米平均售價由人民幣8,038元上漲38.5%至人民幣11,134元所抵銷。我們的收益由截至2017年12月31日止年度人民幣1,197.8百萬元增加86.9%至截至2018年12月31日止年度人民幣2,238.5百萬元，乃由於我們開始確認於河源及合肥的物業收益導致2018年所交付的建築面積增加96.5%，於截至2018年12月31日止年度，其合共佔所交付總建築面積的55.1%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—經選定綜合損益表項目說明—經營業績」分節。

概 要

下表載列於所示年度／期間我們以地區、物業種類及項目種類劃分的物業銷售產生的收益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
總收益	<u>2,092,663</u>	<u>1,197,774</u>	<u>2,238,462</u>	<u>1,375,253</u>	<u>1,314,733</u>
以地區劃分 (附註1)					
東莞	2,092,663	1,197,774	1,204,202	901,093	467,788
河源	—	—	481,628	474,160	651,844
合肥	—	—	552,632	—	195,101
以物業種類劃分					
住宅					
分層住宅	1,477,859	1,135,257	2,015,830	1,280,325	1,148,357
別墅	594,996	39,700	42,091	33,445	10,905
零售					
商業	3,206	9,013	98,719	44,717	105,769
停車場	16,602	13,804	81,822	16,766	49,702
以項目種類劃分					
住宅物業項目	2,092,663	690,475	1,248,566	1,142,806	909,065
綜合物業項目	—	507,299	989,896	232,447	405,668

附註：

- 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮由於尚未交付，故其預售所得款項入賬列作合約負債。我們並無確認與位於長沙的物業滙景發展環球中心有關的任何收益，乃由於其由我們的合資企業湖南發展持有，故其財務報表並無併入會計師報告。

概 要

下表載列於所示年度／期間我們以地區、物業種類及項目種類劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
以地區劃分										
東莞	631,121	30.2	650,100	54.3	664,471	55.2	517,886	57.5	220,541	47.1
河源	—	—	—	—	165,223	34.3	160,131	33.8	357,333	54.8
合肥	—	—	—	—	363,299	65.7	—	—	104,632	53.6
以物業種類劃分										
住宅										
分層住宅	388,504	26.3	624,735	55.0	1,073,311	53.2	627,404	49.0	583,217	50.8
別墅	235,822	39.6	15,468	39.0	17,895	42.5	16,745	50.1	5,240	48.1
商業										
零售	1,868	58.3	6,772	75.1	67,431	68.3	32,176	72.0	68,840	65.1
停車場	4,927	29.7	3,125	22.6	34,356	42.0	1,692	10.1	25,209	50.7
以項目種類劃分										
住宅物業項目	631,121	30.2	359,552	52.1	581,718	46.6	531,426	46.5	500,971	55.1
綜合物業項目	—	—	290,548	57.3	611,275	61.8	146,591	63.1	181,535	44.7

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得較截至2016年12月31日止年度更高的毛利率，乃主要由於御海藍岸於截至2017年及2018年12月31日止年度分別產生較高毛利率（即52.8%及54.7%）所致，而截至2016年12月31日止年度的毛利率為29.6%。該毛利率的增長乃由於御海藍岸的平均售價由截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣8,479元增長30.1%至2017年同期的每平方米人民幣11,031元所致，而其單位成本於兩個期間維持穩定。

另外，截至2017年及2018年12月31日止年度，滙景城市中心的一部分已於2017年竣工，毛利率分別為57.3%及56.7%，高於2016年交付的所有物業。

此外，我們於2018年完成並交付合肥滙景城市中心的住宅部分，其於截至2018年12月31日止年度的毛利率為65.7%，高於2016年交付的所有物業，乃由於我們按相對具有競爭力的價格獲得相關地塊。請參閱本招股章程「財務資料—經選定綜合財務狀況

概 要

表項目說明—投資物業」一節，而有關我們毛利及毛利率的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—經選定綜合損益表項目說明—毛利及毛利率」一節。

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的年內溢利由人民幣338.4百萬元減少53.3%至人民幣157.9百萬元，主要乃由於(i)截至2017年12月31日止年度的投資物業公平值收益減少人民幣92.7百萬元及(ii)截至2017年12月31日止年度的行政開支增加人民幣61.5百萬元所致。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—經選定綜合損益表項目說明—經營業績」分節。

有關我們於往績記錄期間財務表現的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

綜合財務狀況表概要

下表載列於所示日期的綜合財務狀況表概要。我們已根據本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料編製概要。以下概要應與本招股章程附錄一中的綜合財務資料(包括隨附說明)及本招股章程「財務資料」一節所載的資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019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	874,823	1,232,644	1,612,213	1,913,027
流動資產	4,427,231	6,471,996	8,360,615	7,709,011
流動負債	4,331,586	5,942,387	7,220,639	6,347,337
流動資產淨值	95,645	529,609	1,139,976	1,361,674
非流動負債	567,603	1,010,531	1,664,219	1,960,643
權益	402,865	751,722	1,087,970	1,314,058

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—流動資產淨值」分節。

概 要

綜合現金流量表概要

下表載列於所示年度／期間我們的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內營運資金變動前的經營現金流量	477,977	446,068	929,899	548,783	554,597
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	419,764	(94,591)	428,876	368,488	(317,047)
投資活動所用現金流量淨額	(729,040)	(893,513)	(1,773,914)	(826,583)	(291,914)
融資活動所得現金流量淨額	368,159	910,689	1,405,764	552,893	664,959
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	58,883	(77,415)	60,726	94,798	55,998
年／期初現金及現金等價物	116,468	175,351	97,936	97,936	158,662
年／期末現金及現金等價物	175,351	97,936	158,662	192,734	214,660

截至2019年6月30日止六個月，我們於經營活動所用現金淨額為人民幣317.0百萬元，主要來自預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣516.3百萬元及持作出售已竣工物業增加人民幣436.9百萬元，部分被在建物業減少人民幣359.9百萬元及合約負債增加人民幣255.1百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣94.6百萬元，主要由於持作出售已竣工物業增加人民幣471.6百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣533.4百萬元，以及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣114.7百萬元以及已付利息人民幣152.0百萬元所致，部分被在建物業減少人民幣128.4百萬元、貿易應付賬款增加人民幣159.6百萬元以及合約負債增加人民幣562.6百萬元所抵銷。

為改善我們的經營現金流量狀況，我們將透過持續進行營銷活動繼續加強我們的成本控制力度及改善我們的物業預售所得款項與銷售所得款項。

我們擬透過(i)擴大物業組合後進行更頻繁的營銷活動改善我們的物業預售所得款項與銷售所得款項之現金流；(ii)就持作開發以供銷售的土地、在建物業及待售已竣工物業審慎管理我們的開發時間表及交付時間表，維持最佳的庫存水平以滿足客戶需求及避免庫存過量而消耗我們的營運資金；(iii)加強管理有關收購潛在項目的付款及預付款項，並改善措施使能依時收集有關開發項目的其他應收款項(如確保依時付款的提醒)，以改善我們自經營活動所得的現金流量，而有關就潛在項目及開發項目收購實

概 要

體股本權益及/ 或土地的預付款項及其他應收款項增加及其他應付款項減少形成截至2019年6月30日止六個月約人民幣979.1百萬元的经营現金流出；及(iv)充份利用我們可用的信貸條款與供應商磋商更長的信貸期，以縮短支付予供應商的建築成本及收取來自預售或出售物業的所得款項之間的時間差。有關我們管理成本的能力的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的競爭優勢—能夠控制土地收購成本及建築成本」分節。

儘管截至2019年6月30日止六個月錄得負經營現金流量狀況，但考慮到我們目前的物業項目和銷售時間表、我們的經營活動產生的預期現金、全球發售的估計所得款項淨額及我們的信貸融資，董事確認，以及獨家保薦人認同，我們有足夠的營運資金用於我們目前的要求以及自本招股章程日期起的未來12個月所需。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量資料」分節。

主要財務比率

下表載列於所示年度/期間或日期我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日止年度/ 於12月31日			截至6月30日止 六個月/於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
毛利率 ^(附註1)	30.2%	54.3%	53.3%	49.3%	51.9%
純利率 ^(附註2)	16.2%	13.2%	17.9%	17.5%	16.2%
權益回報率 ^(附註3)	84.0%	21.0%	36.9%	不適用	32.5%
流動比率(倍) ^(附註4)	1.0	1.1	1.2	不適用	1.2
淨資本負債比率 ^(附註5)	377.8%	278.5%	243.2%	不適用	240.4%

附註：

1. 年/期內毛利除以收益再乘以100%。
2. 年/期內溢利除以收益再乘以100%。
3. 年/期內溢利除以總權益再乘以100%，再乘以360天及除以該期間的天數。
4. 流動資產除以流動負債。
5. 借款總額(包括來自關聯方的貸款、計息銀行及其他及租賃負債)減現金及現金等價物以及受限制現金除以總權益。

有關上述比率的詳細討論，請參閱本招股章程「財務資料—主要財務比率」分節。

債務

於2019年10月31日，我們的借款總額合共為人民幣2,435.5百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—債務—銀行貸款及其他貸款」分節。

我們的項目融資

我們主要通過經營活動產生的現金流為我們的物業項目提供資金，包括預售和出售物業所得款項、銀行貸款和股權注入。於往績記錄期間，我們亦訂立多項信託及其他融資安排，以為我們的物業項目提供資金。我們力爭在實際可行範圍內利用內部資源為我們的物業項目提供資金，降低所需的外部資金水平。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的項目融資」分節。

我們的控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且並無計及因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據首次公開發售後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)，本公司將由倫瑞祥先生通過匯盈擁有84.15%及由陳女士通過匯盛擁有0.85%。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，故此倫瑞祥先生及陳女士各自被視為於彼此持有的股份中擁有權益。鑒於上文所述及就上市規則而言，根據聯交所發佈的指引信HKEX GL89-16，倫瑞祥先生、匯盈、陳女士及匯盛被視為一組控股股東。

有關我們控股股東的進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

非豁免持續關連交易

於完成全球發售後，我們已訂立若干交易，而該等交易根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第十四A章有關本公司非豁免持續關連交易的相關規定，而聯交所已同意授出該項豁免。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

對我們物業的估值

我們的物業估值師已對我們的物業進行估值，假設賣方在市場出售該等物業權益，且並無受惠於會影響該物業的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。物業估值師的報告並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、

概 要

按揭或欠款，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除文義另有所指外，物業估值師假設該等物業並無任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及費用。

物業估值師乃按市值基準進行估值。

物業估值師已採用比較法對第一組本集團連同我們的合資企業持作出售的物業權益及第四組本集團持作未來開發的物業權益進行估值，當中假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。

物業估值師已採用貼現現金流法(「貼現現金流法」)對第二組本集團連同其合資企業持作投資的物業權益(第16項物業除外)進行估值，有關方法透過採用合適的貼現率(反映第三方投資者就類似物業所要求的回報率)將物業的未來現金流淨額貼現至其現值以得出其市值。

對第二組第16號本集團連同其合資企業在建中及持作投資的物業權益部份及第三組本集團連同我們的合資企業現時開發中的物業權益進行估值時，物業估值師已假設彼等將按本集團及我們的合資企業提供予物業估值師的最新開發方案開發及竣工。在達致物業估值師的估值意見時，我們已採用貼現現金流法對第16號物業的酒店部分進行估值，採用收入法對第二組第16號物業的零售部分進行估值，並採用比較法對第三組物業權益進行估值，當中會參考有關市場上的可資比較租金／可得的銷售憑證，並已計及截至估值日期建設階段相關的累計建築成本及專業費用，以及完成開發項目預期將產生的餘下成本及費用。

就第五組本集團將收購的物業權益而言，本集團已與相關政府機關訂立協議、已與土地擁有人／物業權益持有人訂立土地使用權轉讓協議／股權轉讓協議／框架協議。由於本集團於估值日期尚未取得土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，故物業估值師並無賦予此類物業權益任何商業價值。

根據物業估值師的資料，第一組至第四組項下的物業(包括由我們合資企業開發的項目)於2019年9月30日的總市值約為人民幣222億元。有關我們物業估值的詳情，請參閱本招股章程附錄三。有關與我們物業估值所作假設有關的風險，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的土地及／或物業權益估值可能與其實際可變現價值有差異並可能面臨不確定因素及出現變動」分節。

首次公開發售前購股權計劃

於2019年4月6日採納首次公開發售前購股權計劃後及於最後實際可行日期，有可認購合共79,500,000股股份的尚未行使首次公開發售前購股權已根據首次公開發售前購股權計劃授予共計41名承授人，彼等均為我們的現任僱員(包括四名董事、四名高級管理層人員、一名本公司關連人士(本公司董事及主要行政人員除外)及32名承授人)。

假設根據首次公開發售前購股權計劃已授出的尚未行使首次公開發售前購股權獲全面歸屬及悉數行使，(i)股東於緊隨上市後的持股百分比按照當時已發行5,333,500,000股股份計算將被攤薄約1.49%；及(ii)每股股份盈利的攤薄影響將為1.49%(假設超額配股權未獲行使且未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權)。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「D.購股權計劃 — 1.首次公開發售前購股權計劃」分節。

發售統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)全球發售已完成，全球發售新發行788,100,000股股份；及(ii)超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使，有關詳情載於本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」。

	根據發售價 每股股份 1.93港元計算	根據發售價 每股股份 2.39港元計算
股份的市值	10,140,220,000港元	12,557,060,000港元
未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值	人民幣0.47元 (0.52港元)	人民幣0.53元 (0.59港元)

所得款項用途

假設每股發售股份發售價為2.16港元(即指示性發售價範圍的中位數)，我們估計我們將從全球發售中獲得所得款項淨額(經扣除包銷佣金及與全球發售有關的其他估計開支)將為約1,564.1百萬港元(假設超額配股權未獲行使)或約1,808.0百萬港元(假設超額配股權獲悉數行使)。

我們擬按以下所載金額將全球發售所得款項淨額用作以下用途(假設發售價為2.16港元(即指示性發售價範圍的中位數)，於扣除與全球發售有關的包銷佣金及其他估計開支後及假設超額配股權未獲行使)：

- 約55%(或860.3百萬港元)將用於撥付若干城市更新項目的開發成本；

概 要

- 約20% (或312.8百萬港元) 將用作開發我們現有物業項目的開發及建設成本；
- 約20% (或312.8百萬港元) 將用於償還若干現有計息銀行借款及其他借款，即我們項目公司的營運資金貸款；及
- 餘下約78.2百萬港元 (佔所得款項淨額約5%) 將用於為我們的營運資金及其他一般公司用途提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

上市開支

上市開支指就上市及全球發售產生的專業費用、包銷佣金及其他費用。我們承擔的上市開支估計約為人民幣124.5百萬元 (相當於約138.1百萬港元) (假設(i)每股發售股份發售價為2.16港元，即指示性發售價範圍的中位數及(ii)向包銷商悉數支付酌情獎勵費用)，其中人民幣77.4百萬元 (相當於85.8百萬港元) 直接產生於根據全球發售發行股份及將予資本化，而人民幣10.1百萬元 (相當於11.2百萬港元) 及人民幣13.9百萬元 (相當於15.4百萬港元) 已分別於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益表扣除，而餘下款項 (為人民幣23.1百萬元) 預期將大致反映於截至2019年12月31日止六個月的綜合損益表中。董事預計，該等開支不會對截至2019年12月31日止年度的經營業績造成重大影響。

股息

董事會負責向股東大會提交有關股息派付的議案以供批准。我們並無預設固定股息派付比率。決定是否支付股息及金額乃基於我們的一般業務狀況、我們的財務業績、我們的資本要求、以及我們的附屬公司向本公司支付的現金股息、我們的股東權益及董事會可能認為相關的任何其他因素而定。於2016年8月8日，本集團宣派末期股息人民幣7.0百萬元及隨後悉數支付。我們的過往股息可能並非未來分派的指標。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—股息」分節。

風險因素

我們的業務及營運以及全球發售涉及若干風險及不明朗因素，其中許多不受我們控制。該等風險可分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。我們認為，以下為我們所面臨的若干主要風險：(a)我們的業務及前景依賴中國物業市場的表現及可能受任何市場波動的不利影響；(b)我們向

新地區市場拓展帶來若干風險及不明朗因素；(c)我們參與城市更新開發項目可能需要較多成本及資源且該等開發項目的利益未必於不久的將來顯現；(d)我們於未來可能無法以商業上可接受的價格於適合我們開發的心儀地區獲得土地儲備，有關情況可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響；及(e)我們的業務及營運(包括我們的城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響。

由於可能應用不同的詮釋及標準來釐定風險的重要性，故閣下應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所述的風險及不明朗因素。

過往不合規事件

我們過去曾發生不遵守中國法律及法規的事件。於往績記錄期間，我們曾遭遇若干不合規事件。我們未能按照我們14個物業項目的若干土地出讓合同中所載的期限內開始及／或完成建設工程。此外，我們的若干物業項目(i)未遵守有關人防事務的要求；(ii)未提交經修訂的環境審批發展計劃；(iii)開發我們並無權利的土地；(iv)已預售但其所得款項未根據相關要求存入指定的控制賬戶；及／或(v)由缺乏必要資格證書的實體開發。此外，本集團若干成員公司連同其合資企業亦未能提供足額社會保障保險及住房公積金供款。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節。

法律訴訟

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們涉及若干法律訴訟，其中包括多名供應商及一名物業銷售代理針對我們提起的索償，以及我們針對其他實體的提出的索償。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟」分節。

競爭格局

中國商業及住宅物業市場的競爭高度激烈且十分分散。根據開發商於2018年發佈的合同銷售數字，本集團連同我們的合資企業於東莞排名第28，於合肥排名第39。本擴大集團連同我們的合資企業的競爭對手包括中國大型全國及地區開發商。我們主要與其他開發商於我們所營運的城市及我們有意於其中營運的城市展開競爭。本集團連同其合資企業於土地收購策略、城市更新經驗、品牌知名度、財務資源、產品設計及質量以及在地方政府機關鼓勵下推廣特定行業而開發物業的經驗等方面與彼等展開競爭。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 競爭」分節。

近期發展

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，由於我們的業務模式及我們營運所處的整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運相對保持穩定。

於2019年6月30日至最後實際可行日期期間，我們繼續開發我們的在建物業，並在2018年11月30日獲授予有關建築工程施工許可證後，繼續建設九里灣花園。

於2019年8月，我們就九里灣花園開發項目獲得進一步建築工程施工許可證，及於2019年11月，我們從東莞市豐華汽車銷售服務有限公司完成收購在建項目豐華公館。

我們已繼續銷售項目。總體而言，我們已自2019年7月1日至2019年9月30日交付若干項目(包括御海藍岸、御海藍岸·臻品、御泉香山、城市山谷、中央華府、外灘8號及滙景城市中心)約15,532平方米總建築面積，銷售總額約人民幣186.4百萬元。

於2019年7月13日，郴州滙景已就一個建議文化旅遊小鎮與一名第三方(「郴州對手方A」)訂立單獨的合作協議。根據該協議，郴州滙景已註冊成立郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊，以進行建議收購總地盤面積多達2,000,000平方米的地塊(「建議郴州發展1」)，並將在以上發展住宅及其他物業(包括公共設施及基建設施)。於2019年10月30日，東莞滙景嘉力已訂立合作協議，以就於東莞市企石鎮地盤面積218,600平方米的建議城市更新開發項目成立合資企業，另外，於2019年12月20日，滙景集團已與政府部門就建議開發河源仙塘鎮的遊艇小鎮訂立合作協議。

有關合作協議於往績記錄期間的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 其他收購事項」分節。

此外，自2019年7月1日起及直至最後實際可行日期，本集團已訂立三項合約，以就三個城市更新程序提供前期服務。

於2019年7月15日，根據滙景集團、東莞湛豐及地方政府訂立的協議，滙景集團獲委任為東莞沙田總地盤面積為294,400平方米的進行中城市更新發展項目的前期服務商。預期將於該幅土地上發展擬用作涉及人工智能產業的業務及實體的小鎮。於2019年7月25日，東莞滙景嘉昇獲委任為東莞茶山鎮總地盤面積為207,800平方米的城市更新項目的前期服務商，及於2019年11月28日，東莞湛誠獲委聘為東莞謝崗鎮總地盤面積約

概 要

323,000平方米的城市更新的前期服務商，我們已就此與當地註冊成立的經濟組織訂立合作協議。

我們將利用我們通過競標獲委任為前期服務商獲得的深刻理解，成為該等城市更新發展項目的獨家重建實體。

董事經審慎周詳考慮後確認，直至最後實際可行日期，我們的財務及事務狀況或前景自2019年6月30日以來概無重大不利變動，且自2019年6月30日以來並無任何事件將對會計師報告(其全文載於附錄一)所載的資料產生重大影響。

釋義及詞彙

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	申報會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，直接或間接控制該名指定人士或受該名指定人士直接或間接控制或與該名指定人士共同受直接或間接控制的任何其他人士
「人工智能」	指	人工智能
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格或文義所指的任何一份上述申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2019年12月11日有條件採納的經修訂及經重列組織章程細則，於上市日期起生效及經不時修訂
「平均售價」	指	平均售價
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「買賣單位」	指	股份不時於聯交所買賣的買賣單位
「董事會」	指	我們的董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的日子且並非星期六、星期日或香港公眾假期
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	誠如本招股章程附錄六「A. 有關本公司及本公司附屬公司的其他資料 — 3. 本公司全體股東於2019年12月11日通過的書面決議案」分節所詳述，將本公司股份溢價賬的若干進賬款項資本化後發行4,465,899,900股新股份
「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(第22章)(1961年第3號法例，經綜合及修訂)

釋義及詞彙

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	不時生效的香港結算中央結算系統運作程序規則，包括有關中央結算系統運作及職能的實務、程序及管理規定
「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
「華中地區」	指	包括中國河南省、湖北省及湖南省等地區
「長沙瑞盈」	指	長沙瑞盈房地產有限公司，一家於2017年12月13日在中國成立的有限公司，為本集團的附屬公司，並於2019年5月31日註銷
「郴州滙景」	指	郴州滙景房地產開發有限公司，一家於2019年5月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「郴州滙景和舜地產」	指	郴州滙景和舜地產有限公司，一家於2019年7月19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
「郴州滙景和舜旅遊」	指	郴州滙景和舜文化旅遊發展有限公司，一家於2019年7月19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
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程及作地區參考而言以及除非文義另有所指，否則本招股章程對「中國」的提述並不包括香港、澳門及台灣

釋義及詞彙

「中國銀河」	指	中國銀河國際證券(香港)有限公司，即(i)上市的獨家保薦人(作為獨家保薦人(「獨家保薦人」)、(ii)其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、及聯席牽頭經辦人、(iii)穩定價格經辦人及(iv)可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「公司條例」或「香港公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂或補充
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂及補充
「公司」或「本公司」	指	滙景控股有限公司，一家於2019年1月9日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「竣工證明」	指	中國地方城市建設部門或主管機關發出的竣工驗收證書／竣工驗收備案
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市規劃部門或主管機關發出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發出的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市規劃部門或主管機關發出的建設工程規劃許可證
「合約銷售」	指	本集團及其合資企業在物業銷售及預售的有關期間所訂立買賣協議內訂明的總價格，而不論該等物業何時交付

釋義及詞彙

「合約銷售建築面積」	指	根據本集團及其合資企業在物業銷售及預售的有關期間所訂立買賣協議出售的總建築面積，而不論該等物業何時交付
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義，且除非文義另有所指，否則指匯盛、匯盈、倫瑞祥先生及陳女士
「中國房地產指數系統」	指	中國房地產指數系統
「彌償契據」	指	控股股東以本公司為受益人所訂立日期為2019年12月11日的彌償契據，其詳情於本招股章程附錄六「E.其他資料」分節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人所訂立日期為2019年12月11日的不競爭契據，其詳情於本招股章程「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司董事
「東莞市」	指	中國廣東省東莞市
「東莞百滙」	指	東莞市百滙房地產開發有限公司，一家於2010年11月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞寶瑞」	指	東莞寶瑞貿易有限公司，一家於2012年1月18日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞大喜」	指	東莞市大喜房地產開發有限公司，一家於2006年12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
「東莞鋒尚」	指	東莞市鋒尚公寓房地產開發有限公司，一家於2005年3月14日在中國成立的有限公司，由黃錦湖持有40%權益、東莞市市場服務中心持有10%權益及蘭雲飛持有10%權益，全部均為獨立第三方，以及由我們的附屬公司滙景集團持有40%權益，其為我們的聯營公司

釋義及詞彙

「東莞莞鋒」	指	東莞市莞鋒實業投資有限公司，一家於2017年2月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞海啟」	指	東莞市海啟實業投資有限公司，一家於2018年3月5日在中國成立的有限公司，由東莞恒來全資擁有
「東莞海亞」	指	東莞市海亞貿易有限公司，一家於2003年2月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞恒來」	指	東莞市恒來實業投資有限公司，一家於2016年10月18日在中國成立的有限公司，由倫瑞祥先生實益擁有，而倫瑞祥先生委託林金蘭女士持有50%權益及陳淦林先生持有50%權益
「東莞厚順」	指	東莞市厚順貿易有限公司，一家於2016年6月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景汽車」	指	東莞市滙景東部汽車產業發展有限公司，一家於2013年9月3日在中國成立的有限公司，由東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有20%權益(兩者均為獨立第三方)及由我們的附屬公司滙景集團持有80%權益，為本公司的間接非全資附屬公司
「東莞滙景嘉超」	指	東莞市滙景嘉超置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉迪」	指	東莞市滙景嘉迪置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉孚」	指	東莞市滙景嘉孚置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「東莞滙景嘉力」	指	東莞市滙景嘉力置業有限公司，一家於2017年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉銘」	指	東莞市滙景嘉銘置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉企」	指	東莞市滙景嘉企置業有限公司，一家於2017年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉昇」	指	東莞市滙景嘉昇置業有限公司，一家於2017年4月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉萬」	指	東莞市滙景嘉萬置業有限公司，一家於2017年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉維」	指	東莞市滙景嘉維置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉信」	指	東莞市滙景嘉信置業有限公司，一家於2016年10月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉英」	指	東莞市滙景嘉英置業有限公司，一家於2017年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景嘉優」	指	東莞市滙景嘉優置業有限公司，一家於2017年3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

釋義及詞彙

「東莞滙景嘉愉」	指	東莞市滙景嘉愉置業有限公司，一家於2017年3月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景凱倫灣」	指	東莞市滙景凱倫灣房地產開發有限公司，一家於2006年5月30日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景房地產發展」	指	東莞市滙景房地產發展有限公司，一家於2016年4月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞滙景豪庭房地產」	指	東莞市滙景豪庭房地產開發有限公司，一家於2002年12月26日在中國成立的有限公司，為本公司主要附屬公司滙景集團之前身，於2009年11月4日註銷
「東莞滙景朔而」	指	東莞市滙景朔而房地產開發有限公司，一家於2017年9月19日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司東莞滙景嘉愉持有70%權益及東莞市朔而控股持有30%權益，為本公司的間接非全資附屬公司
「東莞翡翠」	指	東莞市翡翠半島房地產開發有限公司，一家於2009年9月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞嘉益仕」	指	東莞市嘉益仕實業投資有限公司，一家於2019年3月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞朔而控股」	指	東莞市朔而控股有限公司，一家於2017年6月2日在中國成立的有限公司，並由獨立第三方深圳市索爾控股有限公司全資擁有。東莞朔而控股持有我們的附屬公司東莞滙景朔而30%權益

釋義及詞彙

「東江水鄉隆和」	指	東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司，一家於2015年2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
「東江水鄉實業」	指	東源縣東江水鄉實業有限公司，一家於2006年5月18日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司東莞滙景嘉維持有80%權益、獨立第三方劉武平及杜佩怡分別持有12%及8%權益，為本公司的間接非全資附屬公司
「東莞萬方」	指	東莞市虎門萬方實業有限公司，一家於2000年6月7日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司東莞滙景嘉愉持有98%權益及東莞萬啟持有2%權益，為本公司的間接非全資附屬公司
「東莞萬啟」	指	東莞市萬啟實業投資有限公司，一家於2018年6月12日在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「東莞萬廈」	指	東莞市萬廈實業投資有限公司，一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「東莞萬升」	指	東莞市萬升房地產開發有限公司，一家於2017年11月28日在中國成立的有限公司，為東莞萬方的全資附屬公司
「東莞湛誠」	指	東莞市湛誠實業投資有限公司，一家於2019年9月6日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司東莞市滙景嘉力持有75%權益及獨立第三方東莞市子豐紙業有限公司持有25%權益。其為本公司間接非全資附屬公司
「東莞湛豐」	指	東莞市湛豐人工智能投資有限公司，一家於2018年8月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「東莞湛華」	指	東莞市湛華實業投資有限公司，一家於2018年4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

釋義及詞彙

「東莞湛嘉」	指	東莞市湛嘉實業投資有限公司，一家於2019年9月30日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司東莞市滙景嘉力持有51%權益及獨立第三方東莞市新盛產業投資有限公司持有49%權益。其為本公司間接非全資附屬公司
「東莞湛潤」	指	東莞市湛潤實業投資有限公司，一家於2018年4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
「東莞正韻」	指	東莞市正韻實業投資有限公司，一家於2013年1月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「執行董事」	指	本公司執行董事
「極端情況」	指	香港政府所公佈由超級颱風導致的極端情況
「富紳投資」	指	惠州富紳投資管理有限公司，一家於2012年10月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	公開發售及配售
「承授人」	指	首次公開發售前購股權計劃的承授人
「Great Mission」	指	GREAT MISSION TRADING LIMITED，一家於1997年5月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「綠色申請表格」	指	將由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「集團」、「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司及該等附屬公司經營的業務

釋義及詞彙

「海豐控股」	指	海豐控股有限公司，一家於2011年6月7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
「海丰国际」	指	海丰国际控股有限公司，一家於2015年5月19日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「合泰地產」	指	合泰地產控股有限公司，一家於2012年6月18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
「合肥昌恒」	指	合肥昌恒房地產開發有限公司，一家於2018年1月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「合肥富華」	指	合肥富華置業有限公司，一家於2013年1月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「恒富发展」	指	恒富兆業发展有限公司，一家於2012年6月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「恒富控股」	指	恒富兆業控股有限公司，一家於2016年3月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「衡陽滙景」	指	衡陽滙景房地產開發有限公司，一家於2010年10月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「衡陽雁湖」	指	衡陽雁湖生態旅遊有限公司，一家於2018年6月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河源滙景嘉超」	指	河源市滙景嘉超置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「河源滙景嘉企」	指	河源市滙景嘉企置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河源滙景嘉昇」	指	河源市滙景嘉昇置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河源滙景嘉維」	指	河源市滙景嘉維置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河源滙景嘉英」	指	河源市滙景嘉英置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河源滙景房地產」	指	河源市滙景房地產發展有限公司，一家於2015年11月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「網上白表」	指	通過網上白表指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 於網上提交申請，申請以申請人本身名義獲發行發售股份
「網上白表服務供應商」	指	本公司指定的網上白表服務供應商，於指定網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 訂明
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋義及詞彙

「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「匯景集團(國際)」	指	匯景集團(國際)有限公司，一家於2018年8月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「滙景集團」	指	滙景集團有限公司，一家於2004年4月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「滙景湖南」	指	滙景集團(湖南)置業有限公司，一家於2019年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「滙景嘉諾置業」	指	東莞市滙景嘉諾置業有限公司，一家於2019年2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
「湖南發展」	指	湖南發展高新置業有限公司，一家於2011年1月17日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司滙景集團持有49%權益，以及由湖南發展資產管理集團有限公司持有35.7%權益及湖南高新創業投資集團有限公司持有15.3%權益(兩者均為獨立第三方)，為我們的合資企業公司
「獨立非執行董事」	指	本公司獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，與本公司或上市規則所界定的關連人士概無關連的人士或公司或彼等各自的最終實益擁有人
「行業顧問」或「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們委聘的行業顧問，為獨立第三方

釋義及詞彙

「行業研究報告」	指	行業顧問編製的中國房地產市場行業研究報告，其概要載於本招股章程「行業概覽」一節
「內部控制顧問」	指	哲慧企管專才有限公司，我們委聘的內部控制顧問，為一名獨立第三方
「IPO App」	指	網上白表的移動應用程序，其可通過於App Store或Google Play搜尋「 IPO App 」下載或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載
「聯席賬簿管理人」	指	連同聯席全球協調人，興證國際融資有限公司、招商證券(香港)有限公司、廣發証券(香港)經紀有限公司、港利資本有限公司、鴻鵬資本証券有限公司、國信証券(香港)融資有限公司、海通國際証券有限公司及中泰國際証券有限公司
「聯席全球協調人」	指	中國銀河國際証券(香港)有限公司、建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司及國泰君安証券(香港)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	連同聯席全球協調人及聯席賬簿管理人，玖富証券有限公司、銀河—聯昌証券(香港)有限公司、千里碩証券有限公司、金裕富証券有限公司、聯合証券有限公司、利得証券(香港)有限公司、TUS Corporate Finance Limited及創市証券有限公司
「公里」	指	公里
「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	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	由地方國土資源局或同級機構就一名人士使用一幅土地的權利發出的國有土地使用權證

釋義及詞彙

「最後實際可行日期」	指	2019年12月21日(星期六)，即本招股章程付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份在聯交所上市及獲准於聯交所主板開始買賣的日期，預期將為2020年1月16日(星期四)或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「米」	指	米
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2019年12月11日有條件採納的經修訂及經重列組織章程大綱，將於上市日期生效並經不時修訂
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「陳淦林先生」	指	陳淦林先生，為陳女士的胞弟及倫瑞祥先生的小舅
「熊先生」	指	熊運信先生，為獨立非執行董事
「劉先生」	指	劉金國先生，為本公司執行董事、首席財務官兼公司秘書
「龍先生」	指	龍波先生，為本公司高級管理層成員
「倫加仔先生」	指	倫加仔先生，為倫瑞祥先生的父親
「倫瑞祥先生」	指	倫瑞祥先生，為非執行董事、控股股東及董事會主席。彼為陳女士的配偶、倫櫻杰女士的父親及倫照明先生的親屬

釋義及詞彙

「倫照明先生」	指	倫照明先生，為本公司執行董事兼首席執行官。彼為倫瑞祥先生的親屬
「盧先生」	指	盧沛軍先生，為執行董事
「王先生」	指	王波先生，為本公司高級管理層成員
「陳女士」	指	陳巧云女士，為控股股東及倫瑞祥先生的配偶及倫櫻杰女士的母親
「趙女士」	指	趙麗娟女士，為獨立非執行董事
「林金蘭女士」	指	林金蘭女士，為陳淦林先生的配偶及陳女士的弟婦
「林燕娜女士」	指	林燕娜女士，為獨立非執行董事
「倫櫻杰女士」	指	倫櫻杰女士，為倫瑞祥先生及陳女士的女兒
「發改委」	指	中國國家發展和改革委員會
「非執行董事」	指	本公司的非執行董事
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元發售價(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不超過2.39港元及預期將不少於1.93港元，公開發售股份將按此價格認購，而此價格將按本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」分節進一步詳述的方式釐定
「發售價範圍」	指	每股發售股份不超過2.39港元且不低於1.93港元
「發售股份」	指	公開發售股份及配售股份，連同(倘相關)因超額配股權獲行使而將提呈發售的任何額外股份
「《意見》」	指	《關於深化改革全力推進城市更新提升城市品質的意見》東府[2018]102號

釋義及詞彙

「超額配股權」	指	預計由我們向配售包銷商授予並可由中國銀河(代表配售包銷商)行使的購股權，據此，我們可能須要按發售價配發及發行合共最多118,214,000股額外股份(佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目約15%)，以(其中包括)補足配售下的超額分配(如有)，進一步說明載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「配售」	指	誠如本招股章程「全球發售的架構」一節所述，由配售包銷商代表本公司按發售價有條件向香港的經選定專業、機構及／或其他投資者配售配售股份以換取現金
「配售股份」	指	本公司根據配售按發售價首次提呈發售以供認購的709,290,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，惟須受限於本招股章程「全球發售的架構」一節所述的條款及條件
「配售包銷商」	指	預期將訂立配售包銷協議以包銷配售股份的包銷商
「配售包銷協議」	指	將由(其中包括)本公司、控股股東、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人與配售包銷商就配售訂立的有條件包銷協議，其詳情於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 配售」分節概述
「首次公開發售後購股權計劃」	指	股東於2019年12月11日為僱員、董事及業務夥伴的利益而有條件採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本招股章程附錄六「D.購股權計劃 — 2.首次公開發售後購股權計劃」分節
「中國合同法」	指	中國全國人民代表大會於1999年3月15日頒佈的中華人民共和國合同法

釋義及詞彙

「中國法律顧問」	指	本公司有關中國法律的法律顧問北京大成(深圳)律師事務所
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機關(包括省級、市級及其他地區或地方政府機關)及機構，或按文義所指前述任何機構
「首次公開發售前購股權計劃」	指	股東於2019年4月6日舉行的股東特別大會上有條件採納，旨在為承授人給予激勵的購股權計劃，有關首次公開發售前購股權計劃的進一步資料載於本招股章程「歷史、重組及集團架構 — 首次公開發售前購股權計劃」分節，而其主要條款概要載於本招股章程附錄六「D.購股權計劃 — 1.首次公開發售前購股權計劃」分節
「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授予或將授予股東的購股權，進一步資料載於本招股章程附錄六「D.購股權計劃 — 1.首次公開發售前購股權計劃」分節
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2020年1月9日(星期四)(香港時間)或前後，或中國銀河(為其本身及代表包銷商)與本公司可能協定的有關較後日期，但在任何情況下，不會遲於2020年1月10日(星期五)
「物業估值報告」	指	由物業估值師編製的物業估值報告，全文載於本招股章程附錄三
「物業估值師」或「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們委聘的物業估值師，為獨立第三方
「公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件，按發售價提呈發售公開發售股份以供香港公眾人士認購
「公開發售股份」	指	本公司根據公開發售首次提呈發售的78,810,000股股份(誠如本招股章程「全球發售的架構」一節所述，可予調整)以供認購
「公開發售包銷商」	指	公開發售的包銷商，其名列本招股章程「包銷 — 公開發售包銷商」分節

釋義及詞彙

「公開發售包銷協議」	指	由本公司、控股股東、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商就公開發售訂立日期為2019年12月30日的包銷協議，其詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—公開發售」分節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	如本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」分節所述，就籌備上市以成立本集團而進行的重組
「潤豐湘和」	指	長沙潤豐湘和房地產有限公司，一家於2018年3月2日在中國成立的有限公司，於2019年5月31日註銷前為本集團的附屬公司
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃
「換股協議」	指	倫瑞祥先生、陳女士、海丰国际與本公司訂立日期為2019年3月25日的換股協議，內容有關(i)倫瑞祥先生向本公司轉讓海丰国际的股權；及(ii)陳女士向海丰国际轉讓海豐控股的股權，以供本公司分別向匯盈及匯盛配發及發行98股及一股股份

釋義及詞彙

「昇匯控股」	指	昇匯控股(香港)有限公司，一家於2012年11月2日在香港註冊成立的有限公司，由倫瑞祥先生實益全資擁有
「松森家俱」	指	松森家俱(東莞)有限公司，一家於2001年12月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	中國銀河國際證券(香港)有限公司
「借股協議」	指	穩定價格經辦人與匯盈將於2020年1月9日或前後訂立的借股協議
「附屬公司」	指	具有公司條例賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「往績記錄期間」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月
「美國證券法」	指	1933年美國證券法，經不時修訂及補充或以其他方式修改，以及據此頒佈的規則及規例
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其管轄的所有地區
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「包銷商」	指	公開發售包銷商及配售包銷商
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及配售包銷協議
「增值稅」	指	增值稅
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義發行獲發行公開發售股份的公眾人士使用的申請表格
「武漢滙盈」	指	武漢滙盈置業有限公司，一家於2019年8月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「匯盛」	指	匯盛控股有限公司，一家於2019年1月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳女士全資擁有，為我們的控股股東之一
「匯盈」	指	匯盈控股有限公司，一家於2019年1月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由倫瑞祥先生全資擁有，為我們的控股股東之一
「襄陽滙宇」	指	襄陽滙宇建築工程有限公司，一家於2019年5月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，並於2019年9月9日註銷
「長江中游城市群」	指	國家發展改革委員會於2015年4月13日刊發的《長江中游城市群發展規劃》中提述的長江中游城市群
「長三角城市群」	指	國家發展改革委員會於2016年6月1日刊發的《關於印發長江三角洲城市群的通知》中提述的長三角城市群
「雅園實業」	指	東源縣雅園實業投資有限公司，一家於2011年11月10日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司河源滙景嘉昇持有80%權益，以及由杜貴平持有10%權益及陳志健持有10%權益(兩者均為獨立第三方)，為本公司的間接非全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	供要求以香港結算代理人的名義獲發行公開發售股份及直接存入中央結算系統的公眾人士使用的申請表格
「%」	指	百分比

除非另有指明或文義另有所指，否則本招股章程的所有資料乃為於最後實際可行日期的資料。

釋義及詞彙

本招股章程所載以中文或其他語言命名的中國實體、企業、國家機構、設施及法規的英文翻譯版本僅供識別。倘中國實體、企業、國家機構、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯版本存有任何歧異，概以中文名稱為準。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。倘資料以千或百萬為單位，不足一千或一百萬的數額(視情況而定)已分別湊整至最接近的一百或十萬，而以百分比呈列的數額，則已湊整至最接近的十分之一個百分點。因此，若干列表內顯示的合計數字可能並非其之前數字的算術總和。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有若干前瞻性陳述。本招股章程內所載的一切陳述(歷史事實陳述除外)，包括(但不限於)關於我們未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的、目標以及我們參與或正尋求參與的市場的未來發展的陳述，以及在其前後帶有或包含「旨在」、「預計」、「相信」、「認為」、「繼續」、「能夠」、「估計」、「預期」、「預見」、「今後」、「有意」、「或會」、「應該」、「預測」、「計劃」、「規劃」、「尋求」、「應當」、「將會」、「將要」等字眼及類似詞句或該等字眼及詞句的否定語的任何陳述，均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於有關我們現時及日後業務策略以及我們日後經營業務的環境的多項假設作出。該等反映我們目前對未來事件的觀點的前瞻性陳述並非對未來業績的保證，且涉及已知及未知風險、不確定因素、假設及其他因素，當中部分因素非我們所能控制，或會導致我們的實際業績、表現或成就或行業業績與前瞻性陳述所明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異。導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所載者有重大差異的重要因素包括(但不限於)本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素及以下各項：

- 我們的業務策略、措施、計劃及前景；
- 適用於我們的法例、規則及規例出現變動；
- 中國的整體經濟、市場及營商環境，包括中國經濟增長的可持續性；
- 利率、匯率、股價或其他費率或價格出現變動或波動；
- 我們可能追求的商機及計劃；
- 我們物色及成功把握新業務發展機會的能力；
- 日後事件以及我們營運／計劃營運所在行業及市場的發展、趨勢及情況；
- 我們的儲備及若干成本或開支項目的預期變動及我們降低成本的能力；
- 我們識別、評估、監管和控制各種業務風險的能力，包括減低整體風險及改善風險管理措施的能力；及
- 超出我們控制範圍的其他因素。

在適用法律、規則及規例的規限下，不論由於出現新資料、未來事件或其他理由，我們概無亦不會承擔更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述的任何責任。由於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況可

前 瞻 性 陳 述

能不會如我們預期般發生，或根本不會發生。此外，載列前瞻性陳述不應被視為我們將會達到或實現計劃及目標所作出的聲明。

本節所載的警告陳述及本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素均適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性陳述或資料。

於本招股章程內，有關本公司或其任何董事意向的陳述或提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因日後發展而出現變動。

風險因素

除本招股章程內其他資料外，有意投資者在作出有關發售股份的任何投資決定前，應審慎考慮下列風險因素，該等風險因素可能有別於投資於我們股份時常見的風險。閣下應特別注意，我們為一家根據開曼群島法律註冊成立的公司且我們的業務及大多數資產位於中國。如下文所述的任何潛在風險成真，則我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響，而我們股份的市價可能會大幅下跌。

我們的業務及行業以及全球發售涉及若干風險。該等風險可分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的業務及前景依賴中國物業市場的表現及可能受任何市場波動的不利影響。

我們於廣東省、長三角城市群及長江中游城市群開發及銷售物業。該等地區的物業市場可能受當地、地區、國家或全球因素所影響，包括中國社會、政治、經濟及法制環境變化、當地市場的市場投機活動、中國政府政策變動、經濟增長放緩、住宅及商業物業欠缺成熟而活躍的二級市場以及對中國房地產增長可持續性的日益關注，所有該等因素均非我們所能控制。對物業的需求水平可能受可用資金以及投資者信心及消費者支出的整體水平影響。因此，可能出現物業供應過剩及閑置存量住房的現象。物業供應過剩或物業需求出現任何潛在減少(尤其於我們營運或擬營運所在城市)均可能對我們的現金流量、經營業績及整體財務狀況造成重大及不利影響。

我們向新地區市場拓展帶來若干風險及不明朗因素。

為實現及保持可持續增長，我們需要持續於有增長潛力而我們現時可能未有任何業務經營的地區尋找發展機會。我們近期已將業務拓展至湖南省長沙、安徽省合肥及廣東省河源，而我們過往在上述全部地點無甚或全無經驗。我們可能未必總能識別具備充分增長潛力的地區以拓展我們的市場覆蓋範圍或營運新物業項目。在我們選擇的地區，我們可能面臨來自類似擴展計劃的其他物業開發商的激烈競爭。此外，我們目標城市的物業市場可能在當地經濟及工業發展水平、當地政府政策及當地業務的發展階段方面不盡相同。我們亦可能面對對我們物業、將開發的物業類型及開發週期的不同需求。我們像於我們現有市場一樣於新市場有效利用我們已建立起的品牌及聲譽的能力可能有限。再者，我們目標城市的行政、監管及稅務環境可能各有不同，我們

風險因素

於遵守新程序及適應新環境時可能面臨額外開支或困難。由於我們對當地政府、業務及消費者的熟悉程度不及新地區市場的其他當地及更富經驗的物業開發商，我們可能處於劣勢。

我們參與城市更新開發項目可能需要較多成本及資源且該等開發項目的利益未必於不久的將來顯現。

城市更新是廣東省等各個省份推行的重建策略，主要針對舊市鎮、舊工廠及舊鄉村。近年來，若干城市亦已自行頒佈有關城市更新的政策及規劃。有關本集團參與城市更新開發的物業項目詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i)研究及投資 — 土地收購 — (z)城市更新」分節。城市更新開發項目通常改建週期較長、資本壓力較大、規劃難度較高、花費更多精力與地方政府及當地現有居民磋商。此外，城市更新發展項目通常亦涉及繁複程序。基於該等原因，我們參與城市更新開發項目可能會令成本上升，原因為我們需要投放更多時間及資源完成規劃及取得必要的批准，可能會對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。

此外，本集團17個持作出售的現有物業及正在開發物業中，當中16個為非城市更新項目，即使為城市更新項目投入額外成本及資源，我們的成本結構、營運模式、項目計劃及時間表於短期及中期不會出現重大改變。我們城市更新項目的任何重大影響只會經過一段長時間後方會顯現，我們或屆時才能從城市更新項目中得益。

倘我們收購土地失敗，我們或不能收回所投入的資源。

我們主要透過第三方及藉助城市更新開發項目來收購土地用於開發，但我們亦可能透過其他渠道(包括但不限於拍賣或公開招標程序)來收購土地。

於往績記錄期間，就已付總額為人民幣27.3百萬元訂立的四項收購事項或合作協議透過共同協議及／或因未能滿足相關合約訂明的條件而終止(或失效)。於2019年6月30日，因與該等收購事項或合作協議有關的付款，我們有其他應收款項人民幣6.3百萬元。

於2019年6月30日，我們已就與收購潛在項目有關的付款預付人民幣567.7百萬元，當中包括就收購公司及／或資產權益作出的預付款項合共約人民幣549.7百萬元及其他預付款項人民幣18.0百萬元(根據有關協議，倘本集團並非因我們的過錯而未能完成有關收購，則該等款項為可予收回)，其中人民幣136.1百萬元與村企合作模式下推出的

風險因素

城市更新項目有關。此外，於2019年6月30日，我們就收購土地計劃產生作出進一步付款人民幣1,102.6百萬元之責任。有關我們於村企合作模式下推出的城市更新項目之進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—有關城市更新項目的法規」分節。

特別是，由於城市更新項目將作為本集團日後的重點，我們將繼續不時探索城市更新項目的機會，並甄選最符合(i)本集團於選定地塊時的各類標準及(ii)本集團的不時相關需求之機遇。有關相關標準的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—土地收購」分節以了解更多詳情。

土地收購可能會因各種原因失敗，其中若干原因為我們所不能控制。該等原因包括但不限於：(i)我們未能獲得相關政府批文；(ii)土地所有權的變動(就城市更新發展而言，指當地氛圍的變化)；(iii)鄰近地區預期之外的城市或基礎設施發展(例如，政府強制收購土地用於建設高速鐵路)；(iv)相關法律及政策的變動；及(v)我們的對手方(包括現有土地業主)違反相關收購合約。倘土地收購不成功，概無法保證我們將能推進我們的已規劃發展，或我們可能無法收回所投入的資源(包括根據相關收購協議已向原土地業主預付的任何款項)，即使於土地收購失敗時我們有權根據有關協議收取該等款項亦然。

我們未來或會收購地塊，而我們或不能補救其業權或其他缺陷。

於往績記錄期間，我們已收購具有業權缺陷或違反(i)相關法律法規或(ii)相關土地出讓合同(如延遲開始施工及/或竣工)的地塊及物業權益(透過收購相關控股公司或其他方式)。

我們於未來將繼續探索收購地塊的機遇，且我們可能會收購具有(x)業權或其他缺陷或(y)違反上文第(i)及(ii)項的地塊，而該等缺陷/不合規情況被本集團視為不重大及能予以補救。因此，我們可能因或就該等缺陷/不合規情況而蒙受損失及/或處罰。我們亦可能無法按我們所預期者開發有關項目(包括城市更新的任何計劃)或根本無法開發，而這或會對我們的業務營運及/或財務狀況造成不利影響。

我們於未來可能無法以商業上可接受的價格於適合我們開發的心儀地區獲得土地儲備，有關情況可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。

於往績記錄期間，我們的收益主要來自物業銷售。為確保有穩定的已開發物業流可供銷售及長期持續增長，我們需要補充及增加適合開發的土地儲備。截至2016年12月31日止年度，我們20%(以地盤面積計)或66%(以收購成本計)土地儲備乃收購自土地

風險因素

使用權及／或物業擁有人，我們80%（以地盤面積計）或34%（以收購成本計）土地儲備乃向中國政府收購。截至2018年12月31日止兩個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們所有的土地儲備均收購自土地使用權及／或物業擁有人。我們識別及獲得合適土地的能力可能受許多因素影響，其中部分非我們所能控制，如當地整體經濟狀況、來自政府及第二市場的土地儲備供應量、我們估計所獲得土地儲備溢利的有效性以及對有關土地儲備的競爭。由於土地的供應由中國政府控制，有關此方面的政策對我們獲取土地使用權供開發的能力及獲取有關土地的成本有直接影響。近年來，中國政府已實施若干措施規管物業開發商獲取土地供物業開發的手段，此舉加劇了中國的土地競爭。此外，近幾十年來主要城市的迅速發展導致於心儀地區可以合理購買成本獲得的未開發土地供應量有限。因此，未來我們獲得土地使用權的成本可能會上升，而倘我們未能以商業上可接受的價格獲得適合開發的土地儲備，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受重大不利影響。有關獲取土地的監管程序及限制的進一步資料，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們的業務及營運（包括城市更新項目）嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響。

中國的房地產市場嚴格受政府政策及規例規管。根據行業研究報告，於2015年及2016年，受家庭收入增高、股市不景、城鎮化比率提高等因素影響，中國的住房價格暴漲，為防止房地產市場過熱，中國中央及地方政府近年來頒佈多項收緊措施以穩定房價。為壓抑房價急升及控制投機性需求，中國政府已實施一系列嚴格限制，包括限購、限貸及限價。受相關法規影響，中國的整體房地產市場逐漸降溫。於2018年初，長沙及東莞等城市宣佈部分撤銷購房限制政策，以吸引更多人才。然而，該等城市撤銷有關政策對刺激住房市場的影響仍不明確。此外，中國政府已頒佈一系列規例及政策全面控制物業市場的增長，當中包括與閑置土地、買方房貸、物業開發商融資等的規例及政策。另外，近年有關城市更新程序的法律也發生了變化，特別是《意見》的頒佈，取消了原先城市更新的村企合作模式，本集團於目前城市更新項目中正是採用該模式。雖然相關意見允許若干現有村企合作模式的城市更新項目繼續進行，倘若我們未能完成根據村企合作模式展開的城市更新項目，或倘若我們由於任何原因而須重啟任何城市更新程序，我們可能無法根據當時適用的法律重啟城市更新程序。此外，根據有關法律，城市更新的最低地盤面積要求為100,000平方米（相當於150畝），這意味著倘若我們要重啟目前已透過此方式開展的城市更新項目，可能同樣不可行。於2019年6月30日，我

風險因素

們已就村企合作模式下運作的城市更新項目之重新安置及其他費用支付合共人民幣136.1百萬元，倘該等項目未能竣工，則有關款項或不能收回。有關進一步詳情，請參閱「行業概覽」及「監管概覽」兩節。

上述政策及限制性措施可能對我們的營運及業務造成不利影響。中國政府會否放寬或加強現有限制性措施或未來會否推出新限制性措施仍是未知之數。現有及任何未來限制性措施或會限制我們獲取資本、降低我們產品的市場需求及增加財務成本。

物業開發涉及不明朗因素，且倘我們的物業開發或我們物業的經濟可行性不足，我們可能產生資產(包括我們的土地儲備、發展中物業及持作出售的已竣工物業)減值損失。

物業開發涉及不明朗因素。在確定其經濟可行性之前，我們最初將與項目開發相關的支出資本化為資產。倘若我們評估開發成本超過從持續開發到竣工時可收回的金額，並決定放棄潛在項目，我們將撤銷相關項目的總支出，並於財務報表中確認減值損失。同樣，倘我們資產(包括我們的土地儲備、發展中物業或持作出售的已竣工物業)的賬面值低於其可變現淨值，我們將確認減值虧損。

於往績記錄期間，我們並無確認任何減值虧損，主要由於物業價格呈上升趨勢及我們物業的可變現淨值與賬面值相比較高所致。然而，概無法保證我們日後將不會確認減值虧損，因為市場環境及我們資產的可變現淨值或會出現變化。在此情況下，我們的發展開支或會被撤銷及於我們的財務報表入賬為減值虧損，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。

我們的合資企業面臨信用風險。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們從本集團合資企業湖南發展收取的應收款項分別為人民幣128.3百萬元、人民幣277.9百萬元、人民幣458.8百萬元及人民幣471.8百萬元。鑑於(i)應收款項為無抵押，(ii)應收款項金額於往績記錄期間呈增長趨勢，及(iii)湖南發展於往績記錄期間產生虧損，倘若湖南發展的信譽惡化或因任何理由而未能及時全數清償應收款項，我們可能產生減值虧損，而我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，概無法保證我們將能從湖南發展悉數收回應收款項或其將會及時結清相關應收款項或根本無法結清。倘若未能及時結清，則本集團的財務狀況、盈利能力及現金流可能會受到重大不利影響。

風險因素

截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們存在負經營現金流。

截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們分別有負經營現金流人民幣94.6百萬元及人民幣317.0百萬元。由於我們持續擴張業務，我們無法保證，我們能於將來錄得正經營現金流。因此，本集團或需要大量額外資本為其未來開發活動提供資金。概無法保證該等資本資源將可於有需要時獲得。未能獲得額外資金或未能實現盈利能力及正面經營現金流，將會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們在業務的若干重點環節依賴第三方，而倘任何該等第三方未能按時交付優質服務或產品，或倘我們與任何該等第三方的關係變差，我們的聲譽或業務營運可能受不利影響。

我們委聘第三方開展與我們的物業開發項目有關的多項服務，如項目設計、地基及主體建設、景觀美化、設備及公用設施安裝(或鋪設)及室內裝飾。我們一般會考慮第三方承包商所展示的實力、市場聲譽及過往與我們的業務關係等因素，透過競標挑選第三方承包商。我們的承包商或未能按我們規定的質量水平或時間提供令人滿意的服務。此外，由於承包商的財務或其他困難，我們物業開發的竣工可能會延誤，而我們可能產生額外成本。倘任何第三方承包商的表現未能令人滿意，或任何該等承包商違反其合約責任，我們可能需更換承包商或採取其他行動補救情況，這可能對我們物業項目的成本及建設進度造成重大不利影響。

勞工成本及建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。

我們委聘第三方承包商建設我們的物業項目，彼等通常負責採購及購買建築材料。勞工及建築材料(如鋼及水泥)成本均可能出現波動。我們與部份承包商的合約載有若干價格調整機制，其要求我們承擔超過原合約價格若干百分比的額外成本。此外，建築材料及勞工成本的增加將很可能促使我們的承包商提高其對我們未來物業開發項目的報價。鑑於我們通常在物業竣工前預售物業，故在勞工成本或建築材料價格出現任何大幅增加的情況下我們不大可能將增加的成本轉嫁予客戶。由於無法將增加的成本轉嫁予客戶，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受不利影響。

風險因素

我們主要從銷售物業賺取收益，由於變現收益將取決於我們物業開發時間表及物業項目的竣工時間，我們自物業項目變現利益的能力可能不穩定。

於往績記錄期間，我們的大部分收益均來自銷售物業。由於物業開發時間表及物業項目的竣工時間等因素，我們的經營業績可能出現波動。

一般而言，我們於完成物業施工及向客戶發出物業交付通知時(其所有權的大部分風險及回報已轉移至客戶)確認來自銷售物業的收益。由於獲取土地及建設需要資本、土地供應有限及完成物業項目需要時間，我們同一時間只能開展有限數目的物業開發項目。此外，由於交付物業的時間安排因應施工時間表而不同，我們的收益及經營業績可能於不同期間有明顯差異，視乎某一期間內交付的物業數目而定。因此，我們各期間經營業績及現金流狀況的比較未必反映我們未來的經營業績，且未必能如用於具有較大部分穩定經常性收益的公司般作為我們某一期間內財務表現的有意義計量。

我們的物業預售協議可能會在若干情況下終止及作出修訂，因而並非現時或未來獲確認銷售的保證。

我們於本招股章程中載入有關我們物業預售協議及相關合約責任的資料。合約責任指我們於特定年度或期間與客戶所訂立的物業預售協議所載的總金額，而與合約責任相關的資料乃根據內部記錄編製。合約責任金額與收益的分別在於，收益為一個會計概念，收益金額乃根據適用的會計準則及規則就特定年度或期間確認。由於相關物業預售協議可根據其合約條款或其他原因在若干情況下終止或作出修訂，或出現相關買方違約的情況，有關合約並非現時或未來獲確認收益的保證。本招股章程所載有關合約責任的資料在任何情況下均不應被視為我們收益或盈利能力的指標。其後自有關合約責任所確認的收益可能與本招股章程所載的合約責任存在重大差異。因此，不應過分依賴本招股章程所載有關物業預售協議及合約責任的資料，作為我們現時或未來的營運表現的計量或指標。

我們可能未能按照時間表完成或交付物業項目，而有關情況可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

我們的物業項目能否在預定時間內按計劃預算完成及交付取決於多項因素，包括如下：

- (i) 我們第三方承包商的表現及效率；
- (ii) 市況變化及經濟低迷；

風險因素

- (iii) 自政府機構或機關取得必要牌照、許可證或批文遭遇延誤；
- (iv) 政府規則及法規以及相關慣例及政策(包括土地復墾用於公共工程或設施方面)變動；
- (v) 現有居民的搬遷及／或現有建築的拆除；
- (vi) 與合營夥伴發生糾紛；
- (vii) 建築材料價格的上漲；
- (viii) 材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- (ix) 潛在土壤或地下條件及潛在環境損害需要補救；
- (x) 無法預見的工程、設計、環境或地理問題；
- (xi) 勞資糾紛及罷工；
- (xii) 建築施工事故；
- (xiii) 自然災害或不利天氣狀況；及
- (xiv) 其他無法預見的問題或情況。

由於上述因素導致施工延誤、未能完成物業項目建設，可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響並亦可能造成聲譽受損。倘物業項目未按照計劃時間表完成或交付，作為預售物業買方的客戶可有權就延遲交付獲得賠償及／或可終止預售協議並提出索賠。有關進一步詳情，請參閱本節「與我們的業務及行業有關的風險—我們因中國政府施加的任何潛在限制及約束而面對與預售物業有關的風險」分節。我們概無法保證日後將不會遭遇延誤交付物業項目或倘若確實遭遇任何有關延誤時我們將毋須承擔任何責任。

倘我們未能取得或嚴重延誤取得進行營運及物業開發所需的必要政府批文或牌照，我們的業務可能受不利影響。

中國的物業開發行業受嚴格規管。為從事物業開發業務，我們須向相關中國政府機關申請取得(及為持續經營而續期)各種牌照、許可證、證書及批文及須滿足不同的相關預設條件。有關我們營運及物業開發所需的牌照、許可證、證書及批文詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。我們無法保證我們將能及時適應新規則及法規或我們在履行獲得及／或續期必要牌照、許可證、證書或批文的條件時將不會遭遇其他重

風險因素

大延誤或困難。倘我們未能取得或重續任何該等牌照、許可證、證書及批文，我們可能難以繼續開發計劃，這將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，概無法保證我們正在申請或正在續期資格證書的項目公司將能夠及時獲得有關證書以按照預定時間開始或繼續所規劃的物業開發。倘我們或我們的項目公司未能獲得或重續資格證書，中國政府可能拒絕發出預售及其他許可證，這可能對我們的現金流、經營業績及整體財務狀況造成影響。

我們可能不時於營運以外涉及法律及其他爭議，包括與供應商、客戶或其他第三方的爭議，並可能因此面臨重大責任。

我們曾於往績記錄期間及可能不時就營運與各方出現爭議，包括供應商、客戶及其他第三方。該等爭議可能引發法律訴訟或其他程序，可能導致我們的聲譽受損，產生重大營運成本，以及令管理層分心。於往績記錄期間，我們與承包商及物業銷售代理分別就承包費用及代理費用發生爭議，並與若干第三方就建議收購項目公司及我們在一家附屬公司的股本權益發生爭議。有關本集團連同其合資企業涉及的法律訴訟詳情，請參閱本招股章程「業務 — 法律訴訟」分節。我們無法保證該等法律訴訟將以有利於我們的方式解決，或我們於未來將不會涉及任何其他法律訴訟或爭議。我們於現行法律訴訟中獲得任何不利裁決或再涉及任何法律訴訟或爭議，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。

我們如未能於規定期間內就物業項目動工及／或竣工，可能會被處罰及被中國政府收回若干土地的使用權。

於往績記錄期間，我們未能於相關土地出讓合同的規定期間內就物業項目動工及／或竣工。有關不合規事件的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件—(A)延遲動工開發及／或竣工」分節。我們可能因閑置土地而被處罰，而我們使用相關土地的權利可能被中國政府收回而未獲得相關土地出讓合同所規定的賠償及／或違約金，除非有關延誤乃因不可抗力或中國政府的行動所造成。在上述情況下，我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。

我們涉及安置現有居民的土地安置工作或會延誤或未必按計劃完成。

我們從事的城市更新開發項目涉及安置現有居民以及於相關土地拆除及清理現有構築物。一般而言，地方政府當局負責與受影響的現有居民訂立安置協議及清理相關土地，讓其可用作之後的公開招標、掛牌出讓或拍賣；而我們通常須在開展安置工作

風險因素

之前向地方政府當局預付款項，亦可能須按照適用的中國法律法規向受影響的現有居民作出賠償。有關我們的安置工作進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 安置工作」分節。

於最後實際可行日期，我們持續進行土地安置工作。概無法保證我們可以成功於其後的任何相關土地公開招標、掛牌出讓或拍賣中取得土地使用權，亦無法保證倘我們未能於其後的任何相關土地公開招標、掛牌出讓或拍賣中取得土地使用權，我們支付予地方政府的預付款項將及時獲得發還。倘我們未能為未來物業開發項目獲取土地使用權，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。再者，與受影響居民關於有關賠償的任何爭議或持反對意見的居民拒絕搬遷，或會增加我們的安置成本、延誤或阻礙安置過程及其後的土地開發進程，繼而或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們使用若干地塊、樓宇及附屬設施的權利可能無法強制執行或無效。

就我們位於東莞市清溪的清溪三星片區項目二而言，我們已訂立合約收購一間實體，該實體為獲出讓人授予使用相關地塊若干權利及使用建於其上的樓宇及附屬設施的權利的受讓人。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的業務 — 土地儲備 — 已訂約收購／已收購與城市更新項目有關的土地儲備」分節。誠如中國法律顧問告知，該樓宇並無所有權證登記。有鑒於此，中國法律顧問認為，根據適用法例，我們收購該樓宇的權利存在不能強制執行或無效的風險，但倘相關地塊涉及城市更新項目，中國法律顧問認為我們可申請成為相關地塊的其中一名受益人。於2019年6月30日，我們已就清溪項目三星片區項目二支付收購成本合共人民幣39.9百萬元，及倘我們失去該樓宇或附屬設施或使用相關地塊或樓宇的權利，概無法保證我們將(i)獲得足夠補償或根本沒有補償及(ii)能夠繼續進行所規劃的城市更新。

此外，對於位於東莞樟木頭鎮的樟木頭寶山片區，我們於2018年8月13日及2019年1月3日與受土地安置影響的當地居民簽訂了兩份安置協議。詳情請參閱「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分段。據我們的中國法律顧問告知，鑑於有關土地與宅基地相關，該土地由區內村民集體擁有，根據中國土地管理法，有關土地使用權可能無法合法地轉讓予當地經濟組織及區內村民以外的實體。基於上述原因，我們的中國法律顧問認為，根據適用法律，該等安置協議可能無效。倘若安置協議被裁定無效，則概無法保證我們將能收回作為安置費支付的人民幣1.1百萬元，而我們於區內的城市更新計劃或會受到影響。

風險因素

我們的物業組合包含若干指定為人民防空物業的區域。

根據中國法律法規，於城市內建設的新樓宇應包含於戰爭時期可用作人民防空用途的地庫。根據全國人大於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》（「民防法」）（於2009年8月27日修訂），以及中國人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，待取得人民防空監督局的批文後，物業開發商可於太平時期管理及使用該等指定為人民防空物業的區域圖利。於最後實際可行日期，我們擁有若干該等指定為人民防空物業的區域用作停車場，總建築面積為32,329平方米。然而，於戰爭時期，該等區域或會由政府以零成本徵用。倘若戰爭時期以及倘若我們物業項目的人民防空區域被政府徵用，我們未必能使用該等區域作為停車場。此外，我們無法保證該等法律法規未來將不會修訂，而遵守相關修訂可能會加重我們的負擔，並增加我們有關人民防空相關法律法規的合規成本。

我們未能遵守有關人民防空事宜適用的法律。

根據適用的中國法律法規，中國企業須於新建民用樓宇建造及加入人民防空項目。於往績記錄期間，我們有11個物業項目尚未根據適用的中國法律完成人民防空區域的建造工程。於2019年9月30日，尚未竣工或未有遵守適用法律法規的人民防空區域總建築面積約為168,198平方米。我們或會被頒令就未有遵守適用法律有關人民防空區域規定的每一項物業項目支付少於人民幣100,000元的罰款及／或建造用作人民防空用途的物業整改違規以遵守相關法律。根據我們取得的報價，整改違規的總成本預計約為人民幣34百萬元。有關相關不合規事件的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件 — (B) 未能遵守與人民防空事宜有關的規定」分節。

我們於往績記錄期間並無為我們的僱員作出全數的社會保障保險及住房公積金供款。

於往績記錄期間，我們並無按照相關中國法律法規為僱員作出全數的社會保障保險及住房公積金供款。於2019年6月30日，我們為社會保障保險及住房公積金供款所作付款的未繳餘額合共為人民幣5.5百萬元。根據相關中國法律法規，我們或會被頒令支付積欠的社會保障保險及住房公積金供款，並須就欠付的社會保障保險供款支付按每日0.5%利率計算的滯納金及介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的住房公積金罰款。此外，相關僱員或會採取法律行動，如就我們未有為該等僱員作出相關社會保險供款

風險因素

而於日後向我們提出仲裁申索。在該情況下，我們或須承擔相關民事責任。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件 — (B) 未能遵守與人民防空事宜有關的規定」分節。

我們可能就其他過往不合規事件被處罰。

於往績記錄期間，我們涉及其他不合規事件，包括(i)因改變我們經由相關環境保護機關審批的御泉香山項目開發計劃，而違反中華人民共和國環境保護法及廣東省環境保護條例；(ii)錯誤地於我們不享有權利的土地上建造一個農業展廳；(iii)未有按照適用的法律法規將預售物業所得款項直接存入指定的控制賬戶；及(iv)開發項目超過相關資格證書允許的限額。我們就上述(i)及(ii)項分別被徵收罰款人民幣100,000元及人民幣12,640元。就上述第(iii)項而言，如挪用預售所得款項或會招致罰款及行政措施。就上述第(iv)項而言，倘若未能取得必要的資格證書，可能會導致相關政府部門發出要求整改的通知及被處以介乎人民幣50,000元至100,000元的罰款，或倘若持續違規，可能會遭相關工商行政管理局吊銷營業執照。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節。

倘我們未能支付土地出讓金或未能按照土地出讓合同的條款開發物業，我們可能面臨中國政府的罰款或處分。

根據中國法律及法規，倘開發商未能按照土地出讓合同的條款(包括有關費用支付、指定土地用途以及開始及完成土地開發時間的條款)開發土地，相關中國政府機關或其他各方可向開發商發出警告及／或處以罰款，並可撤銷開發商的土地使用權。在若干情況下，中國政府機關亦可禁止開發商參加未來土地招標。倘我們未能按時支付土地出讓金款項，我們可能面臨處罰，而我們的業務、營運及財務狀況可能受到不利影響。

此外，即使我們按照土地使用權出讓合同展開土地開發，倘未能符合若干其他規定(如開發土地面積比例及土地開發資本開支金額)，有關土地可能仍被視為閑置土地。就閑置土地而言，倘發生惡意土地囤積或投機，在土地使用權持有人完成相關整改程序前，中國土地管理部門可能就任何閑置土地拒絕接受新土地使用權的任何申請或處理任何業權轉移交易、按揭交易、租賃交易或土地登記申請。概無法保證日後不會出現導致土地收回或我們任何物業開發竣工延誤的情況。倘我們的項目開發或其他導致延誤的因素致使我們的土地被收回，我們將無法繼續開發或收回截至土地被收回日期止已產生的成本，包括最初獲得有關土地的成本，這將對我們的經營業績、業務及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們因中國政府施加的任何潛在限制及約束而面對與預售物業有關的風險。

除中國法律及法規外，我們亦在預售協議中作出若干承諾，且相關預售協議規定須就違反該等承諾作出補救。例如，倘我們未能在特定期間完成興建已預售物業，則買方可有權終止預售協議及提出損失索賠，或倘相關物業的平面圖與合約中所載不同並對物業的質量或功能造成不利影響；或倘相關物業的室內裝潢較合約中所載差劣，則我們可能須支付賠償金。任何上述因素均可能對我們的經營業績、業務及財務狀況造成重大不利影響。儘管在違約是由承包商失誤造成的情況下，我們或可以就損失向承包商提出索賠，我們無法向閣下保證我們將會就損失獲悉數彌償。

此外，我們依賴從預售物業所得款項作為物業項目的重要資金來源。現時，中國政府規定在開始預售相關物業前須達到若干先決條件，亦限制將預售所得款項僅用於為物業項目撥資。概無法保證中國政府將不會對物業預售實施進一步限制，如對獲取預售許可證施加額外條件或對預售所得款項的用途實施進一步限制。該等進一步措施的推出可能對我們的業務及現金流狀況造成重大不利影響，從而促使我們被迫尋求替代資金來源為物業項目撥資。

倘我們未能按時交付所有權證書，我們可能須對客戶的損失負責。

中國的物業開發商通常會協助其客戶於物業買賣協議中載列的時限內獲得相關的個人房產證。一般而言，物業開發商(包括我們自己)會選擇在物業買賣協議內訂明交付物業的期限，以為申請及審批程序預留足夠時間。根據中國法律法規，我們須在收到相關物業的竣工驗收單後向當地國土資源局及房屋管理局提交與物業項目有關的相關政府批文(包括土地使用權文件及規劃許可證)並就該等物業申請房屋所有權初始登記。然後我們在交付物業後須提交相關物業買賣協議、客戶的身份證明文件、契稅完稅憑證，供相關當地機關審閱及就各相關買方購買的物業發出個人房產證。各行政機關延誤審閱申請及授出批文以及其他因素可能影響全體房產證及個人房產證的按時交付。概無法保證我們日後將不會就因我們的過失或任何非我們所能控制的原因造成延遲交付個人房產證而對買方產生重大責任。

風險因素

我們或會因影響我們與合資企業或聯營公司夥伴之間的關係或業務合作的重大事件而受到不利影響。

我們曾與其他物業開發商訂立若干合資協議以進行物業開發。於2019年6月30日，我們有一家合資企業及一家聯營公司。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—我們的合資企業及聯營公司」分節。倘我們與合資企業夥伴就任何重大事件發生任何爭議，相關合資企業或聯營公司的營運或會受到不利影響，繼而可能影響我們的業務營運及財務狀況。

倘我們遭受的損失無法獲保險承保或足額承保，則我們的業務營運及財務狀況可能受重大不利影響。

誠如中國法律顧問所告知，由於我們委聘第三方承包商建設物業，而非我們自行建設，故對我們而言，中國相關法律法規規定工程承包商須就其工程項目投購保險的強制條文並不適用。我們並無就我們的住宅物業項目持有任何保單，除非相關貸款協議有此規定。倘我們就開發中物業自商業銀行取得銀行貸款，商業銀行通常要求持有針對潛在損失或損害的若干保險，直至我們悉數償還相關貸款。我們認為第三方承包商應對項目工地發生的嚴重或其他人身傷害負責，因此我們並無就該等責任投保。根據適用中國法律法規，我們要求我們物業項目的總承包商根據承包協議投購保單。

我們未有針對若干風險作出投保，如因自然災害、恐怖襲擊及施工延誤造成的損失，至於我們已投保的個案，其保險承保範圍可能不足以覆蓋可能產生的損害及責任。倘我們遭遇任何上述損失及有關損失不在承保範圍內或不能足額受保，我們的業務營運及財務狀況可能受不利影響。

我們的土地及／或物業權益估值可能與其實際可變現價值有差異並可能面臨不確定因素及出現變動。

本招股章程附錄三所載有關我們的土地及／或物業權益估值之物業估值報告乃基於多種假設，該等假設屬主觀性質且不確定。物業估值師所採納的假設均載於物業估值報告且包括(但不限於)：(i)按照向物業估值師提供並載於物業估值報告的最新開發建議書及時開發我們的項目；(ii)本集團及時從監管部門獲得建議開發項目的所有必要批文；及(iii)本集團已按預期支付所有應付土地出讓金、拆遷及安置成本，並獲得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權，且無義務支付任何額外土地出讓金、拆遷及安置成本；及(iv)物業估值報告所附有關物業之估值證書的腳註說明的與各項物業權益相關的任何特別假設。

風險因素

物業估值師在得出我們的土地及／或物業權益估值時所採納的假設乃基於彼等的最佳估計，且部分或全部假設可能不準確、及／或與性質上不確定的未來事件有關。因此，我們土地及／或物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。我們對於每個項目的計劃(包括任何城市更新計劃)或不能按預期般實現或根本不能實現，且我們開發項目的預期外變動及其他因素(當中包括(i)我們的土地及／或物業收購事項、開發項目及／或城市更新程序未成功；(ii)我們的物業開發策略於日後出現變動；及(iii)國家及地方經濟狀況的變化)均可能影響我們該等土地及／或物業權益的價值。投資者不應過度倚賴物業估值師對該等權益所作的有關估值。

第五組物業是指為未來開發而收購的土地及／或物業的開發事宜或權益，而本集團現時並無該等物業的適當業權證書。對該等物業於其現有狀態下的市值，物業估值師概無賦予商業價值。然而，物業估值師已評估該等物業的市值／計算值(「估值」)，以作參考用途，假設擬定用途的業權證書及相關政府批文已獲得，土地出讓金已悉數結清，且該等物業可由本集團自由轉讓，且獲得業權證書並無法律障礙及其他費用。

就估值而言，將估值與收購成本和安置成本進行比較時，可能會有大幅溢價。該溢價可能歸因於(i)本公司於過去幾年中在項目的早期階段為取得若干土地及／或物業權益所採納的策略；(ii)我們第五組物業的部分權益所處之土地及／或物業的價值大幅增加；(iii)當我們能夠改變當前的使用限制(即工業用途)，以就我們的潛在城市更新項目納入擬定土地用途(住宅或商業)時，價值可能會大幅增加。然而，由於涉及重大的不確定因素，例如(i)土地及／或物業收購或城市更新項目的潛在失敗，及(ii)物業開發策略出現的變動(本集團的待建項目主要為城市更新項目，但本集團大部分當前在建項目並非城市更新項目)，或會出現溢價於日後或不能變現的重大風險。

考慮到第五組物業的潛在溢價，根據若干估值方法(例如市盈率及市淨率)，本公司的估值可能會高於房地產開發行業的公司。在參考估值報告中的估值時，投資者不應加以依賴，因為該等估值可能與實際可變現價值存在重大差異。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的策略—繼續獲取城市更新項目」分節。

我們的融資成本受利率波動影響。

我們因來自銀行及來自其他融資安排的借貸已經產生並預期將繼續產生高額利息開支。因此，利率波動已經並將繼續影響我們的融資成本。由於我們大部分借貸以人

風險因素

人民幣計值，我們借貸的利率主要受中國人民銀行釐定的基準利率影響，而基準利率近年來有出現波動。我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別產生融資成本人民幣34.2百萬元、人民幣50.6百萬元、人民幣77.5百萬元及人民幣34.3百萬元。於未來中國人民銀行基準利率出現任何上調均可能導致借貸利率上升，這可能增加我們的融資成本並因此影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們受與我們的借貸安排下的若干契約或限制有關的風險影響。

我們受我們與中國多家銀行及金融機構的貸款及融資協議中的若干限制性契約規限(當中亦包括交叉違約條款)。倘發生交叉違約，該等銀行或其他金融機構有權加快我們借款的任何部分或全部還款，並強制執行有關我們借款的任何或全部抵押。此外，我們的許多貸款協議包括特定契約，根據該等契約規定，在未獲貸款人書面同意的情況下，我們或我們的有關中國附屬公司不可開展若干交易，如併購、合營、重組、資本削減、轉讓重大資產、清盤及分派。違反任何該等貸款協議均可能引發銀行或其他金融機構行使彼等的權利，而這可能對我們的經營業績、業務及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法獲得足夠融資來為我們未來的土地收購及物業項目提供資金，或按商業上合理的條款獲得融資。

於往績記錄期間，我們主要通過內部所得資金(包括預售和銷售我們物業的所得款項)、來自金融機構(例如商業銀行及信託融資公司以及其他金融機構)的借貸為物業項目提供資金。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的項目融資」分節。我們未來獲得外部融資的能力及該等融資成本受制於我們無法控制的不確定因素，包括中國政府有關批授融資的政策，我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量，及金融市場的狀況以及有關物業市場的政策或法規的變更。基於上文所載原因，我們可能無法獲得足夠的融資或在現有信貸融資到期前按商業上合理的條款進行續期或根本無法進行續期，在該等情況下，我們的業務營運或財務狀況可能會受到不利影響。

中國政府可能收緊與向中國物業行業提供信託貸款有關的法規，其或會影響我們獲得信託貸款的能力。

於往績記錄期間，我們訂有若干信託融資安排。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—影響我們的經營業績及財務表現的主要因素—以合理成本獲得融資」分節。信託融資存在多項不明朗因素。中國的信託融資公司營運主要由中國銀行保險監督管理委員會(「中國銀保監會」)根據於2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》進行監管。信託融資公司因而由中國銀保監會進行監督及監察，且必須遵守中國銀保監會頒佈的相關通知及法規。概無法保證中國政府將不會就信託融資公司施加額外或更為嚴格的規

風險因素

定。這或會導致我們的融資選項減少及／或我們物業的融資成本增加，進而會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的財務狀況及經營業績可能因我們投資物業的公平值變動產生的損益受重大影響。

我們須於各報告期末重估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動產生的損益計入損益產生期間的綜合損益表內。於往績記錄期間，我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別錄得投資物業公平值收益人民幣153.8百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣90.8百萬元及人民幣8.4百萬元。儘管如此，有意投資者應注意，公平值向上變動並不涉及日常業務所產生的利潤。因此，直至投資物業售出為止，其並不會為我們帶來現金流入可供向股東分派股息，即使於售出後，實際售價亦可能與錄得的公平值存在重大差異。此外，公平值調整已經並將繼續受市場波動影響。概無法保證我們將繼續錄得投資物業公平值向上變動，然而任何重大向下變動均可能對我們的經營業績造成不利影響。

我們為客戶的若干按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，我們可能須向按揭銀行負責。

我們物業的若干買方會申請按揭作為購房資金。根據行業慣例，銀行會要求我們為我們所開發物業的相關買方所提用的按揭貸款提供擔保。一般而言，我們會為相關買方所提用的按揭貸款提供擔保，直至(i)我們完成相關物業，且以按揭銀行為受益人登記物業擁有權證及按揭之日；及(ii)按揭銀行與相關買方結清按揭貸款之日(以較早發生者為準)。倘買方拖欠按揭貸款，按揭銀行可將相關物業拍賣，或要求我們償還按揭貸款。於往績記錄期間，我們並無預到對我們業務或財務狀況有重大影響的買方違約事件。倘發生任何重大違約事件及倘我們被要求兌現擔保，我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們可能無法為投資物業吸引及挽留優質租戶。

我們的投資物業與其他物業開發商基於多個不同因素爭奪租戶，包括地點、質素、保養、物業管理、租金、所提供的服務及其他租賃條款。概無法保證現有或潛在租戶不會選擇其他物業。倘未來與我們競爭的物業供應增加，爭奪租戶方面的競爭將會更加激烈，我們因而可能要下調租金或為令物業更具吸引力而產生額外成本。此外，我們可能無法向理想的租戶組合出租物業，以達致業務目標或取得與預測一致的租金。倘我們無法挽留現有租戶、吸引新租戶填補退租的租戶或租用我們的空置物業，我們

風險因素

的出租率將會下跌，而我們投資物業的吸引力及競爭力將會下降。有關情況可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們擁有高額債務及於未來可能產生額外債務，而我們可能未能產生足夠現金以履行償還現有及未來債務的責任。

我們現時擁有並將繼續需要高額債務。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的銀行及其他借貸分別約為人民幣1,099.2百萬元、人民幣1,748.3百萬元、人民幣2,483.4百萬元及人民幣2,989.3百萬元，於各上述日期，我們來自關聯方的貸款分別約為人民幣743.7百萬元、人民幣657.6百萬元、人民幣601.7百萬元及人民幣890.6百萬元，我們的租賃負債分別約為人民幣9.0百萬元、人民幣9.1百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣5.8百萬元，而我們的淨資本負債比率(按來自關聯方的貸款、計息銀行及其他借款以及租賃負債之和減現金及現金等價物以及受限制現金，再除以總權益計算)分別約為377.8%、278.5%、243.2%及240.4%。此外，於2019年6月30日，我們預期產生(a)就我們的現有城市更新發展樟木頭寶山項目及萬江共聯項目而言，安置成本約為人民幣3,185.1百萬元；(b)就我們的在建項目而言，總開發成本約為人民幣2,840.3百萬元；及(c)完成收購組成我們土地儲備的土地的預期額外成本約為人民幣1,102.6百萬元。

倘我們未能取得其他形式的融資，我們於短期內或不能從土地儲備產生現金且可能不會有充足的內部資源滿足我們的資金需要。

有關我們債務的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 債務」及「財務資料 — 主要財務比率」分節。我們的債務及資產負債比率可能造成重大影響，包括但不限於：

- (i) 加重我們面對整體不利經濟及行業狀況時的脆弱性；
- (ii) 要求我們須投入大部分經營所得現金流用作財務成本及償還貸款，並因而減少現金供應用於業務拓展、營運資金及其他一般公司用途；
- (iii) 限制我們規劃業務或適應業務及我們經營所在行業變化的靈活性；
- (iv) 限制我們借取額外資金的能力；及
- (v) 增加我們額外融資的成本。

我們的土地增值稅撥備可能不足，這可能對我們的財務業績造成不利影響。

根據中國有關土地增值稅的法規，在中國，房地產開發的本國及外國投資者均須就自銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施所得收入按介乎土地增值額的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。根據國家稅務總局發出的通知，自2007年2月1日起，

風險因素

於物業項目竣工後須於規定時間內於相關稅務局進行土地增值稅清算工作。我們不時參考我們已確認的銷售額並按照對應付土地增值稅的估計作出土地增值稅撥備。由於我們通常分階段開發物業項目，用於計算土地增值稅的可扣減項目(如土地成本)於開發的不同階段分攤。土地增值稅撥備乃根據(其中包括)我們對可扣減開支的自行分攤按我們自行估計的金額作出，而可扣減開支須於清算土地增值稅時由相關稅務機關最終確認。於往績記錄期間，我們就截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月產生的土地增值稅開支分別為人民幣129.5百萬元、人民幣198.6百萬元、人民幣328.4百萬元及人民幣178.4百萬元。土地增值稅責任須於物業項目竣工後由相關稅務機關最終確認並可能與最初撥備的金額有差異。倘我們大幅低估某一期間的土地增值稅，則支付中國稅務機關所評估及向我們徵收的實際土地增值稅可能會對我們下一期間的財務業績造成不利影響。

我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

於2019年6月30日，我們的遞延稅項資產為人民幣148.9百萬元。我們會透過有關(其中包括)歷史經營業績、未來盈利預測及稅務規劃策略的重大判斷及估計來定期評估將遞延稅項資產變現的可能性。此外，遞延稅項資產僅可於有可能有未來應課稅溢利可供未動用稅項抵免作出抵銷時方予確認。然而，由於非我們所能控制的因素(如整體經濟狀況及監管環境的不利發展)，概無法保證我們能準確預測未來盈利，在該情況下，我們可能無法收回遞延所得稅資產，從而對我們的經營業績造成不利影響。

倘我們未能挽留現任人員，以及聘用、培訓及挽留高級行政人員或主要人員，將會損害我們開發及成功推廣我們產品的能力。

我們業務的發展及成功很大程度上取決於我們識別、聘用、培訓及挽留具所需技能及資格的合適僱員的能力。倘我們因任何原因失去任何高級管理層，我們可能無法物色合適的替代人選。此外，中國爭奪具備物業開發經驗的高級管理層及主要人員的競爭相對激烈，但合資格的人選有限，我們於未來可能無法留任主要人員，或聘用、培訓及挽留優質的高級行政人員或主要人員。倘出現任何有關事件，將會損害我們開發及成功推廣我們產品的能力，並會對我們的業務及前景造成不利影響。

健康及環境問題的潛在責任可導致成本。

我們須遵守多項與保障健康及保護環境有關的法例及法規。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽 — 建設安全法規」及「監管概覽 — 環保法規」分節。倘我們無法符合相

風險因素

關規定，地方當局可能會發出停工命令，並視乎違規情況及所造成的後果，對我們處以罰款或懲罰。於物業項目竣工後，相關當局會視察我們的物業，確保符合適用標準及規例後，方可向買方交付物業。倘我們未能符合相關規定，物業開發或向買方交付物業的時間可能會延遲，而我們的業務營運及財務狀況可能會受到不利影響。

我們的業務大部分依賴「滙景」品牌及商標，對「滙景」品牌的損害或負面新聞報道或我們物業的虛假廣告可能或導致處罰，並對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。

我們認為品牌形象是我們客戶作出購買決定的多個因素之一。我們認為，我們的成功主要取決於「滙景」品牌及商標。我們對我們的物業進行市場推廣時在很大程度上依賴「滙景」品牌名稱。且由我們開發的多項物業在樓宇名稱中包含「滙景」。此外，我們控股股東持有的若干物業(如酒店及其他物業)在樓宇名稱中包含「滙景」。品牌價值在很大程度上取決於消費者的主觀感受，可因削弱消費者信任的單獨事件而受到損害。倘若出現有關「滙景」品牌名稱及商標的任何不利事件或不利宣傳或該等物業發生任何事故，則我們的聲譽及業務或會受到不利影響，倘我們未能維持物業品質或未能為物業買主提供持續的正面體驗，或我們被認為以不道德或對社會不負責的方式行事，則「滙景」品牌價值及消費者對我們物業的需求或會大幅減少。

此外，作為中國的物業開發商，我們須遵守與對我們物業開發項目、我們的業務及品牌形象進行市場推廣和促銷有關的法律及法規。倘我們的任何廣告被視為不真實，我們將會受到處罰及被要求不再刊登相關廣告並於相同媒體或具有同等重要地位的媒體刊發通知，以消除不利影響，糾正先前的虛假廣告並澄清事實。此外，任何虛假廣告均會令我們的其他披露、廣告、備案及其他出版物受到質疑，惡化我們的品牌名稱及聲譽，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們面臨潛在的知識產權侵權或損害我們品牌形象或聲譽的事件，這或會削弱我們的競爭地位及影響我們的業務。

我們的主要知識產權指我們的商標，並且容易被第三方侵犯知識產權，亦無法保證第三方將不會未經我們事先授權而複製或以其他方式取得及使用我們的商標。我們的知識產權(包括商標)被侵犯可能使客戶對我們可靠度、信譽度及能力的看法受到不利影響，從而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。倘我們通過訴訟方式強制執行知識產權，有關訴訟不論成功與否均可產生巨額費用及令資源分散。倘若我們無法充份保護或保障知識產權，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績與前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

於最後實際可行日期，本集團於中國共有八個對其業務影響重大的註冊商標，全部有關詳情載於本招股章程附錄六「B.有關我們業務的其他資料—2.重大知識產權」一節。我們或許未能於未來營運的市場中為商標註冊，或更新商標註冊。其次，概無法保證註冊商標可完全保障我們免被侵權，或免除我們面對任何競爭對手或其他第三方可能提出的挑戰。

與中國有關的風險

我們的業務營運可能受監管變動影響。

我們中國附屬公司的成立及其業務營運的許多方面受多項當地、省級及全國性法規規管。中國的法律框架、物業開發行業的資格要求及執行趨勢可能變化，而我們可能無法及時應對該等變化。該等變化亦可能導致合規成本增加，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。有意投資者應注意，公平值的向上變動很大程度上取決於現行物業市場，在投資物業售出前並不會產生現金流入供我們向股東分派股息。此外，概無法保證日後物業價值將會持續錄得投資物業公平值向上變動，然而倘出現重大向下變動，我們的經營業績及財務狀況可能受不利影響。

中國法律制度中的不確定因素可能對我們的業務及營運造成重大不利影響。

我們的業務及營運於中國進行，並受中國法律及法規規管。中國法律制度是以成文法和由相關立法及司法機關對其應用及執行所作解釋、各項行政法規及法令為基礎的民事法律制度。目前只有少數已公佈的法庭案例可供參考，與普通法制度不同，在民事法制度下，在任何情況下過往案例對於往後案件裁決的先例參考價值有限。自1970年代末以來，中國政府致力於建立一套社會主義法律制度，以規範全國的企業行為及整體經濟秩序。中國在頒佈處理不同經濟參與者的業務及商業事務的法律及法規方面，已取得重大進展，當中涉及股東權利、外商投資、企業組織及管治、商業交易、稅務及貿易。然而，中國尚未形成完全整合的法律制度，而其法律及法規可能無法充分涵蓋中國經濟活動的所有方面，包括規管解決因中國發行人組織章程細則及中國發行人股份轉讓所產生的爭議。由於這些法律及法規多數相對較新，加上已公佈的裁決有限、有關法律及法規涉及不同執法機構，以及過往法院決定及行政裁決並無約束力，這些法律及法規的解釋及執行存在重大不確定性。

風險因素

閣下在中國基於外國法律針對我們及我們的董事以及高級管理層送達法律程序文件、執行國外的判決或提起原訴訟時可能會遇到困難。

我們的絕大多數資產位於中國。此外，我們幾乎全部董事及高級管理人員均在中國居住，且彼等的個人資產亦可能位於中國。因此，投資者於國外向我們或多數董事及高級管理人員送達法律程序文件時或會遇到困難。另外，據了解，在中國執行國外判決仍存在不確定因素。倘國外司法權區與中國有相應條約或中國法庭的判決先前當在該司法權區獲得承認，則其法庭的判決或將獲得相互承認或執行，但須符合其他必要規定。然而，如果某些境外法院判決所涉及的事項不受具約束力的管轄權條款所規限，該等判決可能難以甚至無法在中國獲得確認及執行。

支付股息受中國法律的限制。

根據中國法律，我們或只能從可分派利潤中支付股息。可分派利潤為依據中國企業會計準則（「中國企業會計準則」）或香港財務報告準則釐定的除稅後溢利（以較低者為準），減去任何累計虧損彌補及我們需對法定及其他儲備作出的撥款。因此，我們可能沒有充足或任何可分派利潤使我們能夠向股東分派股息，包括在財務報表顯示有盈利的期間內。特定年份未分配的任何可分派利潤予以保留，並供未來年度分配。

此外，由於根據中國企業會計準則計算的可分派利潤，在若干方面與根據香港財務報告準則計算的可分派利潤不同。因此，即使我們的營運中附屬公司根據香港財務報告準則於當年錄得利潤，但根據中國企業會計準則未必會錄得可分派利潤，反之亦然。因此，我們未必能自附屬公司收取足夠分派。營運中附屬公司日後（包括在財務報表顯示有盈利的期間內）未能向我們支付股息可能會對我們的現金流量及我們向股東分派股息的能力造成重大不利影響。

與全球發售有關的風險

股份過往並無公開市場，故股份未必會形成活躍或流通的交投市場，股份交易價或會波動。

於全球發售前，股份並無於任何證券交易所或公開市場上市或報價。概無法保證股份於上市後在聯交所將有活躍的交投市場。此外，將在聯交所買賣的股份市價或會與發售價不同，有意投資者不應視發售價為股份將在聯交所買賣的市價指標。

上市後，股份的成交量及市價可能不時受眾多因素所影響，包括但不限於我們的收益、溢利及現金流量、收購、戰略合作、合營或資本出資、我們的管理層及整體市場狀況的變動或影響我們或我們的行業的其他發展。概無法保證該等因素將不會發生，

風險因素

且難以量化其對股份成交量及市價的影響。因此，我們股份的投資者可能遭遇股份市價波動及股份價值下跌，而不論我們的經營表現或前景如何。

因所授出首次公開發售前購股權獲行使而配發及發行股份將導致閣下於本公司的股權遭到攤薄，並可能按每股股份基準對我們營運的財務業績產生負面影響。

為通過提供獲得本公司專屬權益的機會來激勵經選定參與者，並鼓勵經選定參與者致力提升本公司的價值，我們採納首次公開發售前購股權計劃，於最後實際可行日期，根據首次公開發售前購股權計劃已授出的所有首次公開發售前購股權均尚未行使及仍然發行在外。假設根據首次公開發售前購股權計劃已授出的尚未行使首次公開發售前購股權獲全面歸屬及悉數行使，(i)股東於緊隨上市後的持股百分比按照當時已發行5,333,500,000股股份計算將被攤薄約1.49%；及(ii)每股股份盈利的攤薄影響將為1.49%（假設超額配股權未獲行使且未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權）。進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—首次公開發售前購股權計劃」及附錄六「D.購股權計劃—1.首次公開發售前購股權計劃」分節。於最後實際可行日期，所有已授出首次公開發售前購股權均尚未行使及仍然發行在外。

我們將根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權入賬列作一項支付予董事、高級管理層及其他僱員的以股權結算以股份為基礎的付款。該等購股權的公平值會於首次公開發售前購股權的歸屬期內攤銷。我們預期將於截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表中確認僱員福利開支46.4百萬港元。

因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使而發行股份將導致已發行股份總數增加，從而導致閣下的持股百分比遭到攤薄。此外，根據首次公開發售後購股權計劃發行或授出股份或我們可能進行的任何其他以股份為基礎的付款交易，均可能按每股股份基準對我們營運的財務業績產生負面影響。

於根據購股權計劃發行新股份時我們股份的有意投資者可能面臨攤薄，及倘日後本公司發行額外股份，其可能面臨進一步攤薄。

倘因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時發行股份，有意投資者可能面臨攤薄。此外，未來我們可能需要籌集額外資金以為我們業務的拓展及新收購撥資。倘透過並非按比例的方式向現有股東發行新股份或可轉換為股份的其他證券籌集額外資金，現有股東的股權擁有比例可能降低，而股東其後可能面臨攤薄。此外，任何該等新證券可能擁有優先權利、選擇權或優先權，這使得該等新證券價值較股份為高或擁有較股份賦予者更優先的優先權。

風險因素

倘本公司以低於當時每股股份有形資產賬面淨值的價格提呈發售或發行新股份，我們股份的有意投資者亦可能面臨每股股份有形資產賬面淨值的進一步攤薄。

我們的控股股東未來於上市後出售或大量拋售股份可能對股份當時的市價造成不利影響。

我們的控股股東實益擁有的股份受若干禁售期限限制，詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—根據上市規則向聯交所作出的承諾—控股股東作出的承諾」及「包銷—包銷安排及開支—根據公開發售包銷協議作出的承諾—控股股東作出的承諾」分節。我們無法向閣下保證於上市日期後我們的控股股東於其各自禁售期屆滿後不會出售我們的股份。我們無法預測任何控股股東未來作出任何股份出售行動或控股股東持有的股份於市場上可供購買對股份市價可能造成的影響(如有)。當控股股東未來於公開市場上出售、處置或以其他方式轉讓大量股份，或存在任何該等出售、處置或其他轉讓的預期或可能性，而我們股份的持有人對此未必有投票權或否決權時，均可能對我們股份的市價及我們未來於我們認為合適的時間及以我們認為合適的價格籌集股本資金的能力造成不利影響。

我們可能無法派付股份的任何股息。

於全球發售完成後，我們的股東將僅在董事會宣派時方有權收取股息。任何未來股息的派付及金額將由董事會酌情決定，並將取決於(其中包括)我們的盈利、財務狀況、現金需求及供應以及董事可能認為相關的其他因素。基於該等因素及派付股息乃由董事會酌情決定，而董事會保留改變派付股息計劃的權利，故概無法保證未來會宣派及派付任何特定股息金額，甚至不會派付任何股息。有意投資者應注意，過往的股息派付不應視作我們未來股息政策的指標。

由於我們是根據開曼群島法律註冊成立，而開曼群島法律為少數股東提供的保障可能有別於香港及其他司法權區法律所提供者，故我們的股東可能在執行其股東權利時面臨困難。

我們的公司事務受(其中包括)組織章程大綱及細則、開曼公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益方面的法律在若干方面有別於香港及其他司法權區的法律。該等差異可能意味著本公司少數股東可獲得的保障或會少於其根據香港或其他司法權區法律可享有者。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

風險因素

投資者務請細閱整份招股章程，且在未有審慎考慮本招股章程所載的風險及其他資料前，不應考慮已刊發的媒體報導中的任何特定陳述。

媒體可能會對我們營運作報導。報章及媒體可能會作出有關我們的報導，當中可能包括若干有關我們的財務資料、溢利估計、預測、估值及其他前瞻性資料。我們概不就有關資料的準確性或完整性承擔任何責任，且不會對媒體所發佈的任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性作出聲明。倘媒體所載的任何資料與本招股章程所載的資料有不一致或抵觸，我們概不就此負責。因此，有意投資者應細閱整份招股章程，且不應倚賴報章或其他媒體報導的任何資料。有意投資者僅應依賴本招股章程所載資料作出有關我們的投資決定。

我們無法保證本招股章程中有關我們經營所在行業的事實及統計數據的準確性。

本招股章程中有關物業開發行業的事實、預測及其他統計數據部分摘取自政府官方來源。本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問並未獨立驗證該等資料，因此不對該等事實、預測及統計數據的準確性作出任何聲明。由於可能存在錯誤或無效的收集方法、公開信息與市場慣例有出入或由於其他問題，本招股章程中的統計數據(包括但不限於本招股章程「行業概覽」一節的數據)或會不準確或不同於其他來源的統計數據。有意投資者不應過分依賴本招股章程所載的任何該等信息和統計數據。

有關非豁免持續關連交易的豁免

本集團的成員公司已進行若干交易，該等交易於上市後根據上市規則將構成非豁免持續關連交易。

本公司已向聯交所申請，且聯交所已就該等非豁免持續關連交易授予豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下公告規定。

有關該等持續關連交易及豁免的詳情載於本招股章程「關連交易」一節。

留駐香港的管理人員

上市規則第8.12條規定，申請以聯交所為第一上市地的新申請人必須有足夠的管理人員常駐香港，一般指最少必須有兩名執行董事常居香港。

我們大部分執行董事及高級管理層成員均留駐中國，且預期將繼續留駐中國。此外，我們大部分業務營運乃於中國管理及進行，且總部及絕大部分資產亦位於中國。由於執行董事及高級管理層成員在我們的業務營運中擔當重要角色，彼等留駐本集團的營運重地中國乃符合我們的最大利益。將執行董事遷調至香港將帶來沉重負擔及高昂成本，未必符合本公司及股東整體的最大利益。此外，單純為了符合管理人員留駐規定而額外委任常居香港的執行董事，將會增加我們的行政成本並降低董事會作出決策時的效率及回應速度。本公司現時並無且在可預見未來亦不會有足夠數目的執行董事常居香港。

據此，我們已向聯交所申請且聯交所已授予免除嚴格遵守上市規則第8.12條的豁免，惟須符合以下條件：

- (i) 我們已按照上市規則第3.05條委任兩名授權代表(倫照明先生及劉先生)作為我們與聯交所溝通的主要溝通渠道。劉先生常居於香港，而雖然倫照明先生居於中國，但彼持有有效的旅行證件並可在到期時續簽以便到訪香港。各授權代表將可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所會面，並可透過電話、傳真及電郵隨時聯絡。授權代表已各自獲正式授權代表我們與聯交所聯絡。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而劉先生已獲授權代表本公司在香港接收法律程序文件以及通知；

豁免嚴格遵守上市規則

- (ii) 各授權代表均可在聯交所擬就任何事宜聯絡我們的董事時隨時立即聯絡全體董事(包括我們的非執行董事及／或獨立非執行董事)；
- (iii) 為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們已實施以下政策：(i)董事應按聯交所規定的形式提供彼等的聯絡資料；(ii)倘董事預期將會外遊，彼將盡可能向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或保持流動電話可隨時聯絡；及(iii)各董事及授權代表將須向聯交所提供其最新辦公電話號碼、流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (iv) 非常居香港的各董事已確認，彼持有或可申請到訪香港的有效商務旅行證件，並可於有需要時在合理的通知期內與聯交所會面；及
- (v) 依照上市規則第3A.19條，我們已委任TUS Corporate Finance Limited作為合規顧問，於上市日期開始至我們根據上市規則第13.46條向股東寄發自上市日期後首個完整財政年度的年報當日止期間，充當與聯交所溝通的額外渠道。TUS Corporate Finance Limited將可隨時聯絡授權代表、董事及高級管理層成員，以確保彼等能夠迅速回答聯交所提出的任何查詢。

有關已收購或將於往績記錄期間後收購的股本權益的豁免

上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定，新上市申請人須(其中包括)於其會計師報告內加入自其最近期經審核財務報表結算日後收購、同意收購或建議收購的任何業務或附屬公司於緊接招股章程刊發前三個財政年度各年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於是次招股章程刊發前三年內發生，則須包括其各自註冊成立或開業以後的各財政年度的業績及資產負債表(「**相關規定**」)。

豁免嚴格遵守上市規則

本集團收購擁有目標土地的土地使用權的公司的股本權益或其他公司所持有的物業權益。於往績記錄期間後所收購/將予收購的若干公司(「目標公司」)載於下文(「收購事項」)：

目標公司	轉讓協議日期	主要業務活動	評估收購事項時取得文件	於最後實際可行日期收購事項的狀態	已收購/將予收購股本權益百分比及收購狀況	收購事項的概約代價	代價基準	預計收購完成時間
目標公司A	2018年2月3日	物業控股	(i) 賣方的營業執照	我們正就城市更新計劃開展可行性研究	100%	人民幣215,000,000元 (附註3)	(i) 周邊地區的土地價格；(ii) 商用物業的近期交易價格；(iii) 賣方所持標的土地的位置；(iv) 發展潛力；(v) 周邊設施；(vi) 近期經濟發展。此外，如該土地將用於城市更新項目，於賣方所持標的土地上進行的該等項目的周邊區域的實用性	2021年 第四季度
目標公司B		物業控股	(i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；(iii) 房地產所有權證；及(iv) 賣方訂立的所有租賃協議	我們正就城市更新計劃開展可行性研究	100%	人民幣416,800,000元 (附註4)		
目標公司C	2018年1月2日	物業控股	(i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；(iii) 房地產所有權證；及(iv) 賣方訂立的所有租賃協議	收購有特將相關土地轉讓予將予收購的公司	100%	人民幣93,660,000元 (附註5)		2020年 第一季度
目標公司D	2017年5月5日	物業控股	(i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；及(iii) 賣方的身份證明文件	已完成在相關的工商行政管理局登記；賣方正正在取得完稅證明	100%			
目標公司E	2016年10月15日	物業控股	(i) 賣方的營業執照；及(ii) 土地使用權證	收購事項有待解決與地塊的初步工作相關之爭議。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—法律訴訟」分節	80%			
目標公司F		物業控股	(i) 賣方的營業執照；及(ii) 土地使用權證	收購事項有待解決與地塊的初步工作相關之爭議。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—法律訴訟」分節	80%	人民幣134,680,000元 (附註6)		2020年 第四季度
目標公司G ^(附註1)	不適用	物業控股	(i) 土地使用權證；及(ii) 房地產所有權證	收購有待賣方完成升級至有限公司	100%	人民幣145,500,000元 (附註7)		2020年 第二季度
目標公司H ^(附註2)	不適用	物業控股	(i) 土地使用權證；及(ii) 房地產所有權證	收購有待將相關土地轉讓予將予收購的公司	70%	人民幣100,000,000元 (附註8)		2020年 第一季度

附註：

1. 本集團已與賣方(「賣方G」)(一名個體工商戶)訂立協議，於2017年1月17日在東莞收購一塊土地，並於2017年及2018年由進一步補充協議予以補充。於2019年1月，考慮到如本集團通過資產購買收購該土地將擾亂城市更新進程，本集團決定透過收購目標公司的股權以收購該土地，如果土地所有權發生變更，之前取得的城市更新批准可能因所有權變更而被撤銷，而本集團作為新業主可能需要申請相關批准。由於賣方G已決定根據於2018年2月12日頒佈的《廣東省工商行政管理局關於做好個體工商戶轉型為企業登記註冊工作的指導意見》將個體工商戶轉型為有限公司，董事認為，該做法具商業上的合理性且收購公司股權較收購相關土地業權更為高效。
2. 本集團已與賣方(「賣方H」)(一間中國有限公司)訂立協議，於2017年4月24日在東莞收購一塊土地的70%權益(「該收購事項」)，並由於2017年及2018年訂立的進一步補充協議予以補充。於2019年6月13日，賣方H知會本集團，相關政府部門已表示同意注入土地作為註冊資本至由賣方H成立的另一家公司東莞市滄鑫實業投資有限公司(「目標公司」)。鑒於該等情況，董事認為，該做法具商業上的合理性且收購目標公司股權更為高效。
3. 於2019年9月30日，代價人民幣30,000,000元已經結清，代價餘額人民幣185,000,000元預期由本集團內部資源撥付。
4. 於2019年9月30日，代價人民幣96,680,000元已經結清，代價餘額人民幣320,120,000元預期由本集團內部資源撥付。
5. 於2019年9月30日，代價人民幣85,895,000元已經結清，代價餘額人民幣7,764,500元預期將以本集團的內部資源撥付。
6. 於2019年9月30日，代價人民幣83,678,000元已經結清，代價餘額人民幣51,002,000元預期將以本集團的內部資源撥付。
7. 於2019年9月30日，代價人民幣60,000,000元已經結清，代價餘額人民幣85,500,000元預期將以本集團的內部資源撥付。
8. 於2019年9月30日，代價人民幣94,000,000元已經結清，代價餘額人民幣6,000,000元預期將以本集團的內部資源撥付。

本集團並無提供任何擔保及／或其他抵押品作為收購事項的一部分。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發業務及管理」分節。

有關收購事項的進一步資料，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—1.研究及投資—土地收購—(x)收購持有土地使用權的公司之股本權益」分節。

豁免嚴格遵守上市規則

由於本公司未能遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，我們已基於以下理由及條件為所有目標公司申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條：

(i) 本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立收購事項

本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立收購事項。收購事項旨在取得由目標公司持有或將持有土地的權益。房地產公司通過收購持有土地權益的公司而收購土地權益，在中國屬於常見的做法。收購事項的代價主要按下列釐定(i)周邊地區土地的價值；(ii)可資比較物業的最近交易價格；(iii)賣方持有的標的土地價值；(iv)發展潛力；(v)周邊設施；及(vi)近期經濟發展。就與城市更新有關的項目而言，本集團亦將考慮於賣方持有的標的土地上進行三個城市更新項目是否可行及合法。

(ii) 豁免並不會損害公眾投資者的利益

- (a) 經參考本公司最近期經審核財務報表(即截至2018年12月31日止年度)各收購事項的資產比率、盈利比率及收益比率均低於5%，收購事項符合最低豁免水平；及
- (b) 特別是考慮到絕大部分目標公司自成立以來並無重大業務營運，因此收購事項並無導致本集團自2018年12月31日以來的財務狀況有任何重大變動，且本招股章程已載有就有意投資者對本集團業務或財務狀況作出知情評估而言屬合理必需的所有資料。故此，豁免嚴格遵守相關規定不會損害公眾投資者的利益。

(iii) 本公司在本招股章程內加入相關規定要求的賬目並不切實可行且會造成繁重負擔

經考慮(a)本公司與賣方進行磋商，以完全獲取所需財務記錄以完成緊接本公司建議刊發招股章程前三個財政年度目標公司的審核所需的時間及資源；(b)目標公司的賣方為私人企業或個人，其並不一定具備必要的知識以按照審計所規定令人滿意的標準編制財務報表；及(c)申報會計師審核將根據香港財務報告準則及與本集團會計政策一致的會計政策編製的該等歷史財務資料所需的時間及資源後，當收購事項尚未於最後實際可行日期完成時，無法量化本公司及申報會計師完成

上文(a)至(c)項所需的時間及資源。因此，本公司認為，本公司編製目標公司的財務資料並將其納入招股章程將屬不切實際且會造成繁重負擔。

(iv) 本招股章程已提供其他資料

基於聯交所指引信HKEX-GL32-12，除目標公司的財務資料外，本公司已於本招股章程提供有關收購事項的其他資料。於本招股章程「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購 — (x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益」分節所披露的替代資料相當於上市規則第十四章規定須載入須予披露交易公告內的資料，以對未有載入目標公司過往財務資料作出彌補，包括：(a) 收購事項主要條款(如將予支付的代價)；(b) 目標公司的主要業務活動範圍概述；(c) 釐定代價基準；(d) 如何撥付代價；及(e) 進行交易的原因及裨益。有關進一步詳請，請參閱「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購 — (x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益」分節。本公司相信，有關披露能為投資者提供足夠的收購事項資料。此外，待相關收購事項完成後，我們將於本集團截至2020年12月31日止財政年度的年報內披露本集團於目標公司的投資及其權益的相關財務資料。經計入以上各項，我們認為上述替代披露足以為潛在投資者提供所需資料，以就收購事項及其對本集團的財務影響作出知情估計，且將不會損害公眾投資者的權益。

(v) 經參考申請人營業紀錄期最近的一個財政年度，各收購事項的百分比率均低於5%

根據指引信HKEX-GL32-12第4.12(i)段的規定，在上市申請人的日常業務過程中，就收購股本證券而言，倘若(a) 參照申請人營業紀錄期的最近一個財政年度，各收購事項的百分比率均低於5%；(b) 申請人既不能對相關公司或業務行使控制權，亦不能對其產生任何重大影響；及(c) 上市文件應包括進行收購事項的原因，並確認交易對手方及交易對手方的最終實益擁有人均為申請人及其關連人士的獨立第三方，則通常將會獲豁免上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條。

就上文第(a)點而言，由於(i) 有關收購事項乃與不同實體訂立，而據董事所深知，該等實體彼此互無關連；(ii) 有關收購事項涉及收購於不同地區持有多幅地塊的多間公司，有關地塊具有各自的業權文件且並非某一公司的一項資產或權益的一部分；

及(iii)該等收購事項不涉及本公司從事新的業務活動，因此董事認為本公司毋須在計算有關百分比率時匯總有關收購事項。

公眾持股量規定

根據上市規則第8.08(1)(a)條的規定，尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，即在任何時間發行人的已發行股本總額最少須有25%由公眾持有。根據上市規則第8.08(1)(d)條，倘發行人於上市時的預期市值超過100億港元，則在符合若干條件下，聯交所可能會酌情接受一個介乎15%至25%之間的較低百分比。

我們已向聯交所申請且聯交所已授予我們毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條規定的豁免，接納我們已發行股本總額15%的較低公眾持股百分比。為支持有關申請，本公司已向聯交所確認，(i)其將於招股章程內就聯交所規定的較低公眾持股百分比作出適當披露，連同於上市後在後續刊發的年報內確認公眾持股量的充足程度；(ii)全球發售所提呈發售的股份將有公開市場，且股份數目及其分派程度將能夠使市場正常運轉；(iii)於上市時，我們的預期市值將超過100億港元；及(iv)已發行證券的數量和規模將使市場能夠於存在一個較低公眾持股百分比時妥為運作。

因此，我們的最低公眾持股百分比應為下列較高者：(i)本公司已發行股本總額的15%；及(ii)緊隨全球發售完成後公眾人士持有股份的百分比(因行使超額配股權而導致將予發行股份增加)，惟上文(i)及(ii)的較高者須低於上市規則第8.08(1)(a)條所載最低公眾持股百分比為25%的規定。

董事對本招股章程內容所承擔的責任

本招股章程載有根據公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則(經修訂)及上市規則的規定須向公眾人士提供有關本集團的資料。董事對本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所有資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本招股章程所載任何陳述產生重大誤導。

有關全球發售及本招股章程的資料

本招股章程僅就公開發售(為全球發售的其中一部分)而刊發。就公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有公開發售的條款及條件。公開發售架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節，公開發售股份申請程序的詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節及相關申請表格。

公開發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載的資料與所作出聲明並按當中所載的條款及在有關條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及相關申請表格所載以外有關全球發售的任何資料或聲明。未載於本招股章程或申請表格的任何資料或聲明一概不得視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士及任何彼等各自之董事、高級職員、代理或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以倚賴。

無論如何，送交本招股章程及就股份作出的任何提呈發售、出售或交付概不表示我們的事務自本招股章程日期以來並無任何變動或合理可能涉及變動的事態發展，亦不意味著本招股章程內所載的資料於本招股章程日期後的任何日期屬正確。

預期發售價將由中國銀河(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日透過協議釐定。定價日預期將為2020年1月9日(星期四)或前後。

倘本公司與中國銀河(為其本身及代表包銷商)因任何理由而未能於2020年1月10日(星期五)(或本公司與中國銀河之間可能協定的其他時間)前就發售價達成一致，則全球發售將不會進行。

全球發售的架構及包銷

有關全球發售的架構的進一步詳情(包括其條件及有關超額配股權與穩定價格行動的安排)，請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

上市由獨家保薦人保薦。公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議悉數包銷。有關配售的配售包銷協議預期將於定價日訂立，惟須待中國銀河(為其本身及代表包銷商)與本公司協定發售價後，方可作實。全球發售乃由聯席全球協調人經辦。倘基於任何理由而未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「包銷」一節。

提呈發售股份的限制

每名購買公開發售項下公開發售股份的人士將須或因彼購買公開發售股份而被視為確認，彼已知悉本招股章程及相關申請表格所述有關發售股份的提呈限制，且在抵觸任何有關限制的情況下，彼將不會購買亦不會獲提呈任何發售股份。

本公司概無在香港以外任何司法權區採取任何行動，以獲准在當地公開發售發售股份或派發本招股章程。因此及不限於下文所述，在於任何司法權區或任何情況向任何人士提出的要約或邀請為未獲授權或即屬違法之情況下，本招股章程及／或申請表格不可用作且並不構成有關要約或邀請。除非向有關司法權區的相關證券監管機關登記或獲該等機關授權或豁免，並根據該等司法權區的適用證券法獲得批准，否則在其他司法權區派發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售發售股份均受到限制或不可進行。尤其是，發售股份並未在中國或美國公開提呈發售及出售，亦將不會在中國或美國直接或間接提呈發售或出售。

申請在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准我們已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因(i)超額配股權及(ii)首次公開發售前購股權以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何額外股份)上市及買賣。本公司概無任何部分股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或於短期內亦無意於任何其他證券交易所尋求相關上市或上市許可。

股份將符合資格納入中央結算系統

待股份獲批在聯交所上市及買賣且本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須在任何交易日後第二個營業日於中央結算系統進行交收。在中央結算系統進行的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。我們已作出一切必要安排令股份獲准納入中央結算系統。投資者應尋求彼等的經紀或其他專業顧問的意見，以了解中央結算系統交收安排及此等安排將如何影響彼等的權利及權益的詳情。

股東名冊及印花稅

所有發售股份將會於本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司於香港存置的股東名冊分冊登記。本公司的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處 Conyers Trust Company (Cayman) Limited 存置。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。買賣本公司在香港股東名冊分冊中登記的股份均須繳納香港印花稅。僅在本公司股東名冊分冊中登記的股份可於聯交所交易。

建議諮詢專業稅務意見

發售股份的申請人如對有關認購、購買、持有、處置、買賣股份或行使其所附帶的任何權利的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或任何彼等各自之董事、高級職員、代理、顧問或參與全球發售的任何其他人士對任何人士或股份持有人因認購、購買、持有、處置、買賣發售股份或行使其所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或債務概不承擔任何責任。

股份開始買賣

預期股份將於2020年1月16日(星期四)上午九時正開始在聯交所買賣。股份將以每手2,000股股份為單位進行買賣。

股份的股份代號為9968。

匯率換算

僅為方便閣下起見，本招股章程載有若干以美元、人民幣及港元計值款項之間的換算。除另有指明者外，人民幣乃以人民幣0.90133元兌1.00港元的匯率換算為港元。概不表示及概不應詮釋為表示於有關日期或任何其他日期以一種貨幣計值款項可按所示匯率實際兌換為另一種貨幣計值款項或根本無法兌換。

概不表示任何以美元、人民幣或港元計值的款項於相關日期能夠或可能已經按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本無法兌換。

語言

本招股章程英文版與中文譯本如有任何歧義，概以英文版為準。中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)的中英文名稱已載於本招股章程，以便參考，如有任何歧義，概以中文名稱為準。

約整

本招股章程所載的若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格所示總計數字未必為其上所列各數字的算術總和。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
董事會主席兼非執行董事		
倫瑞祥	香港九龍 京士柏道33號 爵士花園 5座18樓C室	中國

執行董事

倫照明	中國 廣東省東莞市 東駿路28號 東駿豪苑 觀湖居 A幢701室	澳洲
劉金國	香港 鯉魚涌 太古灣道6號 雅蓮閣 7樓C室	中國
盧沛軍	中國 廣東省東莞市 厚街 發展大廈 D401室	中國

獨立非執行董事

趙麗娟	香港 北角 炮台山道32號 富澤花園 富邦閣 22樓B室	中國
熊運信	香港 雲景道38號 雲景台 21樓F室	中國
林燕娜	中國 上海市 華山路800弄18號 23樓2303室	中國

有關董事的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

獨家保薦人

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
上環
干諾道中111號
永安中心20樓

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及 聯席牽頭經辦人

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
上環
干諾道中111號
永安中心20樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45樓

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

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 (以英文字母順序排列)

興證國際融資有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

招商證券(香港)有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期48樓

董事及參與全球發售的各方

廣發證券(香港)經紀有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

港利資本有限公司

香港
干諾道中88號
南豐大廈9樓908-911室

鴻鵬資本證券有限公司

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓44樓

國信證券(香港)融資有限公司

香港
中環
金融街8號
國際金融中心2期42樓

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

中泰國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

聯席牽頭經辦人(以英文字母順序排列)

玖富證券有限公司

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場48樓4806-07室

銀河一聯昌證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈25樓

千里碩證券有限公司

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西翼16樓1601-1604室

董事及參與全球發售的各方

金裕富證券有限公司

香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓

聯合證券有限公司

香港
皇后大道中183號
中遠大廈
25樓2511室

利得證券(香港)有限公司

香港
上環
威靈頓街198號
威靈頓大廈23樓A室

TUS Corporate Finance Limited

香港
中環
皇后大道中12號
上海商業銀行大廈15樓

創市証券有限公司

香港
金鐘道89號
力寶中心
一座23樓2308室

本公司的法律顧問

有關香港法律：

的近律師行
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈5樓

董事及參與全球發售的各方

有關中國法律：
北京大成(深圳)律師事務所
中國
廣東省深圳市福田區
深南大道1006號
深圳國際創新中心
A棟3樓及4樓

有關開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律：
德杰律師事務所
香港
康樂廣場一號
怡和大廈31樓

有關中國法律：
金杜律師事務所
中國
廣東省廣州市
珠江新城珠江東路6號
廣州周大福金融中心25樓

申報會計師及核數師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
英皇道979號
太古坊一座7樓

行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
英皇道979號
太古坊一座7樓

董事及參與全球發售的各方

內部控制顧問

哲慧企管專才有限公司
香港
北角
英皇道625號
2樓

合規顧問

TUS Corporate Finance Limited
香港
中環
皇后大道中12號
上海商業銀行大廈15樓

收款銀行

恒生銀行有限公司
香港
德輔道中83號

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點及總辦事處	中國 廣東省東莞市 厚街鎮北環路1號
香港主要營業地點	香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 24樓2403-2408室
公司網站	www.huijingholdings.com (本公司網站所載資料並不構成 本招股章程一部分)
公司秘書	劉金國先生 執業會計師 香港 鰂魚涌 太古灣道6號 雅蓮閣 7樓C室
授權代表 (就上市規則而言)	倫照明先生 中國 廣東省東莞市 東駿路28號 東駿豪苑 觀湖居 A幢701室 劉金國先生 香港 鰂魚涌 太古灣道6號 雅蓮閣 7樓C室
審核委員會	趙麗娟女士(主席) 熊運信先生 林燕娜女士

公司資料

薪酬委員會

林燕娜女士(主席)
熊運信先生
倫瑞祥先生

提名委員會

倫瑞祥先生(主席)
熊運信先生
林燕娜女士

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

主要往來銀行

恒生銀行
香港
德輔道中83號

東莞農村商業銀行厚街支行
中國
廣東省東莞市
厚街鎮康樂北路10號

工商銀行東莞厚街支行
中國
廣東省東莞市
厚街鎮厚街大道51號

中國建設銀行東莞市厚街支行
中國
廣東省東莞市
厚街鎮體育路
盛和花園門口側

行業概覽

除另有指示外，本節所載的資料及統計數據乃摘錄及來源於多種官方政府刊物、公開來源及私人刊物。我們相信，該等資料及統計數據來源對有關資料及統計數據而言屬適當，董事已採取合理謹慎措施摘錄及轉載該等資料及統計數據。我們並無理由相信該等資料及統計數據錯誤或有所誤導或遺漏任何事實致使該等資料錯誤或有所誤導。本公司、獨家保薦人、包銷商、我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士概無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士或參與上市的任何其他各方概不就該等資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。因此，閣下不應過分依賴載於本節的官方及非官方資料。此外，由於收集任何行業及經濟數據本身涉及時間差，故本節所載部分數據可能僅反映收集該等數據時的情況。因此，閣下評估本節所載資料時務應考慮本行業及中國與其他地區經濟其後的變化。

資料來源

為進行全球發售，我們已委聘獨立第三方仲量聯行編製行業研究報告，而當中載有關於中國及我們營運所在城市的房地產市場的必要資料，用於本招股章程。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用約530,000港元，而我們相信此乃與同類報告的市場收費相若。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，為尋求通過擁有、佔用及投資房地產實現增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有逾280個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾60,000名僱員。

本節乃主要由指定市場研究團隊按照來自多種政府刊物、實地到訪及面談、知名研究機構及仲量聯行自有數據庫的資料及統計數據編製。我們認為上述資料及統計數據可靠。

仲量聯行採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及仲量聯行了解其自有數據庫及所訂閱的Statista、CEIC及中國房地產指數系統的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行以下列假設為依據：本公司所提供的所有文件均屬真實準確；相關政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。房地產市場不斷波動且變化無常。仲量聯行並無責任對房地

行業概覽

產市場的未來狀況作出任何預測或以任何方式作出保證；若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。

於最後實際可行日期，經董事作出合理查詢後所知，董事確認市場資料自行業研究報告日期或行業研究報告所載相關資料的日期以來並無任何不利變動，因此不會對本節所載的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

中國房地產市場

中國房地產市場的主要指標

隨著經濟快速發展及固定資產投資增長，雖然中央政府於2015年實施一系列收緊措施，以令過熱的房地產市場降溫，但中國房地產投資總額仍快速穩步增加，由2013年的人民幣86,010億元增至2018年的人民幣120,260億元，複合年增長率為6.9%。此外，由於開發商預期投資需求可能隨實施收緊措施而縮減，故落成住宅物業的建築面積於2016年至2018年期間連續三年下跌。然而，中國住宅物業平均價格由2013年每平方米人民幣5,850元增至2018年每平方米人民幣8,544元，複合年增長率為7.9%。

根據中央政府發佈的「十三五」規劃中的城市群規劃提出，中國將於2020年前建成總計19個區域城市群，各城市群由便利的交通基礎設施連接核心城市與其周邊數個城市構成。城市群規劃旨在促進區域間經濟更均衡發展。預計該等城市群內的三四線城市可受惠於更多工業發展支持及人口流入，繼而推動該等城市的住房需求。

下表載列所示年度節選中國房地產指標：

節選中國房地產市場指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率 (2013年至 2018年)
房地產投資總額(人民幣十億元)	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	6.9%
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	7.6%
在建住房建築面積 ¹ (百萬平方米)	4,863	5,151	5,116	5,213	5,364	5,700	3.2%
新動工住房建築面積(百萬平方米)	1,458	1,249	1,067	1,159	1,281	1,534	1.0%
已竣工住房建築面積 ² (百萬平方米)	787	809	738	772	718	660	-3.5%
已售住房建築面積(百萬平方米)	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	5.0%
住房平均售價(人民幣元/平方米)	5,850	5,933	6,473	7,203	7,614	8,544	7.9%

資料來源：中國國家統計局

¹ 根據中國國家統計局的資料，該數字包括該期間新建面積、上一期間在建面積、先前已停工或誤工但於該期間重啟的建築面積、該期間已完工建築面積及該期間內在建但停工或誤工的面積。

² 根據中國國家統計局的資料，該數字包括根據設計規範已完工、滿足居住及使用標準、通過驗收程序或取得驗收證書及可交付使用的建築面積。

本集團營運所處地區物業發展之市場驅動力

物業市場的主要驅動力包括城市群的發展、城市人口的增長、城市化進程的加快、城市居民可支配收入和支出的增加以及政府鼓勵城市棚戶區重建。

(1) 城市群的進一步發展

中國已經形成三個發達的城市群，即京津冀地區、長三角和珠三角，這三個主要城市群的國內生產總值於2018年佔中國全部國內生產總值約38.1%。同時，中國政府推出進一步舉措發展關中平原連同長江中游(環成都及重慶一帶等地)的新興城市群。截至2018年底，19個城市群佔中國人口約75.3%並佔國內生產總值的88.1%。該等城市群將進一步改善區域之間的協調發展及城市人口的增長。

(2) 城市人口的增長

中國的快速經濟發展、獨生子女政策(「獨生子女政策」)限制的取消及戶口政策(「戶口政策」)的改革促進了城市人口的增長。根據中國國家統計局的資料，城市人口已從2013年的7.31億增至2018年的8.31億，複合年增長率約為2.6%。城市人口的增加將有助於形成新型的城市化和消費結構升級。

(3) 城市化加快

中國的城市化在2018年達到59.6%。根據《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，城市化的水平和質量於不久將來將保持穩定增長，中國的城市化率將在2020年達到60%。預計城市人口的增長將使對消費、城市基礎設施以及房地產市場的需求得以升級。

(4) 城鎮居民可支配收入及開支的增加

由於中國經濟快速發展，人們的生活水平不斷改善，近年來收入和支出均穩定增長。城鎮居民人均可支配收入從2013年的人民幣26,467元增至2018年的人民幣39,251元，複合年增長率約為8.2%，而城鎮居民的人均消費支出於2018年達到人民幣26,112元，同期的複合年增長率約為7.2%。隨著可支配收入不斷增加，國內消費和房地產市場的投資增長，其中包括住宅和其他物業的支出。

(5) 政府鼓勵城市棚戶區重建

近年來，中國所有地區和有關政府部門持續加大在城市棚戶區改造方面的力度。根據中國住房和城鄉建設部(住房和城鄉建設部)的資料，城市棚戶區於2018年已重建約6.3百萬套住房，而2013年為3.2百萬套，複合年增長率為14.5%。因重建該等地區而搬遷的大量人群獲得金錢及/或住房補償。考慮到該等人群的升級需求和較高的購買力，中國的住宅房地產市場將得到極大發展。

中國房地產政策近期發展

中國房地產市場極易受到政府的監管影響。為避免房地產市場過熱，中央及地方政府近年來推行多項收緊措施以穩定樓價。例如，於2016年10月，北京、上海及深圳等多個城市均發出彼等各自版本的住房限制政策。該等政策的內容大致相同，並包括購買限制及貸款限制，視乎買方於該城市內是否有貸款記錄、永久居住權及社會保障而定。上述措施或會影響投機投資者的需求，而對首次購房者和升級者的需求影響較小。

此外，於2016年末的中央經濟工作會議首次提到「房子是用來住的，不是用來炒的」成為其後的基本原則。於2018年，住房和城鄉建設部³重申將嚴厲執行住房限制政策。此外，住房和城鄉建設部於2018年間已召集17個城市的負責人進行面對面會談，並指示他們打擊炒賣需求及遏止樓價上漲。

對於有升價壓力的大多數一線城市，預期將繼續實施嚴格限制並將合理推出更多住宅用地。相反，由於不同的政策回應，低線城市的房地產市場更為成熟。從政策目的角度而言，由於健康的存貨水平或強勁的購買需求，限制相對強硬的城市一般具備住房價格上漲的潛力。至於政策相對溫和的城市，其房地產市場極為穩定。

本集團市場定位

作為專注於開發和銷售住宅及綜合物業項目的房地產公司，本集團於過往年度展現強勁增長。於2018年，本集團的總合約銷售按年增加97.7%至約人民幣25.624億元。此外，根據仲量聯行的資料，按合約銷售額計算，本集團於100大當地物業開發商中在東莞排名第28位(佔市場份額的0.6%)、在長沙排名第63位(佔市場份額的0.4%)及在合肥排名第39位(佔市場份額的0.6%)，並分別佔河源⁴及衡陽⁵市場份額的1.3%及0.8%。

³ 「中華人民共和國住房和城鄉建設部」的縮寫

⁴ 根據河源統計局的資料，2018年河源商品房的總銷售額約人民幣299億元。本集團於2018年在河源的總銷售額約人民幣3.753億元。

⁵ 根據衡陽統計局的資料，2018年衡陽商品房的總銷售額約人民幣269億元。本集團於2018年在衡陽的總銷售額約人民幣2.037億元。

競爭格局

中國商業及住宅物業市場高度分散且競爭激烈。此外，物業開發行業為資本密集型行業，而房地產銷售、融資以及土地收購均受到週期性波動的影響，可能在很大程度上影響物業開發商的資本狀況。近期限制性住房措施連同收緊的信貸政策對小型物業開發商造成流動資金壓力，為資產負債實力強勁的大型物業開發商創造更多併購機會，而預期該行業繼續保持整合趨勢。根據中房信的資料，中國50大開發商佔總銷售額的比例由2017年的45.9%升至2018年的55.1%。

本集團的競爭對手包括大型全國性及地區性開發商，如萬科企業股份有限公司（「萬科」，於1984年成立，為領先的物業開發商，其股份於深圳證券交易所及聯交所上市，主要提供物業開發及物業管理服務）、碧桂園控股有限公司（「碧桂園」，於1992年成立，為領先的物業開發商，其股份於聯交所上市，其業務涵括在中國及海外進行物業開發及物業管理等，著眼於中國城市的城市化）、中國恒大集團（「恒大」，於1996年成立，為財富500強公司，其股份在聯交所上市，業務包括房地產、金融、健康、旅遊及體育）及金地商置集團有限公司（「金地」，於1988年成立，為總部設於深圳的物業開發商，其股份在上海證券交易所及聯交所上市。該公司於中國及美國均有營運住宅及商業開發業務）。根據中國房地產指數系統，於2018年，本集團在東莞的三大主要競爭對手萬科、碧桂園及金地的合約銷售額分別約人民幣198億元、人民幣179億元及人民幣83億元；而本集團在東莞的合約銷售額則約人民幣6.8億元。本集團於土地收購策略、城市更新經驗、品牌知名度、財務資源、產品設計及質量以及新工業房地產開發經驗方面與其競爭。本集團努力鞏固其於東莞、深圳、廣州及大灣區其他城市的市場地位，同時積極物色機會以擴大於東南及華中地區城市（如合肥、衡陽及長沙）的業務。

中國選定地區的房地產市場

廣東省

東莞

東莞具有強大的製造業及完整的工業體系。其名義國內生產總值由2013年的人民幣5,591億元增加至2018年的人民幣8,279億元，複合年增長率為8.2%。

行業概覽

下表載列於所示年度東莞的節選經濟指標。

東莞的節選經濟指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
常住人口(百萬)	8.32	8.34	8.25	8.26	8.34	8.39	0.2%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	559.1	596.8	637.4	693.7	758.2	827.9	8.2%
實際國內生產總值增長率(%)	9.8	7.8	8.0	8.1	8.1	7.4	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	67,320	71,651	76,812	84,007	91,329	98,939	8.0%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	46,594	36,764	39,793	43,096	46,739	50,721	8.4% ^(附註1)
消費品零售額(人民幣十億元)	178.7	194.2	218.5	247.1	268.8	290.6	10.2%
固定資產投資(人民幣十億元)	138.4	142.7	144.7	155.7	171.3	181.1	5.5%
消費者物價指數(上一年度=100)	101.9	102.3	101.4	102.7	101.4	102.5	102.0 ^(附註2)
城市化率(%)	88.8	88.8	88.8	89.1	89.9	91.0	不適用

附註：

1. 政府於2014年改變統計標準，因此複合年增長率根據2014年至2018年之數據計算
2. 該等數字之算術平均值

資料來源：國家統計局、東莞統計公報

由於政府實施的購房獎勵計劃及較深圳相對為低的價格，東莞住宅市場的投資氣氛於2015年及2016年呈上升趨勢。為規範過熱的房地產市場，政府於2016年至2017年出台一系列的嚴格措施。因此，已售住宅物業的建築面積自2016年起下跌，住宅物業的平均價於2015至2017年期間急劇上漲，最終在2018年穩定維持在每平方米人民幣17,876元。然而，平均價於2013年至2018年期間按複合年增長率15.4%上漲。

下表載列於所示年度東莞的節選住宅物業市場指標。

東莞的物業市場指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	49.8	58.8	57.5	64.3	70.2	73.7	8.2%
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	36.8	41.8	40.2	43.9	51.2	52.6	7.4%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	1.9	3.2	2.7	1.7	3.6	不適用	17.3% ^(附註1)
已出售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	7.2	5.6	9.5	8.9	5.9	5.1	-6.9%
住宅物業平均價(人民幣元/平方米)	8,737	9,156	9,642	13,780	17,271	17,876	15.4%

附註：

1. 並無2018年數據，複合年增長率根據2013年至2017年之數據計算

資料來源：國家統計局、東莞統計公報

行業概覽

河源

於過往十年，產業升級已成為促進河源經濟發展的中堅力量。河源於過往數年取得快速經濟發展，名義國內生產總值由2013年的人民幣690億元增加至2018年的人民幣1,006億元，複合年增長率為7.8%。

下表載列於所示年度河源的節選經濟指標。

河源的節選經濟指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
常住人口(百萬)	3.04	3.06	3.07	3.08	3.09	3.09	0.4%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	69.0	75.4	78.3	85.4	94.6	100.6	7.8%
實際國內生產總值增長率(%)	12.1	8.5	6.1	6.6	5.1	6.3	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	22,810	24,721	25,513	27,739	30,659	32,530	7.4%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	18,436	18,246	20,016	21,817	23,780	25,492	6.7%
消費品零售額(人民幣十億元) ^(附註1)	38.1	43.5	48.3	53.7	58.6	62.9	10.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	34.3	45.3	56.4	65.2	77.8	67.7	14.6%
消費者物價指數(上一年度=100)	102.1	102.0	102.1	102.0	101.1	102.0	101.9 ^(附註2)
城市化率(%)	40.6	41.3	42.2	43.0	43.9	45.3	不適用

附註：

1. 自2013年起，統計指標已根據第三次全國經濟普查進行調整
2. 該等數字之算術平均值

資料來源：國家統計局、河源統計公報

由於經濟發展差距，河源的房價低於珠三角地區其他城市。然而，隨著近年來產業轉移，越來越多的人士到河源工作。剛性需求已帶動房地產市場發展，令住宅物業建築面積自2016年起呈現爆炸式增長。

同時，剛性需求導致住宅物業平均價持續上漲，於2018年為每平方米人民幣7,331元。

行業概覽

下表載列於所示年度河源的節選住宅物業市場指標。

河源的節選物業市場指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	8.9	10.1	12.9	17.6	22.4	22.1	20.0%
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	6.3	6.9	9.4	13.0	17.9	18.0	23.4%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	1.4	0.9	1.3	1.6	3.7	不適用	27.2% ^(附註1)
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	1.8	1.8	2.3	3.3	5.1	5.0	22.7%
住宅物業平均價(人民幣元/平方米)	4,865	5,064	4,931	5,332	6,369	7,331	8.5%

附註：

- 並無2018年數據，複合年增長率根據2013年至2017年之數據計算

資料來源：國家統計局、河源統計公報

安徽省

合肥

於過往十年，工業及技術已成為促進合肥經濟發展的中堅力量。合肥於過往數年取得快速經濟發展，名義國內生產總值由2013年的人民幣4,673億元增加至2018年的人民幣7,823億元，複合年增長率為10.9%。

下表載列於所示年度合肥的節選經濟指標。

合肥的節選經濟指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
常住人口(百萬)	7.61	7.70	7.79	7.87	7.97	8.09	1.2%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	467.3	518.1	566.0	627.4	700.3	782.3	10.9%
實際國內生產總值增長率(%)	11.5	10.0	10.5	9.8	8.5	8.5	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	61,555	67,689	73,102	80,136	88,456	97,470	9.6%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	26,826	29,348	31,989	34,852	37,972	41,484	9.1%
消費品零售額(人民幣十億元)	148.1	166.7	218.4	244.6	272.9	297.7	15.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	453.5	530.3	615.3	650.1	635.1	680.2 ^(附註1)	8.8%
消費者物價指數(上一年度=100)	102.7	102.0	101.6	102.6	101.4	102.0	102.11 ^(附註2)
城市化率(%)	67.8	69.1	70.4	72.1	73.8	75.0	不適用

行業概覽

附註：

1. 估計數字乃基於合肥統計公報公佈的增長率
2. 該等數字之算術平均值

資料來源：國家統計局、合肥統計公報

由於周邊城市房地產市場的流動資金過剩及嚴格的監管，合肥物業市場相對較低價格已吸引很多投機性需求，導致住宅物業價格自2016年起呈現爆炸式增長。儘管實施住房限制政策，住宅房價於2018年末上漲至每平方米人民幣13,069元。

下表載列於所示年度合肥的節選物業市場指標。

合肥的物業市場指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	110.6	112.7	125.9	135.3	155.7	152.7	6.7%
住宅							
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	67.4	71.5	77.9	86.1	109.5	116.6	11.6%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	10.7	7.0	7.1	8.6	7.8	9.1	-3.2%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	14.5	13.3	12.9	17.1	9.6	11.0	-5.3%
住宅物業平均價(人民幣元/平方米)	6,084	6,917	7,512	9,312	11,442	13,069	16.5%
辦公室							
房地產投資—辦公室(人民幣十億元)	9.3	7.3	10.1	12.1	11.4	10.7	2.9%
已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米)	0.60	0.57	0.50	0.33	0.93	1.25	15.6%
已售辦公物業建築面積(百萬平方米)	0.58	0.53	0.69	1.29	1.16	0.87	8.3%
辦公物業平均價(人民幣元/平方米)	8,117	8,175	8,840	9,054	9,244	10,626	5.5%

資料來源：國家統計局、合肥統計公報

湖南省

長沙

憑藉現代化的製造能力、技術創新及政府政策支持，長沙於過往數年取得快速發展，名義國內生產總值由2013年的人民幣7,153億元增加至2018年的人民幣11,003億元，複合年增長率為9.0%。

行業概覽

下表載列於所示年度長沙的節選經濟指標。

長沙的節選經濟指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
常住人口(百萬)	7.22	7.31	7.43	7.65	7.92	8.15	2.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	715.3	782.5	851.0	935.7	1,021.0	1,100.3	9.0%
實際國內生產總值增長率(%)	12.0	10.5	9.9	9.4	9.0	8.5	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	99,570	107,683	115,443	124,122	131,207	134,933	6.3%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	33,662	36,826	39,961	43,294	46,948	50,792	8.6%
消費品零售額(人民幣十億元)	286.0	316.2	369.1	411.7	454.8	476.5	10.7%
固定資產投資(人民幣十億元)	459.3	543.6	636.3	669.3	756.8	843.8 ^(附註1)	12.9%
消費者物價指數(上一年度=100)	102.8	102.7	101.1	101.9	101.3	102.0	102.0 ^(附註2)
城市化率(%)	70.6	72.3	74.4	76.0	77.6	79.1	不適用

附註：

1. 估計數字乃基於長沙統計公報公佈的增長率
2. 該等數字之算術平均值

資料來源：長沙統計年鑒、長沙統計公報

受宏觀經濟波動及經濟結構調整所影響，長沙物業市場於2014年至2015年觸底，並於隨後復甦。於2017年年初，由於長沙物業市場氣氛高漲，政府改變其先前溫和政策，隨後頒佈若干監管政策以穩定物業價格及維持物業市場穩定發展。

下表載列於所示年度長沙的節選物業市場指標。

長沙的物業市場指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	115.8	131.4	100.7	126.7	149.3	150.9	5.4%
住宅							
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	76.9	85.8	64.2	69.4	80.9	90.9	3.4%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	10.7	10.4	9.5	11.1	8.1	9.8	-1.8%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	16.6	13.3	16.9	23.1	18.2	19.7	3.5%
住宅物業平均價(人民幣元/平方米)	5,759	5,458	5,544	6,160	7,287	7,796	3.5%
辦公室							
房地產投資—辦公室(人民幣十億元)	6.4	8.7	9.2	13.9	13.0	10.04	9.4%
已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米)	0.36	0.53	0.62	0.84	0.46	0.56	9.4%
已售辦公物業建築面積(百萬平方米)	0.64	0.38	0.36	0.82	1.14	1.07	10.7%
辦公物業平均價(人民幣元/平方米)	12,148	11,300	9,489	9,689	10,272	12,833	1.1%

資料來源：國家統計局、長沙市統計局

行業概覽

衡陽

衡陽於過往數年取得快速經濟發展，名義國內生產總值由2013年的人民幣2,169億元增加至2018年的人民幣3,046億元，複合年增長率為7.0%。同時，2018年人均國內生產總值達到人民幣42,163元，從2013年至2018年期間的複合年增長率為7.0%。

下表載列於所示年度衡陽的節選經濟指標。

衡陽的節選經濟指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合 年增長率
常住人口(百萬)	7.25	7.30	7.34	7.29	7.21	7.24	0.0%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	216.9	239.7	260.2	286.9	292.2	304.6	7.0%
實際國內生產總值增長率(%)	10.2	9.9	8.7	7.9	8.5	8.3	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	30,030	32,934	35,538	39,233	40,321	42,163	7.0%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	22,297	24,370	26,515	28,848	31,300	33,741	8.6%
消費品零售額(人民幣十億元)	73.2	82.6	98.9	112.8	124.8	132.7	12.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	143.7	176.7	212.6	228.2	261.6	288.5 ^(附註1)	15.0%
消費者物價指數(上一年度=100)	102.4	101.6	101.5	102.5	101.4	102.0	101.9 ^(附註2)
城市化率(%)	48.1	48.5	49.2	51.1	52.5	53.6	不適用

附註：

- 估計數字乃基於衡陽統計公報公佈的增長率
- 該等數字之算術平均值

資料來源：衡陽統計公報、湖南統計年鑒

衡陽的物業市場於2016年曾一度飆升，原因首先是政府推出購房鼓勵政策，其次是衡陽物業市場價格較低，吸引了大量投機性需求。

下表載列於所示期間衡陽住宅物業市場的節選指標。

衡陽物業市場指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2018年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	11.1	13.8	14.1	15.1	17.4	25.3	17.9%
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	8.2	10.5	11.9	11.3	不適用	20.4	20.0%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	3.6	1.7	2.0	3.0	2.5	不適用	-9.0% ^(附註1)
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	3.5	3.6	3.5	4.8	5.6	不適用	12.7% ^(附註1)
住宅物業平均價格(每平方米人民幣元)	3,049	3,449	3,340	3,500	3,974	不適用	6.8% ^(附註1)

行業概覽

附註：

1. 並無2018年數據，複合年增長率乃根據2013年至2017年的數字計算

資料來源：衡陽統計公報、湖南統計年鑒

土地價格趨勢

多數情況下，土地成本佔開發商成本的主要部分，且於近年持續上漲。根據中國國土資源部的資料，平均住宅土地成本由2013年每平方米人民幣5,033元升至2018年每平方米人民幣7,080元，於2013年至2018年的複合年增長率為7.1%。由於政府有意在房價上升的壓力下增加該等城市的住宅土地供應，故預期平均土地成本於可見將來會持續平穩上升。

中國住宅土地成本(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率 (2013年至 2018年)
106個監測城市的平均住宅土地成本 (人民幣元/平方米) ^(附註1)	5,033	5,277	5,484	5,918	6,522	7,080	7.1%

附註：

1. 於2018年，監測城市由105個增加至106個

資料來源：中國自然資源部

主要建築材料價格趨勢

除土地收購外，建築材料成本(例如鋼材及水泥)亦為物業開發商的一項重要考慮因素。根據有關協會的統計數據，由於2012年至2015年的供過於求問題，鋼材及水泥價格均呈現下降趨勢。儘管如此，政府已採取措施關閉過去幾年出現污染問題的許多中小型生產公司。因此，建築材料價格已由2015年的最低水平大幅上升。除非房地產市場出現突發性下挫，預期該等主要建築材料的價格可能維持穩定增長。

行業概覽

下表載列於所示年度中國的節選建築材料統計數據。

中國的節選建築材料統計數據(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率 (2013年至 2018年)
鋼材價格指數(1994年基準年度=100)	99.1	83.1	56.4	99.5	121.8	107.1	1.6%
水泥(每噸人民幣元)	356.2	308.4	247.4	318.7	414.9	449.0	4.7%

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

勞工成本價格趨勢

勞工成本為開發商另一項重要考慮因素。根據國家統計局的資料，2017年建築及房地產行業工人的平均薪資分別為人民幣55,568元及人民幣69,277元。預期平均薪資將隨持續經濟增長前景維持上升趨勢，這亦表示開發商的勞工成本日後會增加。

下表載列於所示年度中國的勞工成本。

中國的勞工成本(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率 (2013年至 2018年)
建築業工人平均薪資(人民幣元)	42,072	45,804	48,886	52,082	55,568	60,501	7.5%
房地產業工人平均薪資(人民幣元)	51,048	55,568	60,244	65,497	69,277	75,281	8.1%

資料來源：國家統計局

工業房地產市場概覽

新工業房地產概覽

新工業房地產構想於不到十年前提出，然而，由上述政府激勵計劃以及房地產從業者數目不斷增長，我們已觀察到過往數年該市場快速增長，尤其於政府於2016年前後實施一系列住房限制政策以抑制2015年至2016年中國房價飛漲之後。

目前，我們處於產業導向階段。憑藉中央及地方政府政策的支持，傳統物業開發商現透過參與工業房地產市場努力抓住機會。

新工業房地產的政策及激勵措施

於過往數年，為引導開發商轉型，國家及地方政府頒佈政策及激勵措施。

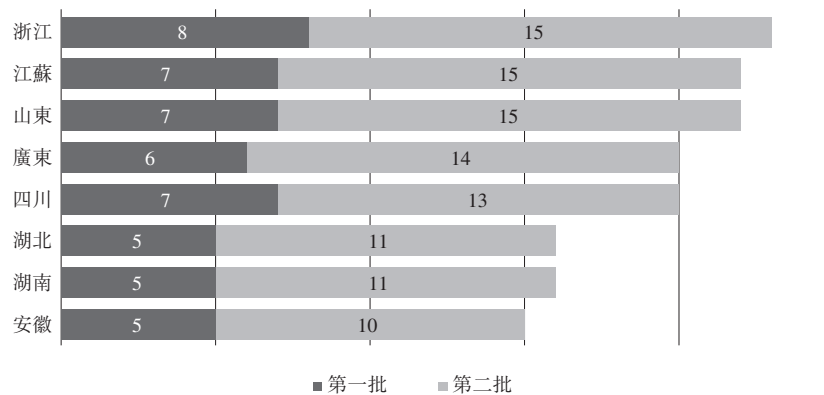
創新及新興產業

不僅國務院於2017年頒佈的政府工作報告提到新興產業的重要性，地方政府亦提出新興產業的發展計劃。例如，於2017年1月，國家發展和改革委員會(發改委)頒佈《戰略性新興產業重點產品和服務指導目錄》，強調五大領域及八個新產業的發展計劃。此外，新興產業(如人工智能及數字化創新)為該文件內首次提出，表明其長遠將成為中國的熱門產業。

特色小鎮⁶

於2014年10月，特色小鎮於浙江省首次提出。於2015年，浙江省頒佈浙江政府工作報告以及《關於加快特色小鎮規劃建設的指導意見》以促進該行業發展。此後，浙江特色小鎮的成功引起中央及其他省級政府的注意。於2016年，政府頒佈一系列業內文件以於國家及省級層面支持該行業。現在，根據住房和城鄉建設部公佈的第一及第二批特色小鎮名單，中國有403個特色小鎮，並已規劃1,500省級小鎮。

主要省份特色小鎮數目



資料來源：住房和城鄉建設部、仲量聯行

此外，根據發改委的資料，於「十三五」規劃期間，中國將推出100個新智能試點城市，而新一代人工智能行業將為特色小鎮的主要方針。

⁶ 文旅小鎮指推廣文化旅遊業的特色小鎮。文旅小鎮一般倚靠周邊地區的地理優勢、自然資源、人力資源、特色工業及社區，亦為一個與其他相關行業、住宅社區及其他旅遊區(或景點區)互動並產生協同效應的特色區域。特色小鎮指依據個別特色，如旅遊業、文化創意、陶瓷、中藥、物流及無人機而建設的小鎮。

行業概覽

人工智能行業的上述益處令眾多領先房地產公司發展人工智能特色小鎮。值得注意的是，本集團將浙江一家具領先地位的研發大學引入其東莞人工智能特色小鎮。

文化旅遊產業市場概覽

文化旅遊市場概覽

眾所周知，休閒及旅遊設施會影響物業價值。文化旅遊小鎮現時為特色小鎮的重要分部，特色小鎮被公認為一個新興及流行行業。

隨著過往十年旅遊市場的強勁增長，文化旅遊房地產市場發展經歷強勁增長階段，隨後經歷調整。從2012年至2014年，文化旅遊項目數量平均每年增加約2,850個，年均增長率為92%。此後，市場過於飽和，無法維持相對較高的擴張速度。統計數據顯示，文化旅遊房地產開發商數目由2014年的5,324家減少至2015年的5,297家。然而，由於政府出台刺激政策，2016年出現新的市場動力，使得文化旅遊物業開發商的數目出現緩步正面增長。然而，旅遊房地產的累計建築面積於2018年達到3,378百萬平方米，於2013年至2018年的複合年增長率為39.7%。

下表載列於所示年度中國的節選文化旅遊房地產市場指標。

中國的節選文化旅遊房地產市場指標(2013年至2018年)

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年 至2018年 複合 年增長率
文化旅遊房地產開發商數目(家)	3,558	5,324	5,297	5,403	5,657	5,790	23.5%
文化旅遊房地產項目數目(個)	5,299	7,965	8,701	8,918	9,246	9,395	26.8%
文化旅遊房地產項目累計建築面積 (百萬平方米)	1,319	2,400	2,631	3,107	3,265	3,378	39.7%

資料來源：中國國家旅遊局、中房信

本集團目前於湖南省衡陽開發衡陽·滙景雁湖生態文旅小鎮，為當地一個知名項目。於2018年末，於衡陽共有三個進行中的文化旅遊項目，分別為衡陽·滙景雁湖生態文旅小鎮(總規劃面積為5.4百萬平方米及總投資為人民幣80億元)、金鐘雨母小鎮(總規劃面積為0.67百萬平方米)及衡陽夢東方旅遊度假區(總規劃面積為10.7百萬平方米及總投資為人民幣100億元)。後兩者項目由本集團的競爭對手開發。

城市更新市場概覽

城市更新已成為廣東省的獨特發展趨勢，其指舊城鎮、舊廠房及舊村莊更新。就政府而言，城市更新可改善城市形象及品質、解決土地供應及需求失衡、增加地方政府財政收入、刺激經濟發展等。於2018年4月，廣東省國土資源廳發佈《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》，要求地方政府確保土地供應的數量，加快對改造項目的審批。此外，可以將使用效率低下的合格建設用地記錄為「三舊改造」用途。倘若房地產開發商開發優先規劃的行業(例如先進製造業及高科技服務)，則其將享有優惠政策(例如手續費削減)。在城市層面，《意見》適用於東莞的城市更新，並通常為行業用於東莞的再發展項目。於2019年9月，廣東省頒發《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》，指出其將優化「三舊改造」市場運作體系，促使「三舊改造」取得突破性進展，促進高質量發展。《意見》明確指出，促進「三舊改造」是促進供給側結構性改革和高質量發展的關鍵措施。《意見》亦指出，對於由市場主體實施並已在三舊改造計劃中批准的三舊改造項目(「前提條件」)，只要三分之二的原權利人同意改造，原權利人可以向政府申請裁決該項目。換而言之，三舊改造項目將不再需要原權利人的全體同意來進行改造。

根據廣東省自然資源廳發佈的《廣東省深入推進「三舊」改造三年行動方案(2019-2021年)》，廣東省新推行的「三舊改造」項目的市場規模將超過230,000畝(約153.3百萬平方米)。根據東莞市城市品質三年提升工作會議的報告，東莞的「三舊改造」目標將超過30,00畝(約20百萬平方米)。

作為一個高度城市化地區，珠三角地區擁有較高城市可開發土地利用率，令城市更新成為該等城市土地供應的重要方式。開發商獲准以多種方式(包括公開拍賣及協議出讓)收購該等土地。珠三角地區有關城市多個地方政府已建立其本身有關城市更新開發項目的策略，而有關開發項目已成為物業市場擴張的另一項重大驅動因素。截至2018年12月31日止三個年度各年，東莞就城市更新用途而供應土地地盤面積⁷分別為1.4百萬平方米、0.5百萬平方米及1.0百萬平方米，分別佔東莞供應的土地總地盤面積24.8%、12.5%及17.4%。

⁷ 東莞供應的土地總地盤面積乃合計於有關年度由公開拍賣及招標供應的土地總地盤面積及自公開拍賣及招標外其他方法供應的城市更新土地之地盤面積得出。

行業概覽

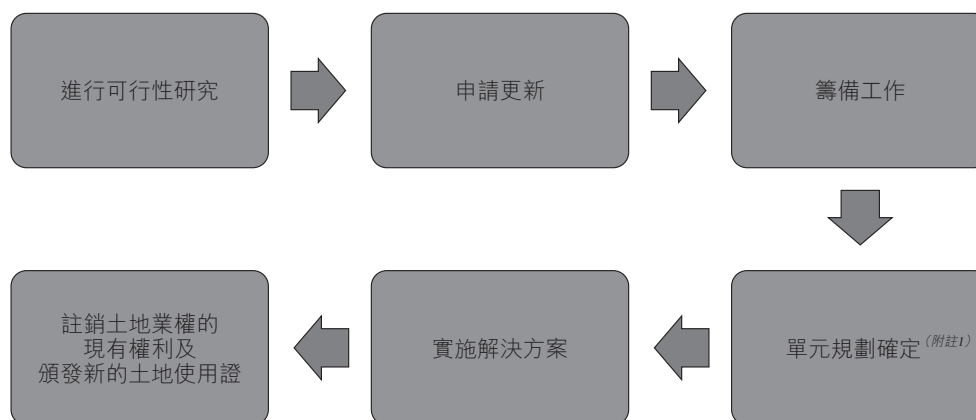
就開發商而言，透過收購城市更新開發項目為未來開發增加土地儲備的方式頗具吸引力。一般而言，開發商通過結合下列策略發現城市更新機會：(i) 建立擅長尋找城市更新項目機遇的業務開發團隊；(ii) 進行市場研究以確定地塊的位置、未來開發潛力、人口、經濟、消費者行為、政府態度以及土地使用權；及(iii) 確定有關土地在城市總體規劃中的位置和潛力。然而，在實現該等目標之前需要處理多項挑戰。困難可能包括：(a) 開發商的短期利益與城市層面的城市更新長期目標之間的衝突；(b) 與業主就拆除及搬遷補償進行的協商；(c) 在以市場為基礎的運營模式下解決「釘子戶」的難度；(d) 城市更新申請和政府審批程序的複雜性；最後但並非最不重要的，(e) 有關宗地界線邊界、土地所有權和土地使用權等的文件不明確。最具挑戰性的是處理「舊村」，因為村民通常具有較強的議價能力。此乃因為持有農村土地所有權的農村集體組織將考慮其村民的權益，且該等村民的數量遠多於「舊廠」及「舊鎮」土地的擁有人數量，從而導致談判過程耗時更長且更為複雜。此外，為提高城市更新項目的吸引力，開發商通常向村民提供較高的拆賠比。儘管「舊村」地區有大型潛在建設用地，開發商應首先與當地政府合作解決土地使用權問題，直至土地可作轉讓。然而，如至今於眾多案例所見，對開發商而言，其通常為耗時及困難的過程，且彼等通常面臨與村民及組織磋商、融資問題、開發週期長等挑戰。從此角度看，就若干開發商而言，「舊廠」改造較「舊城鎮」或「舊村莊」重建更可取，原因為其通常涉及與較少數目利益相關者磋商且開發週期更短，此可能令投資回報更高。

城市更新開發項目要求參與者對整個地區有大局觀，包括城市發展方向、城市規劃、產業升級及轉型、居住安置等。此外，大多數城市更新開發項目正在改造成商品住宅，但僅城市更新項目的部分區域將按住宅計劃建造，或甚至並無商品住宅。因此，這要求開發商擁有強大資金周轉能力、經驗豐富的管理層團隊、提升城市形象的意願等。

對於城市更新發展，主要有三種類型的方案，即村企合作模式、權利人自改模式和單一主體掛牌招商模式。物業開發商於該等模式下的過程、角色及職責以及挑戰和機遇如下：

權利人自改模式

一般而言，權利人自改模式下的城市更新程序如下：



- (i) **進行可行性研究** — 在進行重新開發之前，開發商通常會進行可行性研究，以考慮(其中包括)目標地塊是否符合城市更新要求以及開發商所採納的任何內部標準。
- (ii) **申請更新** — 經展開可行性研究後，開發商將收購或訂約收購有關土地的業權。有關地塊的擁有人(「權利人」)通常為開發商，其將就尋求城市更新所涉的有關土地向有關政府部門作出申請。
- (iii) **籌備工作** — 權利人將整理與各土地有關的必要資料，並向有關政府部門提交編製發展規劃(在舊有制度下)或第(iv)步的單元規劃(在現有制度下)並回覆有關政府部門的詢問(倘必要)。
- (iv) **單元規劃確定** — 有關政府部門將頒發與城市更新有關的單元規劃，列出建議重新開發土地的規劃條件(例如容積率、土地用途及分區要求、樓宇密度、高度限制、綠化率、擬建的必要配套設施等)。

附註：

1. 此步驟乃隨著《意見》的頒佈而推出。

行業概覽

(v) **實施解決方案** — 根據單元規劃，有關政府部門將與權利人協商，就符合發展規劃或單元規劃所規定條件的城市更新片區之重新發展編製詳細的實施解決方案。實施解決方案將提交上級政府部門審批。

(vi) **註銷土地業權的現有權利及頒發新的土地使用證** — 一旦實施計劃獲得批准，權利人可申請註銷土地業權的現有權利，並適時啟動拆除工程。於現有權利被註銷後，權利人將(a)補地價；(b)訂立新的土地出讓合同；(c)獲發新的土地使用權證。其後，開發商如常繼續開發獲新頒發土地權的物業項目。

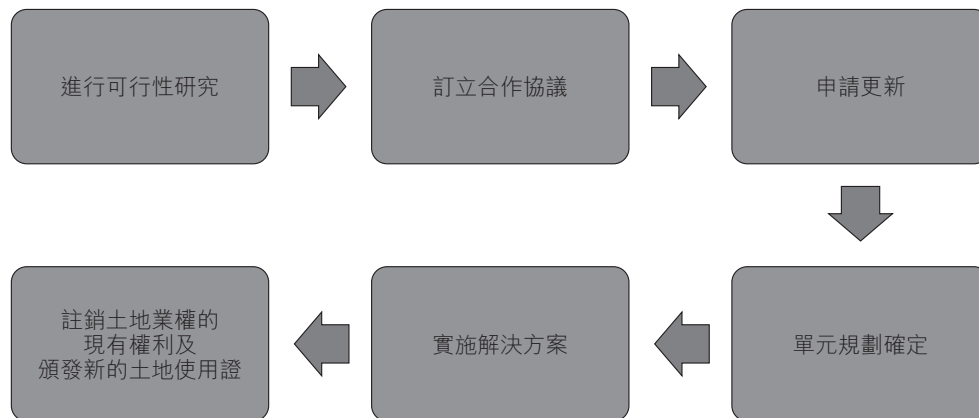
《意見》於2018年8月15日頒佈，當中(其中包括)實施新的最低地盤面積100,000平方米的規定，並要求實施更嚴格的審批程序(即推出上文第(iv)步「單元規劃確定」)。

由於(i)相對寬鬆的監管及審批規定(並無最低地盤面積這一前提條件)及(ii)鑑於在此模式下土地由開發商全資擁有，因而並無安置行動，故權利人自改模式代表一種更為簡單的城市更新方法。開發商所面臨的挑戰與在城市更新程序開始時購買地塊所需的資本承擔有關。

村企合作模式

《意見》已經逐步淘汰村企合作模式，現由單一主體掛牌招商模式所取代。然而，根據相關規則，開發商可在村企合作模式下繼續進行城市更新，但前提是須在《意見》頒佈前提出相關申請(請參閱下文步驟計劃中的(ii))。

村企合作模式下的城市更新一般將遵循下列步驟：



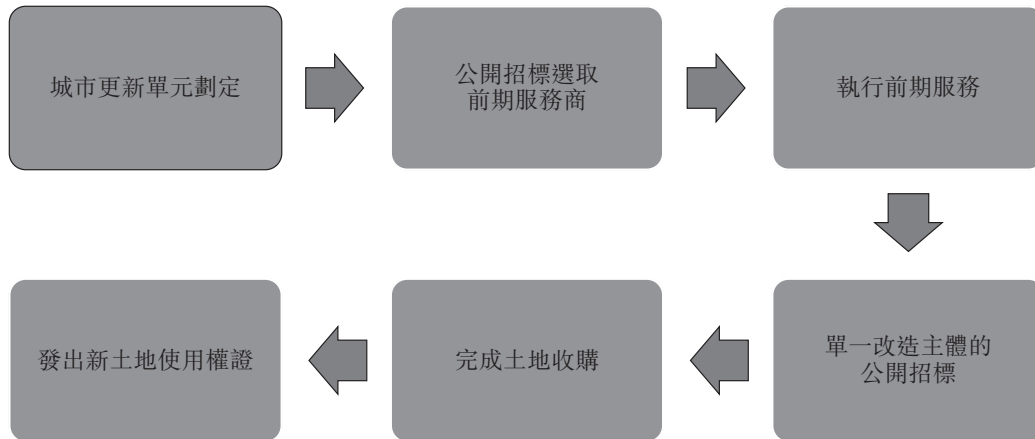
行業概覽

- (i) **進行可行性研究** — 在進行重新開發之前，開發商通常會進行可行性研究，以考慮(其中包括)目標地塊是否符合城市更新要求以及開發商所採納的任何內部標準。
- (ii) **訂立合作協議** — 開發商將與當地的村級經濟聯合社討論並訂立合作協議，並就有關合作協議獲得當地村民的必要集體表決。有關合作協議將列出重新開發相關土地的意向以及安置的主要補償條款。
- (iii) **申請更新** — 相關的經濟聯合社將向有關政府部門提出申請，列出與尋求城市更新的土地有關的若干資料(包括建議土地用途及分區要求)連同合作協議。開發商通常會根據需要向經濟聯合社提供技術或其他協助。
- (iv) **單元規劃確認** — 倘更新的申請獲批准，有關政府部門將頒發與城市更新有關的單元規劃，列出建議重新開發土地的規劃條件(例如容積率、土地用途及分區要求、樓宇密度、高度限制、綠化率、擬建的必要配套設施等)。
- (v) **實施解決方案** — 於頒佈單元規劃後，開發商將落實與村民或集體所有財產相關的安置協議並評估城市更新項目所產生的整體經濟收益。實施解決方案連同最終安置協議將呈交予上級政府部門審批。
- (vi) **註銷土地業權的現有權利及頒發新的土地使用證** — 一旦實施解決方案獲得批准，開發商可申請註銷土地業權的現有權利。在此階段，受影響居民可選擇搬遷及開發商可開始拆除工程(倘合適)。於現有權利被註銷後，權利人將(a)補地價；(b)訂立新的土地出讓合同；(c)獲發新的土地使用權證。其後，開發商如常繼續開發獲新頒發土地權的物業項目。

儘管申請村企合作模式經常需要重新安置村民，但村企合作模式下的城市更新可能會允許開發商投入較少的前期資金，因為(a)開發商可與村組織磋商更佳條款，例如，同意於過程開始時支付數額有限的按金或誠意金，餘額則於城市更新完成時支付；及(b)代替貨幣補償，村民可同意以重新開發物業(可於開發完成後交付)獲得補償。

單一主體掛牌招商模式

單一主體掛牌招商模式下的城市更新一般將遵循該等步驟：



- (i) **城市更新單元劃定**：當地政府劃定城市更新範圍，以及決定將予更新的地塊及城市更新項目的更新方向。
- (ii) **公開招標選取前期服務商**：利用公開招標過程選取前期服務商。前期服務商提供的服務主要涉及制定詳細的市區更新計劃，及安排地方選舉以查明有關地區的公眾意見。城市更新計劃將提供未來的土地分區，規定可能在該土地進行開發的開發類別。市區更新計劃亦可建議應納入未來土地出讓合同及重建區土地使用權證的條件。由前期服務商編製的報告將提呈予有關部門批准。
- (iii) **執行前期服務**：為編製詳細的市區更新計劃，經選定的前期服務商將：*(i)*對擬重建的地區的業主進行調查，確定彼等各自就該土地的權利及業擁；*(ii)*考慮為受影響的當地居民提供不同的補償方案；及*(iii)*建議單一改造主體（獨家獲准在重建區購買所有土地權的實體）的建議聘用條款。
- (iv) **單一改造主體的公開招標**：市區更新計劃獲相關當局審批後，將通過公開招標選出單一改造主體。
- (v) **完成土地收購**：獲選單一改造主體將於支付按金後獲得土地收購批文。單一改造主體於獲委任後通常有六個月時間向現有業主收購所需部分的土地業權。

- (vi) **發出新土地使用權證**：於收購完成後，重建區的所有原有土地使用權將被有關當局撤銷，而單一改造主體將：(a)補地價；(b)訂立新的土地出讓合同；及(c)發出新土地使用權證。

與村企合作模式類似，採納單一主體掛牌招商模式的開發商可能會為擬重新開發的土地投入相對較少數額的資金。此外，與村企合作模式不同，新《意見》在應用方面存在若干不確定性，其已澄清了多個方面的法律法規，同時設立了單一改造主體，使開發商可以對重新開發過程擁有更大的權力及控制權(相對於由村指定的更新實體)。但是，單一主體掛牌招商模式具有更高的複雜性(與權利人自改模式相比，尤其是在《意見》頒佈前)，因其涉及更多規管程序。

在整個過程中，需要處理多項風險。該等風險可能包括投資風險、運營風險、財務風險及政策風險。投資風險是城市更新發展過程中的主要風險。開發商通常擁有經驗豐富的團隊，彼等熟悉城市更新政策，了解風險(例如決策和市場風險)，通過市場研究、成本控制等方法評估項目。對於運營風險，於整個搬遷及安置過程中，透過投放資源進行可行性研究以對土地有更深入了解及避免預計之外的延誤，開發商通常會將與其合作方的合作風險降至最低，將與業主進行磋商的風險降至最低，嘗試縮短整個過程，保持各方的穩定性，盡力按時交付產品等。對於財務風險，開發商通常會盡力減少源於城市更新發展的資本風險和稅收風險。開發商可通過下列方式控制資本風險：(i)選擇其認為符合相關城市更新要求的開發項目，避免向不成功申請投入資金；及(ii)在可能情況下，採用絕大部分款項將在開發末期清算的賠償架構(例如同意透過已重新開發物業進行賠償；或於成功重新開發後可支付的賠償款項)。開發商主要通過使用第三方專家來控制稅收風險，這將使開發商能以高效處理稅務方式的安排或處理彼等的城市更新程序。

最後，政策會不時變化，因此，開發商通常會追蹤政策風險，例如進入壁壘、批准流程及程序等，並且彼等通常訂有預防原則，以備根據政策變動採取行動。

城市更新項目的平均竣工期限約為五至八年。不過，實際期限或可根據磋商、搬遷、拆除和施工過程的順利程度而有所不同。因此，可以觀察到部分項目的竣工期限可以低至三年，但部分項目在市場上可以達到十年以上。就成功率而言，並無關於廣東東莞乃至全國範圍內城市更新項目數字的官方數據。然而，只要三舊改造項目滿足上述「前提條件」，幾乎可以確認該項目最終將成功更新。

本節概列對我們業務、營運和經營所在行業有所影響的最重要中國法律及法規。

成立及運作外商投資企業的法律及法規

在中國境內設立及營運的有限責任公司及股份有限公司受全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1993年12月29日所頒佈並於2018年10月26日最近修訂的《中華人民共和國公司法》(「《中國公司法》」)規管。根據《中國公司法》，有限責任公司的股東可以在股東之間轉讓彼等全部或部份之股權利益，惟擬向非股東轉讓任何股權利益的股東須先取得逾半數其他股東的同意。股東須以書面通知其他股東擬轉讓股權利益並取得彼等同意。彼等未有在收到書面通知起30日內回覆會被視作同意擬轉讓。

外資企業的成立程序、審批程序、註冊資本要求、外匯管制、會計運作、稅務、勞動事宜及所有其他相關事宜須受全國人大常委會於1986年4月12日所頒佈並於2000年10月31日及2016年9月3日修訂的《中華人民共和國外資企業法》(「《外資企業法》」)，及中國對外經濟貿易部於1990年12月12日頒佈及中國國務院(「國務院」)於2001年4月12日及2014年2月19日修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》(「《實施細則》」)所實施規管。由中華人民共和國商務部「商務部」所頒佈的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「《暫行辦法》」)於2016年10月8日生效，並分別於2017年7月30日及2018年6月29日修訂。根據《外資企業法》、《實施細則》及《暫行辦法》，受《外商投資准入特別管理措施》(「《負面清單》」)實施規管的外資企業，須向國務院負責對外經濟關係及貿易的部門或國務院授權部門提交成立申請以供審批。若該外資企業出現分立、合併或其他重大變更，其須向審批部門報告及尋求批准，並向相關工商行政部門進行登記該等變更的手續。不受《負面清單》實施規管的外資企業，其成立及其他重大變更只須受備案管理。

由中華人民共和國國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部於2017年6月28日頒佈並於2017年7月28日實施的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(「2017年目錄」)最新版本，及由國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈及於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019版)》，把產業分類為鼓勵外商投資產業、限

制外商投資產業及禁止外商投資產業，向外資提供進入市場的指引。未有在目錄及負面清單列明的產業被視作准許海外投資產業。

於2019年3月15日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），並將於2020年1月1日生效。外商投資法一經生效，將同時廢止《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國中外合作經營企業法》。在外商投資法所規限下，外商投資企業可於外商投資法生效後五年保留其原有組織形式。

有關成立房地產企業的法規

成立房地產開發企業

根據中華人民共和國全國人大常委會（「全國人大常委會」）所頒佈於1995年1月1日生效並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業被定義為以營利為目的，從事房地產開發和交易的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈與實施並於2019年3月24日最近修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），成立房地產開發企業應符合有關法律及行政法規的企業設立條件，此外還要滿足下列要求：(1)註冊資本應達到人民幣100萬元或以上；及(2)有四名或以上專職專業房地產／施工技術人員，以及兩名或以上專職會計人員，彼等各自應持有相關資格證書。

然而，國務院於2009年5月25日頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將社會福利住房與普通商品住宅的最低資本要求從35%下調到20%，並對其他房地產項目的最低資本金要求降低到30%。國務院於2015年9月9日頒佈《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》，將社會福利住房與普通商品住宅的最低資本要求保持在20%，而對其他房地產項目的最低資本要求從30%減少到25%。

外商投資的房地產企業

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局（「工商總局」）以及國家外匯管理局（「外管局」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「意見」），其中訂明：(i)已設立外商投資企業的境外機構及個人可以在中國投資購買非自用房地產；而境外機構在中國設立的分支

監管概覽

機構合資格以彼等的名義購買符合實際需要的自用商品房；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業，其註冊資本金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業在付清土地出讓金並取得國有土地使用證後，方可申請重續經營期限為一年的正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，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。

2015年8月19日，住房城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、工商總局及外管局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「**通知**」)。根據通知，外商投資房地產企業的註冊資本與投資總額比例須符合於1987年3月1日生效的《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》，以及取消外商投資房地產企業於申請境內或境外貸款或外匯借款結匯前必須全部繳付註冊資本金的要求。

2008年6月18日，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**第23號通知**」)，並於2008年7月1日生效。根據第23號通知，省級商務主管部門對登記資料進行初步審查後，再送交商務部辦理登記。

2015年11月6日，商務部和外管局聯合頒佈《商務部、外匯局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產公司的管理程序。根據《通知》，地方部門將根據外商投資法律法規批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資信息系統中填報房地產項目信息。

房地產開發企業資質分類

根據《開發條例》，房地產開發企業必須自取得營業執照之日起30日內，就其成立向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管機關將根據房地產開發商的資產、專業人員和行業成就，審閱房地產開發商的資質分類申請。房地產開發企業僅可從事符合其核准資質的房地產發展項目。

監管概覽

根據中國建設部所頒佈、於2000年3月29日實行及於2018年12月22日最近修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，房地產開發企業須申請註冊其資質。未持有房地產開發資質證書的企業不得開發及銷售房地產。

根據《資質管理規定》，房地產企業資質分為四級：一級、二級、三級及四級。不同等級的資質，應由有關主管部門審批。一級資質由相關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門初審，報國務院建設主管部門最終審批，一級資質企業的建設規模不受限制。二級或以下開發商的審批辦法將由相關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門制定，二級或以下資質企業所開發的各個項目的建築面積不得超過25萬平方米。經資質審查合格的開發商，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業在向房地產開發主管部門報告成立後，有關主管部門將於30日內向合資格的開發商發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》於簽發起計一年有效，房地產開發主管部門可以視企業的實際業務情況延長有效期，延長期限不得超過兩年。房地產開發企業展應當在《暫定資質證書》到期前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據於1993年12月12日頒佈及最近於1997年10月16日修訂的《廣東省房地產開發經營條例》，房地產開發企業分為四個等級，並按其等級承擔相應的開發項目。就第一、二及三級房地產開發企業而言，自有流動資金分別不得少於人民幣20百萬元、人民幣10百萬元及人民幣5百萬元。中級以上技術及經濟職稱人員分別不得少於12人、8人及4人。從事綜合開發經歷分別不得少於5年、3年及2年，及企業須具備從事綜合開發的實績。就第四級房地產發展企業而言，自有流動資金負債不得少於人民幣3百萬元，工程技術負責人應具有建築或結構專業中級以上職稱，財務負責人應具有助理會計師以上職稱。

有關土地與房地產項目開發的法規

土地出讓

1988年4月12日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案允許土地使用權進行有價轉讓，為改革監管土地使用和土地使用權轉讓的法律制度作準備。全國人大常委會於1986年6月25日頒佈並於2004年8月28日最近修訂的《中華人民共和國土地管理法》亦准許土地使用權轉讓。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），採納國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用權者須就獲授一定年限的土地使用權向國家支付土地出讓金，而土地使用權者在年限內可將土地使用權轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》及《城市房地產管理法》，相關市或縣人民政府土地管理部門將與土地使用權者訂立出讓合同，訂明授出土地使用權。土地使用權者將須支付出讓合同所訂明的土地出讓金。於支付全部土地出讓金後，土地使用權者應當向土地管理部門登記，領取作為取得土地使用權證明的土地使用證。《開發條例》訂明，擬用作房地產開發的地塊的土地使用權應當以出讓方式取得，但根據中國法律或國務院規定透過劃撥方式取得的土地使用權除外。

根據中華人民共和國國土資源部（「國土資源部」）於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（於2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「《土地出讓規定》」），並於2007年11月1日生效），工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅用地，或同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以競投方式出讓。《土地出讓規定》訂明一系列措施，確保商業土地使用權的出讓能公開及公平地進行。

2011年5月13日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，訂明完善招標拍賣掛牌出讓的供地政策，加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用。

2003年6月11日，國土資源部頒佈了《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘只有一個意向用地者，可採取協議方式出讓土地使用權（但作商業、旅遊、娛樂及商

品住宅的經營性用地除外)。倘有兩個或以上人士有意取得將出讓的土地使用權，應採取招標拍賣掛牌方式出讓有關土地使用權。

根據國土資源部於2016年11月25日修訂並於2017年1月1日生效的《建設用地審查報批管理辦法》，以劃撥方式提供國有土地使用權的，由市、縣人民政府國土資源行政主管部門向建設單位頒發建設用地批准書。建設項目施工期間，建設單位應當將建設用地批准書公示於施工現場。

根據住房城鄉建設部於2009年5月13日頒佈及於2009年12月1日生效的《民用建築設計術語標準》(GB/T 50504-2009)，別墅的定義是指帶有私人花園的低層獨立式住宅。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月23日頒佈的《關於發佈實施〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：(i)小城市及鎮7公頃；(ii)中等城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，且容積率不得低於1.0。

國土資源部、財政部(「**財政部**」)、中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會(「**中國銀監會**」)於2018年1月3日頒佈《土地儲備管理辦法》，對「土地儲備」作出界定，並訂明土地儲備的規劃、標準、開發、管理和保護、供應和資本支出所涉及的行政、監管和實施程序。

現有土地使用者的土地轉讓

投資者可以與已取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合約，從該等土地使用者取得土地使用權。城市房地產法要求物業發展項目須在轉讓前完成投資或發展總額最少25%。現有持有人的所有權利及責任將根據土地出讓合約同時轉讓至土地使用權利的受讓人。若根據城市發展須翻新都市舊區重新調整土地用途，相關地方政府可向土地使用者取得土地使用權利。土地使用者會因失去土地使用權而得到賠償。

房地產項目開發

房地產項目動工及有關閑置土地的法規

根據《城市房地產管理法》，取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈、於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日起實施的《閑置土地處置辦法》，在下列任何情況下，土地將被認定為閑置土地：

- (i) 國有閑置土地於土地使用權出讓合同或劃撥決定書規定的期限滿一年未動工開發及建設；或
- (ii) 已動工開發建設但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足百分之二十五，未經批准而中止開發建設滿一年或以上的國有閑置土地。

屬於政府的行為造成或因自然災害不可抗力導致動工開發延遲的，土地行政主管部門將與國有建設用地使用權人進行討論，並根據閑置土地處理辦法選擇處置方法。

國土資源部於2007年9月8日發出的《關於加大閑置土地處置力度的通知》強調須加快處置閑置土地。土地監管部門可按土地出讓金最多20%徵收土地閑置費；土地監管部門可按相關法規無償收回閑置土地。對於違法審批而造成閑置的土地，須於2007年年底前完成清退。

房地產項目規劃

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商應當向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證。全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並最近於2019年4月23日修訂《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關申領建設工程規劃許可證。

建築工程施工許可證

根據住房城鄉建設部於2014年6月25日頒佈並於2014年10月25日實施及於2018年9月19日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商在取得建設工程規劃許可

證後，應向工程所在地縣級或以上人民政府轄下建設主管部門申領建築工程施工許可證。

檢驗竣工房地產項目

根據住房城鄉建設部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》和住房城鄉建設部於2013年12月2日頒佈並實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於項目竣工後，房地產開發企業必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。物業開發項目不得在通過驗收前交付。

根據國務院於2000年1月30日頒佈並最近於2019年4月23日修訂的《建設工程質量管理條例》，建設單位收到建設工程竣工報告後，應當組織設計、施工、工程監理等有關單位進行竣工驗收。建設工程竣工驗收應當具備下列條件：

- (i) 完成建設工程設計和達致建設合同的所有內容；
- (ii) 取得完整的技術檔案和施工管理資料；
- (iii) 取得工程使用的主要建築材料、建築構配件和設備的進場試驗報告；
- (iv) 取得勘察、設計、施工、工程監理等單位分別簽署的質量合格文件；及
- (v) 取得施工單位簽署的工程保修書。

自收到建設工程竣工驗收報告後15日內，施工單位須向建設管理部門或負責登記的其他相關部門提交竣工驗收報告，以及由負責建設工程規劃、公共安全、消防或環保事宜的部門各自出具的批文或使用許可。

投保物業開發項目

根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效及最近於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。

根據建設部於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》，建設部進一步強調為建築工程意外傷害投保的重要性，並提出詳細指導意見。根據國家安全監管總局、保險監督管理委員會及財政部於2017年12月12日頒佈並於2018年1月1日生效的《安全生產責任保險實施辦法》，工程承包商須為其工程項目購買安全生產責任保險。據我們的中國法律顧問告知，由於我們委聘第三方承包商建造我們的物業，而並非自行建造物業，故上述強制性條文並不適用於我們。

有關城市更新項目的法規

涉及舊城鎮、舊廠房、舊村莊改造(「三舊改造」)的城市更新

根據廣東省國土資源廳於2018年4月4日頒佈及生效的《深入推進「三舊」改造工作實施意見》，地方政府須準確編註土地地圖及建設改造數據庫，並審慎檢討被選中土地是否符合改造標準。縣政府須上載三舊改造的調整數庫至省國土資源技術中心作紀錄用。三舊改造的收集及批准權由省政府授權縣政府。三舊改造的申請人須合理確立改造項目的建築方。由政府購入及徵收並用於出讓用途的改造土地會由拍賣或協議轉讓。

根據東莞市人民政府於2018年8月15日頒佈的《關於深化改革全力推進城市更新提升城市品質的意見》東府[2018] 102號(「東莞三舊意見」)，城市更新應由政府主導或為從事三舊改造項目的三種模式之一，包括透過於公開招標選擇的單一主體掛牌招商模式(「單一主體掛牌招商模式」)、權利人自改模式(「權利人自改模式」)及先前的企業及農村集體經濟組織合作模式(「村企合作模式」)。根據單一主體掛牌招商模式，從事更新單元的單一承包商須透過公開招標掛牌出讓獲分配。招標分兩個環節：網上競價環節及線下報價環節。第一環節報價最高者入圍第二環節，成為土地使用權的擬受讓方。只要彼由第二環節開始日起計六個月內收購全部不動產權益，彼將成為土地使用權的最終擁有人並能從事三舊改造項目。權利人自改模式於一名權利人完全擁有土地使用權時適用，或更新單元內主要權利人佔用更新單元超過80%。在權利人自改模式下，

有關權利人獲准在履行所有土地使用權檢查及批准所有程序的條件下從事三舊改造項目。在村企合作模式下，企業須與農村集體經濟組織合作從事三舊改造項目。村企合作模式已被東莞三舊意見取消，至於於東莞三舊意見頒佈前已登記村企合作模式項下的合作項目，各方須於東莞三舊意見頒佈起計一年內指定合作企業。

根據《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》粵府[2019]71號》，對於三舊改造，倘若大部分原權利主體同意改造但少數原權利主體不同意改造，則該事項應根據中國土地管理法的相關條文及其實施規定、《國有土地上房屋徵收與補償條例》處理；倘法律及法規未有規定，可積極探索政府裁決。

對於由市場主體實施且「三舊」改造方案已經批准的拆除重建類項目，特別是原有建築物存在不符合安全生產、城鄉規劃、生態環保、建築結構安全、消防安全要求或妨礙公共衛生、社會治安、公共安全、公共交通等情況，原權利主體對搬遷補償安置協議不能達成一致意見，符合以下分類情形的，原權利主體均可向項目所在地縣級以上人民政府申請裁決搬遷補償安置協議的合理性，並要求限期搬遷：

- (i) 土地或地上建築物為多個權利主體按份共有的，佔份額不少於三分之二的按份共有人已簽訂搬遷補償安置協議；
- (ii) 建築物區分所有權的，專有部分佔建築物總面積不少於三分之二且佔總人數不少於三分之二的權利主體已簽訂搬遷補償安置協議；
- (iii) 拆除範圍內用地包含多個地塊的，符合上述規定的地塊總用地面積應當不少於拆除範圍用地面積的80%；及
- (iv) 屬於舊村莊改造用地，農村集體經濟組織以及不少於三分之二的村民或戶代表已簽訂搬遷補償安置協議。

根據東莞市自然資源局於2019年9月26日頒佈的《東莞市城市更新「舊項目」處理措施》（東自然資[2019]431號）（「東莞舊項目處理措施」），東莞舊項目處理措施適用於《東莞三

舊意見》頒佈前存在的城市更新項目，包括舊的政府主導項目、舊的權利人自改模式項目及舊的村企合作模式項目。不同項目的處理措施如下：

- (i) 舊的政府主導項目不受東莞舊項目處理措施所影響，且各方應根據新處理措施(包括《東莞三舊意見》)進行尚待批准程序。
- (ii) 就舊的權利人自改模式項目而言，各方應於一年內完成先前的批准程序及申請土地供應。當權利人為農村集團經濟組織時，其可申請項目作為單一主體掛牌招商模式或政府主導模式開展。
- (iii) 就於2015年11月13日之前(有關房地產更新項目)及於2016年9月14日之前(有關非房地產項目)簽署的合作合約的舊合作項目而言，合作企業應於《東莞三舊項目處理措施》頒佈開始起一年內指定，其應替代《東莞三舊意見》所載的一年時間限制。就於2015年11月13日之前(有關房地產更新項目)或於2016年9月14日之前(有關非房地產項目)未簽署的合作合約的舊合作項目而言，除《東莞三舊項目處理措施》所指定的兩個項目外(其與本集團無關)，村企合作模式將不再適用，但當審批程序完成時，各方可申請項目作為單一主體掛牌招商模式或政府主導模式開展。

為指定舊項目，舊的政府主導項目、舊的權利人自改模式項目及舊的村企合作模式項目名單亦應連同《東莞舊項目處理措施》一併公佈。

補償安置的批准與實施

根據國務院於2014年7月29日修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，市、縣人民政府土地行政主管部門根據經批准的徵收土地方案，會同有關部門擬訂徵地補償、安置方案，在被徵收土地所在地的鄉(鎮)、村予以公告，聽取被徵收土地的農村集體經濟組織和農民的意見。徵地補償、安置方案報市、縣人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。

補償安置的費用

根據《中華人民共和國土地管理法》，就徵收土地而言，按照被徵收土地的原用途給予補償。徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補助費以及地上附著物和青苗

的補償費。徵收其他土地的土地補償費和安置補助費標準，由省、自治區、直轄市參照徵收耕地的土地補償費和安置補助費的標準規定。

根據國務院於2011年1月21日頒佈及實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予的補償包括：(i)被徵收房屋價值的補償；(ii)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(iii)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。

土地搬遷與拆除

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，實施房屋徵收應當先補償、後搬遷。作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予補償後，被徵收人應當在補償協議約定或者補償決定確定的搬遷期限內完成搬遷。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

根據中共中央紀委辦公廳和監察部辦公廳於2011年3月17日發佈並施行的《中共中央紀委辦公廳、監察部辦公廳關於加強監督檢查進一步規範徵地拆遷行為的通知》（中紀辦發[2011]8號），在《土地管理法》等法律法規作出修訂之前，集體土地上房屋拆遷，要參照《國有土地上房屋徵收與補償條例》的精神執行。

根據東莞市人民政府於2015年11月13日頒佈的《東莞市集體經濟組織與企業合作實施「三舊」改造操作指引》，倘若在「三舊」改造項目中，企業和集體經濟組織選擇合同型合作的，訂約雙方應共同實施一級開發，包括但不限於改造區內的改造意願徵詢、

土地房產調查、城市規劃調整、拆遷補償及土地平整。二級開發(包括但不限於項目建設、回遷、銷售等事項，雙方共享開發收益)由合作雙方中的一方在另一方的監管下實施。

有關房地產轉讓及出售的法規

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日實施的《商品房銷售管理辦法》(「《管理辦法》」)，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

商品房銷售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售管理辦法》」)，商品房預售須按特定程序辦理。房地產開發企業如有意預先銷售商品房，須向房地產主管部門申領預售許可證。

根據《預售管理辦法》，任何房地產開發企業須呈交以下證書(複本)及預售許可證的申請資料：

- (i) 商品房預售申請書；
- (ii) 房地產開發商的營業執照及資質證書；
- (iii) 建設工程規劃許可證、建設規劃許可證及建築工程施工許可證
- (iv) 投入建築資金佔建築項目投資總額比率符合規定條件的證明證書；
- (v) 項目建築協議及建築進度解釋書；及
- (vi) 商品房預售計劃書。

根據《預售管理辦法》和《城市房地產管理法》，商品房預售所得款項僅可在經過相關監督部門或銀行的批准後，用作支付相關項目的物業開發成本。

此外，住房城鄉建設部於2010年4月13日頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，規定預售商品房所得款項須全數存入由主管監管當局監管的銀行賬戶，以確保所得款項會用作為物業開發項目提供資金。

監管概覽

地方當局已刊發多項有關預售商品房監管銀行賬戶的法規。根據廣東省人民代表大會常務委員會於2014年9月25日頒佈的《廣東省商品房預售管理條例》，買方須按照合約將預售商品房所得款項直接存入監管銀行賬戶，並須向房地產開發商提供銀行存款以獲得付款憑證。根據規定，物業開發商於當地房地產註冊辦事處將註冊預售合約存檔時，須提供銀行存款單及預售合約。預售所得款項的存放與使用須受市級或縣級房地產註冊辦事處監督。預售所得款項僅可與當地房地產註冊辦事處批准的金額一併使用，以採購建築物料、設備及支付建設進度費與稅項。

根據東莞市建設局與東莞市房產管理局於2007年10月15日聯合頒佈的《東莞市商品房預售款監管工作制度》，預售商品房所得款項須直接存入監管銀行賬戶。東莞市住房和城鄉建設局與東莞市房產管理局共同負責監管物業開發商預售所得款項的存放與使用。建設完成前，預售所得款項只能用於為相關物業採購建築物料、設備及支付建設進度費與稅項。未經東莞市住房和城鄉建設局批准，項目開發商不得出於任何其他目的使用預售所得款項。

河源市人民政府辦公室於2015年8月1日頒佈的《河源市城區商品房預售資金監督管理辦法》亦規定，買方須將預售商品房的所得款項存入預售合約指定的監管銀行賬戶並向賣方提供銀行存款以獲得付款憑證。於建設工程完工前，預售所得款項僅可用作就相關物業採購建築物料、設備及支付建設進度費、稅項及相關銀行貸款的利息。物業開發商於將所得款項用於上述目的之前，必須向河源市房管局申請批准從監管銀行賬戶中提取所得款項。

合肥市人民政府辦公廳於2008年7月31日頒佈《關於印發合肥市商品房預售款監督管理暫行辦法的通知》（「合肥通知」），於2008年8月1日生效。根據合肥通知，預售商品房所得款項須直接存入監管銀行賬戶。房地產開發商須向合肥市住房保障和房產管理局申請使用預售所得款項。經合肥市住房保障和房產管理局批准後，房地產開發商方可從監管銀行賬戶中提取預售所得款項以為相關物業支付建設費用及稅項。合肥市住房保障和房產管理局乃針對物業開發商使用及存放預售所得款項的監管機構。

監管概覽

根據長沙市政府及中國人民銀行長沙中心支行於2016年12月21日頒佈的《長沙市人民政府中國人民銀行長沙中心支行關於加強商品房預售資金監管的通知》，預售所得款項須全數存入監管銀行賬戶，而長沙市房屋交易管理中心則負責確保所得款項乃應用於房地產建設。經長沙市房屋交易管理中心批准後，預售所得款項僅可根據工程時間表從銀行提取，然而，仍須在賬戶預留充足所得款項，以確保相關項目完工及交付。

根據衡陽市人民政府辦公廳於2015年6月4日頒佈的《衡陽市城區商品房預售資金監管辦法》，預售商品房所得款項須直接存入預售合約中列明的監管銀行賬戶。買方須向房地產開發商提供銀行存款以獲得付款憑證。衡陽市住房和建設局負責確保所得款項乃應用於相關房地產建設。如果物業開發商欲提取預售所得款項，須向監管銀行提交申請。監管銀行僅會於審閱工程時間表後批准有關申請，時間表應與物業開發商使用預售所得款項的計劃一致。

根據上述法律法規，預售所得款項應直接存入廣東省及合肥市的監管賬戶，預售所得款項毋須特意直接存入長沙市及衡陽市的監管賬戶。

竣工後商品房的銷售條件

根據《管理辦法》，商品房僅可在符合以下條件時進行現售：(i)房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發商資質證書；(ii)企業應取得土地使用權證書或者使用土地的其他批准文件；(iii)企業應持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(iv)樓宇須已通過竣工驗收資格；(v)原居民已獲妥善的拆遷安置；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)物業管理方案已經落實。現售商品房之前，房地產開發商須將《房地產開發項目手冊》及符合商品房現售先決條件的有關其他證明文件報送房地產開發主管部門。

根據國務部於2011年1月21日頒佈並生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市、縣級政府確定的房屋徵收部門組織實施彼等行政區域的房屋徵收與補償工作。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

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

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

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

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

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日生效。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介(統稱為「**商品房經營者**」)銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。有關規定要求商品房經營者公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得物業預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部商品房房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

監管概覽

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

- (x) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有1套或以上住房，無法提供一年或更長期間當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可進一步提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率。此外，國家將嚴格按轉讓所得的20%徵收個人所得稅；及
- (y) 增加普通商品住房及用地供應。2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。

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

根據中國人民銀行、住房城鄉建設部和中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部和國家稅務總局於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》，對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為40%。具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用記錄和財務狀況等確定。

繳存住房公積金職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為房價的20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存住房公積職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房，最低首付款比例為物業價格的30%。此外，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，按照其銷售收入全額徵收營

業稅；個人將購買2年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去房屋的原購買價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。

2016年2月1日，中國人民銀行及中國銀監會聯合印發《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1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為不低於30%（低於早前規定的不低於40%）。

2016年2月17日，財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部聯合頒佈了《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》，於2016年2月22日實施。根據該通知，營業稅政策如下：(1)對個人購買家庭唯一住房（家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同），如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(2)對個人購買家庭第二套改善性住房，如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，減按2%的稅率徵收契稅。同時，該通知訂明個人購置不足兩年的住房銷售須按全費繳付營業稅；而個人購置兩年或以上的住房銷售則獲豁免營業稅。此外，該通知強調若干優惠營業稅政策暫不適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市。

根據住房城鄉建設部及國土資源部於2017年4月1日頒佈並生效的《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》，若城市的住房供應及需求出現重大矛盾或面對市場過熱，住房土地（尤其是用於一般商品房的該等土地）的供應須減少或暫停。所有地方部門須建設檢查系統，確保房地產發展商使用彼特的法定資金購買土地。

由國家發展改革委員會帶領的31個部門、中國人民銀行及住房和城鄉建設部於2017年6月23日簽訂《關於對房地產領域相關失信責任主體實施聯合懲戒的合作備忘錄》，承諾聯合懲戒於地產發展及商業活動進行不誠實行為的實體及其直接負責人員。懲罰措施包括但不限於懲戒實體或禁止它們進入市場、根據法律取得行政許可或募集資金、

包括限制它們取得政府提供的土地、地產發展項目的規劃及地點許可、預售許可證或銷售許可證，以及就商品住房銷售合同進行備案。

根據住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會於2017年9月29日頒佈及實施的《關於規範購房融資和加強反洗錢工作的通知》，地產行政機關須列出提供包括「首期貸款」非法融資、進行虛假估值及提供虛假證書等嚴重違反法律的地產發展商名單，而有關地產發展商資格證書將受到嚴格審查。

房地產的抵押

根據全國人大常委會於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》(「新物權法」)、《城市房地產管理法》、全國人大常委會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》，以及建設部於1997年5月9日頒佈及於1997年6月1日生效並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋作抵押的，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。凡以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押，應當將抵押時該國有土地上的房屋同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉(鎮)、村企業的樓宇作抵押，其佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人及抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。

房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地中央政府直轄市、市、縣的建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

根據中國合同法，租賃合約年期不得超過20年。

新物權法

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過新物權法，於2007年10月1日生效。

監管概覽

新物權法中有多項加強保障房屋擁有人權利的條款：(i)新物權法第89條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」，保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；及(ii)新物權法第81條授予業主權利可自行管理建築物及其附屬設施，並可以更換由建設單位聘請的物業管理公司及任何其他管理人。此條加強業主管理其社區的獨立權利。

除非適用的另一法律或法規明確禁止，新物權法進一步擴大可抵押資產的範圍，容許以與物權有關的任何資產作為抵押品抵押。

不動產登記

國務院於2014年11月24日頒佈並最近於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈並最近於2019年7月24日修訂的《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，不動產登記應遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資法規

房地產開發及購地融資

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

於2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。銀行須對用地集約型項目優先提供財務支持，如廉租房、經濟適用房、限價房和總建築面積90平方米以下中小套型普通商品房的開發。銀行禁止向房地產開發商放貸用於支付土地出讓金。通知強調須加強對若干項目的政策要求及貸款管理，包括：

- (i) 建設項目貸款管理。銀行禁止向(a)不符合相關規劃和控制要求的項目；(b)違法用地項目；及(c)列入禁止用地項目目錄的項目貸款。凡已發放貸款，則應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款；
- (ii) 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款；

監管概覽

(iii) 農村集體建設用地項目貸款管理。凡利用農村集體土地開發商業項目者，銀行不得發放貸款；及

(iv) 商用物業開發項目的信貸管理。

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

於2010年9月29日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，禁止向所有於(其中包括)持有閑置土地、更改土地用途作指定範圍以外用途、延後施工開展或完成又或囤積物業等方面有不合規記錄的物業公司授予新項目銀行貸款或延續信貸融資。

信託融資

於2007年3月1日，由中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》生效。就該辦法而言，「信託融資公司」指根據中國《公司法》及上述辦法成立的任何金融機構，其主要從事信託業務。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會發佈幾項有關信託融資公司從事房地產業務的監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於同日生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，根據該通知，嚴禁信託融資公司向未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的房地產項目提供形式或性質上的信託貸款；嚴禁向自有資金佔開發項目投資總額35%以下的房地產開發商發放貸款(誠如《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，35%的規定後經修訂為保障性住房和普通商品住房項目的比例為20%，其他房地產開發項目的比例為30%)。

建設安全法規

根據相關的建設安全法律法規，包括由全國人大常委會於2002年11月1日實施並於2009年8月27日及2014年8月31日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，開發商應於

動工建設前，向相關的安全監管單位申請建設安全生產監督登記。未進行相關登記的建設工程將不獲發建築工程施工許可證。建築承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃有系統地改善工人的工作環境及條件。建築承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制。同時，承包商應根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

個人買方的房貸

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》，並根據通知執行一套更嚴格的差別化住房信貸政策，(除其他方面外)包括(i)對購買首套自住房且建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，支付首期比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，支付首期比例須由40%上調至最少50%，貸款利率不得低於中國人民銀行在相應時期公佈基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套及以上住房的家庭，支付首期比例和貸款利率會大幅度提高。此外，商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

由中國人民銀行、住房城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一所普通自住房，最低首期付款比例調整為房價的40%，具體首期比例和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，最低首期比例為房價的20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買第二所普通自住房，最低首期比例為房價的30%。

由中國人民銀行及中國銀監會於2015年9月24日發出的《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，最低首期付款比例調整為房價的25%。中國人民銀行及中國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期付款比例。

監管概覽

由中國人民銀行及中國銀監會於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，原則上最低首期付款比例為房價的25%，各地可向下浮動5%；對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一個普通住房，最低首期付款比例調整為房價的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，銀行業金融機構應符合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首期付款比例要求以及該等銀行業金融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。

由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日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，規定經國務院批准，自2016年5月1日起在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點計劃，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據本通知附件，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，應當按照《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅，不繳納營業稅。不動產買賣及二手物業交易須根據此通知。

消防管理法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈、於1998年9月1日實施並最近於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目消防設施的設計及施工應符合國家工程建設消防技術標準。

中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈、於2009年5月1日實施及於2012年7月17日修訂、於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》適用於新建、擴建、改建(含室內外裝修、建築保溫、用途變更)等建設項目的消防監督管理。本規定亦規定了消防設施檢查與驗收的程序及標準。

人民防空物業法規

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防的組成部分。民防法鼓勵公眾投資建設人民防空物業，人民防空投資者平時允許使用(包括租賃)和管理民防物業並獲取所產生的收益，但使用時不得影響其防空效能。人民防空物業的設計、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》，規定了人民防空物業的使用、管理及維護辦法。

環保法規

中國規範房地產開發環境要求的法律法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》(2017年修訂)及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律法規，在相關部門批准動工建設物業開發項目前，開發商須視項目的環境影響提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，在物業開發竣工後，相關環境部門亦將對物業進行驗收，以確保物業在交付買方之前遵循適用的環境標準及法規。

關於勞動及社會保障的法規

中國政府於2007年6月29日頒佈了《中華人民共和國勞動合同法》，自2008年1月1日起生效，並於2012年12月28日修訂且於2013年7月1日起生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》與於1995年1月1日頒佈並最近於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，(i)用人單位必須與全職員工簽立書面勞動合同，(ii)禁止用人單位強迫員工加班，除非其向員工支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內，(iii)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不低於當地最低工資標準，及(iv)用人單位應當建立工作安全及衛生系統，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根

據社會保障相關法律法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險(包括醫療、養老、失業、工傷和生育保險)及住房公積金。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(「**新社會保險法**」)、國務院於1999年1月22日頒佈及實施並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、前勞工局於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並最近於2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於2003年4月27日頒佈、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》以及各省市的養老保險、醫療保險及失業保險規例，僱主須為僱員支付養老保險金、基本醫療保險基金、失業保險基金、工傷保險基金、生育保險基金及住房基金。於新社會保險法生效後，如僱主未能及時或全額支付社會保險費，即會被代理收款機構勒令於指定限期內支付或補付有關費用，且自到期日起每日須支付未付金額0.05%的延誤罰款；如該僱主於指定限期內仍未能支付有關費用，則可能須向相關行政部門支付未付金額1到3倍的罰款。

中國合併與收購

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、中國證監會、國家工商行政管理總局及外管局於2006年8月8日聯合發出、2006年9月8日生效及其後於2009年6月22日由商務部修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**第10號通知**」)，由境外投資者併購的國內企業詮釋為(i)境外投資者收購國內非外商投資企業(「**國內企業**」)或透過導致有關國內企業變為外商投資企業的資本增加而認購新股權；或(ii)境外投資者以協議成立收購及營運國內企業資產的外商企業，或境外投資者購買國內企業資產繼而注入該等資產成立外商投資企業。倘國內公司或自然人以其合法成立或管控境外公司的名義收購其關連國內企業，須取得商務部批准。第10號通知亦訂明境外上市及買賣境外特殊目的公司須取得中國證監會批准，以及該境外特殊目的公司乃指有意促成於有關國內企業權益於境外上市及買賣由中國公司或自然人直接或間接控制的境外公司。

監管概覽

根據暫時措施，倘非外商投資企業因收購、合併整合或其他形式而變為外商投資企業，該企業須接受有關措施規定的存檔工作並根據有關措施完成註冊成立的存檔手續及呈交註冊成立申請。

概覽

我們是是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商。我們的創始人倫瑞祥先生於2002年以其本身的財務資源及透過其他業務，尤其是於東莞的汽車業務積累的財富，成立東莞市滙景豪庭房地產，因彼認為東莞物業市場具有巨大潛力。於2004年，倫瑞祥先生成立東莞市滙景豪庭房地產(我們主要附屬公司滙景集團的前身)，且東莞市滙景豪庭房地產獲得滙景豪庭第一期的預售許可證。我們於東莞市扎根以把握當時廣東省預期浮現的商機，並因中國政府建議推行的各項政策支持而受惠。

本集團於2005年在東莞市開始發展我們的首個物業項目，即滙景銀座及滙景華府，並自此以我們的「滙景」品牌從事物業開發。憑藉我們向客戶提供優質住宅物業的能力，我們於東莞市的首個商用物業項目滙景城於2011年開始動工。

自2004年起，我們一直專注於東莞開發項目。於2016年，我們的業務營運擴展至河源，在當地開展包括外灘8號等住宅開發項目。我們亦於2016年在衡陽及長沙以及於2017年在合肥開展我們的物業項目。

自2011年起，我們開展綜合物業項目，將住宅物業與商用物業結合，向我們的客戶提供「一站式服務」。我們亦於2016年開始首個「旅遊康養生活」項目，為客戶創造舒適和優質的生活環境。

於2016年，中國政府的國民經濟和社會發展第十三個五年規劃提出大灣區的概念，建議大力推動(其中包括)東莞、廣州及惠州的合作及經濟發展。中國政府的建議規劃連同我們尤其在城市更新項目方面的本地經驗，將賦予本集團在大灣區的優勢，把握未來經濟增長。於2019年9月30日，本集團連同我們的合資企業收購16個物業項目，總地盤面積為2.0百萬平方米。其後，我們於2019年11月19日收購一個額外物業項目，地盤面積為6,042平方米。因此，於最後實際可行日期，我們共持有17個物業項目，其中12個位於東莞市。於2019年9月30日，上述17個物業項目於竣工時的預期建築面積為4.5百萬平方米，當中已竣工的建築面積為1.8百萬平方米；開發中的建築面積為1.2百萬平方米；而1.5百萬平方米已規劃作稍後開發。

我們的主要業務里程碑

下列概述本集團的主要業務發展里程碑：

年份	里程碑事件
2004年	東莞滙景豪庭房地產預售其首個物業項目滙景豪庭第一期
2005年	我們於東莞市動工開發滙景銀座及滙景華府
2010年	我們的住宅物業項目「滙景華府」獲香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會頒發頂級品味豪宅獎
2011年	我們的首個城市更新項目虎門濱海城取得批准 我們開展首個綜合物業項目，將我們的住宅物業與酒店及／或辦公室物業結合，向客戶提供「一站式服務」。我們於東莞市開始建設我們的首個商業項目滙景城
2014年	我們獲搜狐網授予「東莞最具影響力品牌房企」
2016年	我們開展廣東以外的住宅物業項目，包括(i)河源的外灘8號；(ii)衡陽的衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮；及(iii)長沙的滙景發展環球中心。我們開始「旅遊康養生活」項目，專注於為客戶創造舒適優質的生活環境 我們獲合肥學院房地產研究所授予「2016年安徽年度十佳城市綜合體」。
2017年	我們於合肥開展綜合物業項目合肥滙景城市中心
2018年	我們就科創產業項目訂立諒解備忘錄，將人工智能與數字創新及日常生活相結合 我們獲中國指數研究院／房天下授予「2017年中國衡陽華中十佳特色文旅小鎮」

我們的主要附屬公司

中國公司

我們一般會成立或收購公司或合資企業，用作持有各項新開發項目及相關融資安排中的相關權益。我們大部分附屬公司均於中國成立。於最後實際可行日期，我們的主要附屬公司(全部於中國成立)的若干詳情載列如下：

公司名稱	成立日期	於最後實際可行日期的註冊資本	主要業務活動	物業項目	於最後實際可行日期的股本權益持有人(股本權益百分比)	控股股東於2016年1月1日的實益股權	股權於往績記錄期間的重大變動
我們的主要附屬公司							
廣東省							
1. 滙景集團 ^(附註1)	2004年 4月14日	人民幣50.0百萬元	物業開發	世紀雙子、 滙景城、 帝景峰、 滙景銀座、 中央華府	東莞寶瑞：(100%)	由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%權益	無變動
2. 東莞大喜 ^(附註2)	2006年 12月31日	人民幣50.0百萬元	物業開發	滙景 城市中心	滙景集團：(100%)	由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%權益	無變動
3. 東莞萬方 ^(附註3)	2000年 6月7日	人民幣100.0百萬元	物業開發	虎門濱海城	東莞滙景嘉倫：(98%) 東莞萬啟#：(2%)	零 (於2016年1月1日及截至2018年5月31日，東莞萬方的全部股權分別由陳安穩先生及陳樹穩先生持有80%及20%權益，二者均為獨立第三方。)	於2018年6月1日，根據日期為2018年4月30日的股東決議案，東莞滙景嘉倫向東莞萬方注資。自此，東莞萬方由東莞滙景嘉倫擁有98%權益及陳安穩先生擁有1.1%權益以及陳樹穩先生擁有0.9%權益。 於2018年8月10日，陳安穩先生及陳樹穩先生分別以代價人民幣1,100,000元及人民幣900,000元轉讓彼等於東莞萬方的全部股權至東莞萬啟。自此，東莞萬方分別由東莞滙景嘉倫及東莞萬啟持有98.0%及2.0%股權。自2018年8月10日起及直至最後實際可行日期，東莞萬方的股權未有變動。

歷史、重組及集團架構

公司名稱	成立日期	於最後實際可行日期的註冊資本	主要業務活動	物業項目	於最後實際可行日期的股本權益持有人 (股本權益百分比)	控股股東於2016年1月1日的實益股權	股權於往續記錄期間的重大變動
4. 東莞正韻 ^(附註3及4)	2013年1月23日	人民幣4.0百萬元	物業開發	御海藍岸•臻品	東莞滙景嘉倫：(100%)	零 (於2016年1月1日及直至2016年9月7日，東莞正韻全部股權由陳廣忠先生(為獨立第三方)持有。	— 於2016年9月8日，東莞正韻50%股份分別各轉讓予陳滄林先生及林金蘭女士。陳滄林先生及林金蘭女士均為倫瑞祥先生的權益而以信託形式持有股份。自2016年9月8日起，東莞正韻50%股份各由陳滄林先生及林金蘭女士為倫瑞祥先生的權益受託持有。由於倫瑞祥先生差旅繁忙，因此為節省時間及精力處理所有行政文件而設立該信託安排，彼認為基於陳滄林先生及林金蘭女士的家屬關係，彼等為其於各東莞正韻權益受託人的適當人選。
5. 東莞翡翠 ^(附註5)	2009年9月16日	人民幣1.0百萬元	物業開發	城市山谷 御泉香山	東莞寶瑞：(100%)	由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%股權	— 於2019年3月25日，陳滄林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股東，在倫瑞祥先生的指示下，解除彼等各自信託安排並各轉讓彼等各自股本權益予東莞滙景嘉倫。
6. 東莞滙景凱倫灣 ^(附註6)	2006年5月30日	人民幣50.0百萬元	物業開發	御海藍岸	滙景集團：(51%) 東莞寶瑞：(49%)	由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%股權	無變動 於2017年10月25日，東莞寶瑞轉讓東莞滙景凱倫灣51%股權予滙景集團。東莞寶瑞由海豐控股全資擁有。由於東莞寶瑞及滙景集團均由倫瑞祥先生及陳女士分別持有99%及1%股權，東莞滙景凱倫灣於往續記錄期間的最終實益股權並無變動。

歷史、重組及集團架構

公司名稱	成立日期	於最後實際可行日期的註冊資本	主要業務活動	物業項目	於最後實際可行日期的股本權益持有人 (股本權益百分比)	控股股東於2016年1月1日的實益股權	股權於往續記錄期間的重大變動
7. 河源 滙景房地產	2015年 11月27日	人民幣50.0百萬元	物業開發	外灘8號	滙景集團；(100%)	由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%股權	無變動
8. 東江水鄉 隆和 ^(附註3)	2015年 2月3日	人民幣50.0百萬元	物業開發	九里灣花園	河源滙景嘉英；(100%)	於2016年1月1日及直至2016年1月13日，東江水鄉隆和的全部股權由陳輝明先生、杜志敏先生、陳武鋒先生、鄧映康先生及陳智龍先生分別持有10%、40%、5%、10%及35%股權，而彼等皆為獨立第三方。	<p>— 於2016年1月14日，當時股東(除杜志敏先生外)向劉青蘭女士轉讓東江水鄉隆和60%股權。於2016年1月14日至2017年5月21日，東江水鄉隆和40%及60%股權分別由杜志敏先生及劉青蘭女士持有，彼等均為獨立第三方。</p> <p>— 於2017年5月22日，杜志敏先生向陳建先先生轉讓其於東江水鄉隆和股權。由2017年5月22日直至2017年10月22日，東江水鄉隆和40%及60%股權分別由陳建先先生及劉青蘭女士持有，陳建先先生為獨立第三方。</p> <p>— 於2017年10月23日，劉青蘭女士向河源滙景嘉英轉讓其於東江水鄉隆和60%股權。由2017年10月23日直至2017年12月6日，東江水鄉隆和40%及60%股權分別由陳建先先生及河源滙景嘉英持有。</p> <p>— 於2017年12月7日，陳建先先生將彼於東江水鄉隆和的40%股權的30%及10%分別轉讓予劉青蘭女士及河源滙景嘉英。由2017年12月7日直至2018年7月10日，東江水鄉隆和30%及70%股權分別由劉青蘭女士及河源滙景嘉英持有。</p> <p>— 於2018年7月11日，劉青蘭女士向河源滙景嘉英轉讓其於東江水鄉隆和其餘30%股權。自2018年7月11日起，全部股權由河源滙景嘉英持有。</p>

歷史、重組及集團架構

公司名稱	成立日期	於最後實際可行日期的註冊資本	主要業務活動	物業項目	於最後實際可行日期的股本權益持有人 (股本權益百分比)	控股東於2016年1月1日的實益股權	股權於往續記錄期間的重大變動
9. 東江水鄉實業 ^(附註3)	2006年5月18日	人民幣5.0百萬元	物業開發	於最後實際可行日期尚無項目，該土地仍處於閒置	河源滙景嘉維：(80%) 劉武平先生*：(12%) 杜佩怡女士*：(8%)	零 (於2016年1月1日，東江水鄉實業的全部股權分別由陳建先先生及杜桂平先生持有60%及40%股權，二者均為獨立第三方。)	<p>於2017年12月8日，陳建先先生出售其於東江水鄉實業全部股權，其中48%售予河源滙景嘉維及12%售予劉青蘭女士。於同日，杜桂平先生向河源滙景嘉維轉讓其於東江水鄉實業32%股權。因此，由2017年12月8日直至2018年1月30日，杜桂平先生、劉青蘭女士及河源滙景嘉維分別持有東江水鄉實業8%、12%及80%股權，而前二者均為獨立第三方。</p> <p>自2017年12月8日至最後實際可行日期，東江水鄉實業80%股權由河源滙景嘉維持有，東江水鄉實業股權於有關期間並無重大變動。至於由杜桂平先生及劉青蘭女士持有的剩餘20%股權，於2018年1月31日至2018年4月1日期間經過多種變動，該20%股權由杜志敏女士持有8%及由劉青蘭女士持有12%。自2018年4月2日至2018年11月28日，該20%股權由杜桂平先生持有8%及由劉青蘭女士持有12%。自2018年11月29日至2018年12月13日，該20%股權由杜桂平先生持有8%及由劉武平先生持有12%。於2018年12月14日後，該20%股權由杜佩怡女士持有8%及由劉武平先生持有12%。杜桂平先生、劉青蘭女士、杜志敏先生、劉武平先生及杜佩怡女士均為獨立第三方。</p>

公司名稱	成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	主要 業務活動	物業項目	於最後實際可行 日期的股本權益 持有人 (股本權益百分比)	控股股東 於2016年 1月1日的 實益股權	股權於往續 記錄期間的 重大變動
10. 雅園實業	2011年 11月10日	人民幣30.0百萬元	物業開發	於最後實際可 行日期尚無項 目，該土地仍 處於閒置	河源滙景嘉昇：(80%) 杜貴平先生*：(10%) 陳志健先生*：(10%)	零 (於2016年1月1日， 雅園實業的股權分別 由杜貴平先生及陳志健先生 持有50%及50%股權， 二者均為獨立第三方。)	— 於2017年10月18日，杜貴平先生及 陳志健先生各自轉讓其於雅園實業 40%股權予河源滙景嘉昇。由2017年 10月18日及直至最後實際可行日期， 杜貴平先生、陳志健先生及河源滙 景嘉昇分別持有雅園實業10%、10% 及80%股權。
安徽省							
11. 合肥富華 ^(附註7)	2013年 1月4日	人民幣150.0百萬元	物業開發	合肥 滙景城市中心	合泰地產：(80%) 富紳投資：(20%)	由倫瑞祥先生間接全資擁有	無變動
湖南省							
12. 衡陽滙景	2010年 10月25日	人民幣10.0百萬元	物業開發	衡陽 滙景·雁湖 生態文旅小鎮	滙景集團：(100%)	由倫瑞祥先生及陳女士間接 持有99%及1%股權	無變動

附註：

1. 自2004年4月起直至2012年12月，滙景集團由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其40%股本權益委託予其父親倫加仔先生。建立該信託安排乃由於根據中國企業法，一名自然人僅獲准建立一家有一名單一股權持有人的有限公司，而有關有限公司不可成立任何全資擁有公司。因此，倫瑞祥先生將其於滙景集團的部分股本權益委託予其父親，故滙景集團將有兩名註冊股權持有人。於2012年12月，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，倫加仔先生作為倫瑞祥先生的委託股權持有人以代價人民幣20.0百萬元向東莞寶瑞轉讓滙景集團40%股本權益。同日，倫瑞祥先生亦以代價人民幣30.0百萬元向東莞寶瑞轉讓滙景集團60%股本權益。自此，滙景集團的股本權益由東莞寶瑞全資擁有。
2. 自2013年7月至2015年1月，東莞大喜由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其於東莞大喜的85%及餘下15%股本權益分別委託予其父親倫加仔先生及其配偶陳女士。建立該信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為基於與倫加仔先生及陳女士的家屬關係，彼等為其於東莞大喜權益的受託人的適當人選。於2015年1月，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，倫加仔先生作為倫瑞祥先生的委託股權持有人以代價約人民幣8.9百萬元向滙景集團轉讓其85%股本權益。同日，陳女士亦以代價約人民幣1.6百萬元向滙景集團轉讓其15%股本權益。自此，東莞大喜的股本權益由滙景集團全資擁有。
3. 東莞萬方、東莞正韻、東江水鄉隆和及東江水鄉實業各自入賬為資產收購。
4. 自2016年8月至2019年3月，東莞正韻由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其50%股本權益委託予其小舅陳淦林先生，並將餘下50%股本權益委託予陳淦林先生的配偶林金蘭女士。建立該信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為基於彼此間的家屬關係，陳淦林先生及林金蘭女士為其於東莞正韻股本權益受託人的適當人選。於2019年3月25日，根據倫瑞祥先生的指示，陳淦林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人解除信託安排，並以名義代價各自人民幣2百萬元將彼等的股本權益轉讓予東莞滙景嘉倫。
5. 自2009年9月至2009年10月，東莞翡翠由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其40%股本權益委託予其父親倫加仔先生。建立該信託安排乃由於根據中國企業法，一名自然人僅獲准建立一家有一名單一股權持有人的有限公司，而有關有限公司不可成立任何全資擁有公司。因此，倫瑞祥先生將其於東莞翡翠的部分股本權益委託予其父親，故東莞翡翠將有兩名註冊股權持有人。於2009年10月，倫瑞祥先生決定其將自行持有東莞翡翠全部股權。因此，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，倫加仔先生作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，並將其40%股本權益轉回予倫瑞祥先生。於2012年5月，倫瑞祥先生以代價人民幣1.0百萬元向東莞寶瑞轉讓其於東莞翡翠的全部股本權益。自此，東莞翡翠的全部股本權益由東莞寶瑞全資擁有。解除該信託安排並無違反中國公司法，原因為於2009年10月解除信託安排時及於倫瑞祥先生在2012年5月向東莞寶瑞轉讓其於東莞翡翠全部股本權益前，彼於有關期間僅持有一間全資擁有的有限公司。
6. 自2006年5月至2012年4月，東莞滙景凱倫灣由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其40%股本權益委託予其父親倫加仔先生。建立該信託安排乃由於根據中國企業法，一名自然人僅獲准建立一家有一名單一股權持有人的有限公司，而有關有限公司不可成立任何全資擁有公司。因此，倫瑞祥先生將其於東莞滙景凱倫灣的部分股本權益委託予其父親，故東莞滙景凱倫灣將有兩名註冊股權持有人。於2012年4月，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，倫加仔先生作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以代價人民幣4.0百萬元向東莞寶瑞轉讓其40%股本權益。同日，倫瑞祥先生以代價人民幣6.0百萬元向東莞寶瑞轉讓其於東莞滙景凱倫灣60%股本權益。因此，東莞滙景凱倫灣的全部股本權益由東莞寶瑞全資擁有。於2015年2月，東莞寶瑞以代價人民幣15.3百萬元向滙景集團轉讓其51%股本權益。自此，東莞滙景凱倫灣的股本權益由東莞寶瑞擁有49%權益及由滙景集團擁有51%權益。

歷史、重組及集團架構

7. 自2013年1月起，合肥富華的股本權益由合泰地產擁有80%權益及由富紳投資擁有20%權益，而合泰地產及富紳投資分別由恒富控股及東莞滙景房地產發展於2016年收購。倫瑞祥先生通過東莞滙景房地產實益擁有富紳投資100%股本權益，其中東莞滙景房地產發展的60%股本權益由倫瑞祥先生委託予陳淦林先生，東莞滙景房地產發展的40%股本權益由倫瑞祥先生委託予林金蘭女士。於2019年2月2日，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，陳淦林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股東，在倫瑞祥先生指示下向滙景集團轉讓於合肥富華的全部股本權益。
8. 我們的中國法律顧問認為，根據相關中國法律法規，所有信託安排均為有效、合法及可對相關各方強制執行。
9. 標註「#」的股本權益持有人為獨立第三方。

境外或香港公司

本集團於最後實際可行日期亦有七家境外或香港投資控股公司：

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務活動	控股股東 於2016年1月1日的 實益股權	股權於往績記錄期間的重大變動
海丰国际	英屬處女群島	2015年5月19日	投資控股	由倫瑞祥先生直接持有100%股權	無重大變動 ^(附註1)
海豐控股 ^(附註2)	香港	2011年6月7日	投資控股	由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%股權	<ul style="list-style-type: none"> — 於2016年4月1日，海豐控股向海丰国际發行及配發990,000股股份 — 於2017年1月9日，陳勳先生以零代價轉讓其10,000股股份予陳女士，相當於海豐控股已發行股本總額1% — 於2019年3月27日，海丰国际在本公司指示下，以代價人民幣307,000,000元向陳女士收購10,000股股份，相當於海豐控股已發行股本總額1%，代價乃經參考海丰国际及其附屬公司於2018年12月31日的資產淨值1%釐定，當中已考慮土地的價值
Great Mission ^(附註3)	英屬處女群島	1997年5月8日	投資控股	零 (於2016年1月1日，Great Mission全部已發行股份由一名獨立第三方Lai Jin-Sheng先生持有。)	<ul style="list-style-type: none"> — 於2017年9月6日，Lai Jin-Sheng先生以代價2,900,000美元轉讓其50,000股股份予陳女士(作為倫瑞祥先生的受託人) — 於2018年8月13日，陳女士在倫瑞祥先生的指示下，轉讓全部已發行股本予倫櫻杰女士，且自此並無重大變動。有關進一步詳情，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—重組—重組步驟—(vii)海丰国际收購Great Mission」一段
恒富控股	英屬處女群島	2016年3月18日	投資控股	由倫瑞祥先生間接持有100%	無重大變動 ^(附註4)

歷史、重組及集團架構

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務活動	控股股東 於2016年1月1日的 實益股權	股權於往績記錄期間的重大變動
恒富發展	英屬處女群島	2012年6月5日	投資控股	零 (Gold Planet Overseas Limited、 BD Capital Management Limited 及Diversified Resources International Limited 分別持有恒富發展50.0%、 33.3%及16.7%股權，彼等 均為獨立第三方)	—於2016年5月18日，恒富控股以總代價 人民幣36,000,000元從Gold Planet Overseas Limited、BD Capital Management Limited及 Diversified Resources International Limited收購 恒富發展全部股權
合泰地產	香港	2012年6月18日	投資控股	由倫瑞祥先生間接持有100%	概無變動
匯景集團(國際)	英屬處女群島	2018年8月28日	投資控股	匯景集團(國際)於2018年8月 28日註冊成立，由倫瑞祥先生 直接全資擁有	無重大變動 ^(附註5)

附註：

- 有關進一步詳情，請參閱本節「重組—重組步驟—(viii)本公司收購海丰国际」一段。
- 海豐控股由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生於2011年6月至2015年10月期間將其100%股本權益委託予陳少斌先生，其後於2015年10月至2017年1月期間則委託予陳勤先生。建立該信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為其當時信任的僱員陳少斌先生及陳勤先生為其於海豐控股權益的受託人的適當人選。受託人由陳少斌先生更換為陳勤先生是由於陳少斌先生需要時間處理自身事務。於2016年4月1日，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，海豐控股向海丰国际發行及配發990,000股股份。於2017年1月9日，陳勤先生按零代價將其10,000股股份轉讓予陳女士，相當於海豐控股已發行股本總額1%。於2019年3月27日，海丰国际按照本公司的指示，按代價人民幣307,000,000元向陳女士收購10,000股股份，相當於海豐控股已發行股本總額1%。自此，海豐控股由海丰国际全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。
- Great Mission由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生於2017年9月至2018年8月期間將其100%股本權益委託予陳女士，並自2018年8月起則通過由陳女士向倫瑞祥先生的女兒倫櫻杰女士轉讓法定所有權而將Great Mission全部股本權益委託予倫櫻杰女士。建立該信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為其妻子為其受託人的適當人選。由於倫櫻杰女士於2018年已加入本集團且有能力開始代倫瑞祥先生處理若干行政工作，故受託人由陳女士變更為倫櫻杰女士。於2019年1月15日，根據倫瑞祥先生的指示，倫櫻杰女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以代價50,000美元將Great Mission全部股本權益轉讓予海丰国际。自此，Great Mission成為海丰国际的全資附屬公司，並為本公司的間接全資附屬公司。
- 有關進一步詳情，請參閱本節「重組—重組步驟—(ix)海丰国际收購海豐控股、恒富控股及匯景集團(國際)—(a)收購恒富控股」一段。
- 有關進一步詳情，請參閱本節「重組—重組步驟—(ix)海丰国际收購海豐控股、恒富控股及匯景集團(國際)—(c)收購匯景集團(國際)」一段。

公司(主要附屬公司與離岸及香港公司除外)作出信託安排的基本理由

於重組前，有多項與倫瑞祥先生於本公司若干附屬公司的權益有關的信託安排，所有該等信託安排於最後實際可行日期均已解除，詳情載列如下：

1. 於2014年8月至2019年2月期間，東莞海亞由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其全部股本權益委託予昇匯控股，昇匯控股因而實益擁有倫瑞祥先生所持100%權益，而倫瑞祥先生自2014年11月起委託其全部股權予陳淦林先生。建立該信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為陳淦林先生為其於東莞海亞及昇匯控股權益的受託人的適當人選。於2019年2月，根據倫瑞祥先生就解除東莞海亞及昇匯控股信託安排所作出的指示，昇匯控股按名義代價人民幣1.00元向海豐控股轉讓於東莞海亞的全部股本權益。因此，於重組後及最後實際可行日期，東莞海亞由海豐控股全資擁有。
2. 於2016年4月至2019年2月期間，東莞滙景房地產發展由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其60%股本權益委託予陳淦林先生及其餘下40%權益委託予林金蘭女士。建立該信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為陳淦林先生及林金蘭女士為其於東莞滙景房地產發展權益的受託人的適當人選。於2019年2月，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，陳淦林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以名義代價人民幣2,000元將東莞滙景房地產發展全部股本權益轉讓予滙景集團。
3. 於2018年4月至2019年1月，東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐分別由倫瑞祥先生通過東莞恒來及東莞海啟最終實益擁有100%權益。東莞海啟為東莞恒來的全資附屬公司。倫瑞祥先生將東莞恒來全部股本權益的50%委託予陳淦林先生及50%委託予林金蘭女士。建立該信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為陳淦林先生及林金蘭女士為其分別於東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐權益受託人的適當人選。

於2019年1月，在倫瑞祥先生的指示下，東莞海啟按零代價向東莞滙景嘉愉轉讓各東莞湛潤及東莞湛華的全部股本權益。於2019年2月，在倫瑞祥先生的指示下，東莞海啟分別按零代價及名義代價人民幣1.0元向東莞滙景嘉愉轉讓東

歷史、重組及集團架構

莞湛豐及東莞莞鋒的全部股本權益。因此，東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐各自均已成為東莞滙景嘉愉的全資附屬公司。

4. 於2018年8月至2019年1月，松森家俱由倫瑞祥先生通過Great Mission最終及實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將松森家俱的全部股本權益委託予倫櫻杰女士。該信託安排已於2019年1月解除。詳情請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—境外或香港公司」一段附註(2)。

於最後實際可行日期，所有上述附屬公司均由本公司直接或間接持有。

我們的合資企業及聯營公司

我們已與其他物業開發商成立合資企業或聯營公司，以經營物業開發項目。於2019年6月30日，我們有一家合資企業及一間聯營公司。我們對合資企業及聯營公司的參與程度或會視乎相關協議條款而有所不同。有關我們與合資企業夥伴已訂立安排的若干詳情載列如下：

公司名稱	我們的合資夥伴	董事會過半數席位(我們的夥伴的席位)	物業開發	日常管理(我們代表的角色)	本公司的實益股權百分比
我們的合資企業					
湖南發展	<ul style="list-style-type: none"> 湖南發展資產管理集團有限公司 湖南高新創業投資集團有限公司 	3:3	滙景發展環球中心	物業發展、建築質量控制、設計及銷售	49%
我們的聯營公司					
東莞鋒尚 ^(附註1)	<ul style="list-style-type: none"> 兩名個人(均為獨立第三方) 東莞市市場服務中心 	於最後實際可行日期，僅有一名董事	鋒尚公寓	不適用	40%

附註：

1. 聯營公司於最後實際可行日期並無進一步營運。

除本招股章程「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所披露者外，據董事所深知，於最後實際可行日期，本公司並不知悉合資企業及聯營公司有任何不遵守任何適用的中國法律法規的情況而會對本集團營運及財務狀況造成重大不利影響。

附註：

1. 湖南發展為一家合資企業，由本公司擁有49%權益，並由兩名獨立第三方湖南發展資產管理集團有限公司與湖南高新創業投資集團有限公司分別擁有35.7%及15.3%權益。有關詳情請參閱本節「我們的合資企業及聯營公司」分節。湖南發展資產管理集團有限公司為一家於2002年4月26日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣100億元，主要從事由省級政府分配的物業相關項目。湖南高新創業投資集團有限公司為一家於2007年6月29日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣20億元，主要從事為高新技術企業提供投資及融資平台的業務。湖南發展資產管理集團有限公司及湖南高新創業投資集團有限公司均為國有企業。
2. 緊接重組前，此組附屬公司包括三家在中國成立的全資附屬公司(即合肥昌恒、衡陽滙景及長沙瑞盈)，其持有衡陽雁湖及潤豐湘和全部股本權益。於最後實際可行日期，除衡陽滙景外，所有公司均無業務營運。於2019年1月及2018年12月，長沙瑞盈及潤豐湘和已分別註銷。於最後實際可行日期，此組附屬公司包括於中國成立的三家全資附屬公司(即合肥昌恒及衡陽滙景)，其持有衡陽雁湖的全部股權。
3. 兩家全資附屬公司分別為河源滙景嘉企及河源滙景嘉超，均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
4. 東莞萬方由東莞滙景嘉愉擁有98%權益及由獨立第三方東莞萬啟擁有2%權益。東莞萬啟是一家於2018年6月12日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，主要從事物業投資。另外，東莞萬啟由一名獨立第三方東莞萬廈全資擁有，後者為一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元，主要從事物業持有。於最後實際可行日期，東莞萬廈由陳安穩先生及陳樹穩先生(均為獨立第三方)分別擁有55%及45%權益。陳安穩先生亦為東莞萬廈的經理、執行董事兼法定代表人，而陳樹穩先生則僅為東莞萬廈的股東。
5. 此組附屬公司包括13家全資附屬公司，分別為東莞滙景嘉迪、東莞滙景嘉維、東莞滙景嘉銘、東莞滙景嘉優、東莞滙景嘉信、東莞滙景嘉昇、東莞滙景嘉孚、東莞滙景嘉力、東莞滙景嘉超、東莞滙景嘉企、東莞滙景嘉萬、東莞滙景嘉英及東莞厚順(為東莞滙景嘉超的全資附屬公司)，全部均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
6. 東莞滙景朔而由東莞滙景嘉愉擁有70%權益及由獨立第三方東莞朔而控股擁有30%權益。東莞朔而控股為一間於2017年6月2日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元，主要從事物業投資。此外，東莞朔而控股由獨立第三方索爾(深圳)有限公司全資擁有，該公司為一家於2017年2月23日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣26百萬元，主要從事物業持有。於最後實際可行日期，東莞滙景朔而並無業務營運。
7. 緊接重組前，Great Mission由倫瑞祥先生實益擁有100%權益。該等股份已100%委託予倫櫻杰女士。
8. 緊接重組前，東莞滙景房地產發展由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將60%股本權益委託予陳淦林先生及40%股本權益委託予林金蘭女士。
9. 緊接重組前，東莞正韻由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將50%股本權益委託予陳淦林先生及50%股本權益委託予林金蘭女士。
10. 緊接重組前，東莞海亞由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將100%股本權益委託予陳淦林先生。

歷史、重組及集團架構

11. 緊接重組前，東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐由倫瑞祥先生通過東莞恒來及東莞海啟最終實益擁有100%權益。東莞海啟為東莞恒來的全資附屬公司。倫瑞祥先生將東莞恒來全部股本權益的50%委託予陳淦林先生及50%委託予林金蘭女士。
12. 從2017年6月21日至2019年8月30日期間(包括緊接重組前的時間)，東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有東莞滙景汽車的20%權益，一家金融機構持有40%權益及本集團持有40%權益。此乃本集團債務融資安排的結果，據此，本集團將其於該實體的40%股權(從其80%股權當中)轉讓予一家金融機構深圳創軒投資管理有限公司。深圳市創軒投資管理有限公司是一家於2016年4月26日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，由深圳安創投資管理有限公司全部持有，其主要從事投資管理。根據債務融資安排，本集團對該實體的溢利分佔比率為80%，本集團從金融機構收到的轉讓該實體40%股權的代價入賬為金融負債。於2019年7月，本集團向該金融機構全數付訖尚未償還的本金及利息。而於2019年8月，該金融機構已將該實體的40%股權轉回本集團。自2019年8月31日起，東莞滙景汽車由獨立第三方東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有20%權益，及由我們的附屬公司滙景集團持有80%權益。東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社為一間於2003年在中國組建的鎮級聯營公司，負責促進當地社區的經濟活動。東莞滙景汽車自其成立起為本公司的附屬公司。
13. 東莞鋒尚為我們的聯營公司，分別由黃錦湖先生持有40%權益、東莞市市場服務中心有限公司持有10%權益及蘭雲飛女士持有10%權益，彼等均為獨立第三方；另由我們的附屬公司滙景集團持有40%權益。東莞市市場服務中心有限公司為一家於1988年3月3日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，由東莞市資產經營管理有限公司全資持有。其主要從事墟市市場開發、市場管理、租賃服務以及東莞鋒尚房地產的開發和營運。
14. 雅園實業分別由我們的附屬公司河源滙景嘉昇持有80%權益，以及杜貴平先生持有10%權益及陳志健先生持有10%權益(二者均為獨立第三方)。
15. 東江水鄉實業分別由我們的附屬公司東莞滙景嘉維持有80%權益，以及劉武平先生持有12%權益及杜佩怡女士持有8%權益(二者均為獨立第三方)。

於最後實際可行日期，本集團已於中國成立及／或收購多家營運中附屬公司以進行我們的業務。以下載列主要收購事項及持股變動：

重組步驟

(i) 註冊成立境外控股公司

(a) 註冊成立匯盈

於2019年1月4日，匯盈於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於其註冊成立當日，匯盈獲授權發行最多50,000股單一類別的普通股，每股面值為1.00美元。

於同日，匯盈向倫瑞祥先生配發及發行一股面值為1.00美元入賬列作繳足的認購人股份，而匯盈的已發行股本變為由倫瑞祥先生全資擁有。

(b) 註冊成立匯盛

於2019年1月4日，匯盛於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於其註冊成立當日，匯盛獲授權發行最多50,000股單一類別的普通股，每股面值為1.00美元。

於同日，匯盛向陳女士配發及發行一股面值為1.00美元入賬列作繳足的認購人股份，而匯盛的已發行股本變為由陳女士全資擁有。

(ii) 註冊成立本公司

於2019年1月9日，本公司於開曼群島註冊成立一家為獲豁免有限公司。於其註冊成立當日，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值為0.01港元的股份。

於同日，本公司根據其組織章程大綱及細則向Sharon Pierson (作為初始認購人) 配發及發行一股面值為0.01港元未繳股款的認購人股份。於同日，Sharon Pierson按名義代價1.00港元將該一股未繳股款股份轉讓予倫瑞祥先生。於2019年3月25日，倫瑞祥先生將本公司一股未繳股款股份轉讓予匯盈。於有關轉讓完成後，本公司的全部已發行股本變為由匯盈全資擁有。

(iii) 滙景集團收購東莞滙景房地產發展

緊接重組完成前，東莞滙景房地產發展由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，彼將其中60%股本權益委託予陳淦林先生及40%股本權益則委託予林金蘭女士。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—作出信託安排的基本理由」一段。

於2019年2月2日，陳淦林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以名義代價各為人民幣2,000元將全部股本權益轉讓予滙景集團。

(iv) 東莞滙景嘉愉收購

(a) 收購東莞正韻

緊接重組前，東莞正韻由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，彼向陳淦林先生委託50%權益及向林金蘭女士委託50%權益。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—中國公司」一段的附註(3)。

於2019年3月25日，陳淦林先生及林金蘭女士(作為倫瑞祥先生的委託股權持有人)按倫瑞祥先生的指示解除信託安排，並以代價各為人民幣2.0百萬元將全部股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。

(b) 收購東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒、東莞湛豐

緊接重組前，東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐由倫瑞祥先生通過東莞恒來及東莞海啟最終實益擁有100%權益。東莞海啟為東莞恒來的全資附屬公司。倫瑞祥先生將東莞恒來全部股本權益的50%委託予陳淦林先生及50%委託予林金蘭女士。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—作出信託安排的基本理由」一段。

於2019年1月31日，根據倫瑞祥先生的指示，東莞海啟按零代價將東莞湛潤及東莞湛華的全部股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。

於2019年2月21日，根據倫瑞祥先生的指示，東莞海啟按零代價將東莞湛豐的全部股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。

於2019年2月22日，根據倫瑞祥先生的指示，東莞海啟以名義代價人民幣1.0元將東莞莞鋒的全部股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。有關代價已由倫瑞祥先生以現金支付。

因此，東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐各自己成為東莞滙景嘉愉的全資附屬公司。東莞恒來及東莞海啟並非本集團的一部份，因而並無解除彼等的信託安排。

(v) 成立滙景嘉諾置業及東莞嘉益仕

於2019年2月1日，滙景嘉諾置業於中國成立為有限公司，其唯一股東為東莞滙景嘉愉。滙景嘉諾置業的註冊股本為人民幣50.0百萬元。因此，滙景嘉諾置業已成為東莞滙景嘉愉的全資附屬公司。

於2019年3月19日，東莞嘉益仕於中國成立為有限公司。東莞嘉益仕的註冊股本為人民幣50.0百萬元。於同日，東莞嘉益仕向作為股東的東莞滙景嘉愉配發股份。因此，東莞嘉益仕成為東莞滙景嘉愉的全資附屬公司。

(vi) 海豐控股收購東莞海亞

緊接重組前，東莞海亞由倫瑞祥先生實益擁有全部股本權益，彼向陳淦林先生委託100%股本權益。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—作出信託安排的基本理由」一段。

於2019年2月25日，根據倫瑞祥先生的指示，昇匯控股按名義代價人民幣1.0元向海豐控股轉讓於東莞海亞的全部股本權益。

(vii) 海丰国际收購Great Mission

緊接重組前，Great Mission由倫瑞祥先生實益擁有100%權益。於2017年9月6日至2018年8月12日，Great Mission全部權益均已委託予陳女士，而自2018年8月13日起，則通過由陳女士向倫瑞祥先生的女兒倫櫻杰女士轉讓法定所有權而委託予倫櫻杰女士。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—境外或香港公司」一段的附註(2)。

於2019年1月15日，根據倫瑞祥先生的指示，倫櫻杰女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以代價50,000美元(按Great Mission股份的面值計算)將Great Mission全部股本權益轉讓予海丰国际。待上述收購完成後，Great Mission成為海丰国际的全資附屬公司。因此，Great Mission成為本公司的間接全資附屬公司。

(viii) 本公司收購海丰国际

於2019年3月25日，根據換股協議，本公司以代價人民幣307億元向倫瑞祥先生收購一股海丰国际股份(相當於海丰国际全部已發行股本)，代價經參考海丰国际及其附屬公司於2018年12月31日的資產淨值釐定，當中已考慮土地的價值。有關代價由本公司向匯盈發行及配發98股股份的方式支付，並入賬列作繳足及將匯盈持有的一股本公司未繳股款股份入賬列作繳足。

待上述收購事項完成後，海丰国际成為本公司的全資附屬公司。

(ix) 海丰国际收購海豐控股、恒富控股及匯景集團(國際)

(a) 收購恒富控股

緊接重組前，恒富控股由倫瑞祥先生全資擁有。

於2019年2月11日，海丰国际根據本公司的指示按名義代價1.00美元收購恒富控股全部已發行股本。

於上述收購事項完成後，恒富控股由海丰国际全資擁有，並成為本公司的間接全資附屬公司。

(b) 收購海豐控股1%股權

緊接重組前，海豐控股由海丰国际擁有99%權益及由陳女士擁有1%權益。

於2019年3月27日，海丰国际根據本公司的指示按代價人民幣307.0百萬元向陳女士收購10,000股海豐控股股份(相當於海豐控股已發行股本1%)，代價乃經參考海丰国际及其附屬公司於2018年12月31日的資產淨值1%釐定，當中已考慮土地的價值。根據換股協議之條款，有關代價由本公司向匯盛發行及配發一股入賬列作繳足的股份支付。

待上述收購事項完成後，海豐控股由海丰国际全資擁有，並成為本公司的間接全資附屬公司。

(c) 收購匯景集團(國際)

緊接重組前，匯景集團(國際)的全部股本由倫瑞祥先生實益擁有。於2019年3月25日，海丰国际根據倫瑞祥先生的指示按名義代價1.00港元收購匯景集團(國際)全部已發行股本。

待上述收購事項完成後，匯景集團(國際)成為本公司的間接全資附屬公司。

附註：

1. 湖南發展為一家合資企業，有關詳情請參閱本節「—我們的合資企業及聯營公司」分節。
2. 自2019年5月31日起，此組公司包括三家在中國成立的全資附屬公司(即合肥昌恒及衡陽滙景)，其持有衡陽雁湖的全部股本權益。於最後實際可行日期，合肥昌恒及衡陽滙景均無業務營運。
3. 兩家全資附屬公司分別為河源滙景嘉企及河源滙景嘉超，均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
4. 東莞萬方由東莞滙景嘉愉擁有98%權益及由獨立第三方東莞萬啟擁有2%權益。東莞萬啟是一家於2018年6月12日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，主要從事物業投資。另外，東莞萬啟由一名獨立第三方東莞萬廈全資擁有，後者為一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元，主要從事物業持有。於最後實際可行日期，東莞萬廈由陳安穩先生及陳樹穩先生(均為獨立第三方)分別擁有55%及45%權益。陳安穩先生亦為東莞萬廈的經理、執行董事兼法定代表，而陳樹穩先生僅為東莞萬廈的股東。
5. 此組公司包括15家全資附屬公司，分別為東莞滙景嘉迪、東莞滙景嘉維、東莞滙景嘉銘、東莞滙景嘉優、東莞滙景嘉信、東莞滙景嘉昇、東莞滙景嘉孚、東莞滙景嘉力、東莞滙景嘉超、東莞滙景嘉企、東莞滙景嘉萬、東莞滙景嘉英、東莞厚順(為東莞滙景嘉超的全資附屬公司)、東莞湛嘉(為東莞滙景嘉力的非全資附屬公司)及東莞湛誠(為東莞滙景嘉力的非全資附屬公司)，全部均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
6. 東莞滙景朔而由東莞滙景嘉愉擁有70%權益及由獨立第三方東莞朔而控股擁有30%權益。於最後實際可行日期，東莞滙景朔而並無業務營運。
7. 於2019年7月，本集團向該金融機構全數付訖尚未償還的本金及利息。而於2019年8月，該金融機構已將該實體的40%股權轉回本集團。自2019年8月31日起，東莞滙景汽車由獨立第三方東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有20%權益，及由我們的附屬公司滙景集團持有80%權益。東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社為一間於2003年在中國組建的鎮級聯營公司，負責促進當地社區的經濟活動。東莞滙景汽車自其成立起為本公司的附屬公司。
8. 郴州滙景、襄陽滙宇及滙景湖南分別於2019年5月17日、2019年6月5日及2019年5月20日在中國成立為有限公司。於2019年9月9日，襄陽滙宇已註銷。
9. 郴州滙景和舜地產於2019年7月19日在中國成立為有限公司，並由我們的附屬公司郴州滙景及獨立第三方北京舜天金元國際投資有限公司(「北京舜天金元」)分別持有90%及10%的權益。
10. 郴州滙景和舜旅遊於2019年7月19日成立為有限公司，並由我們的附屬公司郴州滙景及獨立第三方北京舜天金元分別持有70%及30%的權益。

首次公開發售前購股權計劃

本公司於2019年4月6日採納首次公開發售前購股權計劃。於2019年4月6日採納首次公開發售前購股權計劃後及於同日，已按每次授出的代價人民幣1.0元向43名承授人(包括四名董事、四名高級管理層成員、一名本公司關連人士(董事及本公司最高行政人員除外)及34名其他承授人有條件授出合共79,500,000份首次公開發售前購股權，相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本的1.51%(並無計及因超額配股權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後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)。於最後實際可行日期，已授予六名僱員的認購8,400,000股股份的購股權已失效，而於2019年10月23日，本公司已有條件向四名其他僱員及倫瑞祥先生授出8,400,000份首次公開發售前購股權。因此，於最後實際可行日期，可認購合共79,500,000股股份的尚未行使首次公開發售前購股權已根據首次公開發售前購股權計劃授予共計41名承授人。

因此，假設根據首次公開發售前購股權計劃已授出的尚未行使首次公開發售前購股權獲全面歸屬及悉數行使，(i)股東於緊隨上市後的持股百分比按照當時已發行5,333,500,000股股份計算將被攤薄約1.49%；及(ii)每股股份盈利的攤薄影響將為1.49%(假設超額配股權未獲行使且未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權)。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「D.購股權計劃 — 1.首次公開發售前購股權計劃」分節。

資本化發行及全球發售

根據本公司全體股東於2019年12月11日通過的書面決議案，本公司透過增設額外9,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至100,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)。待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬內的進項金額44,658,999港元資本化，應用有關金額按面值繳足合共4,465,899,900股股份以供配發及發行，藉此向於2019年12月11日營業時間結束時名列股東登記冊的股東，按照彼等各自當時的持股比例，按面值發行合共10,000,000,000股入賬列作繳足的股份，而根據資本化發行將予發行的股份將附帶於所有方面與現有股份相同的權利。

附註：

1. 湖南發展為一家合資企業，有關詳情請參閱本節「—我們的合資企業及聯營公司」分節。
2. 自2019年5月31日起，此組公司包括三家在中國成立的全資附屬公司(即合肥昌恒及衡陽滙景)，其持有衡陽雁湖的全部股本權益。於最後實際可行日期，合肥昌恒及衡陽滙景均無業務營運。
3. 兩家全資附屬公司分別為河源滙景嘉企及河源滙景嘉超，均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
4. 東莞萬方由東莞滙景嘉愉擁有98%權益及由獨立第三方東莞萬啟擁有2%權益。東莞萬啟是一家於2018年6月12日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，主要從事物業投資。另外，東莞萬啟由一名獨立第三方東莞萬廈全資擁有，後者為一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元，主要從事物業持有。於最後實際可行日期，東莞萬廈由陳安穩先生及陳樹穩先生(均為獨立第三方)分別擁有55%及45%權益。陳安穩先生亦為東莞萬廈的經理、執行董事兼法定代表，而陳樹穩先生僅為東莞萬廈的股東。
5. 此組公司包括15家全資附屬公司，分別為東莞滙景嘉迪、東莞滙景嘉維、東莞滙景嘉銘、東莞滙景嘉優、東莞滙景嘉信、東莞滙景嘉昇、東莞滙景嘉孚、東莞滙景嘉力、東莞滙景嘉超、東莞滙景嘉企、東莞滙景嘉萬、東莞滙景嘉英、東莞厚順(為東莞滙景嘉超的全資附屬公司)、東莞湛嘉(為東莞滙景嘉力的全資附屬公司)及東莞湛誠(為東莞滙景嘉力的全資附屬公司)，全部均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
6. 東莞滙景朔而由東莞滙景嘉愉擁有70%權益及由獨立第三方東莞朔而控股擁有30%權益。於最後實際可行日期，東莞滙景朔而並無業務營運。
7. 於2019年7月，本集團向該金融機構全數付訖尚未償還的本金及利息。而於2019年8月，該金融機構已將該實體的40%股權轉回本集團。自2019年8月31日起，東莞滙景汽車由獨立第三方東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有20%權益，及由我們的附屬公司滙景集團持有80%權益。東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社為一間於2003年在中國組建的鎮級聯營公司，負責促進當地社區的經濟活動。東莞滙景汽車自其成立起為本公司的附屬公司。
8. 郴州滙景、襄陽滙宇及滙景湖南分別於2019年5月17日、2019年6月5日及2019年5月20日在中國成立為有限公司。於2019年9月9日，襄陽滙宇已註銷。
9. 郴州滙景和舜地產於2019年7月19日在中國成立為有限公司，並由我們的附屬公司郴州滙景及獨立第三方北京舜天金元國際投資有限公司(「北京舜天金元」)分別持有90%及10%的權益。
10. 郴州滙景和舜旅遊於2019年7月19日成立為有限公司，並由我們的附屬公司郴州滙景及獨立第三方北京舜天金元分別持有70%及30%的權益。

中國監管規定

我們的中國法律顧問認為本節所披露的中國附屬公司重組乃按照中國適用的法例及規例進行，並已合法完成及已妥為向中國地方登記當局登記。我們的中國法律顧問進一步確認，根據相關中國法律法規，所有信託安排均為有效、合法及可對相關各方強制執行。

歷史、重組及集團架構

由於倫瑞祥先生及陳女士(為資本化發行及全球發售完成前本公司的最終個人股東)各自為香港居民，我們的中國法律顧問認為，彼等毋須按照《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》進行外匯登記。

概 覽

我們是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商，專注於廣東省及湖南省。我們的業務始於東莞的物業項目，並已逐步延伸至河源、長三角城市群(包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(包括湖北省、湖南省及江西省)。於2018年，本集團連同其合資企業的總合約銷售額同比增長達97.7%，金額達人民幣2,562.4百萬元。根據仲量聯行，按以合約銷售額計算，本集團連同其合資企業於100大地方物業開發商中在東莞排名第28位(佔市場份額0.6%)、在長沙排名第63位(佔市場份額的0.4%)及在合肥排名第39位(佔市場份額的0.6%)，並分別佔河源及衡陽市場份額的1.3%及0.8%。我們在市場上聲譽卓著，專注於向客戶提供優質的物業。我們亦提供物業推動地方政府機關所鼓勵的特定行業。

我們的物業項目包括住宅物業項目，綜合物業項目及為推動特定行業的物業項目。我們的綜合物業項目一般包括住宅及商用物業。我們的住宅物業主要包括分層住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的商用物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓及(倘相關土地出讓合同規定)酒店。我們推廣特定行業的物業包括我們的「旅遊康養生活」項目及「科創產業」項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，本集團連同其合資企業的合約銷售額分別為人民幣1,999.5百萬元、人民幣1,296.1百萬元、人民幣2,562.4百萬元及人民幣1,598.4百萬元，合約銷售建築面積分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米，而本集團連同其合資企業已開發及交付的物業總建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米。

業 務

我們會評估收購土地的各種機會，以維持我們營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已收購或正在收購下列物業項目：

	已動工或已竣工的項目	土地儲備
於2004年12月至2019年6月止期間購得	<p>分佈於五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，在該等建築面積中：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.8百萬平方米已竣工 • 1.2百萬平方米正在開發；及 • 1.5百萬平方米規劃為後期開發。 	<p>三項未來開發項目的全部地塊，總地盤面積為162,209平方米，以及用於另一個發展項目一部分土地，地盤面積為266,353平方米。</p>
正在收購	<p>一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米(即豐華公館)。(附註1)</p>	<p>12幅未來開發的地塊，總地盤面積為574,738平方米。</p>

附註：

1. 我們已於2019年11月19日完成收購豐華公館。

城市更新開發項目一直是我們的主要重點之一。於往績記錄期間，我們已開始預售由一個城市更新項目開發所得的物業，總地盤積為37,407平方米及總規劃建築面積為121,556平方米，而我們於2019年9月9日的可預售建築面積為92,684平方米。此外，我們有三個城市更新項目已與相關政府機關展開城市更新程序，或已就建議提交城市更新申請與相關政府當局開始正式討論。於2019年9月30日，我們亦就七個項目收購或訂約收購八幅總地盤面積為379,423平方米的地塊或土地權益，我們認為該等項目具備潛力，可就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文或取得土地使用權後發展成為城市更新開發項目。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的物業開發業務及管理」分節。

我們相信，我們強大的品牌知名度(尤其是在東莞)連同我們的土地採購策略及成本控制措施對我們的增長作出貢獻。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們交付的物業總計建築面積分別為260,356平

方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，於各有關期間錄得物業銷售收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元。

我們及我們的物業項目已獲得不同組織頒授的榮譽，包括於2010年獲香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會頒發「頂級品味豪宅獎」；於2014年獲搜狐網選為「東莞最具影響力品牌房企」；以及於2016年獲合肥學院房地產研究所選為「年度十佳城市綜合體」。有關進一步詳情，請參閱本節「—我們的獎項」分節。

我們的競爭優勢

聲譽獲得認可的區域開發商及專注於具高增長潛力城市的戰略

我們是一家成熟的物業開發商，擁有成功開發大型住宅物業項目及由住宅及商用物業所組成綜合物業項目的良好往績記錄。自我們於2004年成立以來，我們已於東莞市建立據點，並專注於廣東省，而廣東省一直經歷巨大的人口及經濟增長，享有作為中國發展藍圖中戰略重點區域的政策優惠。國務院於其《關於深化泛珠三角區域合作的指導意見》中已提及大灣區的開發項目，並已納入2016年的十三五規劃中。

憑藉在大灣區取得的成功，我們已於2016年及2017年分別將業務擴展至長江中游城市群及長三角城市群，我們將目標鎖定在具有高增長潛力的區域城市（例如衡陽、長沙及合肥，該等城市於2012年至2017年的國內生產總值增長率複合年增長率約為9.9%、10.5%及11.6%）的機遇。在16個我們於2019年9月30日已竣工或開發中的物業項目中，有11個位於大灣區，兩個位於長江中游城市群，兩個位於河源，以及一個位於長三角城市群。

我們的物業項目已為我們贏得業界讚譽，並在我們經營所在地區贏得認同。於2014年，我們已獲搜狐網認定為「東莞最具影響力品牌」，並於2016年獲合肥學院房地產研究所認定為「安徽年度十佳城市綜合體」。有關進一步詳情，請參閱本節「—我們的獎項」分節。

能夠控制土地收購成本及建築成本

選址及施工是每個物業項目的必要步驟。我們相信，我們在土地收購及物業建設期間的管理及成本控制能力對我們的成功作出重大貢獻。

能夠物色及取得優質及具有成本競爭力的地塊

能夠在具有增長潛力的戰略位置取得具有成本競爭力的地塊，對我們的持續增長及擴張至關重要。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的土地成本佔收益的百分比分別約為13.4%、8.9%、9.0%及11.1%。我們認為以下各項說明我們有能力取得具有成本競爭力的地塊：

- (i) 對經濟環境及政府政策導向的經驗及見解。我們相信，與在我們設有據點的城市相比，我們在大灣區的經驗使我們能夠更有效地識別並投資於尚未開發的地區及城市的地塊。這使我們能夠採納深耕政策，在處於擁有巨大增長潛力的地區的地塊升值前，於該等地區作出早期投資。
- (ii) 城市更新項目。我們相信，我們專注於城市更新項目讓我們能夠在城市化程度更高的地點以相對較低的前期費用收購土地，且相較其他收購方法所遭受的競爭亦較小。
- (iii) 市場甄選及土地收購政策。我們採取市場甄選策略，實施標準化的土地收購政策。我們認為，有關政策可(其中包括)使我們在作出土地收購決策時控制投資風險。有關進一步詳情，請參閱本節「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資」分節。
- (iv) 能夠引入可滿足社區主導需求的元素。我們認為，能夠主導引入社區發展配套及設施(例如酒店、購物城等)令我們在獲取土地的過程中較僅能夠提供一般開發項目的其他競標者有更大競爭力，因此令收購成本下降。其次，該等社區發展配套設施亦令開發項目的價值上升，以及所開發項目的未來平均售價上漲。

董事相信，本公司有能力以具成本競爭力的方式取得優質、具戰略意義的土地儲備，這將有助於我們業務的持久、可持續及盈利性增長。

建設管理及成本控制

建築佔物業項目總成本的重要組成部分，盡量優化建築成本可直接提高我們物業項目的盈利能力。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的建築成本佔收入的百分比分別約為48.0%、31.1%、31.9%及29.6%。

我們相信，我們能夠管理成本，乃由於(i)我們過去多年來與供應商已建立的穩固關係；(ii)我們已建立由專門團隊管理的全面成本管理系統；及(iii)我們積極管理開發項目的施工期以達致我們如期竣工的目標。

我們在獲取及開發城市更新項目方面的經驗

城市更新開發項目已成為東莞當地政府的重大策略，可增加土地供應、改善城市品質及加強市內的社區經濟發展。雖然城市更新項目一般手續相對複雜且執行耗時，但由於城市更新可使我們能夠觸及城市化程度相對較高的地點，讓我們有機會以相對較低的前期費用取得有關土地，故我們視城市更新開發項目為獲取具價值地塊的良機。

我們自2013年起已參與東莞的城市更新項目，並已完成或展開11個大小不同、規格各異的城市更新項目。有關進一步詳情，請參閱本節「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—土地收購—(z)城市更新」分節。

我們相信，我們在東莞獲取及開發城市更新項目方面具備以下優勢：

- (i) **與第三方資源的關係** — 我們已與第三方專家及營運商建立了合作關係，包括但不限於設計公司、律師及會計師，對於更新開發項目至為關鍵。我們相信與該等第三方建立關係不僅使我們能更有效率地完成及執行城市更新開發項目，同時亦可作為一個資料來源，讓我們掌握當地社群意見及／或政府對任何個別開發項目的取向；
- (ii) **經驗豐富的人員** — 我們在東莞設有由20名僱員組成的專責團隊，已接受具體培訓並具備城市更新相關經驗，主要負責獲取及執行城市更新開發項目；
- (iii) **過往於物業開發項目的經驗** — 我們在東莞市經營業務已逾15年，洞悉當地居民的情緒與文化，且在與當地政府機關聯絡方面素有經驗。我們相信，有關經驗總體為我們處理物業開發項目提供了優勢，但在我們進行城市更新項目方面尤其有用，原因為城市更新開發項目要求與政府合作的程度通常要高於其他開發項目。

能夠整合各種資源，包括與政府及其他各方合作交付度身定製物業。

憑藉我們豐富的經驗，我們不僅能夠與我們的開發項目施工有關的供應商建立關係，亦會物色及協調其他外部資源，以補充及強化我們的物業項目。

特別是，我們能夠與相關政府機構及其他各方合作進行物業開發。例如，我們與浙江大學及相關地方政府合作，建議在東莞開發一個擬供涉及人工智能產業的業務及實體使用的小鎮（「人工智能小鎮」）。在人工智能小鎮，按照規劃，從事人工智能業務

的實體將能夠找到可在當中成長、合作並發展成為人工智能小鎮內及週邊成熟產業的社群。為此，我們已委聘浙江大學就人工智能小鎮編製可行性報告，而根據滙景集團與浙江大學訂立的無法律約束力的承諾備忘錄，該大學已承諾向我們提供技術支持，以促進我們發展人工智能小鎮。

我們認為，與多方資源及夥伴協調可讓我們開發多元化的物業，從而增加我們的產品種類。

我們為地塊度身定製項目特定開發計劃策略

憑藉(i)我們開發不同種類的物業項目的經驗；(ii)我們協調不同資源的能力；及(iii)我們為所進行的收購進行的地塊可行性研究，我們能夠通過制定特定開發計劃來提高我們地塊的可變現價值。

我們並無對不同的地塊採取標準化開發方式，我們所採用的方法有助於我們把握各開發地盤的顯著特色及優點，以便設計具備獨特風格且能夠突顯當地景點或特色的開發項目。例如，在我們鄰近衡陽滙景雁湖(毗鄰南嶽機場)的衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮，我們已將其設計為專注於「旅遊康養生活」的生態文旅小鎮，藉助雁湖的天然綠化環境及沿岸位置，為追求文化體驗及維持健康生活方式的客戶提供目的地。

另一例子為我們的合肥滙景城市中心，鑒於其地址鄰近市中心，並可乘坐公共交通工具直達，我們設計的綜合物業項目由一幢分層公寓大樓、一幢寫字樓、一家酒店及一個購物商場組成，藉此吸引個體客戶以及企業客戶。

另一方面，許多房地產開發商最近面臨的問題是物業的同質化、無區分的定位及缺乏特色。我們相信，我們針對特定項目度身定製的方法：(a)可作為讓我們的產品脫穎而出的一種方法，有助於我們在業內更有效地競爭；及(b)將提高我們的土地儲備的可變現價值，以及提升我們的物業項目對當地社群及機構的吸引力。

我們擁有一支具有豐富行業經驗的專業管理層團隊

我們的成功一直並將繼續依賴我們專業及經驗豐富的管理層團隊成員，彼等對中國房地產行業有深刻理解。我們的管理層團隊成員於房地產行業平均擁有逾十年經驗，涵蓋我們業務的多個關鍵方面，如房地產投資、規劃、建設、融資及銷售。該等知識及專業經驗的多樣性幫助我們制定物業項目戰略、應對不斷變化的市場、在進入新市場時做出重大決策、制定財務政策並將與營運相關的風險降至最低。

此外，我們已經能夠為我們於不同經營地區的物業項目吸引及挽留經驗豐富的管理人員。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

我們相信，我們遠見卓識、積極主動及穩定如一的管理層團隊為我們的成功作出了貢獻，並將繼續成為我們擴展和長期發展的關鍵因素。

此外，我們已(i)為我們的管理團隊制定全面的薪酬政策，提供有競爭力的薪酬及與表現掛鈎的激勵；(ii)提供各種培訓計劃及課程，提升僱員的專業能力；(iii)隨著業務的增長，提供大量擢升機會。我們相信所有該等措施使我們能夠及將繼續使我們能夠吸引和挽留員工等。

我們的策略

本公司將實行「立足大灣區」的使命，立足東莞，主要聚焦於廣東省的開發項目，並拓展至華中等地區域。

為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：

繼續專注於大灣區及河源的物業項目，繼續對享受政府政策支持且具有高增長潛力的城市進行深耕投資

我們計劃堅持我們的區域深耕策略，並繼續在我們已經建立據點的地區(包括大灣區的城市)開展我們的開發項目，以便繼續於該等高增長地區建立我們的業務版圖及增加市場份額。於2019年9月30日，我們於大灣區持有或正在開發11個物業項目，總地盤面積為666,652平方米，合共預期建築面積為1.6百萬平方米，以及於東莞市收購或訂約收購地塊(或於有關土地中持有權益)，地盤面積為634,615平方米。我們已正就東莞市11個尚未動工作任何開發的未來項目收購12幅地塊。在該等未來項目中，我們已就三個城市更新項目與相關政府機關展開城市更新程序，或就城市更新的建議用途與相關政府機關開展正式討論，我們亦就七個項目持有或訂約收購八幅地塊及／或物業權益，我們認為該等項目具備潛力，可就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文及／或取得土地使用權後發展成為城市更新項目。

我們亦擬利用我們豐富的經驗和知名品牌進軍其他地區(包括長三角城市群及長江中游城市群)的高增長城市，該等城市與政府發展政策相吻合，並符合我們的投資標準和政策。為此，我們計劃通過各種渠道繼續收購土地(特別是通過併購)，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們通過併購分別獲得47,999平方米、292,853平方米、284,407平方米及115,542平方米的土地面積。

繼續獲取城市更新項目

基於現時政府的政策方向，我們繼續借助及強化在大灣區城市更新開發項目方面的經驗，通過在我們認為有城市更新潛力的地點獲取策略性地塊以擴大我們在城市更新領域的競爭力。因此，我們會評估收購適合城市更新的土地的各種機會。

作為我們開發城市更新項目所面臨挑戰的一部分，相關法律及法規對可能開始進行城市更新的土地提出具體要求(例如最小地盤面積、特定分區要求、對所矗立樓宇的要求等)。儘管上述者及該城市更新開發項目一般需要投入更多時間協調與磋商，我們相信城市更新開發項目可讓我們獲得除非以成本上具競爭力的條款方可獲得的土地，因而為我們帶來較高回報。

為增加我們獲得合適土地的機會，我們將考慮收購(a)具有潛在業權或其他缺陷；及(b)不遵守(i)有關法律及法規，或(ii)有關土地出讓合同的地塊，惟前提是我們認為該等缺陷／不合規情況並不重大且可予補救。經計及潛在城市更新建議，董事認為這將為我們提供更大的靈活性，且存在潛在缺陷／不合規情況通常會導致收購成本下跌。

於2019年9月30日，我們在東莞市已擁有一個經批准的在建城市更新項目(以及三個進行中的城市更新項目)，我們將計劃利用中國政府政策以擴展城市更新業務至中國其他地區。董事相信，該等機會將隨著城市的不斷壯大及發展而出現。我們亦就七個項目持有或訂約收購八幅地塊及／或物業權益，我們認為該等項目具備潛力，可就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文及／或取得土地使用權後發展成為城市更新項目。

專注於發展度身定製的綜合物業項目，並繼續與新興行業的實體合作

當地社區的需求和需要以及地方規劃和發展部門的政策目標不斷發展和演變。從迎合當地對住房或商業空間的需求開始，大眾和政府越來越多地要求能為整個社區或地區增加價值的物業。

鑒於日新月異的需求及東莞在開發土地方面的激烈競爭，中國政府不時對物業開發商施加嚴格的條件，以興建不可銷售的公共設施或政府大樓。因此，為取得土地或向中國政府取得土地開發批文及確保我們的業務符合中國政府倡議，我們的目標將繼續為於若干特定地區開發物業以推動地方政府機關所鼓勵的特定行業。

例如我們已就東莞的東部汽車城提交開發建議書，而相關的地方政府機關正籌備開發樟木頭鎮為一個一站式汽車服務中心，當中包括汽車銷售、保養及二手車買賣。我們相信，我們的建議書符合當地政府的倡議，因而將提高我們取得相關土地或批文以進行開發的機會。

吸引、挽留及激勵技能精熟及才華出眾的僱員

我們相信高質素僱員乃我們維持可持續發展的根本所在。我們將通過各種舉措，繼續吸引、挽留和培養具有豐富行業經驗和強大執行能力的人才。在努力維持具競爭力的薪酬方案的同時，我們為管理團隊提供與表現掛鈎的獎勵。

為確保我們所有項目均按照開發計劃開發及達到我們的年度銷售目標，我們已基於符合相應薪酬架構的綜合主要績效指標建立一套表現評估制度。通過每月進行的評估，將考慮為僱員作出酌情獎勵，包括但不限於職位及薪金調整以及提供額外培訓。評估會每月重複進行，並適用於本公司全體僱員。

我們將不斷努力完善員工福利待遇，以挽留具質素的員工。我們亦向員工提供相關培訓。憑藉敬業的員工隊伍，我們相信我們能夠拓展業務及為股東創造最大價值。

我們的業務

物業項目

我們會評估收購土地各種機會，以維持我們營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已經或正在收購下列物業項目：

	已動工或已竣工的項目	土地儲備
於2004年12月至2019年6月期間購得	五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，在該等建築面積中： <ul style="list-style-type: none"> • 1.8百萬平方米已竣工 • 1.2百萬平方米正在開發；及 • 1.5百萬平方米規劃為後期開發。 	三幅未來開發的全部地塊，總地盤面積為162,209平方米，以及用於另一個發展項目一部分的土地，總地盤面積為266,353平方米。
正在收購	一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米(即豐華公館)。(附註1)	12幅未來開發的地塊，總地盤面積為574,738平方米。

附註：

1. 我們已於2019年11月19日完成收購豐華公館。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們來自銷售物業的收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元，佔我們在各個相應期間的總收益100%、100%、100%及99.9%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們交付的物業總計建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，每平方米平均售價分別為人民幣8,038元、人民幣11,134元、人民幣10,587元及人民幣10,077元。

我們開發以下四類物業項目：

- (a) 住宅物業項目；
- (b) 綜合物業項目；

(c) 推廣特定行業的物業，分別為：

- (i) 「旅遊康養生活」項目；及
- (ii) 「科創產業」項目。

各類型的物業項目詳情如下：

1. 住宅物業項目

我們的住宅物業項目主要包括分居住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的住宅物業項目配備多種配套設施及社區設施以及園藝景觀(如公園、會所、游泳池、健身房及兒童樂園)，為我們的客戶營造舒適的生活環境。

於往績記錄期間，我們已尋求於取得預售許可證後盡快出售我們所開發的住宅物業。我們的住宅物業項目包括御海藍岸、御泉香山、城市山谷、御海藍岸·臻品、中央華府、滙景銀座、滙景華府、虎門濱海城、外灘8號、帝景峰及九里灣花園。有關我們各開發項目的進一步資料，請參閱「我們的物業—我們的已竣工物業及在建物業」。

2. 綜合物業項目

與住宅物業項目不同，我們的綜合物業項目將住宅物業與商用物業及(倘相關土地出讓合同有所規定)酒店相結合，旨在提供為客戶提供便利的「一站式物業服務」，以吸引來自傳統城市中心的人口。尤其是，我們引入國際知名品牌及(倘有規定)國際知名酒店營運商，以增加我們綜合物業項目的吸引力。

此外，我們得以為滙景城及合肥滙景城市中心分別吸引深圳市中影南方影業有限公司(「中影」)及其他租戶。為了完善我們的物業項目，中影及我們另一名租戶各自己承諾將經營一個「影城」理念的影院，滙景城及合肥滙景城市中心建築面積分別為3,858.4平方米及3,400平方米，藉此為該等購物中心內的消費者提供優質娛樂。

我們一般銷售綜合體內的商用物業、酒店及寫字樓，惟我們視乎需要，亦偶爾保留部分商用物業作投資用途以產生穩定的經常性收入來源。於往績記錄期間，我們有三個在建綜合物業項目，分別為滙景城市中心、合肥滙景城市中心及滙景發展環球中心。有關我們各物業項目的進一步詳情，請參閱「我們的物業—我們的已竣工物業及在建物業」分節。

3. 推廣特定行業的物業

我們亦開發地方政府機關鼓勵開發以推廣特定行業的物業，包括「旅遊康養生活」項目，以及「科創產業」項目。

「旅遊康養生活」是指我們專注於為客戶創造舒適和優質生活環境的概念，引入以旅遊、健康和養老為重點的各種設施，如公園及水療。利用我們現有和潛在客戶對旅遊、健康和養老生活方式日益增長的需求，「旅遊康養生活」為我們未來開發項目的持續重點之一。

衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮是我們目前所主張的「旅遊康養生活」的其中一個主要例子。衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮總地盤面積約938,427平方米，是一個混合型住宅物業項目，其利用雁湖的自然美景，在生態文旅小鎮設有娛樂和生活健康設施。生態文旅小鎮已經獲選為當地政府城市規劃的核心要素，被確定為不僅是該地區重要的旅遊景點，亦是當地經濟的助推器，這說明了我們生態文旅小鎮的創意優勢。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的物業—我們於衡陽的物業項目」分節。

我們的科創產業物業項目旨在為新興產業提供有充足配套的社區，使有關社區能在我們的科創產業項目及鄰近區域內成長、合作並發展該區為成熟產業的核心。

例如，我們已就開發人工智能小鎮與地方政府機關訂立合作框架協議。此外，我們與浙江大學合作，擬在東莞開發人工智能小鎮。在人工智能小鎮，按照規劃，從事人工智能業務的實體將能夠找到可在當中成長、合作並發展成為人工智能小鎮內及週邊成熟產業的社群。為此，我們已委聘浙江大學就人工智能小鎮編製可行性報告，而根據滙景集團與該大學訂立的無法律約束力的承諾備忘錄，該大學已承諾向我們提供技術支持，以促進我們發展人工智能小鎮。

就綜合物業項目而言，我們一般會尋求銷售「旅遊康養生活」項目及科創產業物業項目內的住宅及商用物業。然而，我們可能會保留若干具有策略價值的商用物業作為投資物業。

物業投資

除提供物業進行銷售外，我們亦會選擇性地保留若干具有戰略價值的自家開發商用物業，藉此產生穩定的經常性收入來源。於釐定是否保留自家開發商用物業的所有權時，我們會考慮以下因素：

- (i) 相關土地出讓合同訂明的條文(如有)，當中規定我們須保留發展項目中的若干物業；
- (ii) 相關物業升值的潛力—其取決於若干因素，包括地點及當地經濟的預期表現；
- (iii) 預期租賃相關物業所產生的收入來源水平及穩定性；及
- (iv) 就零售物業而言，有關物業能吸引主要租戶的可能性，以便我們能夠挑選適合相關發展項目所針對的人口的主要租戶。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們持有以下已竣工或在建投資物業。下表載列相關投資物業連同其相應的賬面值：

	於12月31日			於2019年
	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	6月30日 (人民幣千元)
在建投資物業				
滙景城	272,400	295,600	—	—
合肥滙景城市中心	294,300	436,500	592,700	616,700
小計	566,700	732,100	592,700	616,700
已竣工投資物業				
滙景城	—	—	339,600	339,600
總計	566,700	732,100	932,300	956,300

於往績記錄期間，我們其中一項投資物業滙景城已投入營運，而截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，其產生的租賃收入分別為零、零、零及人民幣1.5百萬元。

業 務

滙景城於2018年6月開盤，可供租賃建築面積合共為13,712平方米，而我們已與其管理公司東莞瑞豐協定，自滙景城開盤起至2018年12月31日止，滙景城所產生的所有收入(即人民幣1.3百萬元)將由東莞瑞豐保留。作為回報，於同期將不會就東莞瑞豐的服務收取管理費或其他費用。

有關東莞瑞豐管理服務安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易 — 豁免持續關連交易 — (ii)東莞瑞豐提供的購物中心管理服務」分節。

於2018年12月31日及2019年9月30日，滙景城的租用率分別為79.3%及56.2%。該減少主要是於有關期間提早終止若干零售租約(例如服裝及化妝品店舖)所致。鑒於租用率下降，本集團當前正在接洽新租戶或潛在租戶，並已訂立租賃協議或諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。於2019年9月30日，我們已就滙景城訂立三項新租賃協議，有關期限尚未開始，且我們亦已從本集團預期與之即將訂立正式租賃協議的潛在租戶收取誠意金。除現有租約外，經計及新租賃協議及我們已向其收取誠意金的潛在租戶，滙景城的租用率將為67.3%，且若進一步計及諒解備忘錄及僅供說明用途，假設諒解備忘錄最終形成新租賃協議，則滙景城的租用率將約為83.3%。

儘管其租用率有所下降，但滙景城於2019年6月30日的賬面值保持穩定。我們的物業估值師認為，可合理假設滙景城從長遠而言將能實現可比市場比率90%或以上的租用率，原因為(i)根據其已進行的市場研究，我們的物業估值師認為，東莞市範圍內與滙景城具有可比規模及類似等級的若干成熟完備的購物中心之租用率具有90%或以上的租用率；(ii)購物中心於營運的首兩年內經歷租戶調整以經過加速期實現穩定租用率實屬常見；及(iii)若干物業(包括倫瑞祥先生(控股股東之一))擬營運的臨近滙景城的酒店及奧特萊斯)的開業，在不久將來預期對滙景城的客流量產生積極影響。

另外，我們的物業估值師已告知，儘管近期空置率因租戶流失而上升，但從長遠而言，租戶組合的變動預期將對滙景城的經營收入帶來積極影響，因為(i)為吸引或滿足若干租戶的需求而進行的佈局改善已增加商場的可租賃總面積；及(ii)所收取的租金有潛力進一步增長，因為(其中包括)本集團正在接洽的新租戶(包括超市)預期將會成為滙景城的主要租戶，且固定租戶終止浮動租金租賃的比例增加將為本公司帶來更穩定的租賃收入來源。

有關我們投資物業估值的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料 — 經選定綜合財務狀況表項目說明 — 投資物業」分節。

業 務

土地儲備

我們積極評估收購新土地的不同機遇，以維持土地儲備供未來開發。於2019年9月30日，我們已收購並已獲得下列土地或土地及／權益或物業的相關土地使用權證或房地產權證，惟我們尚未開始開發：

土地	地點	於2019年 6月30日		收購 協議時間	實際取得 土地使用 權證的時間	以下事項的預期時間		規劃 項目種類 (附註1)	概約 地盤面積 平方米	概約 預期建築 面積 (附註1) 平方米
		產生的收購 成本總額 人民幣千元	收購 成本總額 人民幣千元			開始開發 (附註1)	開始預售 (附註1)			
土地儲備										
東江畫廊(部分)	河源市 東源縣	392,842	490,517	2017年7月	2017年	2021年	2022年	住宅物業	266,353	532,707
厚街鎮寶屯村地塊	東莞市 厚街鎮	23,701	23,701	2003年5月	2003年	—	—	—	10,722	— (附註2)
與我們識別的潛在城市更新項目有關的土地及／或物業權益										
洪梅洪屋渦	東莞市 洪梅鎮	219,154	219,154	2019年5月 (附註3)	2019年 (附註4)	—	—	住宅物業及 推廣特定 行業物業	115,542	— (附註4)
清溪三中片區	東莞市 清溪鎮	179,700	186,300	2017年4月	2018年 (附註4)	—	—	—	35,945	— (附註4)
總計		815,397	919,672						428,562	532,707

附註：

- 就按有關潛在城市更新項目所收購的土地及／或物業權益而言，由於(i)城市更新程序的時間須待相關政府部門批准；及(ii)我們尚未啟動城市更新程序或與相關政府部門就城市更新進行正式討論，故可能無法獲得有關取得土地使用權證或房地產權證、開始開發及預售的預計時間，以及規劃項目類型及概約預期建築面積的資料。
- 厚街寶屯村地塊的預期建築面積不可用，因為最新土地規劃仍待批准。有關進一步詳情，請參閱本節「一 遵守法律法規 一 過往不合規事件 一 (A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工」分節下的5號項目。
- 繼2016年11月訂立的初始協議之後，於2019年5月訂立補充協議。
- 於最後實際可行日期，清溪三中片區及洪梅洪屋渦的土地被劃分為工業用途。由於本集團計劃於該土地進行城市更新並預期將申請新的土地使用權證，於2015年發出的當前土地使用權證所載的資料(包括容積率)與本集團的目的不相關。

業 務

於2019年9月30日，我們亦已訂約收購下列土地及／或物業權益，惟尚未開始開發：

土地	地點	於2019年 6月30日		收購 協議時間	實際／預期 取得土地 使用權證 的時間 ^(附註1)	以下事項的預期時間		規劃 項目種類 ^(附註2)	概約 地盤面積 (平方米)	概約 預期建築 面積 ^(附註2) (平方米)
		產生的收購 成本總額 人民幣千元	收購 成本總額 人民幣千元			開始開發 ^(附註2)	開始預售 ^(附註2)			
土地儲備										
東江畫廊(部分)	河源市 東源縣	—	70,400	2017年7月	2017年	2021年	2022年	住宅物業	40,000	80,000
平湖第二地塊	浙江省 平湖市	42,405	80,416	2016年10月	2020年	2020年	2021年	綜合物業 項目	37,218	130,264
平湖第一地塊	浙江省 平湖市	40,743	54,264	2016年10月	2020年	2020年	2021年	綜合物業 項目	25,114	62,786
與我們已啟動城市更新程序／已與相關政府機關就城市更新進行正式討論的項目有關的土地權益										
樟木頭寶山片區	東莞市 樟木 頭鎮	99,000	139,000 ^(附註3)	2013年8月	—	—	—	推廣特色 行業的 物業	171,330	385,000
萬江共聯片區	東莞市 萬江鎮	—	5,000 ^(附註3)	2015年6月	—	—	—	住宅物業	58,230	174,690
虎門新灣片區	東莞市 虎門鎮	50,000	145,500	2017年1月	—	—	—	住宅物業	14,910	44,730
與我們所識別的潛在城市更新項目有關的土地及／或物業權益										
沙田稔洲片區	東莞市 沙田鎮	—	115,075	2019年3月	—	—	—	—	77,688	—
清溪鹿湖片區	東莞市 清溪鎮	46,680	426,800	2018年1月	—	—	—	—	65,206	—
清溪三星第一片區 ^(附註4)	東莞市 清溪鎮	84,000	100,000	2017年4月	—	—	—	—	30,157	—
南城蛤地片區	東莞市 清溪鎮	30,000	215,000	2018年2月	—	—	—	—	29,519	—
清溪三星第二片區 ^(附註4)	東莞市 清溪鎮	39,945	44,866	2017年5月	—	—	—	—	16,000	—
沙田楊公洲片區	東莞市 沙田鎮	85,896	93,660	2017年5月	—	—	—	—	9,366	—
總計		518,669	1,489,981						574,738	877,470

附註：

- 當與土地有關的相關城市更新已取得重大進展時，我們預期將會完成收購事項及取得與城市更新項目(或潛在城市更新項目)有關的土地及／或物業權利有關的相關土地使用權證或房地產權證。
- 就按有關潛在城市更新項目所收購的土地及／或物業權益而言，由於(i)城市更新程序的時間須待相關政府部門批准；及(ii)我們尚未啟動城市更新程序或與相關政府部門就城市更新進行正式討論，故可能無法獲得有關取得國有土地使用權證或房地產權證、開始開發及預售的預計時間，以及規劃項目類型及概約預期建築面積的資料。
- 就樟木頭寶山片區及萬江共聯片區而言，董事預期進一步收購成本將產生自安置開支。這是因為於有關物業竣工後，本集團或會透過向受影響居民提供再開發的物業來作出安置賠償。
- 已就一項建議城市更新開發項目而收購清溪三星第一片區及清溪三星第二片區。

我們已訂約收購的上述土地及／或物業權益獲我們的物業估值師分類為第五組「本集團擬收購的物業」，原因是本集團已訂約收購該等土地或土地及／或物業的權益，但尚未獲得相關土地使用權證或房地產權證。除萬江共聯片區及沙田稔洲片區於2019年6月30日未錄得任何收購成本外，收購成本均於我們的財務報表入賬列為「預付款項」。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的物業—我們物業項目的開發階段」分節。此外，我們存在可能無法收購該等地塊的風險，原因是收購程序仍在進行中。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素—倘我們收購土地失敗，我們或不能收回所投入的資源」分節。

我們的收購詳情如下：

已訂約收購／已收購的一般土地儲備

1. 東江畫廊

東江畫廊位於河源。該開發項目總地盤面積約306,353平方米。截至最後實際可行日期，我們並無任何於2019年開發該土地的計劃。

2. 平湖第二地塊

平湖第二地塊位於浙江省平湖市。該開發項目包括一塊土地，總地盤面積約為37,218平方米。截至最後實際可行日期，我們並無任何於2019年開發該土地的計劃。

3. 平湖第一地塊

平湖第一地塊位於浙江省平湖市。該開發項目包括一塊土地，總地盤面積約為25,114平方米。截至最後實際可行日期，我們並無任何於2019年開發該土地的計劃。

4. 厚街鎮寶屯村地塊

厚街鎮寶屯村地塊位於東莞市厚街。該開發項目包括兩塊土地，總地盤面積約為10,722平方米。截至最後實際可行日期，我們並無任何於2019年開發該土地的計劃。

已訂約收購／已收購與城市更新項目有關的土地儲備

5. 樟木頭寶山片區

樟木頭寶山片區項目位於東莞市樟木頭。該開發項目佔地總面積約為171,330平方米。我們於2013年8月14日及2014年10月26日訂立收購合約，並預期將於2020年上半年完成城市更新程序。

6. 洪梅洪屋渦片區

洪梅洪屋渦片區位於東莞市洪梅。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目佔地總面積為115,542平方米。我們已於2016年11月28日訂立收購合約。於最後實際可行日期，我們於2019年並無任何開發該土地的計劃。

7. 沙田稔洲片區

沙田稔洲片區位於東莞市沙田。該開發項目佔地總面積為77,688平方米。我們於2019年3月訂立收購合約，並預期將於2021年上半年前完成城市更新程序。

8. 清溪鹿湖片區

清溪鹿湖片區位於東莞市清溪。該開發項目佔地總面積約為65,206平方米。我們於2018年1日訂立收購合約，並預期將於2024年5月前完成城市更新程序。

9. 萬江共聯片區

萬江共聯片區項目位於東莞市萬江。該項目佔地總面積約為58,230平方米。我們於2015年6月訂立收購合約，並預期將於2024年下半年完成城市更新程序。

10. 清溪三中片區

清溪三中片區項目位於東莞市清溪。該開發項目佔地總面積約為35,945平方米。我們於2017年4月14日及2017年4月19日訂立收購合約，並預期將於2024年6月前完成城市更新程序。

11. 清溪三星第一片區

清溪三星第一片區清溪位於廣東省東莞市清溪。該開發項目佔地總面積約為30,157平方米。我們於2017年4月24日訂立收購合約。

12. 南城蛤地片區

南城蛤地片區位於東莞市南城。該開發項目佔地總面積為29,519平方米。我們於2018年2月3日訂立收購合約，並預期將於2022年開始開發。

13. 清溪三星第二片區

清溪三星第二片區位於廣東東莞市清溪。該開發項目佔地總面積為16,000平方米。我們於2017年5月13日訂立收購合約，並預期將於2024年10月前完成城市更新程序。就是次收購事項而言，我們已收購一間實體，該實體為擁有使用相關地塊的若干權利及一棟樓宇及配套設施(由轉讓人在該幅土地上所建)的權利的承讓人。據我們的中國法律顧問告知，該樓宇並無登記房地產權證。有鑒於此，我們的中國法律顧問認為，根據適用法律：(i)我們收購該樓宇的權利處於無法執行或無效的風險之中；但(ii)倘相關地塊涉及城市更新項目，則根據與東莞市自然資源局的訪談，我們的中國法律顧問認為，我們可申請成為相關地塊或樓宇的受益人之一。

14. 虎門新灣片區

虎門新灣片區位於東莞市虎門。該開發項目佔地總面積為14,910平方米。該物業的土地使用權作工業用途，自2006年7月19日起為期50年，而我們已於2017年1月17日、2017年2月21日及2017年4月1日訂立收購合約，並預期於2020年第二季度展開發展。

15. 沙田楊公洲片區

沙田楊公洲片區位於東莞市沙田。該開發項目佔地總面積為9,366平方米。我們於2017年5月訂立收購合約，並預期將於2024年5月前完成城市更新程序。

其他收購事項

於2019年6月29日，郴州滙景與一家第三方(「郴州對手方B」)訂立合作協議，據此，郴州滙景與郴州對手方B將註冊成立一間合營實體(郴州滙景及郴州對手方B將分別持有其70%及30%的股權)，該合營實體將就郴州市的一幅總地盤面積為100,000平方米土地(「建議郴州發展2」)進行投標。倘投標成功，則合營實體將收購及開發建議郴州發展2。誠如本招股章程「概要 — 近期發展」分節所載，建議郴州發展2連同建議郴州發展1並不屬於上市規則第4.28條的範圍內，因為與郴州對手方A及郴州對手方B訂立的協議(「兩份郴州協議」)均涉及透過與第三方註冊成立新公司設立合資企業，以促進日後的潛在收購事項，根據指引函HKEX-GL32-12，其可從收購現有業務或公司區分開來，故上市

規則第4.04(2)及4.04(4)條並不適用。此外，由於兩份郴州協議僅為與考慮在商機出現時進行未來土地收購的初步工作相關之合作協議，其有別於HKEX-GL32-12所提述的收購或建議收購任何業務或公司之協議。於最後實際可行日期，建議郴州發展2項下擬成立的合資企業尚未成立，而郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊(均為建議郴州發展1而成立)均未就日後任何收購事項訂立任何協議。即使商機湧現，該等潛在收購事項將僅為收購資產。根據上文所述，兩份郴州協議下擬進行的有關交易位於上市規則第4.28條之外，且本公司毋須根據上市規則第4.04(2)、4.04(4)及／或4.28條申請豁免。

有關於往績記錄期間後所訂立的合作協議的進一步詳情，請參閱本招股章程「概要—近期發展」分節。

我們的物業

我們物業項目的開發階段

我們一般將物業項目分為以下四個開發階段：

- 已竣工項目及／或項目階段；
- 在建項目及／或項目階段；
- 持作未來開發的項目及／或項目階段；及
- 將收購作未來開發的項目。

當我們取得相關政府當局出具的竣工證明書時，項目或項目階段會被分類為已竣工。

當我們取得相關項目所有階段所需的建築工程施工許可證但尚未取得竣工證明書時，項目或項目階段則被分類為在建。

當我們取得土地使用權證但尚未取得必要的建築工程施工許可證時，項目或項目階段則被視為持作未來開發。

當我們與相關政府當局就土地使用權訂立協議，或與土地擁有人／物業權益持有人訂立轉讓協議／股份轉讓協議／框架協議時，物業項目則被分類為將收購作未來開發。

由於我們若干物業項目包括輪流竣工的多期開發項目，故某一特定開發項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

我們各物業項目於2019年9月30日的詳情載於本招股章程，惟另有所指者除外。各開發項目或開發項目各個階段的開工日期是指開發項目或開發階段的首幢建築開工日期。竣工日期是指各開發項目或多期開發項目的最後階段獲得工程竣工驗收報告的日期。就未來開發分類下的開發項目而言，竣工日期反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。交付於(自買方及/或提供物業融資的銀行)收取全數購買款項後進行，並視作已於我們取得竣工證明書後按照買賣協議進行。

地盤面積按以下方式計算：

- 就我們已取得土地使用權的開發項目或開發階段而言，根據相關土地使用權證計算；及
- 就我們尚未取得土地使用權的開發項目或開發階段而言，根據相關土地出讓合同計算。

總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工開發項目及開發階段而言，根據相關竣工證明書或物業驗收報告計算；
- 就在建開發項目及開發階段而言，根據相關建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；
- 就持作未來開發項目及開發階段而言，根據物業總規劃所示的總建築面積計算，或根據我們的內部記錄及開發計劃(可予更改)計算；及
- 就將收購作未來開發的開發項目、土地或土地及/或物業權益而言，根據與收購事項相關的土地的地盤面積及該土地的建議/批准容積率計算。

本招股章程所採用的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。本招股章程所採用的不可銷售建築面積指將不獲發預售許可證的若干公用設施及配套設施，包括用作消防水箱、車道及泵房、工具、電機及風扇的若干地下區域。本招股章程所採用的可銷售建築面積指除不可銷售建築面積外的樓面面積。可銷售建築面積進一步劃分為已預售/已售出可銷售建築面積及待售可銷售建築面積。當我們已簽立買賣協議但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業被歸類為已預售。在我們與客戶簽立買賣協議並已將已竣工物業交付予客戶後，有關物業則被視為已售出。

業 務

可銷售總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工開發項目及開發階段而言，根據相關房屋所有權證或物業驗收報告計算；
- 就在建開發項目及開發階段而言，根據相關預售許可證計算；及
- 就持作未來開發的開發項目及開發階段而言，根據我們的內部記錄及開發計劃計算。擬出售的總建築面積不會超過地盤面積與相關土地出讓合同或當地政府就項目發出的其他批文所指定許可容積率上限的乘積。

我們的物業分類反映出我們經營業務依據的基準，可能與其他開發商採取的分類不同。各物業開發項目或開發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與證書，上述證書可能會在開發過程的不同時間簽發。下表載列我們的物業分類與(i)物業估值報告；及(ii)本招股章程附錄一所載綜合財務報表所採用的物業分類之間的差異：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工開發項目或 開發階段	I—持作出售物業	作出售用途的已竣工物業
	II—持作投資物業	投資物業
在建開發項目或 開發階段	III—持有的開發中物業	開發中物業
持作未來開發的開發項目 或開發階段	IV—持作未來開發的 物業	就持作開發以供出售 的土地
訂約收購作未來開發的 開發項目或土地及／ 或物業權益	V—將予收購的物業	預付款項

業 務

以下為於2019年9月30日我們物業項目按項目數量分析的概要：

地點	已竣工	在建 ^(附註1)	未來開發/ 土地儲備 (已收購)	未來開發/ 土地儲備 (正在收購) ^(附註2)
東莞	9	3	3	9
河源	1	1	—	1
合肥	—	1	—	—
衡陽	—	1	—	—
長沙	—	1	—	—
浙江	—	—	—	2
總計	10	7	3	12

附註：

1. 這包括在建的一部分或多個部分的物業項目，就本表而言，我們已納入豐華公館(一個我們於2019年11月19日收購的在建項目)。
2. 這包括未來開發/土地儲備，其一部分或多部分已被收購。

業 務

下列地圖顯示於2019年9月30日我們已收購或訂約收購的物業項目(不包括土地儲備)的地理位置。



附註： 以上物業項目編號對應本節下文「我們於東莞的物業項目」、「我們於河源的物業項目」、「我們於合肥的物業項目」、「我們於衡陽的物業項目」及「我們於長沙的物業項目」分節。

我們的物業組合

下表載列於2019年9月30日我們物業組合(包括(i)可供銷售/出租物業及(ii)在建項目(在各種情況下,包括用作未來開發的任何物業,其包含在已竣工及/或在建物業項目部分中)按地理位置劃分的建築面積明細:

位置	開發項目 數目	可供銷售/ 出租	在建
		建築面積 (平方米)	建築面積 (附註1) (平方米)
東莞	12	168,963	165,370
河源	2	19,201	403,654
合肥	1	23,479	272,658
衡陽	1	—	106,339
長沙	1	—	296,614
總計	17	211,643	1,244,635

附註：

1. 在建建築面積指已發出建築工程施工許可證的房地產開發項目惟尚未發出建築工程竣工認證報告的建築面積。

我們的已竣工物業及在建物業

下表載列於2019年9月30日我們於中國的已竣工物業及在建物業概要：

物業項目	總地盤面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期 ^(註1)	實際/估計 竣工日期 ^(註1)	實際/預期 開始營業日期 ^(註2)	每份可銷售 建築面積的 土地成本 (人民幣元/ 平方米)	已竣工 ^(註3)				在建 ^(註4)				總建築面積 (A)+(B)+(C) (平方米)	本學期 佔總 樓宇 面積	物業 估值 參考 標準	
						不可銷售 建築面積 (平方米)	已出售 建築面積 (平方米)	可供租賃/ 出租建築 面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	(B2) 不可銷售 建築面積 (平方米)	(B) 在建總 建築面積 (平方米)				(C) 用於未來 開發的估計 建築面積 (平方米)
東莞																	
新海藍岸	315,867	2010年9月30日	2010年12月	2011年4月1日	1,272	48,658	375,659	40,092	464,409	24,321	4,743	600	24,921	—	489,330	100%	1
新海藍岸·樂品	10,220	2017年9月1日	2019年6月26日	2018年4月28日	2,436	5,276	13,158	19,713	38,147	—	—	—	—	—	38,147	100%	2
鎮江香山	119,999	2010年12月28日	2017年3月9日 ^(註5)	2011年5月20日	822	42,024	210,170	14,222	266,416	—	—	—	—	—	266,416	100%	3
城市山谷	59,665	2014年4月15日	2018年7月6日	2014年11月25日	739	24,566	115,780	8,430	148,775	—	—	—	—	—	148,775	100%	4
嘉興城市中心	37,025	2015年10月16日	2019年7月8日	2016年4月8日	1,635	28,659	96,508	44,821	169,988	—	—	—	—	—	169,988	100%	5
世紀雙子	17,314 ^(註6)	2011年1月21日	2012年1月5日	2012年5月21日	1,754	27,168	49,467	9,041	85,675	—	—	—	—	—	85,675	100%	6
嘉興城	—	—	—	不適用	—	—	—	—	25,780	—	—	—	—	—	25,780	100%	7
中央華府	18,914	2010年4月14日	2011年11月21日	2010年4月28日	1,189	11,670	61,843	5,517	79,030	—	—	—	—	—	79,030	100%	8
嘉興華術·嘉興銀德	38,001	2005年6月14日	2008年9月28日	2016年10月26日	944	23,619	152,108	1,022	176,749	—	—	—	—	—	176,749	100%	9
香碧綠	12,240	2008年3月19日	2009年9月16日	2008年9月23日	980	11,661	38,370	327	50,358	—	—	—	—	—	50,358	100%	11
虎門濱海城	37,407	2018年7月27日	2020年9月	2018年12月14日	3,697	—	—	—	102,047	92,684	61,878	19,509	121,556	—	121,556	98%	12
豐華公館 ^(註7)	6,042	2018年10月24日	2020年6月	不適用	6,557 ^(註8)	—	—	—	—	16,653	—	2,842	18,894	—	18,894	—	21
小計	672,694					223,299	1,113,063	168,963	1,505,326	142,420	66,621	22,950	165,370	—	1,670,696		

已竣工(單位#)

物業項目	總地盤面積 (平方米)	實際/估計 開工日期	實際/估計 竣工日期	實際/預計 開放預售日期	每份可銷售 建築面積的 土地成本 (人民幣元/ 平方米)	已竣工(單位#)				在建(單位#)			總建築面積 (A)+(B)+(C) (平方米)	本集團 應佔權益	物業 估值報告 參考編號	
						不可銷售 建築面積	已竣工 建築面積	可供銷售/ 出租建築 面積	已竣工/ 建築面積	(B1) 可銷售/ 可租賃 建築面積	可預售 建築面積	預售 建築面積				(B2) 不可銷售 建築面積
河源																
外灘8號	60,007	2016年7月27日	2018年10月25日	2019年5月8日	1,030	35,244	161,585	19,201	216,030	—	—	—	216,030	100%	13	
九里灣花園	273,500	2016年11月30日	2021年12月	2018年12月20日	1,313	—	—	—	—	350,116	224,314	76,932	677,350 ^(附註#)	100%	14	
小計	333,507					35,244	161,585	19,201	216,030	350,116	224,314	76,932	893,780			
合肥																
合肥豐樂城市中心	37,779	2017年1月19日	2020年3月	2017年8月31日	627	4,515	60,889	23,479	88,884	207,213	30,786	24,530	272,688	100%	16	
新豐																
新豐源·雁湖	938,427	2016年4月28日	2020年12月	2017年10月30日	291	—	—	—	—	93,472	66,145	31,424	1,291,681 ^(附註#)	100%	17	
長沙																
源發發展環球中心	27,081	2016年6月30日	2020年6月	2017年12月25日	3,986	—	—	—	—	231,942	178,486	42,949	296,614	49%	18	
總計	2,009,488					263,008	1,335,538	211,643	1,810,239	1,025,164	616,736	219,471	1,459,438			

附註：

- 我們已就建築施工日期參考建築施工許可證的日期(或預售日期),及就建築竣工日期參考竣工證書的日期(或預售日期)。倘有超過一份建築工程施工許可證或竣工證書,則建築竣工日期指最早的建築工程竣工許可證或最新的竣工證書(倘適用)日期。
- 我們已參考預售許可證的日期(或預售日期)。倘有超過一份預售許可證,則預售開始日期指最早獲發預售許可證的日期。
- 已竣工發展項目的建築面積可分為:(i)不可銷售建築面積;(ii)已售建築面積;及(iii)可供銷售/租賃的建築面積;而(i)、(ii)及(iii)之和列示於「(A)已竣工總建築面積」一欄。可供銷售/租賃的建築面積包括(i)已簽立買賣合約經已訂立但尚未交付之物業;及(ii)並無訂立買賣合約之物業。

4. 就我們的在建物業而言：

- (a) 「**(B)在建總建築面積**」來自於相關建築工程施工許可證所載的資料。
 - (b) 「**可銷售/可租賃建築面積**」指物業的內部樓面面積，其來自相關(i)預售許可證；(ii)房產面積預測報告書(倘全部或部分物業均無預售許可證)；及/或(iii)負責城鄉規劃的部門批准的相關開發指標或本集團的內部記錄(倘全部或部分在建項目既無預售許可證亦無房產面積預測報告書)。
 - (c) 「**可預售建築面積**」指我們已獲得預售許可證的物業的樓面面積，其面積來自所授出的預售許可證。
 - (d) 「**預售建築面積**」指我們已獲得預售許可證並已訂約出售的物業的樓面面積。
5. 就御泉香山的竣工日期而言，我們並無計及就第65座所發出的竣工證書，有關證書與幼稚園有關，其建築面積均屬不可銷售建築面積。
 6. 世紀雙子及滙景城位於同一地段上，因此佔相同的地盤面積。
 7. 豐華公館於2018年10月開始開發。於2019年11月19日，我們透過收購東莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的一項在建物業收購該項目。
 8. 由於豐華公館在我們於2019年向我們的控股股東之一收購時處於在建中，故其「土地成本」包括建設及其開發所產生的成本。
 9. 由於該項目包括持作未來開發的物業，故我們已將已竣工或開發中部分的施工建築面積與該項目持作未來開發部分的容積率建築面積相加。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告。

於往績記錄期間，本集團已提供可供出租的未售物業。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們已分別自出租未售物業錄得收入零、人民幣150,782元、人民幣470,946元及人民幣192,794元。而於最後實際可行日期，我們並無就未售物業錄得任何減值。由於物業估值報告所載該等物業的市值高於其可變現淨值，故我們認為並無必要對其進行減值。董事確認，於往績記錄期間，概無個別物業單位的市值低於其可變現淨值。有關進一步詳情，請參閱物業估值報告。

業 務

下表載列我們於2019年6月30日的土地及開發成本概要：

物業項目	土地 成本總額 (人民幣 百萬元)	總建築 面積 ^(附註1) (平方米)	總建築面積 每平方米 的土地 成本 ^(附註1) (人民幣元/ 平方米)	開發項目 於2019年6月30日的開發成本	
				已產生 (人民幣 百萬元)	預期 將會產生 (人民幣 百萬元)
東莞					
御海藍岸	559.7	489,330	1,144.2	1,946.2	54.4
御海藍岸•臻品	80.1	38,147	2,098.7	115.6	—
御泉香山	184.6	266,416	692.9	908.7	—
城市山谷	91.8	148,775	617.0	512.2	—
滙景城市中心	231.0	169,988	1,359.1	674.5	—
世紀雙子	102.6	111,455	920.9	367.8	—
滙景城	—	—	—	208.0	—
中央華府	80.1	79,030	1,013.5	227.1	—
滙景華府及 滙景銀座	144.6	176,749	818.1	413.4	—

附註：

1. 總建築面積乃於2019年9月30日(即編製物業估值報告當日)計算得出。

業 務

物業項目	土地 成本總額 (人民幣 百萬元)	總建築 面積 ^(附註1) (平方米)	總建築面積 每平方米 的土地 成本 ^(附註1) (人民幣元/ 平方米)	開發項目 於2019年6月30日的開發成本	
				已產生 (人民幣 百萬元)	預期 將會產生 (人民幣 百萬元)
帝景峰	37.9	50,358	753.2	159.4	—
虎門濱海城	377.3	121,556	3,103.9	174.7	277.8
豐華公館 ^(附註2)	105.3 ^(附註2)	18,894	5,571.1 ^(附註2)	— ^(附註2)	— ^(附註2)
小計		1,670,698		5,707.6	332.2
河源					
外灘8號	186.1	216,030	861.6	554.4	—
九里灣花園	747.1	677,750 ^(附註3)	1,102.3	252.8 ^(附註4)	822.1 ^(附註4)
小計		893,780		807.2	822.1
合肥					
合肥滙景城市中心	182.7	361,541	505.4	930.0	863.5
衡陽					
衡陽滙景·雁湖 生態文旅小鎮	330.3	1,291,681	255.7	317.7	288.7 ^(附註4)
長沙					
滙景發展環球中心	826.0	296,614	2,784.9	1,174.1	533.8 ^(附註5)
總計		4,514,314		8,936.9	2,840.3

附註：

- 豐華公館於2018年10月開始開發。於2019年11月19日，我們透過收購東莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的一項在建物業收購該項目。因此，豐華公館的土地成本總額及總建築面積每平方米土地成本總額反映在建開發項目的收購成本，而於2019年6月30日我們尚未產生或預期將產生任何開發成本。
- 由於該項目包括持作未來開發的物業，故我們已將已竣工或開發中部分的施工建築面積與該項目持作未來開發部分的容積率建築面積相加。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告。
- 九里灣花園及滙景發展環球中心所產生或預期產生的開發成本與已開始開發的面積有關，九里灣花園及滙景發展環球中心於2019年6月30日的建築面積分別為277,835平方米及106,339平方米。於2019年8月，本集團取得九里灣花園的額外建築工程施工許可證，因此，於2019年9月30日產生開發成本，與該額外工程施工許可證有關的開發成本為人民幣324.9百萬元。
- 滙景發展環球中心由本集團應佔49%股權的合資企業湖南發展開發。因此，於2019年6月30日，就滙景發展環球中心所產生及所預計開發成本的49% (即分別為人民幣575.3百萬元及人民幣261.6百萬元) 乃歸屬於我們。

我們於東莞的物業項目

1. 御海藍岸



御海藍岸位於東莞市沙田鎮，與沿江高速相距800米，與虎門高鐵站相距11公里。我們以東莞市當地居民及深圳市居民作為該物業項目的目標客戶。該物業項目由六期組成，其中第五期已竣工。該項目總地盤面積315,867平方米，規劃總計建築面積489,330平方米，包括獨棟洋房、排樓、高層及低層分層住宅以及商業空間，均擬進行銷售。御海藍岸榮獲眾多獎項，包括分別於2011年及2012年獲評為「2011掌櫃風雲榜2011東莞房地產十大品質豪宅」及「珠三角最具升值潛力樓盤」。有關進一步詳情，請參閱本節「—我們的獎項」。

該物業項目由東莞市滙景凱倫灣開發，並由本集團全部擁有。我們於2010年5月、2011年7月、2011年8月、2012年10月、2012年11月、2013年11月訂立相關土地出讓合同。我們於2010年6月、2012年11月、2013年11月、2011年9月、2013年4月、2012年3月獲得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生人民幣1,946.2百萬元的開發成本。我們預期將進一步產生人民幣54.4百萬元的開發成本。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為120,972平方米、58,981平方米、56,633平方米及4,403平方米。

業 務

於2019年9月30日，該物業項目第1期至第5期已竣工，建築面積為464,409平方米，當中375,659平方米已經售出及交付，而48,658平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的80.9%及10.5%。

於2019年9月30日，該物業項目的第6期仍在建設，並已取得預售許可證，我們預期該開發項目將於2019年12月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積4,743平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	住宅	17,486	35
	零售	4,387	13
	停車位	18,219	1,501
	總計：	40,092	1,549
	用途	建築面積／ 預期建築面積 (平方米)	單位數目
我們已取得預售許可證 的在建項目	住宅	24,321	82
	可預售建築面積／ 可銷售建築面積	24,321	82
	配套設施／其他	600	
	在建項目的 總建築面積	24,921	

於2019年9月30日，在40,092平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個住宅單位及零售單位總建築面積約3,438平方米。

2. 御海藍岸·臻品



御海藍岸·臻品位處東莞市沙田鎮，與沿江高速公路相距約800米。我們以東莞市當地居民及深圳市居民作為該物業項目的目標客戶。該物業項目總地盤面積10,220平方米，已竣工建築面積38,147平方米，包括高層分層住宅及商業空間。

該物業項目由東莞正韻開發，並由本集團全部擁有。我們於2013年8月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣115.6百萬元。

於2019年9月30日，該物業項目已竣工，其中13,158平方米已售出及5,276平方米構成不可出售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的34.5%及13.8%。於2019年1月1日至2019年9月30日，該物業項目8,030平方米的建築面積已售出及交付。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	建築面積／預期	
		建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	住宅	11,119	109
	零售	1,009	18
	分層住宅	5,209	81
	停車位	2,375	190
	總計	19,713	398

於2019年9月30日，在19,713平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個住宅單位、零售單位及分層住宅單位總建築面積約1,769平方米。

3. 御泉香山



御泉香山位於東莞市清溪鎮，位於東莞及深圳交界處。該物業項目與深圳龍崗市中心相距約10公里，與福田市中心相距約30公里，與羅湖口岸相距約30公里，與深圳寶安國際機場相距約35公里，亦可通過兩條高速公路快捷直達。我們以東莞市當地居民及深圳市居民作為該物業項目的目標客戶。該物業項目由兩期組成，且已竣工。該開發項目總地盤面積約119,999平方米，已竣工建築面積約266,416平方米，包括獨棟洋房、排樓、高層及低層分層住宅、商業空間，且每期各設有一所幼稚園。清溪御泉香山榮獲眾多獎項，包括於2011年分別獲東莞日報及南方日報評為「2011年最值得期待樓盤獎」，及獲廣州日報評為「2010年度(東莞)最值得期待樓盤」的稱號。

該物業項目由東莞翡翠開發，並由本集團全部擁有。我們於2009年4月、2010年1月及2010年5月訂立相關土地出讓合同。我們於2009年11月、2010年6月及2010年8月獲得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生人民幣908.7百萬元的開發成本。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為21,320平方米、672平方米、1,316平方米及2,975平方米。

於2019年9月30日，該物業項目第1期至第2期已竣工，其中210,170平方米已經售出，而42,024平方米為不可銷售建築面積)，分別佔已竣工總建築面積的78.9%及15.8%。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目2,839平方米的建築面積已經售出及交付。

業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	住宅	1,095	6
	零售	1,908	1
	停車位	11,219	918
	總計：	14,222	925

於2019年9月30日，在14,222平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個住宅單位及停車位總建築面積約1,330平方米。

4. 城市山谷



城市山谷位處東莞市清溪鎮，與清溪鎮中心區域相距約1公里。我們以東莞市當地居民及深圳市居民作為該物業項目的目標客戶。該物業項目總地盤面積59,665平方米，已竣工建築面積148,775平方米，包括獨棟洋房、排樓、高層分層住宅及商業空間。在物業項目中，亦設有幼稚園。

該物業項目由東莞翡翠開發，並由本集團全部擁有。我們於2010年11月訂立相關土地出讓合同。我們於2011年8月取得相關土地使用權證，於2019年6月30日已產生的開發成本為人民幣512.2百萬元。

業 務

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為110,735平方米、1,277平方米、761平方米及2,862平方米。

於2019年9月30日，該物業項目已竣工，當中115,780平方米已出售及交付，而24,566平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的77.8%及16.5%。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目2,949平方米的建築面積已經售出及交付。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目		
住宅	338	2
零售	1,783	3
停車位	6,309	497
	<hr/>	<hr/>
總計：	8,430	502
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於2019年9月30日，在8,430平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個住宅單位總建築面積共約338平方米。

5. 滙景城市中心



業 務

滙景城市中心位處東莞市樟木頭鎮。該物業項目可通過七條高速公路直達。我們以東莞市當地居民及深圳市居民作為該物業項目的目標客戶。鄰近該物業項目的設施包括公立學校、銀行及購物中心。該開發項目總建築面積111,574平方米的部份經已竣工。該物業項目總地盤面積約37,025平方米，已竣工建築面積169,988平方米，包括高層分層住宅及大型商業空間。

該物業項目由東莞大喜房地產開發有限公司開發，並由本集團全部擁有。我們於2007年1月、2007年4月及2015年12月訂立相關土地出讓合同。我們於2007年5月、2007年9月及2016年2月取得相關土地使用權證。截至2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣674.5百萬元。

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為44,576平方米、32,674平方米及15,360平方米。

於2019年9月30日，該物業項目(包括第1至16座)已竣工，當中96,508平方米已經售出及交付，而28,659平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的56.8%及16.9%。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	住宅	2,162	21
	分層住宅	12,802	240
	零售	21,494	114
	停車位	8,363	669
	小計：	44,821	1,044

於2019年9月30日，在44,821平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個住宅單位、分層住宅單位及零售單位總建築面積約2,645平方米。

6. 世紀雙子



世紀雙子位處東莞市厚街鎮。我們以居住於厚街鎮的當地居民作為該物業項目的主要目標客戶。該物業項目與滙景城共佔總地盤面積17,314平方米，已竣工建築面積85,675平方米，包括高層分層住宅。

該物業項目由滙景集團開發，並由本集團全部擁有。我們於2007年2月、2010年1月及2010年11月訂立相關土地出讓合同。我們於2011年11月及2011年12月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣367.8百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為5,846平方米、274平方米、零及零。

於2019年9月30日，該物業項目已竣工，而建築面積49,467平方米已經售出及交付，而27,168平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的57.7%及31.7%。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目概無銷售物業。

業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

組別	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	住宅	546	11
	零售	1,559	12
	停車位	6,936	575
	總計：	9,041	598

7. 滙景城



滙景城為連接世紀雙子公寓的購物中心，距離最近的地鐵站僅約500米。其定位為時尚購物中心，擁有多個國際知名零售品牌作為租戶。滙景城已竣工並於2018年6月1日開始營運，而東莞瑞豐為滙景城提供管理服務。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易—豁免持續關連交易—(ii)東莞瑞豐提供的購物中心管理服務」分節。

該物業項目由滙景集團開發，並由本集團全部擁有。我們於2007年2月、2010年1月及2010年11月訂立相關土地出讓合同。我們於2011年11月及2011年12月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣208.0百萬元。

我們已提供滙景城的物業作租賃且該項目並無出售及交付建築面積，有關進一步詳情，請參閱本節「我們的業務—物業投資」分節。

業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 的可租賃 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	零售	25,780	不適用 ^(附註1)
	總計：	<u>25,780</u>	<u>—</u>

附註：

1. 由於滙景城為購物中心，我們可合理地將建築面積細分為任何單位數目，以滿足商業需求。

8. 中央華府



中央華府位處東莞市厚街鎮。我們以居住於厚街鎮的當地居民作為該物業項目的主要目標客戶。該物業項目總地盤面積18,914平方米，已竣工建築面積79,030平方米。

該物業項目由滙景集團有限公司開發，並由本集團全部擁有。我們於2008年2月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣227.1百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為221平方米、500平方米、938平方米及139平方米。

業 務

於2019年9月30日，該物業項目已竣工，當中61,843平方米已經售出及交付，而11,670平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的78.3%及14.8%。於2019年1月1日起至2019年9月30日，建築面積164平方米已經售出及交付。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	零售	5,505	60
	停車位	<u>12</u>	<u>1</u>
	總計：	<u>5,517</u>	<u>61</u>

於2019年9月30日，在5,517平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個零售單位總建築面積為約799平方米。

9. 滙景華府及滙景銀座



滙景華府及滙景銀座位處東莞市厚街鎮。我們以居住於厚街鎮的當地居民作為該物業項目的主要目標客戶。該物業項目的總地盤面積38,001平方米，已竣工建築面積176,749平方米，為包括1,280戶的高層分層住宅單位。

業 務

該物業項目由滙景集團開發，並由本集團全部擁有。我們於2004年12月訂立相關土地出讓合同。我們於2005年4月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣413.4百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為1,031平方米、1,285平方米、2,518平方米及352平方米。

於2019年9月30日，該物業項目已竣工。當中152,108平方米已出售及交付，而23,619平方米為不可銷售面積，分別佔已竣工總建築面積的86.1%及13.4%。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該項目已售出總建築面積463平方米。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	零售	201	2
	停車位	821	69
	總計：	1,022	71

10. 帝景峰



帝景峰位處東莞市東城區。我們以東城區當地居民，以及東城區和深圳市居民作為該物業項目的目標客戶。鄰近該物業項目的設施包括公立醫院、行政機構及金融機構。該物業項目總地盤面積12,240平方米，已竣工建築面積50,358平方米，為包括322戶的高層分層住宅單位。

業 務

該物業項目由滙景集團開發，並由本集團全部擁有。我們於2005年12月訂立相關土地出讓合同。我們於2006年1月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣159.4百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為231平方米、13平方米、12平方米及174平方米。

於2019年9月30日，該物業項目已竣工，當中38,370平方米已經售出及交付，而11,661平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的76.1%及23.1%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目174平方米的建築面積已經售出。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	停車位	327	22
	總計：	<u>327</u>	<u>22</u>

11. 虎門濱海城



業 務

虎門濱海城位處東莞市虎門鎮。我們以虎門鎮當地居民以及包括厚街、長安、沙井及深圳市等其他地區的居民作為該物業項目的主要目標客戶。鄰近該物業項目的設施包括多間公立學校、銀行、醫院及購物中心。該開發項目總地盤面積37,407平方米，規劃建築面積121,556平方米。

就開發虎門濱海城而言，我們已與東莞碧桂園房地產開發有限公司訂立共同開發協議，據此，我們已委任東莞碧桂園房地產開發有限公司管理、開發、推廣及銷售虎門濱海城。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣174.7百萬元。我們預期將進一步產生人民幣277.8百萬元的開發成本。

該物業項目由東莞萬方開發，並由本集團擁有98%權益。我們於2016年5月訂立相關土地出讓合同。我們於2018年5月取得相關土地使用權證。

於2019年9月30日，該物業項目尚在建設中，且該項目並無出售及交付建築面積。我們預計該開發項目將於2019年12月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積55,150平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	建築面積／預期	
		建築面積 (平方米)	單位數目
我們已取得預售許可證的 在建項目	住宅	89,256	816
	零售	3,428	55
	可預售建築面積	92,684	871
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	停車位	9,363	
	小計	9,363	
	可銷售建築面積	102,047	
	配套設施／其他	19,509	
	在建總建築面積	121,556	

我們於河源的物業項目

12. 外灘8號



外灘8號位處河源市源城區。我們以源城區當地居民以及廣東其他地方的居民作為該物業項目的主要目標客戶。鄰近該物業項目的設施包括堅基購物中心及河源市人民醫院，以及當地的幼稚園、小學及中學。該物業項目由兩期組成，其中第一期已竣工。該物業項目總地盤面積60,007平方米，已竣工建築面積216,030平方米，包括住宅單位及商業空間。

該物業項目由河源滙景房地產開發，並由本集團全部擁有。我們於2016年1月訂立相關土地出讓合同。我們於2016年3月、2016年6月及2017年6月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣554.4百萬元。我們預期不會就該物業項目產生任何開發成本。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為80,952平方米及79,988平方米。

於2019年9月30日，該物業項目已竣工，當中161,585平方米已經售出及交付，而35,244平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的74.8%及16.3%。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該項目約2,226平方米的總建築面積已經售出及交付。

業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	住宅	2,584	16
	零售	2,294	1
	停車位	14,323	1,126
	總計：	19,201	1,143

於2019年9月30日，在19,201平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個停車位建築面積約為649平方米。

13. 九里灣花園

九里灣花園位於河源市東源縣。我們以河源市及廣東省其他地區的當地居民為本物業項目的目標客戶。毗鄰物業項目的設施包括超級市場、東源縣人民醫院以及當地的幼稚園及中小學。該物業項目總地盤面積為273,500平方米，已取得施工許可的規劃建築面積為403,654平方米，而另有容積率建築面積約274,096平方米並未取得施工許可。

該物業項目由東江水鄉隆和開發，並由本集團全部擁有。

於2019年9月30日，該開發項目仍於在建階段，且該項目並無出售及交付建築面積。我們預期該開發項目將於2021年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積76,932平方米已經預售。於2019年6月30日，我們產生人民幣252.8百萬元的開發成本。我們預期將進一步產生人民幣822.1百萬元的開發成本。

業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

用途	建築面積／預期 建築面積 (平方米)	單位數目
我們已取得預售許可證的 在建項目	住宅	1,532
	零售	112
可預售建築面積	<u>224,315</u>	<u>1,644</u>
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	住宅	93,877
	停車位	31,925
小計	125,802	
可銷售建築面積	<u>350,116</u>	
配套設施／其他	<u>53,538</u>	
在建總建築面積	<u>403,654</u>	

我們於合肥的物業項目

14. 合肥滙景城市中心



合肥滙景城市中心位處合肥市高新區。我們以合肥市當地居民作為該物業項目的主要客戶。該物業項目正對面為高新區當地政府及法院，鄰近中國科學技術大學高新園區校舍。該物業項目總地盤面積37,779平方米，規劃建築面積361,541平方米，包括一座購物中心、酒店、住宅單位及商業寫字樓。

該物業項目由合肥富華開發，並由本集團全部擁有。我們於2014年4月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣930.0百萬元。我們預期將進一步產生人民幣863.5百萬元的開發成本。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為35,625平方米及15,353平方米。

於2019年9月30日，該物業項目的第1及2座住宅大廈及其地庫已竣工，建築面積為88,884平方米，當中60,889平方米已經售出及交付，而4,515平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的68.5%及5.1%。

於2019年9月30日，該開發項目的A、B及C座仍在建設。我們預期該開發項目將於2020年3月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目10,698平方米的建築面積已經預售。

業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目																					
已竣工開發項目	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">用途</td> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住宅</td> <td style="text-align: right;">605</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">停車位</td> <td style="text-align: right;">22,874</td> <td style="text-align: right;">627</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">總計：</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,479</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">632</td> </tr> </table>	用途			住宅	605	5	停車位	22,874	627	總計：	23,479	632										
用途																							
住宅	605	5																					
停車位	22,874	627																					
總計：	23,479	632																					
我們已取得預售許可證的 在建項目	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">用途</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">建築面積／ 預期建築面積 (平方米)</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">單位數目</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住宅</td> <td style="text-align: right;">30,786</td> <td style="text-align: right;">504</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">可預售建築面積</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,786</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">504</td> </tr> </table>	用途	建築面積／ 預期建築面積 (平方米)	單位數目	住宅	30,786	504	可預售建築面積	30,786	504													
用途	建築面積／ 預期建築面積 (平方米)	單位數目																					
住宅	30,786	504																					
可預售建築面積	30,786	504																					
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">零售</td> <td style="text-align: right;">32,924</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">寫字樓</td> <td style="text-align: right;">71,150</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">酒店</td> <td style="text-align: right;">61,264</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">停車位</td> <td style="text-align: right;">11,089</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">176,427</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">可銷售建築面積</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">207,213</td> <td></td> </tr> </table>				零售	32,924		寫字樓	71,150		酒店	61,264		停車位	11,089		小計	176,427		可銷售建築面積	207,213		
零售	32,924																						
寫字樓	71,150																						
酒店	61,264																						
停車位	11,089																						
小計	176,427																						
可銷售建築面積	207,213																						
配套設施／其他	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: right;">65,445</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">在建總建築面積</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">272,658</td> <td></td> </tr> </table>		65,445		在建總建築面積	272,658																	
	65,445																						
在建總建築面積	272,658																						

於2019年9月30日，在23,479平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個住宅單位總建築面積約463平方米。

我們於衡陽的物業項目

15. 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮



衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮毗鄰衡陽南岳機場，可藉助高速鐵路及高速公路快捷抵達。該物業項目是衡陽市政府城市規劃的主要組成部分，已設計為衡陽的主要旅遊景點之一，同時為當地經濟的助推器。除目前發展外，我們亦正就地盤面積1,062,005平方米的土地的額外土地使用權與衡南市政府進行討論。待我們透過公開拍賣及招標收購額外1,062,005平方米土地的使用權後，該物業項目將擴大至涵蓋逾5.3百萬平方米的地盤面積，包括逾600,000平方米的自然水域。我們的物業項目計劃包括悅水灣娛樂區及浪漫島田園休閒區。除針對旅遊者外，我們亦以衡陽及廣東其他地區的本地居民作為目標客戶。作為該物業項目的一部分，亦將建有住宅區科爾馬莊園，包括多層宅邸、以及本地及國際學校、醫療中心、健身中心及商業空間。

於2019年9月30日，在地盤面積938,427平方米中的254,354平方米正在開發。已規劃的總建築面積1,291,681平方米主要由住宅單位及若干商業單位組成。

該物業項目由衡陽滙景房地產開發，並由本集團全部擁有。我們於2014年10月及2016年5月訂立相關土地出讓合同。我們於2014年11月及2016年6月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣317.7百萬元。我們預期將就該開發項目進一步產生人民幣288.7百萬元的開發成本。

業 務

於2019年9月30日，該物業項目仍在建設，且該項目並無出售及交付建築面積。我們預期該項目將於2020年12月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積7,125平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

用途	建築面積／預期 建築面積 (平方米)	單位數目
我們已取得預售許可證的 在建項目	住宅	336
	零售	116
	<hr/>	<hr/>
可預售建築面積	66,145	452
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	住宅	25,812
	會所	1,516
	<hr/>	
小計	27,327	
	<hr/>	
可銷售建築面積	93,472	
	<hr/>	
配套設施／其他	12,867	
	<hr/>	
在建總建築面積	106,339	

我們於長沙的物業項目

16. 滙景發展環球中心



滙景發展環球中心位處長沙市天心區、湘江沿岸。其目標客戶包括大型銀行及其他金融機構，而公寓單位則以長沙市的私人投資者作為目標客戶。該物業項目由兩幢大樓組成，均在建設中。該物業項目總地盤面積27,081平方米，規劃建築面積296,614平方米，包括高層分層住宅、商業寫字樓及零售商業空間。

該物業項目由本集團的合營公司湖南發展開發，由本集團擁有49%。湖南發展於2011年2月及2016年2月訂立相關土地出讓合同。相關土地使用權證已於2015年7月及2016年4月訂立。於2019年6月30日，湖南發展已產生的開發成本為人民幣1,174.1百萬元。湖南發展預期將進一步產生人民幣533.8百萬元的開發成本。

於2019年9月30日，該物業項目仍在建設，且並無已出售及交付的建築面積。我們預期該開發項目將於2020年6月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積18,468平方米已經預售。

業 務

於2019年9月30日，湖南發展於此開設項目持有的物業建築面積如下：

	用途	建築面積／預期 建築面積 (平方米)	單位數目
湖南發展已取得預售 許可證的在建項目	寫字樓	150,117	1,433
	分層住宅	28,369	456
	可預售建築面積	178,486	1,889
湖南發展尚未取得預售 許可證的在建項目	零售	34,775	
	停車位	18,682	
	小計	53,457	
	可銷售建築面積	231,942	
	配套設施／其他	64,672	
	在建總建築面積	296,614	

租賃物業

於最後實際可行日期，本集團連同其合資企業在六個城市租賃十項物業，總建築面積為9,690.4平方米，主要用作我們的辦公場所。我們的租賃期一般介乎21個月至五年不等。於最後實際可行日期，我們已向獨立第三方及本公司關連人士租賃多處辦公場所。有關本集團訂立的根據上市規則構成關連交易的交易之進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

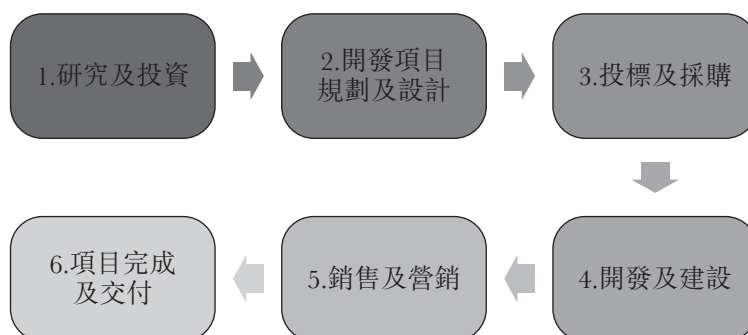
我們其中一項位於長沙主要用作辦公室處所的租賃物業(包括一層及另一層的一角)的出租人無法提供有關物業的所有權證，且我們認為該物業並無所有權證。

我們已獲中國法律顧問告知，我們可根據相關租賃協議就上述物業的業權缺陷向出租人提出申索。此外，由於存在業權缺陷的物業屬於租賃物業，故我們將不會就業權缺陷負上任何潛在法律責任。再者，業權缺陷將不會對我們的營運造成任何重大不利影響，原因是相較我們使用的所有物業總面積，該項租賃物業的面積有限，加上事實上該項租賃物業可由相若場所替代。

我們的物業開發業務及管理

物業開發過程中的主要步驟

我們擁有成熟的項目開發流程，所涉物業涵蓋從大型住宅物業到多用途綜合體物業，包括住宅樓宇、寫字樓、商場及其他周邊商業空間。下圖載列我們開發物業時通常涉及的主要階段：



(i) 研究及投資

市場研究及選址

我們通常選擇在經濟發達的二線城市及其他城市中心區域以及我們認為具有強勁增長前景的城市中心區域進行開發。一般而言，我們在評估城市前景時會考慮若干因素，包括：(i)我們認為與城市房地產市場相關的各種經濟指標及其他因素，如城市的歷史人口、移民人口增長、本土或常住人口增長、本地物業需求及供應、國內生產總值、交通基建等；(ii)影響本地房地產市場的國家或地方法律或政策；及(iii)於該城市周邊地區開發文化旅遊小鎮等特色項目的任何潛力。

鑒於上文所述，我們已在長沙及合肥(分別為湖南省及安徽省首府的二線城市)啟動開發項目。該等城市為我們認為經濟發達且具有未來增長潛力的城市。我們亦將繼續開發距衡陽市中心有一定距離的「旅遊康養生活」項目衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮。有關我們項目開發的進一步詳情，請參閱本節「我們的物業—我們的物業組合」分節。

除於中國探索土地收購機會外，我們亦將探索國際商機。我們將主要考慮經濟相對發達、政局穩定且受中國國家政策支持的地區。特別是藉助中國國家政策(包括一帶一路舉措)帶來的裨益，並經與(其中包括)加納共和國(「加納」)總統、財政部長及外交部長會談後，董事認為加納符合本集團的國際化擴張標準，因為加納是非洲經濟相對發達的國家之一，其政局穩定，且採用英國普通法制度和國際會

計標準。由於該等原因，董事認為加納的房地產開發行業存在潛在商機。於最後實際可行日期，我們對加納的可行性研究處於早期階段，且並無具體發展計劃。

當我們進入市場時，我們會在各地區選擇一個或多個具潛力的城市，將其視為區內的核心城市。在該等核心城市設立業務據點之後，我們通過開發我們認為具有高增長潛力的該地區其他城市的物業來擴大我們在各地區的業務。我們相信，我們在核心城市的成功經驗使我們能夠更準確地在市場上為產品定位及作出高效的成本控制和風險管理，而我們的區域深耕策略使我們能夠利用我們在各地區的經驗和資源，並在擴張與穩定之間取得平衡。

在收購土地之前，我們的管理層會考慮影響當地物業市場增長的關鍵因素，我們的投資部將進行詳盡的可行性研究，其中包括分析該地塊現有和潛在的商業價值、潛在土地收購成本，建設預算、預期收益和風險控制可行性。我們密切關注市場和土地價格變動，並力爭在土地價格相對較低時收購土地。為控制與土地收購相關的風險，我們亦會不時聘請專業人士對我們從第三方公司收購土地時的目標進行財務和法律盡職調查。

我們在選址過程所中考慮的主要因素包括(其中包括)下列各項：

- 相關城市的總體經濟狀況；
- 城市和當地(特別是周邊地區)的人口密度；
- 基建設施、城市規劃和地方政府的發展計劃；
- 本地居民的收入水平及購買力；
- 當地物業市場的增長趨勢；
- 城市土地的規模及價格；
- 地盤於城市的地點，與城市中心的距離以及交通及公共設施情況(尤其是高速鐵路線及車站)；
- 地塊是否適合我們的產品定位；及
- 估計開發成本及時間以及預期投資回報。

我們為地盤甄選流程投入大量管理資源，其中涉及多個部門之間的協作。我們的投資部確定合適的收購機會，開展法律風險分析，與交易對手方協商並執行

收購交易。我們的投資部與包括法律部及財務部在內的其他部門進行協調，制定詳細的可行性研究報告，並提交予投資委員會以供審批。

土地收購

我們主要通過第三方及通過城市更新開發項目，同時亦可能通過其他渠道(包括但不限於拍賣或公開招標程序)為我們的開發項目收購土地。

於往績記錄期間，我們透過下列方式取得土地：

- (a) 收購持有土地使用權的公司的股權；
- (b) 向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地；及
- (c) 參與在若干情況下可能涉及安置工作的城市更新開發項目。

日後，我們將繼續探索收購地塊的機會，並可能根據法務部及／或外部法律顧問的意見收購具有產權缺陷或不合規記錄(例如動工延遲)的土地。因此，我們將加強管理層的審批程序：

- (a) 於收購土地前，應作出初步評估以識別任何業權缺陷或不合規風險。倘擬收購的土地涉及任何業權缺陷或不合規風險，則相關員工應向管理層匯報，並於取得管理層的書面批准後方進行後續收購；
- (b) 於獲得管理層的書面批准後，相關員工應進行可行性研究，其包括(i)安排進行盡職調查，包括與有關政府部門就潛在處罰及補救行動(如可能)進行溝通，跟進盡職調查的結果；及(ii)就收購事項訂立任何協議前評估財務回報。倘確定將予購入的土地業權有缺陷或存在不合規的情況，則董事會應向法律顧問取得報告，當中應載有本集團在收購該土地的情況下所面臨的最高處罰及賠償。
- (c) 僅在評估可行性研究及審閱法律顧問的報告及於會議上討論有關事項後，董事方可決定是否收購土地。相關會議應予記錄，且會議記錄應由出席會議的董事簽署；
- (d) 法務部應確保土地收購合約包括保障本集團利益的適當條款，例如，倘上述業權或不合規事項未能得到解決，則本公司有權終止上述收購合約。

我們可使用以上一種或綜合運用多種方法收購土地以進行開發。尤其是當我們參與城市更新開發項目時，我們亦可直接向重建地區的現有業主收購土地(通過直接收購地塊或通過收購持有土地的擁有土地公司的股本權益)。有關進一步詳情，請參閱下文各段。

於2019年9月30日，我們已開工或完成建設的項目的預期總建築面積為4.5百萬平方米，包括1.8百萬平方米的已竣工物業、1.2百萬平方米的在建物業及1.5百萬平方米的持作未來開發的土地。

(x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益

我們通過收購擁有目標土地的土地使用權之公司的股本權益以收購部分土地，此方法讓我們可直接與目標公司或對手方磋商有關條款及條件，能夠避免在拍賣及公開掛牌過程中出現競爭性出價。此外，視乎相關城市更新項目原土地擁有人所持土地使用權的類型，我們亦可能通過作為城市更新業務一部分的收購行動而收購土地。

於往績記錄期間之前及於往績記錄期間，我們已向持有土地使用權的多家公司收購若干地塊(例如收購(i)虎門海濱城，(ii)滙景城市中心及(iii)合肥滙景城市中心)，而土地出讓合同所訂明的建築開工及/或竣工的時間限制已失效。儘管前業主的有關開工及/或竣工推遲於該等收購完成時可能相應導致延遲我們的項目部分，但我們相信，我們有能力按較類似地塊的市價相對更具競爭力的定價收購該等地塊。有關上文所述建築開工及/或竣工推遲的進一步詳情，請參閱本節「一遵守法律法規一過往不合規事件」。

所有該等收購事項的總體目的均為土地收購。我們進行有關收購旨在以具競爭力的成本取得土地儲備的持續增長。該等收購的代價乃經各方公平磋商釐定，並參考該實體所持土地的成本按正常商業條款進行。

於往績記錄期間後及於最後實際可行日期，我們正在收購以下公司的股本權益：

目標公司	收購土地名稱及地盤面積(平方米)	收購協議日期	代價總值 (人民幣元)	於2019年9月30日的已付代價 (人民幣元) (附註1)	股本權益百分比 (%)	於2018年12月31日資產淨值 (人民幣元)	截至2019年12月31日止年度純利/虧損淨額 (除稅前及除稅後) (人民幣元)	2018年 (人民幣元)	截至2018年12月31日止年度收益 (人民幣元)	於2018年12月31日資產總值 (人民幣元)
目標公司A	南城站地片區 (29,519)	2018年2月3日 ^(附註3)	215,000,000 ^(附註5-6)	30,000,000	100%	2,375,976.3 ^(附註2)	除稅前溢利	除稅前溢利	6,369,365.8	14,109,508.7
551,413.8							31,991.0			
目標公司B	清溪龍湖片區 (63,206)	2018年1月2日 ^(附註3)	416,800,000 ^(附註5-7)	96,680,000	100%	7,538,400.1	除稅後溢利	除稅後溢利	4,767,728.3	13,616,119.6
545,936.4							27,654.7			
目標公司C	沙田楊公洲片區 (9,366)	2017年5月5日 ^(附註3)	93,660,000 ^(附註5-8)	85,895,500	100%	32,770,945.7	除稅前及除稅後虧損	除稅前虧損	4,403,655.4	33,368,913.0
666,650.4							63,375.7			
目標公司D	平湖第一地塊 (25,114)	2016年10月15日 ^(附註4)	134,680,000 ^(附註9)	42,935,000	80%	6,355,589.4	除稅前及除稅後溢利	除稅後虧損	145,000	7,203,201.9
13,103.6							8,990.3			
目標公司E	平湖第二地塊 (37,218)	2016年10月15日 ^(附註4)	145,500,000 ^(附註10)	60,000,000	100%	10,487,911.9	除稅前及除稅後虧損	除稅前及除稅後虧損	0	73,261,093.2
3,398,015.1							3,449,415.7			
目標公司F	虎門新灣片區項目 (14,910)	不適用	100,000,000 ^(附註11)	94,000,000	70%	不適用	除稅前及除稅後虧損	除稅前及除稅後虧損	不適用	不適用
1,211,156.9							1,055,695.5			
目標公司G ^(附註12)	清溪三星片區項目一 (30,157)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
目標公司H ^(附註12)						(30)			4,950	不適用

附註：

1. 於2019年8月31日，部分代價已由本集團的內部資源支付，而代價結餘預期將以本集團的內部資源撥付。
2. 該公司於2018年12月31日的負債多於資產，因此負債淨額為人民幣2,375,976.3元。
3. 由於在簽立相關收購協議前於2017年及2018年在東莞市頒佈新城市更新法規或政策，故訂約方採取額外措施，以確保收購符合當時新頒佈的規則及法規。該等新法律及政策包括於2017年10月發佈的《關於村企合作改造項目備案的函》及於2018年8月頒佈的《意見》。
4. 根據相關收購協議，完成收購該等公司須待與相關政府部門解決有關延遲於相關公司持有的土地上開工及竣工的事項，以及有關閒置土地的任何問題後，方告作實。於最後實際可行日期，該條件尚未達成。
5. 目標公司A、B、C及D的代價均高於彼等各自的總資產，乃由於在釐定市值代價時，已計及土地的市值。目標公司A、B、C及D的資產淨值反映上述各目標公司收購資產(包括土地)的原始成本，而各地塊的市值將高於其各自所記錄的資產賬面值。有關進一步詳情，請參閱物業估值報告。
6. 於2019年9月30日，代價人民幣30,000,000元已經支付，而代價餘額人民幣185,000,000元預期將由本集團內部資源撥付。
7. 於2019年9月30日，代價人民幣96,680,000元已經支付，而代價餘額人民幣320,120,000元預期將由本集團內部資源撥付。
8. 於2019年9月30日，代價人民幣85,895,000元已經支付，而代價餘額人民幣7,764,500元預期將以本集團的內部資源撥付。
9. 於2019年9月30日，代價人民幣83,678,000元已經支付，而代價餘額人民幣51,002,000元預期將以本集團的內部資源撥付。
10. 由於目標公司G為由賣方G根據中國相關法律法規自個體工商戶升級至有限責任公司的公司，因此，概無可得財務資料。
11. 於2019年9月30日，代價人民幣60,000,000元已經支付，而代價餘額人民幣85,500,000元預期將以本集團的內部資源撥付。
12. 公司H於2018年9月5日成立為有限責任公司。因此，截至2017年12月31日止年度，概無可得財務資料。
13. 於2019年9月30日，代價人民幣94,000,000元已經支付，而代價餘額人民幣6,000,000元預期將以本集團的內部資源撥付。

於最後實際可行日期，我們已就四個項目訂立收購協議，預期該等項目(即平湖第一地塊及平湖第二地塊(目標公司E及目標公司F)、虎門新灣片區項目(目標公司G)、清溪三星片區項目一(目標公司H)及沙田楊公洲片區(目標公司D))將於2020年完成。

在上述地塊中，僅有虎門新灣片區、清溪三星片區項目一及沙田楊公洲片區與城市更新項目有關。於最後實際可行日期，虎門新灣項目(以權利人自改模式展開)正處於清溪三星片區項目的步驟(v)實施解決方案，我們並對沙田楊公洲片區項目一進行可行性研究，且並未就沙田楊公洲片區展開城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「行業概覽—城市更新市場概覽—權利人自改模式」及本節的「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—土地收購—(z)城市更新—現行城市更新制度」。

收購目標公司D及目標公司H(其分別擁有沙田楊公洲片區及清溪三星片區項目一的權益)預期自本集團成功收購目標公司D及目標公司H的所有股權權益後於2020年第一季度完成。然而，由於本集團未有就清溪三星片區項目一及沙田楊公洲片區展開城市更新程序，該等項目的進度並未如虎門新灣片區般處於較後期階段。與已成為有限責任公司的目標公司D及目標公司H不同，擁有虎門新灣片區權益的目標公司G正由個體工商戶升級至有限責任公司，因此我們預期於2020年第二季度完成收購目標公司G。

我們認為清溪三星片區項目一及沙田楊公洲片區具有城市更新的潛力，並可能會納入區內城市更新項目的可能重新開發區域。有鑒於此，我們認為預先收購該等片區後，一旦我們展開程序將有助促進城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—現行城市更新制度—同時購買土地」分節。

土地收購的時機取決於我們擬收購的土地類別。例如，收購由法律實體擁有的土地(例如由公司用作工業用途的土地)毋須涉及安置行動，一般可在實體股權權益轉讓時完成，較收購由經濟聯合社擁有的集體土地更為直接。後者只在以村企合作模式(或單一主體掛牌招商模式)進行的城市更新程序進入最後步驟時，由我們申請改變土地類別並於獲發新土地使用權證後由我們收購。

董事已確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各對手方及對手方各最終實益擁有人均為獨立第三方。董事亦認為，有關交易的條款屬公平合理，且符合股東整體之利益。

我們亦通過一間合資企業開發物業組合。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於一家合資企業的投資分別為人民幣95.0百萬元、人民幣80.6百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣44.1百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們分佔合資企業及聯營公司的虧損分別為人民幣9.8百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣6.0百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們或會因影響我們與合資企業或聯營公司夥伴之間的關係或業務合作的重大事件而受到不利影響。」分節。

(y) 向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地

我們亦直接向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地。與上文各段所披露收購擁有土地公司的股本權益相似，我們可直接磋商收購的條款及條件，使我們能夠以具競爭力的價格收購土地。

(z) 城市更新

本公司在大灣區積極發掘適合重新開發的有潛力土地，不論有關地塊是否列入更新範圍。我們經常向第三方購買具重新開發潛力的土地，但亦會與地方政府或同鄉會訂立合作協議參與城市更新。

於往績記錄期間，我們參與城市更新開發項目。城市更新開發項目的主要目的為：(i)將分散的土地使用權合併為一個有利於開發的統一地塊；及(ii)改變相關重建區的土地分區(例如市中心附近的工業用地)，允許作住宅及／或商業用途，從而補足本集團的重建策略。

先前的城市更新制度

於2018年8月，東莞市人民政府刊發《意見》以正式規範東莞市城市更新的過程。該意見推出單一主體掛牌招商模式並逐步淘汰城市更新的村企合作模式，並對權利人自改模式下的城市更新提出更嚴格的要求。然而，在相關法律允許的情況下，我們將繼續在權利人自改模式及村企合作模式下進行城市更新。

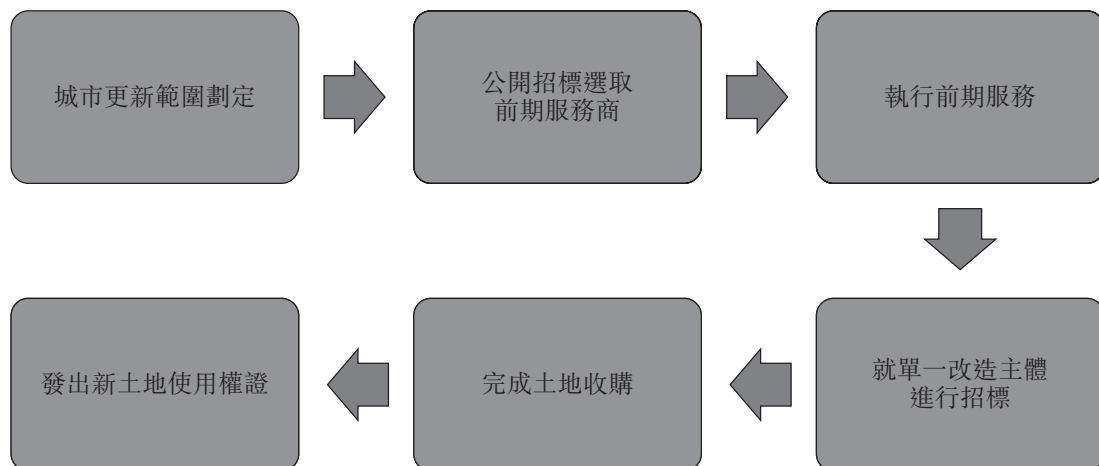
在合格的城市更新區域內擁有超過80%(按地盤面積計算)土地使用權的所有人，可以在權利人自改模式下啟動城市更新。在權利人自改模式下，只要遵循規定的程序以及滿足所有土地使用權審批的條件，則允許合資格土地所有人自行啟動城市更新項目，並獲得必要的批文及新的土地出讓。

在村企合作模式下，企業可以與農村集體經濟組織合作進行城市更新項目。《意見》逐步淘汰村企合作模式，惟在《意見》頒佈前已登記的一個現有項目仍可繼續，前提是所參與的有關各方在《意見》頒佈後一年內已確定合作企業。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—有關城市更新項目的法規」、「行業概覽—城市更新市場概覽—權利人自改模式」及「行業概覽—城市更新市場的概覽—村企合作模式」分節。

現行城市更新制度

總括而言，單一主體掛牌招商模式下的城市更新開發項目的土地收購根據《意見》將涉及以下步驟：



- A. **城市更新範圍劃定**：當地政府劃定城市更新範圍，以及決定將予更新的地塊及城市更新項目的更新方向。
- B. **公開招標選取前期服務商**：利用公開招標過程選取前期服務商。前期服務商的提供服務主要涉及制定詳細的市區更新計劃，及安排地方選舉以查明有關地區的公眾意見。城市更新計劃將提供未來的土地分區，規定可能在該土地進行開發的開發類別。市區更新計劃亦可建議應納入未來

土地出讓合約及重建區土地使用權證的條件。由前期服務商編製的報告將提呈予相關作者批准。

- C. **執行前期服務**：前期服務商將編製詳細的市區更新計劃，經選定的前期服務商將：*(i)*對擬重建的地區的業主進行調查，確定彼等各自就該土地的權利及所有權；*(ii)*考慮為受影響的當地居民提供不同的補償方案；及*(iii)*建議單一改造主體（獨家獲准在重建區購買所有土地使用權的實體）的建議聘用條款。
- D. **就單一改造主體進行招標**：市區更新計劃獲相關當局審批後，將通過公開招標選出單一改造主體。
- E. **完成土地收購**：獲選單一改造主體將於支付按金後獲得土地收購批文。單一改造主體於獲委任後通常有六個月時間向現有業主收購所需部分的土地業權。
- F. **發出新土地使用權證**：於收購完成後，重建區的所有原有土地使用權將被有關當局撤銷，而單一改造主體將：*(i)*支付地價；*(ii)*訂立新的土地出讓合同；及*(iii)*發出新土地使用權證。

雖然只有在指定開發商作為前期服務商或單一改造主體後方會正式開始城市更新開發（或就權利人自改模式或村企合作模式下的城市更新而言，乃為向有關政府部門申請城市更新之後），我們將對潛在的城市更新項目進行可行性研究和工作，通常為在就前期服務商或單一改造主體招標之前兩至三個月。

為尋找用於城市更新項目的合適土地，城市更新收購團隊的成員經常到訪廣東省各個地區（尤其是東莞），搜尋具潛力的城市更新。我們亦可從經常合作進行重建項目的其他第三方專業人士及營運商中，收到有關具潛力城市更新的資訊。

於評估土地時，我們會考慮並計入下列多項標準：

- **現有土地狀況**
 - 該地塊是否毗鄰市鎮中心，以及其是否連接公路或其他公共交通網絡；

- 已於地塊所建的物業及基建設施是否適合本集團對特定地塊的開發目標；
- **政府計劃：**
 - 地區分區—例如，劃分為基本農田的地塊不得用於城市更新開發；
 - 地塊上的建設是否可行，已達到綠化所需土地的最小比例和預期容積率；
- **城市更新開發的具體要求是否能被滿足：**
 - 最小地盤面積是否達到100,000平方米(相當於150畝)，即允許進行城市更新開發的最小地盤面積；
 - 樓宇是否已建成—倘樓宇已建成，地塊將僅獲准用於城市更新開發；
 - 樓齡—倘所有在建樓宇已於2009年或之前竣工，則地塊將僅獲准進行城市更新開發；
- **潛在投資回報：**
 - 在滿足地方政府就城市更新開發制定的要求後本集團的可銷售建築面積—例如在相關地塊內建設醫院及學校；
 - 預期安置成本；
 - 補足土地出讓金所需的金額；
 - 從城市更新開發可能產生的預期毛利／純利；及
 - 投資回報週期。

在選取單一主體企業的公開招標過程中，我們會在考慮以下各項後方決定是否對城市更新開發項目作出承諾：

- 有關開發項目的潛在收購成本及整體回報；
- 有關地塊權利人的身份及位置；
- 完成收購所需的時長；

- 存在的任何法定業權缺陷；及
- 建議重建計劃的可行性研究結果。

為評估及控制我們喪失我們承諾收購用於城市更新的土地之資本的風險，於決定我們將收購的土地時，我們會考慮城市更新項目的可行性研究及僅收購我們認為對城市更新項目屬重要的地塊，或我們預測一旦城市更新項目取得進展及變得廣為眾知將變得難以收購的地塊。

確保我們可在規定時限內完成收購過程實屬重要，因未能完成或會導致我們作為單一主體企業的地位被終止，而中國政府有可能會沒收已付土地按金(區內一般為土地總成本的10至20%)。

為增加我們成功完成我們所從事城市更新項目的機會，我們採納下列策略：

- **採納並遵守有關部門頒佈及支持的最新法律、法規及政策**

本集團積極適應監管城市更新程序的不斷變動之法律環境。我們將繼續集中精力按照《意見》所訂明的法規、法規及政策來尋求城市更新項目。其包括近期推出的《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》粵府[2019] 71號》及東莞市人民政府辦公室關於印發《東莞市城市更新新單一主體掛牌招商操作規範(試行)》的通知，二者均於2019年頒佈。

我們認為，倘我們遵守有關部門規定或推廣的方法及程序，則我們將可更好地衡量政府的態度及有更大機會競得城市更新的投標(無論作為前期服務商或單一主體)。

- **前期服務商**

我們將在機會湧現時尋求成為前期服務商。作為前期服務商，我們將(i)對當地受影響居民在補償方面的要求取得第一手了解；(ii)獲得關於土地的資料(例如土地的法律狀況，包括該土地是否可自由轉讓或是否存在任何業權缺陷)；(iii)更好地管控當地居民的補償計劃。這將使我們能夠更好地整體評估城市更新的前景，以及同樣重要的是，確定哪些地塊較其他地塊對項目更為關鍵。

於最後實際可行日期，我們獲委任為以下三個市區重建項目的前期服務商：

- 於2019年7月15日，就擬發展作為涉及人工智能行業業務及實體的城市的建議開發而言，東莞湛豐獲委任為東莞沙田一塊地盤面積為294,400平方米的片區的前期服務商；
- 於2019年7月25日，東莞滙景嘉昇獲委任為東莞茶山鎮一塊地盤面積為208,000平方米的片區的前期服務商；及
- 於2019年11月18日，東莞湛誠獲委任為東莞謝崗鎮一塊地盤面積為323,000平方米的片區的前期服務商。

- **同時收購土地**

根據開發的需求及利用我們通過區域深耕策略在相關地塊上獲得的知識，我們作為前期服務商可能會於開展城市更新程序之前在重建項目中收購重建區域的全部或部分地塊，以便(i)通過減少必須在重建區內進行磋商的土地擁有人的人數來加快城市更新開發；(ii)減少可能會極大地增加我們收購成本的釘子戶的機會；(iii)促成強制性收購；及/或(iv)阻止競爭。

於往績記錄期間，本集團已完成一個項目的城市更新程序，並於特定時間內成功完成相關土地的收購事項。截至最後實際可行日期，我們的其他城市更新項目尚未推進至我們須作為單一改造主體進行收購的階段。

在城市更新開發項目中，我們可能會從事土地安置工作，我們或原土地使用權擁有人負責向受影響的當地居民的補償和安置，拆除現有結構及清理相關土地區域。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們涉及安置現有居民的土地安置工作或會延誤或未必按計劃完成」分節。除下文各段所披露者外，我們於往績記錄期間並無參與任何大型土地安置工作。

於往績記錄期間，我們已完成東莞市虎門鎮地塊的市區更新程序，用作開發虎門濱海城。於2019年9月30日，該開發項目的可銷售建築面積為102,047平方米，佔我們於東莞市在建項目的合計可銷售建築面積的71.7%，或我們於2019年9月30日在中國全部在建項目的可銷售建築面積的10.0%。由於我們尚未完成城市更新項目(包括虎門濱海灣)的開發，故截至最後實際可行日期，我們並無自其錄得任

何收益。有關我們開發虎門濱海灣的進一步詳情，請參閱「我們的物業 — 我們的物業組合 — 我們於東莞的物業項目」分節。

於最後實際可行日期，我們的城市更新項目包括：

- 我們已與相關政府機關展開市區更新程序的三個項目，或已就城市更新的建議申請與相關政府機關展開正式討論，包括：
 - 樟木頭寶山項目，正按城市更新的村企合作模式更新；
 - 萬江共聯項目，正按城市更新的村企合作模式更新；及
 - 虎門新灣項目，正按城市更新的權利人自改模式更新，及
- 我們就七個項目所收購或訂約收購的八項物業或地塊(或其權益)，據我們認為其有潛力開發為具有所需政府批准或龐大重建區域的土地使用權的城市更新項目。

於最後實際可行日期，我們未有就上述八項物業或地塊的城市更新最終決定將予採用的方法。有關上文第一點所述三個項目的詳情載列如下。

(a) 樟木頭寶山項目

該項目城市更新項目涉及土地安置工作。

於2013年8月14日(於2017年5月16日經補充)及2014年10月26日，滙景集團分別與東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社及一個獨立經濟組織訂立合作協議，內容有關位於廣東省東莞市樟木頭鎮的總規劃地盤面積為171,330平方米的多幅土地城市更新項目(「樟木頭寶山片區」)。

誠如各訂約方所協定，滙景集團負責向受土地安置工作影響的當地居民(彼等並非屬於東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社)支付賠償，而東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社全面負責與其受影響居民聯絡及磋商。

截至最後實際可行日期，滙景集團與受土地安置工作影響的當地居民訂立兩份土地安置協議(統稱「土地安置協議」)，據此，我們同意向居民支付現金及/或安置房屋作為安置補償。於2019年2月19日，滙景集團已與(其中包括)樟木頭寶山片

區內的一幅土地(其被劃分為工業用地)的擁有人訂立資產購買協議。根據該資產購買協議，我們同意以人民幣40百萬元購買地盤面積為13,258平方米的地塊。

我們預計我們就該項目進行安置工作的總成本將為人民幣1,864.5百萬元，包括潛在拆除及賠償費用。經計及樟木頭寶山片區的預期價值(按空置土地基準計算)為人民幣4,342.4百萬元，我們預計完成土地安置工作所產生的潛在收益將為人民幣2,477.9百萬元。有關土地估值的進一步詳情，請參閱物業估值報告第23項物業。

誠如中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，上述買賣協議及資產購買協議乃屬有效及可對訂約方強制執行，並符合適用的中國法律及法規。據我們的中國法律顧問告知，根據適用法律，宅基地可能無法合法轉讓予當地村組織以外的實體，故土地安置協議可能無效。然而，於2019年6月24日與東莞市樟木頭鎮城市更新局進行訪談時，更新局的官員認為，本集團可依賴土地安置協議索要城市更新程序中的土地權益。

該項目正在村企合作模式下進行城市更新，其隨著《意見》的推出而逐步淘汰。倘我們出於任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，則我們可能無法重新啟動該城市更新程序，除非我們能夠在單一主體掛牌招商模式下重新啟動城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素—我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響」。

於最後實際可行日期：

- A. 除上述買賣協議外，我們並無就樟木頭寶山片區訂立任何協議；
- B. 我們尚未取得樟木頭寶山片區內土地的土地使用權證，倘取得有關的土地使用權證，則將按擬定的容積率包括385,000平方米的建築面積；及
- C. 我們正處於本招股章程「行業概覽—城市更新市場概覽—村企合作模式」所闡述圖表第(v)步，正在與當地村委會進行磋商，並正在編製規劃文件草案(內容有關再開發方案、復墾及土地業權的重新頒佈、任何強制性收購及安置補償條款等)以獲得當地政府的批文。

(b) 萬江共聯項目

該城市更新項目涉及土地安置工作。

於2015年6月18日，滙景集團與東莞市萬江街道經濟聯合社訂立一項合作協議，內容有關廣東省東莞市萬江區若干總地盤面積58,230平方米的地塊（「萬江共聯片區」）。

根據各方所協定，滙景集團毋須負責支付應付予受土地安置工作所影響的當地居民的補償，而東莞市萬江街道經濟聯合社則全面負責與受影響居民的聯絡及磋商工作。然而，我們負責有關重建的整體協調、規劃、投資及建築工程，並負責預付費用及開支，包括設計費、與重建過程有關的輔助費用，以及協調重建所附帶的成本及開支。

待我們根據《意見》通過城市更新程序取得周邊地區內餘下地塊後，我們（或我們所委聘的承包商）將會在該幅土地上開展拆除及清理工程，並安排對受土地安置工作影響的當地居民（如有）作出補償。

我們預計我們就該項目進行土地安置工作的總成本將為人民幣1,456.7百萬元，包括潛在拆除及賠償費用。經計及萬江共聯片區內土地的預期價值（按空置土地基準計算）為人民幣1,849.2百萬元，我們預計完成土地安置工作所產生的潛在收益將為人民幣392.5百萬元。有關土地估值的進一步詳情，請參閱物業估值報告。

誠如中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，上述合作協議乃屬有效及可對訂約方強制執行，並符合適用的中國法律及法規。

該項目正在村企合作模式下進行城市更新，其隨著意見的推出而逐步淘汰。倘我們出於任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，則我們可能無法重新啟動該城市更新程序，除非我們能夠在單一主體掛牌招商模式下重新啟動城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 我們的業務及營運（包括城市更新項目）嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響」。

於最後實際實可行日期：

- A. 除上文所述的合作協議外，我們並無就萬江共聯片區訂立任何補償或其他協議；

- B. 我們尚未取得萬江共聯片區內有關地塊的土地使用權證，如取得相關土地使用權證，根據建議容積率計算，建築面積將為174,690平方米；
- C. 我們尚未因萬江共聯片區的建議土地安置工作產生任何成本；及
- D. 我們正處於本招股章程「行業概覽—城市更新市場概覽—村企合作模式」所闡述圖表第(iv)步，並正在編製有關受影響居民的賠償計劃草擬本及編寫與區內土地所有權有關的數據，以協助有關政府部門將予頒佈的分層分戶平面圖。

(c) 虎門新灣項目

於2017年1月17日(於2017年2月21日及2017年4月1日經補充)，我們訂立合約以收購總地盤面積14,910平方米的地塊，藉此在東莞市虎門鎮預期建築面積為44,730平方米的面積展開城市更新項目(「虎門新灣片區」)。於最後實際可行日期，收購事項有待賣方完成升級為有限公司。由於我們預期於該收購事項完成後擁有整個虎門新灣片區的土地使用權，故我們預期不就該項目進行任何土地安置工作。

該項目於《意見》頒佈前已按權利人自改模式啟動，以進行城市更新，而按權利人自改模式進行的城市更新要求隨著《意見》的引入而變得更加嚴格，倘我們因任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，則我們可能無法重新啟動該城市更新程序，除非我們能夠在單一主體掛牌招商模式下重新啟動城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素—我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響」。

於最後實際可行日期，我們正處於本招股章程「行業概覽—城市更新市場概覽—權利人自改模式」所闡述圖表第(v)步，並已確定城市更新的建議範圍，且正在等待政府對虎門新灣片區實施解決方案(當中將釐定城市更新範圍及條件)的決定。

業 務

有關上述我們認為有潛力發展為城市更新項目的八幅地塊的詳情載列如下。截至最後實際可行日期，我們尚未就該等地塊展開任何城市更新程序。

地塊	地點	概約地盤 面積 (平方米)
洪梅洪屋渦片區	東莞市洪梅鎮	115,542
沙田稔洲片區	東莞市沙田鎮	77,688
清溪鹿湖片區	東莞市清溪鎮	65,206
清溪三中片區 ^(附註1)	東莞市清溪鎮	35,945
清溪三星第一片區 ^(附註2)	東莞市清溪鎮	30,157
南城蛤地片區	東莞市南城區	29,519
清溪三星第二片區 ^(附註2)	東莞市清溪鎮	16,000
沙田楊公洲片區	東莞市沙田鎮	9,366
總計		379,423

附註：

1. 我們已就該地塊取得相關土地使用權證。
2. 由於一項建議城市更新開發項目，清溪三星第一片區及清溪三星第二片區已被收購。

我們計劃透過權利人自改模式重新開發洪梅洪屋渦片區及沙田稔洲片區，以及透過單一主體掛牌招商模式重新開發其他地塊。

就上述者而言，我們將持續評估市場上的機遇，以收購我們認為對我們所規劃城市更新屬關鍵或合適的地塊。於最後實際可行日期，我們正在就已收購(或訂約收購)的各幅地塊進行可行性研究，及：

- (a) 就洪梅洪屋渦片區及沙田稔洲片區而言，倘採用權利人自改模式，我們將處於本招股章程「行業概覽—城市更新市場概覽—權利人自改模式」分節下的流程圖所述第(i)步；及
- (b) 就其他地塊而言，倘採用權利人自改模式，我們將處於本節「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—土地收購—(z)城市更新—現行城市更新制度」分節下的流程圖所述第A步。

土地安置

於最後實際可行日期，樟木頭寶山項目及萬江共聯項目涉及土地安置工作，且我們已與受影響當地居民訂立合共兩項土地安置協議，即與樟木頭寶山項目有關的土地安置協議。有關因與樟木頭寶山項目及萬江共聯項目相關的土地安置工作而產生的總成本及潛在收益，請參閱本節「我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—現行城市更新制度—(a)樟木頭寶山項目」及「我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—現行城市更新制度—(b)萬江共聯項目」各分節。於最後實際可行日期，我們正在與當地村委會進行磋商，並正在編製規劃文件草擬本或賠償計劃供當地政府批准，且並未委聘任何第三方進行土地安置工作(包括拆遷工作)。當上述項目進度推進至安置階段時，我們應委聘具有所需資質的第三方進行土地安置工作(包括拆遷工作)。據我們的中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，滙景集團訂立的上述合作協議、買賣協議及資產購買協議屬有效及對訂約各方均有法律約束力，且遵守適用法律法規。然而，據我們的中國法律顧問告知，由於土地安置協議旨在轉移村民擁有的宅基地，故土地安置協議有可能面臨無效的風險。有關進一步詳情，請參閱本節「我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—現行城市更新制度—(a)樟木頭寶山項目」分節。有關與土地安置工作相關的風險之詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們涉及安置現有居民的土地安置工作或會延誤或未必按計劃完成。」分節。

(ii) 項目規劃及設計

我們的設計部負責產品研究、開發、規劃及設計。我們非常重視客戶的需求，並引入以客戶為導向的設計，根據客戶的生活方式和習慣為客戶帶來更多便利和增值體驗。我們亦在初始規劃階段考慮每幅地塊的優勢及長處，以便設計出可從地塊中獲取最大價值的計劃。

在開發階段，我們的設計部為開發項目制定總體規劃、設計規範和主題，並與獨立第三方設計師和建築師合作，創建以客戶為中心的設計。雖然我們的設計部負責管理整體規劃和設計工作，但具體的設計工作均外包予獨立第三方設計師和建築師。我們通過招標流程聘請專業的建築和設計公司，並根據彼等提出的設計、在可靠性和質量方面的聲譽以及彼等的競標價格進行甄選。為提高我們開發項目的價值和適銷性，我們聘請著名的國內和國際設計公司為我們的開發項目進行詳細的設計工作。

(iii) 投標及採購

承包商及採購

我們委聘合資格第三方承包商負責物業開發項目建設。一般而言，由一名總承包商負責主要建設工程，包括建造主要結構部分、設備安裝及工程作業。除總承包商外，我們亦委聘承包商負責外牆工程、內部裝修及園境工程。倘由於政府壟斷、技術壟斷或市場壟斷，導致僅只有一個合格承包商，則我們的採購部通過以下方式管理承包商的參與：

- 邀請投標；
- 透過比較數家承包商提供的價格甄選承包商；
- 委聘由主席直接指定的承包商；及
- 向策略合作承包商購回。

當有特定開發項目或合約進行招標時，我們會從承包商名單中按照彼等的適合性及聲譽而作出篩選，且每次招標會邀請約三至六名符合我們所有要求的承包商參與。我們會考慮包括彼等的營運規模、於同類開發項目中的表現、與其他知名公司的過往合作以及能力與優勢等因素。我們相信，委約開展我們的建設工程讓我們可藉助工程承包商的企業精神，亦可讓我們專注於主要業務，即物業開發規劃及監督。

除我們的工程承包商外，我們亦通過第三方供應商直接採購其他貨品及服務，例如內置家俱、廚房用具、照明設備、雕塑、平面設計、空調維修及地質測量。我們主要向中國供應商購買建築材料。我們的工程部門及項目管理部負責監督各物業開發項目的質量。我們自行採購若干專用建築材料及設備，一般不會維持建築材料庫存，僅會按需要訂購該等材料及設備。於往績記錄期間，我們並無經歷任何建築材料及設備供應短缺或延誤，致使曾對我們的業務營運造成重大不利影響。

(iv) 開發與施工

工程監督

根據相關中國法律法規，於施工開始前，我們首先要取得相關土地的開發權和所有必要的許可證和證書，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證和建設工程施工許可證。

我們的項目管理部負責監督施工進度和控制項目預算。在施工期間，我們的項目管理部按照相關法律法規進行月度項目的質量安全檢查，監督施工進度。我們的項目管理部亦審查所有承包商和採購合同，以確保所產生的成本、工程質量和施工計劃的執行令我們滿意。倘項目開發過程中發生質量和安全事故，則我們的項目管理部會及時進行分析，以盡量減少損失。

質量控制

我們非常重視開發項目建設及監督的質量控制，並已採取質量控制程序以確保遵守相關法律法規。於最後實際可行日期，我們有12名僱員致力於質量控制職能。質量控制始於選擇優質建築承包商。有關進一步詳情，請參閱本節「— 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (iii) 招標和採購 — 承包商和採購」分節。我們的項目管理部定期檢查和審查該等承包商的資格和業績，以確保其表現達到我們的標準。

此外，我們的質量控制體系規管開發過程的各個方面。於總部層面，我們的項目管理部負責監督所有開發項目的整體建設過程。該部門會對在建項目進行審查及進行定期實地視察。倘有任何不合規情況，項目管理部會將問題上報管理層關注，且要求修正有關問題。

於個別開發項目層面，我們各項目公司內的工程部負責監督彼等各自項目的質量控制過程，密切監控相關開發項目的質量及時間表，並挑選建築材料。項目公司內所有相關部門須嚴格遵守我們的標準及程序。倘出現任何問題，則將上報項目公司首席執行官以及總部層面的營運部及董事與高級經理。

此外，我們會聘請第三方顧問根據我們內部質量標準與現場實測對比，每季度對承包商和員工的工作質量進行質量審查。我們相信獨立第三方的定期審查將為我們提供建築質量的客觀反饋，激勵我們的員工和承包商遵守我們的質量標準，並加強我們的整體質量控制。

成本管理

我們已建立一套全面的成本管理系统，為我們成本管理部管理的開發項目設定相關預算。成本控制措施分三個階段實施：(i)預先投資 — 估算成本以計算溢利預測；(ii)設計 — 於確認設計時得出詳細預算；(iii)發展 — 隨著發展的繼續，持續進行監測。

就各開發項目而言，我們的成本管理部於評估其他部門提供的設計資料後，編製目標預算估計報告。於開發過程中，彼等亦每月審查、核實及分析項目的成本報告，以便根據實際施工過程修改目標預算估算報告。各開發項目的成本報告由我們的成本管理部每月加以編製，任何異常的成本增加都會很快上報至管理團隊。我們相信該程序使我們的成本管理部能夠有效控制成本。

人防範圍

根據相關中國法律法規，城市新建民用建築須修建戰時可用於民防用途的地庫。根據相關中國法律法規，物業項目民防工程的建築面積視乎物業項目的規模、性質及設計而定。

於2019年9月30日，按相關中國法律法規，我們的物業項目包括計劃用於人防工程的停車場，總建築面積約為32,329平方米（「指定停車場」）。有關我們物業項目中設計作人防工程的建築面積詳情，請參閱物業估值報告。計劃用於人防工程的停車場入賬列作不可銷售物業。

我們已獲中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，(i)我們有關所有在建物業的人防工程建設已動工，以及(ii)當地人防部門已出具人防竣工驗收證書／記錄，除本招股章程另有披露者外，在所有重大方面均遵守人防法。有關我們於該方面不合規的進一步詳情，請參閱本節「—遵守法律法規—過往不合規事件—(B)未能遵守與人民防空事宜有關的規定」分節。亦請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們未能遵守有關人民防空事宜適用的法律」分節。

指定停車場的部份建造工程已於2018年分階段完成，預期餘下的工程將於2019年完成。指定停車場獲分類為持作出租物業。於往績記錄期間，本集團並無自指定停車場錄得任何租金收入，原因為指定停車場的大部份工程於有關期間尚

未完成及交付。由於指定停車場會分階段完成，我們預期會於指定停車場交付後將其出租。

人民防空區域的使用受限於人防法規定的管理及維護條件。根據人防法，儘管人民防空區域可在和平期間使用及管理以獲取利潤，但有關使用不得損害其作為人民防空區域的功能。人防工程的設計、施工和質量亦須符合中國政府制定的保護和質量標準。倘我們未能按照適用的法律及法規維持人民防空區域，則我們可能會遭受不利的法律後果。

倘中國政府宣佈戰爭狀態，中國政府可接管人民防空區域作為人防庇護所。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的物業組合包含若干指定為人民防空物業的區域」分節。

(v) 銷售及營銷

本集團的銷售及營銷活動

我們大多數物業均依賴本身銷售及營銷管理部門的努力進行銷售，包括電話營銷、設立展銷廳及現場銷售辦事處。我們的銷售及營銷管理部門負責制定營銷策略及設置營銷目標、控制項目營銷管控及預算以及評估當地銷售及營銷團隊的表現。我們相信，通過建立及加強本身的銷售及營銷管理部門，憑藉其他部門的支持，可更有利於我們更深入地洞悉市場，從而改進我們的營銷及定價措施，並提升我們識別行業趨勢及客戶需求的能力，繼而有助於優化我們的產品。為使我們的銷售及營銷團隊所追求的利益與本集團連同其合資企業更為一致，我們提供以績效為基礎的薪酬待遇(以對個別銷售及營銷人員及其營銷團隊的業績評估為基礎)來激勵銷售及營銷人員。

視乎市況及特定物業項目的整體銷售情況而定，我們偶爾亦會聘請第三方房地產代理來加強我們的銷售及營銷力度。該等房地產銷售代理通過本身的營銷網絡推銷我們的物業項目，將其客戶資料庫中具潛力的客戶帶領至我們的開發項目場地。作為彼等所提供服務的報酬，我們通常視乎彼等達成的銷售總額而支付佣金。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們產生的銷售開支(包括銷售及營銷人員的薪金、第三方房地產代理的佣金及與本集團銷售及營銷工作有關的其他開支)分別為人民幣89.9百萬元、人民

幣72.9百萬元、人民幣71.3百萬元及人民幣31.4百萬元，與銷售或預售活動所得款項的增長一致。於2019年9月30日，我們的銷售及營銷管理部門有85名員工。

我們的銷售及營銷管理部積極參與，包括從早期階段、開發項目定位到後期階段(如價格設定和開放銷售)，以確保我們的物業項目定位明確及確定概約價格。

預售

按照行業慣例，我們於工程竣工前進行預售物業。我們的銷售及營銷管理部負責根據我們的內部標準設置展廳、展示單位和陳列區域，以便為我們的客戶呈現我們物業項目的質量和設計的視像。根據相關法律法規，我們須先遵守若干條款方可獲得開始預售的批文，有關條款包括：

- 必須已取得相關土地使用權證；
- 必須已悉數支付土地出讓金；
- 就擬作預售的物業單位的物業項目所出資資金必須佔該物業項目投資總額至少30%；
- 必須已確認工程進度以及預計竣工及交付日期；及
- 必須已取得當地建設局發出的預售許可證。

於往績記錄期間，在取得預售許可證時，我們並未遇到任何重大延誤，從而對我們的營運造成重大不利影響。

此外，我們亦需使用中國政府規定的標準買賣協議。我們向相關地方政府部門註冊有關預售，並根據相關的中國法律法規對目標物業的質量提供必要保證。

已取消的訂約銷售指於支付首付款及簽訂買賣協議後取消的銷售交易。於往績記錄期間，有少數取消合約銷售情況。據董事所知，於往績記錄期間取消合約銷售的主要原因並非與我們有關，且並無對我們的財務狀況產生重大不利影響。

定價政策

在開始物業項目銷售工作之前，我們根據多種因素確定整體營銷預算、各物業項目的總體銷售目標和平均目標銷售價格，包括我們所產生的總成本、目標概

率水平、競爭格局、地點、樓層、朝向方向、視野、目標客戶以及市場上可比物業的價格。我們根據市場反應調整銷售過程中的售價。

我們須不斷監控瞬息萬變的市場狀況，並酌情調整物業項目的銷售價格。

作為我們營銷策略的一部分，於往績記錄期間，我們根據(其中包括)客戶所選的付款計劃及客戶向我們購買的物業數目，向客戶提供折扣。我們相信上述折扣能有效吸引潛在客戶，且我們認為所給予的折扣符合當時的市場慣例。

付款安排

客戶可透過一次性付款、分期付款或商業銀行提供的按揭貸款來購買我們的物業。

我們通常要求客戶在訂立物業買賣協議時支付訂金。倘客戶違約，則該等訂金會被沒收。通過一次性付款購買物業的客戶一般需要在訂立相關物業買賣協議後於規定期限內悉數支付所有購買價格。通過分期付款購買物業的客戶須根據協定的付款時間表支付每期款項。以按揭貸款購買物業的客戶，通常須於訂立物業買賣協議時支付總購買價格的30至40%(倘該物業為住宅物業)或50%(倘該物業為商用物業)。未付款項根據各自的按揭文件於規定期限內結清。

(vi) 開發項目竣工及交付

我們根據買賣協議的條款，努力及時向客戶交付已竣工物業。就此而言，我們密切監察工程時間表，務求在相關買賣協議指定時限內，按照遵守中國法律法規的方式向客戶交付物業。根據標準物業買賣協議，倘我們無法按照規定的時間交付物業，則我們將面臨罰款，每日罰金按規定的交付日期起至實際交付日期期間相關物業全部購買價的0.01%計算，罰金總額上限為相關物業購買價的2%。

在(a)買賣協議所規定的所有條件(通常包括收到物業的全部購買價)達成，及(b)完成物業檢查並確保已達致先決質量標準後，我們將向客戶發出通知，確認物業可予交付。

我們亦可向地方當局提供一切必要的資料以作登記，藉此於買賣協議所規定的時間內為客戶取得房地產權證。隨後，地方當局可為各個物業單位批出房地產權證。倘我們未能在規定時間內獲得房地產權證，則客戶有權拒絕履行買賣協議，而我們可能面臨罰款，通常上限為相關物業購買價的2%。

根據我們的會計政策，我們於物業交付予客戶時確認收益。客戶獲批物業所有權證或房地產權證，並不影響我們確認銷售物業的收益。

於往績記錄期間，(x)我們並無在開發項目竣工或交付相關售後業權文件後遭遇任何重大延誤，及(y)我們並無出現根據預售時所訂立正式買賣協議的買方違約事件會對我們的業務營運造成重大影響的任何情況。

保證及售後服務

保證及退貨

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》就建築結構的質量向客戶提供保證。此外，我們亦根據已公佈的國家標準就若干設備及固定裝置(如適用)提供質量保證，一般為期兩年。具體而言，我們就住宅物業提供以下保修(其中包括)：

- 與物業的地基及主要結構有關的缺陷—為合理使用相關物業而制定的時間；
- 與物業表面外部防水有關的缺陷—五年；
- 與浴室、房間及牆壁內部防水有關的缺陷—五年；
- 與牆壁及天花板灰泥層有關的缺陷—兩年；
- 與牆壁開裂或大面積打磨有關的缺陷—兩年；
- 與門窗開裂或硬件受損有關的缺陷—兩年；
- 與內部佈線、燃氣管道、污水管道及設備安裝有關的缺陷—兩年；及
- 與室內精裝修工程有關的缺陷—兩年。

倘缺陷乃因我們的一名承包商造成，則相關承包商須全面負責以其本身的成本於合約下規定的原定時限內糾正缺陷。

我們不對因第三方造成的缺陷或不當使用自然災害造成的和缺陷提供保證。一般而言，除我們違反物業買賣協議外，我們不允許客戶退回物業。於往績記錄期間，客戶並無退回物業。

售後服務

我們依賴銷售及營銷管理部門提供售後服務。我們的客戶服務團隊亦負責通過客戶滿意度調查，收集及分析客戶數據，藉此提高服務質素、識別客戶喜好及向工程管理團隊提供有關反饋，以便其在開發項目設計及營銷策略方面改善我們的營運。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別接獲25宗、23宗、29宗及5宗關於物業質量的客戶投訴，主要是由於內部修葺未盡完善或出現缺陷。

此外，我們亦因延遲按照(i)與客戶訂立的購買協議以及(ii)與客戶、商業銀行及我們訂立的按揭協議交付業權文件而被客戶投訴，出現延誤的原因包括辦理相關手續所需的時間較預期為長或在開始辦理相關手續(如相關土地使用權當局的審查程序以及相關業權當局的登記、審批及製證程序)時出現延誤。除本招股章程另行披露者外，我們相信，我們能夠按照相關買賣協議及按揭協議的規定及時為客戶申請辦理及交付業權文件，從而有效減少涉及延遲交付業權文件的客戶投訴數量。

客戶及供應商

我們的住宅物業買方主要為中國的個體買方，而我們的商用物業客戶則包括個人買方、企業及其他業務實體。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們總收益的2.3%、2.2%、1.6%及2.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大客戶分別佔我們總收益的0.5%、0.6%、0.6%及1.0%。

我們的主要供應商為工程承包商及建築材料供應商。我們認為，中國建築行業總體上競爭激烈且分散，因此有大量現成的承包商。於往績記錄期間，我們委聘大量承包商及分包商，且我們於中國採購所有建築材料。我們認為，倘任何供應商未能向我們提供所要求數量及／或質量的已訂約服務或原材料，則我們仍能夠按可比成本及時取得充足供應。

業 務

於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的65.7%、75.7%、66.1%及59.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大供應商分別佔我們總採購額的18.8%、24.2%、24.0%及18.9%。於2019年6月30日，我們與該等主要供應商的業務關係一般已超過三年。

下表載列於截至2016年12月31日止年度我們的五大供應商詳情：

供應商背景及業務簡介	業務關係時長	佔截至 2016年 12月31日 止年度 總採購額 百分比	信貸期及付款方法
供應商A，一家位於北京的建築及物業開發公司	自2015年起	18.8%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天
供應商B，一家位於浙江的建築及物業開發公司	自2014年起	15.7%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至35天
浙江新東方建設集團有限公司，一家位於浙江的建築及物業開發公司	自2014年起	15.1%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至135天
河源市天宇建築工程有限公司，一家位於河源的建築及物業開發公司	自2014年起	8.1%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至120天
東莞市滙豐建築工程有限公司，一家位於東莞的室內裝飾公司，於上市後根據上市規則為本公司的關連人士	自2014年起	8.0%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天

業 務

下表載列於截至2017年12月31日止年度我們的五大供應商詳情：

供應商背景及業務簡介	業務關係時長	佔截至 2017年 12月31日 止年度 總採購額 百分比	信貸期及付款方法
供應商A，一家位於北京的 建築及物業開發公司	自2015年起	24.2%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天
浙江新東方建設集團有限 公司，一家位於浙江的 建築及物業開發公司	自2014年起	20.9%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至135天
河源市天宇建築工程有限 公司，一家位於河源的 建築及物業開發公司	自2014年起	16.4%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至120天
供應商B，一家位於浙江的 建築及物業開發公司	自2014年起	7.2%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至20天
浙江永拓建設有限公司， 一家位於浙江的建築及 物業開發公司	自2014年起	7.0%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至45天

下表載列於截至2018年12月31日止年度我們的五大供應商詳情：

供應商背景及業務簡介	業務關係時長	佔截至 2018年 12月31日 止年度 總採購額 百分比	信貸期及付款方法
供應商A，一家位於北京的 建築及物業開發公司	自2015年起	24.0%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天
河源市天宇建築工程有限 公司，一家位於河源的 建築及物業開發公司	自2014年起	14.1%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至120天
供應商G，一家位於廣州的 建築及物業開發公司	自2016年起	13.4%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天
供應商H，一家位於湖南的 建築及物業開發公司	自2015年起	8.6%	通過銀行轉賬， 出具發票後15天
福建省世新工程營造有限 公司，一家位於福建的 建築及物業開發公司	自2018年起	5.9%	通過銀行轉賬， 出具發票後45天

業 務

下表載列於截至2019年6月30日止六個月我們五大供應商詳情：

供應商背景及業務簡介	業務關係時長	佔截至 2019年 6月30日 止六個月 總採購額	
		百分比	信貸期及付款方法
河源市天宇建築工程有限公司，一家位於河源的建築及物業開發公司	自2014年起	18.9%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至120天
供應商E，一家位於廣東的建築及物業開發公司	自2018年起	11.7%	通過銀行轉賬， 出具發票後15天
福建省世新工程營造有限公司，一家位於福建的建築及物業開發公司	自2018年起	11.5%	通過銀行轉賬， 出具發票後45天
浙江新東方建設集團有限公司，一家位於浙江的建築及物業開發公司	自2014年起	10.8%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至135天
供應商F，一家位於廣東的建築及物業開發公司	自2018年起	6.7%	通過銀行轉賬， 出具發票後15天

於往績記錄期間，董事、彼等的聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期擁有我們股份5%以上的任何股東概無於我們任何五大供應商(東莞市滙豐建築工程有限公司除外)或五大客戶中擁有任何權益。

我們的項目融資

我們主要通過經營活動產生的現金流為我們的物業項目提供資金，包括預售和出售物業所得款項、銀行貸款和股權注入。於往績記錄期間，我們亦訂立多項信託及其他融資安排，以為我們的物業項目提供資金。我們力爭在實際可行範圍內利用內部資源為我們的物業項目提供資金，降低所需的外部資金水平。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—債務—銀行貸款及其他貸款」分節。

銷售及預售所得款項

我們使用物業預售和銷售所得款項為部分建築成本提供資金。

預售所得款項乃於項目開發期間我們經營現金流不可或缺的來源。根據適用的中國法律法規，在我們開始對開發中物業進行任何預售活動之前必須滿足一定標準，且預售所得款項的使用可能受到我們經營所在城市地方政府的限制。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—有關房地產轉讓及出售的法規—商品房預售許可證」分節。

銀行貸款

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的未償還銀行貸款分別為人民幣949.2百萬元、人民幣1,286.8百萬元、人民幣1,412.8百萬元及人民幣2,498.1百萬元。我們從銀行獲得發展項目融資的能力取決於中央和地方政府頒佈的各種政策。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—房地產融資法規—房地產開發及購地融資」分節。

其他融資安排—信託貸款

根據中國的行業慣例，我們有時會在日常業務過程中向信託公司或資產管理公司取得融資。我們認為，與商業銀行貸款相比，信託貸款及其他融資安排在可用性、審批機制及還款時間表方面可不時為我們提供更大的靈活性。因此，我們將該等其他融資安排視為我們部分物業項目的有效替代資金來源，特別是在銀行信貸政策收緊期間。

業 務

下文載列於所示年度／期間有關我們來自信託或資產管理公司的借款詳情。

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
信託公司及資產 管理公司	債權人A 渤海國際信託 股份有限公司	渤海國際信託 股份有限公司	渤海國際信託 股份有限公司	渤海國際信託 股份有限公司
		債權人B	東莞信託 有限公司	東莞信託 有限公司
	_____	_____	債權人B _____	_____
信託公司及資產 管理公司數量	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

於2019年6月30日，未償還信託貸款總額為人民幣254.0百萬元，佔借款總額的8.5%。

業 務

我們與該等信託及資產管理公司訂立的貸款協議的重大條款概要為：

	貸款一	貸款二	貸款三	貸款四
債權人	債權人A	渤海國際信託股份有限公司	東莞信託有限公司	債權人B
日期	2016年11月7日	2017年11月27日	2018年1月30日	2017年11月27日
貸款金額	人民幣150百萬元	人民幣200百萬元	人民幣150百萬元	人民幣100百萬元
年期	自各次提取 起計12個月	自提取起計60個月	18個月 ^(附註1)	12個月
所得款項用途	開發滙景城市中心	翻新滙景城	建設外灘8號第二期	建設滙景城市中心第二期
狀況	已於2017年11月6日 悉數償還	須於2022年12月22日支付	已於2019年8月8日 悉數償還	已於2018年 11月29日 悉數償還
利率	每年10.0厘	每年9.0厘	每年12.5厘	每年10.0厘
抵押物	衡陽滙景·雁湖生態 文旅小鎮的若干 地塊	於東莞大喜及滙景集團 的全部股權	衡陽滙景·雁湖生態 文旅小鎮的若干地塊	不適用

附註：

- 倘出售外灘8號第二期達80%，亦須償還該貸款。

除上文所述者外，我們來自信託或資產管理公司的借款的其他重大條款一般包括：

- 契諾。該等貸款所包括的主要契諾涉及反對就已質押資產設立新擔保、向其他第三方提供任何擔保、進一步籌集債務及／或分派溢利或股息的契諾。
- 違約事件。倘我們違反貸款的任何條款，包括但不限於無法支付貸款的任何應付金額，或將所得款項用於許可用途以外的任何用途，則相關債權人可加快償還我們於貸款下的借款(除非我們在規定的時間內補救違約行為(如適用))。

我們的獎項

截至最後實際可行日期，本集團的物業項目已獲得以下主要獎項及嘉許：

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
衡陽滙景房地產開發有限公司	2018衡陽樓市十佳人氣樓盤	衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網	2018年
	2018衡陽樓市十佳投資價值樓盤	衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網	2018年
	2018衡陽樓市返鄉置業推薦樓盤	衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網	2018年
	2017年中國衡陽品牌影響力房企	中國指數研究院及房天下	2018年
	2017年衡陽樓市十佳風雲人物獎	衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網	2018年
衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮	中國房產新勢力2017年投資價值旅遊地產	騰訊衡陽及騰訊衡陽房產	2018年
	2017年中國衡陽年度影響力引領	中國指數研究院及房天下	2018年
	2017年中國衡陽華中十佳特色文旅小鎮	中國指數研究院及房天下	2018年
	2017年中國衡陽生態宜居典範	中國指數研究院及房天下	2018年
滙景城市中心	2017安徽地產金樽獎—投資價值	百瑞地產網及江淮晨報	2018年

業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
	第十四屆中國房地產網路人氣 2017合肥樓市年度人氣樓盤	房天下	2018年
	2017年安徽年度最佳消費者喜 愛樓盤	合肥學院房地產研究所、新安 房產網	2017年
	2017安徽名企名盤評選一七 星鉑金名宅典範	新安晚報社	2017年
	2016中國安徽樓市華鼎獎 一城市地標綜合大盤	安徽省信用協會、安徽省房地 產協會、市場星報社、安徽 財經網	2017年
	2016年安徽年度十佳城市綜合 體	合肥學院房地產研究所、新安 房產網	2016年
	2016年度合肥房地產市場樂居 人氣樓盤	樂居	2016年
	2016安徽地產金樽獎一值得 期待樓盤	百瑞地產網、江淮晨報	2016年
	黃金十年合肥樓市一十佳城 市綜合體	合肥學院房地產研究所、新安 房產網、安徽商報	2016年
	黃金十年合肥樓市一十佳風 雲品牌房企	合肥學院房地產研究所、安徽 商報、新安房產網	2016年

業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
滙景發展環球中心	第十四屆中國(長沙)房地產網路人氣榜—2017年賭場新標籤樓盤	北京搜房網路技術有限公司長沙分公司、房天下	2018年
	第十四屆中國(長沙)房地產網路人氣榜—2018年十大潛力商用物業	北京搜房網路技術有限公司長沙分公司、房天下	2018年
	2017年度湘商首選品牌寫字樓	湖南異地商會聯合會、湘南協作異地商會指導服務中心、新湖南湘房頻道	2018年
	2017年度長沙智慧電梯及百度指數020房產UP榜—年度UP投資項目榜	分眾媒體、框架、百度	2017年
	2017年首屆致美長沙航拍展覽「致美寫字樓」	分眾媒體、框架、紅網、紅網傳媒	2017年
	值得期待的商業綜合體	長沙市房地產開發協會／長沙市房地產業協會／好房子網	2017年
滙景集團	2014年度東莞最具影響力品牌房企	搜狐網	2014年
	第三屆(2013年)東莞市資信地產十強	東莞市廣播電視協會、東莞市房地產業協會、東莞市住房和城鄉建設局、東莞市房產管理局	2013年

業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
	2012年度房地產開發企業先進單位	東莞市住房和城鄉建設局	2013年
	2013年度東莞品牌房企	搜房網	2013年
	2011年度樓市影響力品牌房企	搜房網	2011年
	第七屆房地產網路人氣榜2010年東莞最具人氣品牌	搜房網	2011年
	2011東莞十大最受網友關注房企	房掌櫃	2011年
	2010年東莞地產品牌企業金獎	南方日報／騰訊房產	2010年
御海藍岸	珠三角最具升值潛力樓盤	中國珠三角地產風向標評委會	2012年
	第八屆房地產網路人氣榜2011年度東莞樓市十大人氣別墅	搜房網	2011年
	2011年掌櫃風雲榜2011東莞房地產十大品質豪宅	房掌櫃	2011年
世紀雙子	2012年東莞地產最值得期待樓盤	東莞報業傳媒集團	2011年
	2011年東莞地產最值得期待樓盤	東莞報業傳媒集團、東莞日報	2010年

業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
中央華府	2011東莞十大幸福社區最佳鄰里氛圍社區	房掌櫃	2011年
	2010年第五屆東莞十大明星樓盤	南方日報、騰訊房產	2010年
	頂級品味豪宅獎	香港文匯報、香港建築師學會、香港設計師學會	2010年
御泉香山	2011年度最具置業期待樓盤	搜狐焦點	2011年
	東莞城市標誌樓盤評選—2011年東莞最值得期待樓盤	東莞報業傳媒集團及東莞日報	2011年
	2011年最值得期待樓盤	東莞時報	2010年
	2011年最值得期待樓盤獎	南方日報／騰訊房產	2010年

競爭

中國商業及住宅物業市場的競爭高度激烈且十分分散。我們主要與其他開發商於我們營運所在的城市及我們擬營運所在的城市展開競爭。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們向新地區市場拓展帶來若干風險及不明朗因素」分節。我們的若干競爭對手可能擁有較我們為多的財務及其他資源，且在設計、工程、技術、營銷及管理技巧方面可能較我們資深。然而，我們相信中國物業市場開發行業的准入門檻將對我們有利，原因是我們已知悉當地物業市場環境，且在消費者市場上建立品牌知名度。我們相信，中國物業開發市場仍具有顯著潛長潛力。有關於物業開發市場競爭的進一步資料，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

保險

誠如中國法律顧問告知，由於我們委聘第三方承包商建設物業，而非我們自行建設，故對我們而言，中國相關法律法規規定工程承包商須就其工程項目投購保險的強制條文並不適用。除非相關貸款或融資協議有所規定，否則我們並無為住宅物業開發項目

投購任何保險。倘我們就在建物業向商業銀行獲取銀行貸款，則商業銀行通常要求在相關貸款悉數還款前就潛在損失或損害賠償投購若干保險。無論如何，我們一般為持作投資的商用物業開發項目投購財產保險。

我們認為，我們的第三方承包商應就我們的開發項目工地發生的傷痛或其他個人損傷承擔責任，因此我們並無就有關責任投購任何保險。然而，根據適用的中國法律法規，我們要求開發項目的一般承包商按照訂約協議投購保險。

我們的保險有若干風險不受保障，如天災、恐怖襲擊及工程延誤引致的損失，而我們未必投購有足夠的保險保障在我們業務營運過程中可能引發的損害賠償及責任。我們認為，我們整體的保險保障符合行業慣例。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 倘我們遭受的損失無法獲保險承保或足額承保，則我們的業務營運及財務狀況可能受重大不利影響」分節。

信息技術

我們的業務營運依賴信息技術系統的有效運作。我們人力資源部的信息技術團隊負責開發及維護可緊貼我們的業務拓展步伐及專為迎合我們的業務需要而設的信息技術系統。中央信息技術系統由我們的總部控制及操作。

我們要求員工遵從我們的信息技術系統管理指引及保護系統內資料。為協助應對該等攻擊，我們亦已建立緊急恢復系統，定期對系統內所有數據備份，並安裝高效防毒軟件。此外，我們定期對信息技術系統進行檢查，並進行必要的升級，以防止及應對潛在攻擊。例如，我們的信息安全團隊會安排演練，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，我們的信息技術系統未曾受到任何干擾繼而對我們的業務營運造成重大影響。

健康及安全事宜

我們為僱員提供安全防護設備，並要求承包商確保其現場施工符合適用的中國安全法律法規，且我們已制定有關工作安全和職業健康問題的政策和程序。我們的項目管理部和運營部監督與健康和安全的日常事項，並負責第一時間應對健康和安全事故。

業 務

我們的項目管理部負責就本集團內部的生產安全及適當地實行建築工程而記錄及審閱統計數據。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何對我們的業務營運造成重大不利影響的個人或財物損毀事件或申索。

知識產權

我們重視發展品牌，並已於香港、澳門、台灣、新西蘭及澳洲註冊我們的商標，以保護我們的知識產權。此外，我們亦已註冊本集團互聯網網站www.huijingholdings.com的域名。有關本集團知識產權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄六「B.有關我們業務的其他資料—2.重大知識產權」分節。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方所擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方侵犯我們所擁有的任何知識產權。

僱員

我們按需要基準通過不同渠道(包括獵頭公司、媒體廣告、網上廣告、現場招聘、招聘公司、校園招聘及內部轉介)於市場內積極招聘員工。在招聘過程中，我們著重考慮應徵者的專業能力、道德標準、誠信及團隊合作等特質。一般而言，未經高級管理層批准，我們亦會避免聘用現有僱員的直系親屬於同一部門或有直接業務關係的部門內任職。

於2019年9月30日，我們擁有503名全職員工。下表載列於2019年9月30日我們的僱員明細：

職能	僱員人數	佔總數百分比
高級管理層	8	1.6
人力資源、信息技術及行政管理	95	18.9
開發及投資	28	5.6
工程及設計	60	11.9
成本管理、招標及採購	74	14.7
項目及營運	58	11.5
銷售及營銷	82	16.3
會計及融資	77	15.3
法律及審計	21	4.2
總計	<u>503</u>	<u>100.0</u>

業 務

地 理 位 置	僱 員 人 數	佔 總 數 百 分 比
香 港	24	4.8
東 莞	269	53.5
長 沙	54	10.7
衡 陽	44	8.7
合 肥	53	10.5
河 源	59	11.7
總 計	503	100.0

為確保我們的僱員具備與其職位相關的技能及知識，我們為僱員同時提供內部及外部培訓機會。培訓計劃可以針對公司層面、部門層面或個人層面，並根據個別團隊或僱員的特定需要作出調整。

我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括基本薪金、津貼、酌情花紅、基於績效的獎金及年終獎金以及社會保險及住房基金供款。一般而言，我們按個別僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定薪金。我們的僱員不會透過任何工會或集體談判協議磋商僱傭條款。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的勞工成本分別為人民幣48.7百萬元、人民幣76.3百萬元、人民幣104.7百萬元及人民幣54.5百萬元，分別佔總收益的2.3%、6.4%、4.7%及4.1%。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務營運並無因罷工或其他勞資糾紛而經歷任何重大中斷，我們亦無被提起任何勞資相關的重大法律訴訟。此外，據我們的中國法律顧問告知，除本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所披露者外，我們在所有重大方面均已遵守所有適用的中國勞工法律法規。

環 保 事 宜

我們須遵守若干環保法律法規，包括與空氣污染、噪音排放、污水及廢物排放有關的法律法規。根據中國法律法規規定，我們各個物業項目均須進行環境影響評估。我們須向環保當局提交相關環境影響研究或報告連同其他所需的文件，以供認可的環境保護主管部門評估及審批。相關政府當局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適用於工地實施的標準。有關措施須納入特定物業項目的設計、建設及營運中。於各開發項目竣工後，相關政府當局亦會檢查工地，確保在物業交付予買方前已遵守所有適用的環境標準。

我們會採取具體措施以確保我們符合適用的環保法律法規，包括(i)嚴格甄選工程承包商，並對其建設過程進行監督；(ii)在物業項目竣工後及時申請相關政府當局的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦會在環保方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們為遵守適用的環保法律法規而產生的成本分別為人民幣2.1百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。董事預期，日後我們將產生相若水平的合規成本。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環保法律法規而遭受任何重大罰款或懲罰。截至最後實際可行日期，我們在物業竣工時通過相關環境當局進行的任何檢測方面並未遭遇任何重大問題。除本集團一家成員公司未有按照適用的環保法律提交經修訂開發計劃的事件外，我們亦已獲中國法律顧問告知，我們於所有重大方面均已遵守所有適用的中國環保法律法規。有關進一步詳情，請參閱本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節。

法律訴訟

於往績記錄期間，我們涉及與商業及其他方之間的若干訴訟程序、索償或爭議。除下文所披露者外，該等訴訟於最後實際可行日期經已解決，或董事認為該等訴訟就其對本公司業務經營的影響而言乃屬微不足道。

本集團相關 成員公司	爭議對手及身份	爭議金額 (人民幣元)	爭議概要	爭議的影響 及當前狀況
1. 滙景集團 (作為申索 人)	(i) 平湖市煒明酒店 管理有限公司；及 (ii) 平湖市昌明物 業管理有限公司 (均作為答辯人)	50,000,000.00	於2016年12月21日，我們與被告就平湖第一地塊及平湖第二地塊訂立合作協議。然而，被告違背協議條文，(其中包括)未能完成指定地塊的前期工作。	我們已根據協議發出通知提出仲裁。
2. 東莞正韻 (作為被告 及答辯人)	袁國仲(作為原告 及上訴人)	4,840,000.00	其中包括原告指稱其有權(i)透過與東莞正韻原股東訂立的一份協議擁有東莞正韻24%股權；及(ii)收取人民幣4.8百萬元另加利息。東莞正韻在此項爭議中被列為被告。	於2019年3月22日，東莞市第二人民法院判定被告勝訴，駁回原告向東莞正韻提出的申索。原告已上訴。截至最後實際可行日期，該案件仍在持續。
3. 滙景集團 (作為被告 及答辯人)	東莞市康裕實業 發展有限公司 (作為原告及 上訴人)	27,994,375.42	據指稱涉及爭議的各方於2013年已開始就分銷及銷售若干消費品業務展開合作，而原告為有關產品的獨家分銷商。據指滙景集團的股東註冊成立其他實體不合法地與原告的業務競爭，並以原告的商機獲取優勢，原告亦就指稱滙景集團未有發還的產品損失申索損害賠償。	爭議仍在持續。東莞市第二人民法院於2018年12月進行第二次聆訊，且法院已拒絕原告的全部申索。原告已提交上訴狀。

我們已聘請就上述爭議聘請法律及其他專業顧問。我們認為，在各爭議中對我們提出的未決申索很大程度上並無依據或證據。在考慮有關爭議的法律風險後，我們認為，根據有關爭議我們將須在各申索中承擔全額付款責任的風險極低。

遵守法律法規

牌照、許可證及證書

除本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所披露者外，於最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守所有規管物業開發及管理業務的相關及適用中國法律法規，並已就營運業務取得所有牌照、許可證及證書。

下表載列於最後實際可行日期本集團連同其合資企業所持有的重大房地產物業開發證書的詳情：

相關公司	證書	授出日期	狀況
滙景集團有限公司	房地產開發企業 資質證書	2018年1月12日	於2021年1月12日 屆滿
東莞市滙景凱倫灣房地 產開發有限公司	房地產開發企業 資質證書	2018年8月12日	於2022年8月9日 屆滿
東莞市大喜房地產 開發有限公司	房地產開發企業 資質證書	2018年7月13日	於2021年7月13日 屆滿
東莞市翡翠半島房地 產開發有限公司	房地產開發企業 資質證書	2019年6月21日	於2022年6月21日 屆滿
湖南發展高新置業 有限公司	房地產開發企業 資質證書	2016年12月13日	已於2019年12月12日 屆滿及本公司 已於2019年 11月28日提交 續期申請

業 務

相關公司	證書	授出日期	狀況
東莞市正韻實業投資有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年10月18日	於2022年10月18日屆滿
東莞市虎門萬方實業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年8月28日	於2020年8月22日屆滿
東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月28日	於2020年2月5日屆滿
合肥富華置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月16日	於2020年7月15日屆滿
衡陽滙景房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月3日	於2020年1月2日屆滿
河源市滙景房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年4月12日	於2021年4月12日屆滿

我們會監察我們的房地產物業開發證書狀況。我們一般致力於提前識別到期的證書，並在申請期開放時尋求續新相關證書。據我們的中國法律顧問告知，鑒於董事確認有關證書的相關條件經已達成，對上文所述將於2019年屆滿的證書進行續期不存在重大法律障礙，惟申請文件須根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規提交予有關部門。

倘我們未能於牌照、證書、許可證或政府批文到期後續期，則我們的物業開發項目或會延誤，且或會對我們的業務產生不利影響。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 倘我們未能取得或嚴重延誤取得進行營運及物業開發所需的必要政府批文或牌照，我們的業務可能受不利影響」分節。

過往不合規事件

於往績記錄期間曾發生多項不合規事件。儘管根據指引函HKEX GL63-13（「GL63-13」），過往不合規事件並非重大不合規事件，但我們仍將其詳情載列於下文（包括我們的經改進內部控制措施，以確保進一步遵守本節「— 遵守法律法規 — 確保未來合規的內部控制措施」分節），以向投資者提供更多詳情。

董事確認，除下文所披露者外，我們在所有重大方面均一直遵守我們業務運營所在司法權區的所有適用法律法規。我們的控股股東已與我們訂立彌償保證，以就上市日期或之前因本集團任何成員公司的任何不合規事宜而導致本集團任何成員公司招致或遭受的（其中包括）所有損失、成本、責任、損害、押記、費用、罰款或開支而向我們提供彌償。

(A) 於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工

根據城市房地產法第26條，透過土地出讓獲得的土地必須根據國有土地使用權出讓合同所規定的土地用途或分區限制及發展期限予以使用及動工開發，而根據中國合同法第8條，依法設立的合同對合同訂約方均具法律約束力，且各方均須履行其經協定的責任，不得單方面修訂或終止合同。

於往績記錄期間，我們未能按照若干土地出讓合同訂明的規定期限內開始及／或完成建設下表所載的項目（「延遲事件」），因此未能就該等項目遵守城市房地產管理法及中國合同法。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就任何延遲事件相關的違約金或處罰金付款收到任何通知，惟第12號項目除外，合肥高新管委會建設發展局（「合肥管委會」）已就此針對合肥富華處以約人民幣24.8百萬元的違約金（「合肥違約金」）。我們於2016年就該項目收購土地權益前已獲悉施加處罰，並在評估相關收購事項的購買價時已將其加以考慮。合肥賠償已於2017年1月悉數支付。我們董事確認，於最後實際可行日期，除合肥賠償外，我們並無就延遲事件被施加其他處罰或違約金。

據我們的中國法律顧問告知，根據(i)下文所載與有關部門的面談及確認，(ii)來自各項目公司(除合肥富華外)的確認書確認其並無收到要求對我們施加處罰或賠償金的任何通知；及(iii)我們的中國法律顧問對相關土地資源局網站資料的研究，彼等認為(除合肥富華外)我們被要求繳納違約金或處罰金的風險甚微。基於上文所述，董事認為，我們不太可能須就延遲事件繳納違約金或處罰金(除合肥富華外)。

我們的中國法律顧問告知，「(A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工」分節所載的各有關部門(即東莞市自然資源局(「東莞市自然資源局」)、河源市自然資源局(「河源市自然資源局」)、東源縣自然資源局(「東源縣自然資源局」)或東源縣國土資源局(「東源縣國土資源局」)、合肥市自然資源與規劃局(「合肥市自然資源與規劃局」)或合肥市國土資源局(「合肥市國土資源局」)、長沙市自然資源和規劃局(「長沙市自然資源局」)、衡陽市衡南縣自然資源局(「衡陽市自然資源局」)、衡陽市衡南縣國土資源局(「衡陽市國土資源局」)及東莞市城鄉規劃局(「東莞市規劃局」))均為本節所提述的發出相關口頭及／或書面確認的主管部門。

為盡量減少未來於相關土地出讓合同所訂明的規定期間內的建設延遲動工及／或竣工的風險，我們已制定經強化的內部控制措施。有關進一步詳情，請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(原註1)	實際開工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責項目的 的人士	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
	東莞萬方							
1.	虎門濱海城	2017年3月15日	2018年7月27日	<p>本項目的建設動工出現延遲。</p> <p>當本集團於2018年6月收購土地權益時，建設動工的規定時間已經屆滿。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。</p> <p>於我們收購後不久，我們已申請並於建設動工前從有關部門獲得所需的相關批文。</p>	劉先生，滙景集團開發部經理	<p>根據與東莞市自然資源局的面談(東莞市自然資源局面談)，官員確認其包括東莞萬方可根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任(如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東莞市自然資源局亦發出證書，證明於2016年1月1日至2018年12月31日期間東莞萬方已遵守相關土地使用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(東莞萬方確認)。</p>	<p>根據(i)與東莞市自然資源局的面談；(ii)東莞萬方確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東莞市自然資源局官方網站(「相關網站」)進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就虎門濱海城的建設動工延遲繳納違約金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。</p>	<p>於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同的最大潛在最高潛在違約金約為人民幣17.2百萬元。^(原註2)</p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p>
附註：								
1. 倘項目就建設動工及/或竣工未能遵守多項土地使用權出讓合同，則在上表分別備註各個相關規定及實際的：(a)開工日期；及(b)竣工日期。								
2. 潛在最高違約金乃按相關土地出讓合同的條款及時效期限計算得出。根據相關土地出讓合同，我們須就每個逾期天向有關部門支付相當於土地出讓價0.1%的違約金。								

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(備註1)	土地出讓合同下的 實際開工日期 ^(備註1)	土地出讓合同下的 定竣工日期 ^(備註1)	實際竣工日期 ^(備註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
	東莞滙景凱倫灣									
4.	御海藍岸	(i) 2011年11月8日 (ii) 2011年11月19日 (iii) 2012年10月23日	(i) 2014年5月6日 (ii) 2015年6月26日 (iii) 2018年6月11日	(i) 2012年5月21日 (ii) 2014年10月10日 (iii) 2012年11月8日 (iv) 2012年11月19日 (v) 2014年10月23日	(i) 2016年2月3日 (ii) 2015年9月10日 (iii) 2016年8月5日 (iv) 2017年10月27日 (v) 截至最後實際可 行日期，建設工程 在在中	<p>該項目的建設開工及竣工出現延遲。</p> <p>按照相關投資證書，東莞滙景凱倫灣可能開發的最大地面積於重要時間限制在250,000平方米，因此，東莞滙景凱倫灣不能同時開工建設御海藍岸的全部六期工程，其規劃建築面積為489,330平方米。然而，本集團從東莞市自然資源局獲悉，我們獲准根據我們自身的計劃開發該項目的，這可由與東莞市自然資源局的面談得以佐證。因此，本集團分期開發該項目，從而導致該項目的後續各期的動工及相應的竣工出現延遲。</p>	劉先生，滙景集團開發部經理	<p>根據東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員確認(其中包括)東莞滙景凱倫灣可根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任(誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東莞市自然資源局亦發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年10月20日期間東莞滙景凱倫灣已遵守相關土地适用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(「東莞滙景凱倫灣確認」)。</p>	<p>根據(i)與東莞市自然資源局的面談；(ii)東莞滙景凱倫灣；及(iii)於有關網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就滙景凱倫灣的建設動工或竣工延遲繳納違約金，我們的中國法律顧問認為，根據相關監管責任，東莞滙景凱倫灣可繼續開展御海藍岸，且我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。</p>	<p>最後實際可行日期，該違反土地出讓合同之最高潛在違約金約為人民幣31.8百萬元。^(備註2)</p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合规事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響，因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p>

編號 項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(原註1)	實際開工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責項目的 的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
東莞海亞							
5.	厚街鎮寶屯車 地庫 相關土地出讓合同並未 規定開工日期或竣工 日期。然而，土地 擁有人不得停工超過 連續兩年。	於最後實際可行日 期，建設項目尚未 動工。	該項日超過連續兩年並無施工。 本集團擁有的土地環繞獨立第 三方擁有的另外地塊。誠如與 東莞市城鄉規劃局的面談所佐 證，由於東莞市城鄉規劃局擬 聯合區內的土地規劃，本集團 的建設用地規劃許可證申請未 獲批准，而該許可證乃開工建 設的一項先決條件。由於本集 團不能控制其他土地擁有人提 交建設用地規劃許可證的申 請，故該項目於最後實際可行 日期尚未動工。	劉先生，滙景集團開發 部經理	東莞市自然資源局發出確認函，確認 於2016年1月1日至2018年10月20日期 間東莞海亞已遵守相關土地用法 律，且並無因違反有關法律而被東莞 市自然資源局處以任何行政處罰（東 莞海亞確認）。	根據(i)與東莞市城鄉規劃局的面談； (ii)東莞海亞確認；(iii)於相關網站進 行的搜索；及(iv)董事確認，我們並 未自相關政府部門收到任何通知，責 令我們就樟木頭寶山片區項目的建 設工程竣工延遲繳納違約金及/或罰 款，我們的中國法律顧問認為，我們 因延遲導致違反土地出讓合同而須 承擔責任的可能性極低。	據我們的中國法律顧問告知，據董事 確認，並無出現訴訟時效終止或中斷 的法定理由 ^(原註2) ，就東莞海亞的竣工 延遲而針對東莞海亞提出的違約金 之申索的有關訴訟時效已過期；因 此，針對我們提出的任何算定賠償金 應不應得到中國法院的支持。 因此，董事認為，本集團將不會被處 以任何懲罰、罰款及算定賠償金要 求，故該不合規事項不會對我們造成 任何重大營運或財務影響。

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(附註1)	土地出讓合同下的 實際開工日期 ^(附註1)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(附註1)	土地出讓合同下的 實際竣工日期 ^(附註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
6.	滙景城市中心 東莞大喜	(i) 該建設工程的20%須於2004年10月19日之前竣工(「滙景城市中心1號合同」) (2) 該建設工程的25%須於2008年4月27日之前竣工(「滙景城市中心2號合同」)	(i) 2015年10月16日 (ii) 2016年12月20日	(i) 2006年4月19日 (ii) 2009年4月27日	(i) 2017年11月14日 (ii) 2019年7月8日	該項目中兩幅地塊的建設開工及竣工均出現延遲。 本集團於2013年10月收購東莞大喜的權益時，建設工程開工及竣工的規定日期已屆滿，其於當時已擁有兩幅地塊。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。 於我們收購後，我們已申請及於建設工程竣工之前從有關部門獲得所需的相關批文。	劉先生，滙景集團開發部經理	根據與東莞市自然資源局的談話，東莞市自然資源局的官員確認(其中包括)東莞大喜可根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任(誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。	根據(i)與東莞市自然資源局的談話，(ii)東莞大喜確認；及(iii)於相關網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就滙景中心的建設工程開工及竣工延遲繳納違約金及/或罰款，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。	就滙景城市中心1號合同而言，據我們的中國法律顧問告知，東莞大喜未能按上述合同訂明的日期或訂約各方協定的延遲日期完成建設工程，則東莞大喜應向東莞自然資源局支付相當於土地出讓金20%的違約金。 就滙景城市中心2號合同而言，違約金的計算方法並基於土地出讓合同中訂明。據我們的中國法律顧問告知，倘違反導致其他訂約方產生損失，則按照相關法律法規，賠償應當於所蒙受的損失。
						東莞市自然資源局亦發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年10月20日期間東莞大喜已遵守相關土地使用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(「東莞大喜確認」)。		基於上文所述，於最後實際可行日期，根據滙景城市中心1號合同，該違反土地出讓合同的最高潛在違約金約為人民幣167,696元，而根據滙景城市中心2號合同，有關潛在損害將為相關土地出讓合同其他訂約方所蒙受的損失。	根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。	

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(經註釋)	土地出讓合同下的 實際開工日期 ^(經註釋)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(經註釋)	實際竣工日期 ^(經註釋)	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
東莞正韻										
7.	御海藍庄·臻品	無規定的開工日期， 但該建設工程的25% 須於2009年4月25日 之前竣工	2017年9月1日	2010年12月25日	2019年5月20日	該項目的建設工程開工及 竣工出現延遲。 本集團於2013年5月收購 土地時，竣工25%及全部 建設工程的規定日期已分 別屆滿。因此，該延遲超 出本集團的控制範圍。 於我們收購後，我們已申 請及於建設工程開工之前 從有關部門獲得所需的相 關批文。 本集團從東莞市自然資源 局獲悉，我們獲准根據我 們自身的計劃開發項目， 這由與東莞市自然資源局 的面談得以佐證。	劉先生，滙景集團開發 部經理	根據與東莞市自然資源局的 面談，東莞市自然資源局的 官員確認(其中包括)東莞正 韻可根據其自身計劃進行開 發且其將毋須承擔任何法律 責任(誠如中國法律顧問告 知，包括任何處罰、罰款及 算定賠償金要求)。 東莞市自然資源局亦發出確 認函，確認於2016年1月1日 至2018年12月31日期間東莞 正韻已遵守相關土地使用法 律，且並無因違反有關法律 而被東莞市自然資源局處以 任何行政處罰(「東莞正韻確 認」)。	根據(i)與東莞市自然資源局的 面談；(ii)東莞正韻確認；及(iii)於 相關網站進行的搜索；及(iv)董 事確認，我們並未自相關政府部 門收到任何通知，責令我們就御 海藍庄·臻品的建設工程開工及 竣工延遲繳納違約金及/或罰 款；我們的中國法律顧問認為， 我們因延遲導致違反土地出讓 合同而須承擔責任的可能性極 低。	據我們的中國法律顧問告知， 儘管土地出讓合同中已訂明 違約金為土地出讓價值的20%， 但據董事確認，並無出現訴訟 時數暫停或中斷的法定理由 ^(經註釋) ，就建設工程動工或竣 工延遲而提出的違約金之申 索的有關訴訟時數已過期；因 此，針對我們提出的任何算定 賠償金不應得到中國法院 的支持。 因此，董事認為，本集團將不 會被處以任何處罰、罰款及算 定賠償金要求，故該不合規事 項不會對我們造成任何重大 營運或財務影響。

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(原註1)	實際竣工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責項目 的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
	河源滙景房地產							
8.	外灘8號	2019年1月20日	2019年5月8日	<p>該項目的建設工程竣工出現延遲。</p> <p>誠如與河源自然資源局進行的面談所佐證，竣工延遲乃由於地盤清理問題所致，其須由有關部門彌補。因此，延遲超出本集團的控制範圍。</p>	曾先生，河源滙景房地產開發部經理	<p>根據與河源市自然資源局的面談（河源市自然資源局面談），其官員確認（其中包括）河源滙景房地產可根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任（誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求）。</p> <p>河源市自然資源局亦發出確認函，確認其並無發現河源滙景房地產於2016年1月1日至2018年10月22日期間非法使用土地（「河源滙景房地產確認」）。</p>	<p>根據(i)與河源市自然資源局的面談；(ii)河源滙景房地產確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及河源市自然資源局官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就外灘8號的建築工程竣工延遲繳納建約金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。</p>	<p>於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同的最大潛在違約金約為人民幣194百萬元。^(原註2)</p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合规事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p>

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(原註1)	實際開工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責項目 的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
9.	東江畫廊 雅園實業	相關土地出讓合同並無規定開工日期或竣工日期。然而，土地擁有人不得連續停工超過兩年。	於最後實際可行日期尚未動工。	該項日超過連續兩年並無施工。 本集團於2017年10月收購土地時，停工已超過兩年，這由與東源縣國土資源局的面談佐證，於本集團收購前的過往土地安置問題仍未獲東源縣國土資源局解決，這導致於最後實際可行日期停工。	曾先生，河源匯景房地產開發部經理	東源縣國土資源局發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間雅園實業未被處以任何行政處罰（「雅園實業確認」）。 根據東源縣國土資源局的面談（「東源縣國土資源局面談」），其官員確認（其中包括）雅園實業並無遭受國土資源部門的任何處罰及調查，且毋須就任何延遲承擔任何法律責任（誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求）。	根據(i)雅園實業確認；(ii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東源縣政府官方網站進行的搜索；及(iii)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就建築工程動工延遲繳納違約金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。	違約金的計算方法並無於土地出讓合同中訂明。據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律及法規，倘違反土地出讓合同導致其他訂約方產生損失，賠償應相當於所蒙受的有關損失。 根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。

編號	項目	土地出讓合同下的定期日期 ^(附註1)	土地出讓合同下的規 定期日期 ^(附註1)	土地出讓合同下的規 定竣工日期 ^(附註1)	實際竣工日期 ^(附註1)	土地出讓合同下的規 定竣工日期 ^(附註1)	實際竣工日期 ^(附註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
10.	東江水鄉隆和 九里灣花園	2015年11月30日	2018年11月30日	2016年11月30日	截至最後實際可行日期，建設工程在期中。竣工出現延遲。	2016年11月30日	2018年11月30日	該項目的建設工程開工及竣工出現延遲。 本集團於2017年10月收購土地時，所建設工程開工及竣工的規定日期已屆滿。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。 於我們收購後，我們已申請及於建設工程動工之前從有關部門獲得所需的相關批文。	曾先生，河源滙景房地產開發部經理	根據東源縣國土資源局的函談，其官員確認(其中包括)，國土資源部門並未就土地使用法律或土地使用條件的違法行為而對東江水鄉隆和展開調查或進行處罰，且其將毋須承擔任何法律責任(誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。 東源縣國土資源局發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間東江水鄉隆和未被處以任何行政處罰(「東江水鄉隆和確認」)。	根據(i)與東源縣國土資源局的函談；(ii)東江水鄉隆和確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東源縣政府官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就九里灣花園的建設工程開工及竣工延遲繳納違約金；我們的中國法律顧問認為，根據相關監管批文，東江水鄉隆和可繼續發展九里灣花園，且我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。	於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同的最高達約為人民幣64.5百萬元。 ^(附註2) 根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(原註1)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(原註1)	實際開工日期 ^(原註1)	實際竣工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/營運 及財務影響
11.	東江水鄉實業	2010年12月30日	2012年12月30日	於最後實際可行日期， 建設工程尚未動工	於最後實際可行日期， 建設工程尚未動工	<p>該項目的建設工程開工及竣工出現延遲。</p> <p>本集團於2017年12月收購土地時，所建設工程開工及竣工的規定日期已屆滿。然而，誠如於2019年3月與東莞市自然資源局的面談所佐證，於本集團收購之前的過住土地安置事項尚未由東莞市自然資源局解決。因此，於最後實際可行日期，本集團不能開工建設。</p>	曾先生，河源匯景房地產開發部經理	<p>根據東源縣自然資源局的函談，其官員確認(其中包括)，東江水鄉實業未遭受土地資源部門的任何處罰及調查，且毋須就任何延遲承擔任何責任(誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東源縣自然資源局於2019年1月11日發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間東江水鄉實業未因違反相關土地使用法律被處以任何行政處罰(「東江水鄉實業確認」)。</p>	<p>根據(i)與東源縣自然資源局的面談；(ii)東江水鄉實業確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東源縣政府官方微博網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就東江水鄉建設工程開工及竣工延遲繳納違約金及/或處罰金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。</p>	<p>於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同之最高違約金約為人民幣75.8百萬元。^(原註2)</p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p>
						<p>在於2019年3月與東源縣自然資源局進行的面談中，其官員表示東源縣自然資源局將提供監督及協助，以確保我們能盡快開工建設。</p>				

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(原註1)	實際開工日期 ^(原註1)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(原註1)	實際竣工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/營運 及財務影響
衡陽滙景										
13.	衡陽滙景· 雁湖生態 文旅小鎮	(i) 2015年5月30日 (ii) 2015年5月30日 (iii) 2017年5月1日	(i) 2016年4月28日 (ii) 2018年10月9日 (iii) 於最後實際可行 日期尚未動工	(i) 2017年5月30日 (ii) 2017年5月30日 (iii) 2020年4月30日	截至最後實際可行 日期，建設工程在 建中。	該項目的建設工程開工及竣 工出現延遲。 本集團於2010年9月與湖南 省衡南縣人民政府訂立補充 協議 ^(原註8) ，且根據該補充協 議，對本集團規定的條件 為，須從以本集團名稱發出 的土地出讓日期，於八年內 完成逾1,000畝(相當於約 666,600平方米)的開發及於 10年內完成逾2,000畝(相當 於約1,333,200平方米)的開 發。由於衡南國土資源局(其 為與衡陽滙景訂立的各份土 地出讓合同的訂約方)由衡 陽市政府監管，本集團誤解 為補充協議可推翻土地出讓 合同下的規定日期，因此根 據補充協議的時間線開發項 目。 本集團隨後已獲我們的中國 法律顧問告知，儘管我們與 湖南衡南縣政府訂有協議， 但土地出讓合同的原條款或 不能適當修訂或以其他方式 失去效力。	李先生，衡陽滙 景開發部副主 管	根據與衡陽市國土資源 局的面談(衡陽市國土資 源局面談)及其官員確 認(其中包括)衡陽滙景 將毋須就延遲承擔責任 (誠如中國法律顧問告 知，包括任何處罰、罰 款及算定賠償金要求)。	根據(i)衡陽市國土資源 局面談；(ii)於中國自然 資源部、湖南省自然資源 廳及衡陽市自然資源局 政府官方網站進行的搜 索；及(iii)董事確認，我 們並未自相關政府部門 收到任何通知，責令我們 就衡陽滙景·雁湖生態文 旅小鎮的建設工程開工 及竣工延遲繳納違約金 及/或處罰金，我們的中國 法律顧問認為我們因 延遲而違反土地出讓合 同導致負責的可能性較 低。	於最後實際可行日期，該違 反土地出讓合同的最高潛在 違約金約為人民幣282.0百萬 元。 ^(原註2) 根據有關政府部門發出的確 認以及中國法律顧問的意見， 董事認為，鑒於不太可能承 擔責任，故有關不合規事件 不太可能對我們造成任何重 大經營或財務影響。因此，毋 須於我們的財務報表內作出 撥備。
附註：										
8.	直至最後實際可行日期將就該項目達成，本集團已達成湖南衡南縣政府所要求及規定的所有條件。董事認為，該幅地塊被收回的風險較低，因為(i)本集團迄今已達成對我們施加的所有條件及(ii)本集團預期，於最後實際可行日期之後對我們施加的餘下時間限制將相應達成。									

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 ^(原註1)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(原註1)	實際開工日期 ^(原註1)	實際竣工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/營運 及財務影響
14.	湖南發展 滙景發展 環球中心	(i) 2012年1月30日 (ii) 2012年1月30日	(i) 2014年1月30日 (ii) 2019年1月26日	(i) 截至最後實際 可建日期，建 設工程在建中。 (ii) 截至最後實際 可建日期，建 設工程在建中。	該項目(涉及兩幅地塊)的建 設工程開工及竣工出現延遲。 就第一幅地塊而言，本集團 於2014年5月透過收購湖南 發展作為合資企業夥伴而收 購該土地的權益前，所規定 的建設工程的開工及竣工時 間限制已屆滿。因此，有關 第一幅地塊的延遲超出本集 團的控制範圍。 就第二幅地塊而言，由於就 該項目頒發予本集團的建設 工程施工許可證所規定的建 設期超過相關土地出讓合同 下的規定期限，故湖南發展 的負責職員認為建設進度處 於有關部門准許的期間內， 直至我們的中國法律顧問告 知土地出讓合同對我們仍具 約束力，因此，我們應遵守 土地出讓合同中所規定的開 工及竣工日期。	在2019年1月16日與長 沙市自然資源局的函談 (「長沙市自然資源局函 談」)中，其官員確認(其 中包括湖南發展)毋須承 擔任何責任(誠如中國 法律顧問告知，包括 任何處罰、罰款及算定 賠償金要求)。 長沙市自然資源局於 2019年1月16日發佈確 認函，確認於2016年1 月1日至確認函日期期 間，概無有關對湖南發 展違反相關土地使用法 律而處以行政罰款的記 錄(「湖南發展確認函」)。	根據(i)長沙市自然資源 局、(ii)湖南發展及長 (iii)於中國自然資源部、 湖南省自然資源廳及長 沙市自然資源局的政府 官方網站進行的搜索；及 (iv)董事確認，我們並未 自相關政府部門收到任 何通知，責令我們就滙景 發展環球中心的建設工 程開工及竣工延遲繳納 違約金及/或處罰金，我 們的中國法律顧問認為 我們因延遲而違反土地 出讓合同導致負責的可 能性較低。	於最後實際可行日期，該違 反土地出讓合同最高潛在 違約金約為人民幣202.1百萬 元。 ^(原註2) 根據有關政府部門發出的確 認函以及中國法律顧問的意見， 董事認為，鑒於不太可能承 擔責任，故有關不合規事件 不太可能對我們造成任何重 大經營或財務影響。因此，毋 須於我們的財務報表內作出 撥備。		

閒置土地

根據中華人民共和國自然資源部頒佈的《閒置土地處置辦法》(「**閒置土地辦法**」)，(i)倘我們在相關土地出讓合同規定的動工及／或竣工日期後一年至兩年內未能動工及／或竣工，則相關土地可能被確認為閒置土地，而我們可能會根據土地出讓合同面臨處罰及違約金，包括但不限於金額為土地出讓價20%的處罰；及(ii)倘我們在規定的建設工程動工及／或竣工日期起超過兩年未動工及／或竣工，則相關土地亦可能被確認為閒置土地，而使用該土地的權利可由中國政府無償收回，及／或我們將被要求支付相關土地出讓合同規定的違約金，除非建設工程的動工及／或竣工乃由不可抗力或政府行為引致。

誠如我們的中國法律顧問告知，閒置土地的確認需要由負責土地資源的相關市或縣級部門進行調查和確定。倘我們不能於閒置土地辦法下的規定期間內開始及／或完成建設工程，則有關部門可就我們的開發出具《閒置土地調查通知書》，並通過閒置土地認定書將有關土地確認為閒置土地。有關部門隨後可根據閒置土地辦法可以出具《徵繳土地閒置費決定書》及／或《收回國有建設用地使用權定書》(連同《閒置土地調查通知書》及《閒置土地確認書》)(「**閒置土地通知書**」)。

董事確認，於最後實際可行日期，我們概無收到上表所列項目的任何閒置土地通知書。根據(i)無閒置土地通知書；(ii)我們的中國法律顧問對相關部門網頁(包括中華人民共和國自然資源部)上公開可得信息的審閱；及(iii)我們的中國法律顧問與有關部門(即東莞市自然資源局、河源市自然資源局、東源縣國土資源局、合肥市國土資源局及長沙市國土資源局)的面談及／或所獲得得相關確認，我們的中國法律顧問認為，於最後實際可行日期，主管部門未將上表所列項目確定為閒置土地。我們的中國法律顧問確認，上述有關部門乃有權力發出有關口頭及／或書面確認的主管部門。

(B) 未能遵守與人民防空事宜有關的規定

涉及的事件及實體

據我們的中國法律顧問告知，根據適用的中國法律及法規，中國開發商須在新建民用建築物內建造及納人民防空區域。

我們有11處物業尚未根據適用的中國法律完成建設人防區域。於2019年9月30日，未完成或不符合適用法律及法規的人防地點總建築面積約為168,198平方米。

**(i) 不合規理由及
(ii) 本集團內負責項目的人士**

(i)：根據廣東省人民代表大會常務委員會於1998年8月頒佈的廣東省實施《中華人民共和國人民防空法》辦法，發佈建設工程規劃許可證需要主管人民防空主管部門的有關主管部門的同意，而建設工程規劃許可證進而為建設工程動工的先決條件。

由於本集團已成功獲得相關項目的建設工程規劃許可證且申請不包括任何人防區域，並已於過去開工建設而未收到東莞市人民防空辦公室（「東莞人防」）施加的任何處罰或法律行動，故負責我們項目的職員認為，東莞人防已批准無人防區域的相關建築的建設。

(ii)：就雅園實業及東江水鄉實業而言，為河源雅園房地產負責開發的經理曾先生。就餘下附屬公司而言，為滙景集團負責開發的經理劉先生。

法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

據我們的中國法律顧問告知，根據中國相關法律及法規，我們可能被責令就未有根據適用法律遵守人民防空區域規定的各物業項目支付少於人民幣100,000元的罰款。我們亦可能須糾正該違規行為，為該物業建造人民防空區域，以遵守有關法律。

倘我們須糾正該違規行為，我們已就該建築成本從若干工程公司獲得配額，且所報總成本約為人民幣34.0百萬元。我們已委聘人防專家評估每處有關物業須糾正的區域，且人防專家已發出糾正報告，認為在有關物業的糾正為可行。於2019年9月30日，尚須進行糾正；我們已於每處有關物業保留充足地下區域，及我們會繼續保留充足區域，以備被有關主管部門要求糾正不合規行為。

根據與東莞人防的面談，東莞人防的官員確認(其中包括)，(i)彼等並無與不遵守人防規定的任何處罰記錄；(ii)彼等認為本集團的相關成員公司將不會違反與人防有關的法律；及(iii)本集團的相關成員公司並無與人防結構有關的相關風險。據我們的中國法律顧問告知，東莞人防為發出上述確認函的主管部門。

根據東莞人防發出的確認函，董事認為我們將不會被處罰或須糾正不合規事件，因此，不合規事件將不會對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。

採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

(C) 未提交經修訂的環境審批發展計劃

事件及所涉實體

於2017年1月23日，東莞翡翠被認定違反中華人民共和國環境保護法及廣東省環境保護條例，未經相關環保機構事先批准而變更建設御泉香山發展計劃，而未向上述機構匯報有關變更。

(i) 不合規理由 (ii) 本集團內的負責人士

- (i): 主要由於我們各自項目公司的負責人員的疏忽大意。
- (ii): 滙景集團設計部經理劉先生。

法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

對違規行為罰款人民幣100,000元，且環境檢查已完成。董事認為該不合規事件不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響，我們並不就此計提撥備。

採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

為數人民幣100,000元的罰款已獲悉數清償。於2017年2月23日，我們已糾正不合規情況，並已自東莞市生態環境局獲得所需監管批文。

(D) 開發我們並無權利的土地

事件及所涉實體

於2016年11月，作為衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮發展的一部分，衡陽滙景違反相關的中國法律法規，在我們無權利的土地上錯誤地建造一個農業展覽廳（「非法結構」）。

非法佔用的土地約為632平方米，而非法建築的建築面積約為882平方米。

(i) 不合規理由 (ii) 本集團內的負責人士

- (i): 主要由於我們各自項目公司的負責人員的疏忽大意。
- (ii): 衡陽滙景設計部主管孫女士。

法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

對違規行為罰款人民幣12,640元。我們亦被要求將土地恢復至原先的狀態。

董事認為該不合規事件不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響，我們並不就此計提撥備。

採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月17日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

於最後實際可行日期，我們已糾正該不合規情況。我們已於2018年12月14日自費拆除非法結構。於2019年3月19日，我們已支付罰款人民幣12,640元。

(F) 未能獲得必要的資格證書

事件及所涉實體

於2016年5月12日至2019年5月12日期間，東莞翡翠擁有的第四類資格證書，合資格開發總建築面積為250,000平方米或以下的項目。然而，東莞翡翠繼續開發建築面積超過資格證書允許限額的御泉香山。

於2016年12月13日至2019年12月12日期間，湖南發展擁有的第三類資格證書，合資格開發總建築面積為150,000平方米的項目。然而，湖南發展繼續開發總建築面積約296,614平方米的滙景發展環球中心，超過資格證書允許的限額。

(i) 不合規理由

(ii) 本集團內的負責人士

(i)：於東莞翡翠及湖南發展開始建設前，我們已從東莞市住房和城鄉建設局及長沙市住房和城鄉建設委員會(倘適用)獲得先決的建設工程施工許可證，東莞市住房和城鄉建設局及長沙市住房和城鄉建設委員會各自為向東莞翡翠及湖南發展頒發資格證書的相關部門。

由於所發佈的相關建設工程許可證准許建築面積超過資格證書准許的面積，負責相關項目的職責認為東莞翡翠及湖南發展已獲准開發建設用地規劃許可證所訂明建築面積之各別項目。

(ii)：滙景集團設計部經理劉先生。

法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

根據資格管理規定，房地產開發商須申請註冊資格。倘未能取得必要的資格證書，將導致有關政府部門發出要求進行整改的通知並處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，或倘未能按要求整改，則適用的工商管理部門將繼續營業執照。

東莞市住房和城鄉建設局(「東莞市建設局」)發出書面確認書，確認於2016年1月1日至2018年9月26日期間，其並無東莞翡翠的任何處罰記錄。

根據與東莞市建設局及長沙市建設局的面談，其官員確認，於有關期間，彼等並無就建設無必須須資格物業而對東莞翡翠及湖南發展進行處罰的記錄。東莞建設局進一步確認，其將不會就上述事項要求東莞翡翠承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰及罰款)，且基於該項目已竣工，東莞翡翠毋須就不合規事項進行整改。據我們的中國法律顧問告知，東莞市建設局及長沙市建設局為發出上述確認函的主管部門。

根據(i)與東莞市建設局及長沙市建設局的面談；(ii)東莞市建設局發出的確認函；(iii)於東莞市建設局及長沙市官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們於最後實際可行日期並無從有關政府部門收到任何通知或資料，就該等不合規事項針對我們進行調查或處罰或要求整改，我們的中國法律顧問認為，東莞翡翠及湖南發展將對該等不合規事件承擔法律責任的可能性極低。

此外，我們的中國法律顧問告知，鑒於(i)城市房地產開發經營管理條例並未規定對限制相關資格證書沒收開發銷售的資金，及(ii)主管部門並無根據中華人民共和國行政處罰法的法律程序確定東莞翡翠或湖南發展的任何資金為非法所得，東莞翡翠及湖南發展在其各自資格證書限制下開發的建築面積銷售所得資金將不會被視為非法所得。

根據上述法律意見及有關部門發出的上述確認函，董事認為，該不合規事項將不會對我們造成重大營運或財務影響，因此我們並未就其作出撥備。

採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

於2019年6月6日，我們分別向長沙市建設局申請相關資格證書。截至最後實際可行日期，我們尚未從長沙市建設局接獲任何反饋。

於2019年9月19日，我們已獲得御泉香山的竣工證書，因此，考慮到東莞市建設局確認基於御泉香山經已竣工，東莞翡翠毋須就不合規事件作出整改，董事認為有關東莞翡翠必要資格證書的不合規事件無法整改。

(G) 未能提供充分的社會保障保險及住房公積金供款

事件及所涉實體

於往績記錄期間，東莞寶瑞、東莞滙景汽車、滙景集團、東莞正韻、東莞萬方、東莞大喜、東莞翡翠、東莞滙景凱倫灣、河源滙景房地產、合肥富華、湖南發展、衡陽滙景及東江水鄉陸和各自擁有中國僱員，且並未就其僱員作出全額社會保障保險及住房公積金供款。

於2019年6月30日，我們估計於往績記錄期間的社會保障保險及住房公積金供款的未繳納總額約為人民幣5.5百萬元。

(i) 不合規理由

(ii) 本集團內的負責人士

(i): 這主要是由於地方機構對中國法律及法規的執行或解釋不一致以及相關中國法律及法規的公司行政管理人員理解欠缺。

(ii): 滙景集團人力資源部經理郭女士；滙景集團人力資源部經理何先生；河源滙景房地產人力資源部經理何先生；合肥富華人力資源部經理武小姐；湖南發展人力資源部負責人張小姐；衡陽滙景人力資源部經理李先生。

法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

根據中國有關的法律及法規，我們可能被責令繳納拖欠的社會保障保險及住房公積金供款，並按每日0.5%的比率計算拖欠社會保障保險供款的罰款，住房公積金的罰款金額介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元。

所有尚未繳款的中國附屬公司均獲得與相關政府部門面談的書面確認及/或口頭確認(「有關部門」)，於往績記錄期間，彼等並無就有關社會保障保險或住房公積金供款被有關政府部門處罰的任何記錄。有關部門亦在面談中口頭確認，彼等不會對面談期間提及的中國附屬公司採取行動。據我們的中國法律顧問告知，有關部門為發出上述確認的主管部門。

基於上述法律意見，董事認為該不合規不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響。

我們已於2019年6月30日作出人民幣5.5百萬元的欠款撥備。董事認為該等撥備足以涵蓋此項不合規的潛在付款。

採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

我們已整改該違規行為，並將繼續按此進行，自2019年4月以來，根據適用的中國法律及法規，根據僱員的實際工資繳納社會保險和住房公積金。

確保未來合規的內部控制措施

為確保日後遵守不同業務方面的適用法律法規及相關政策，我們已採取以下步驟及措施，以進一步加強我們的企業管治常規及內部控制措施的有效性：

- (i) 本公司董事已於2019年2月18日參與由我們關於香港法律的顧問進行的有關公司條例、證券及期貨條例及上市規則所規定的上市公司董事的持續責任、職責及責任的培訓；本公司董事完全了解彼等作為香港上市公司董事的職責和責任；
- (ii) 由於若干不合規事件主要是由於個別項目公司層面的管理層或項目經理的無意疏忽或對相關法律要求缺乏了解，故本公司已安排執行董事及高級管理層以及項目公司的管理及項目經理參加由中國法律顧問進行的培訓課程，內容涉及有關物業發展及項目管理的適用中國法律，規則及規例及相關的最新發展，以便熟悉並向有關人員更新適用於我們業務運營的法律法規；
- (iii) 我們將不時(及在上市後至少每年一次)安排培訓，就適用的行業相關中國法律、規則及規例，根據相關法律、規則和法規向執行董事、高級管理層、各部門的管理層匯報，並根據最近的發展進行更新；
- (iv) 我們已根據上市規則第3A.19條委任TUS Corporate Finance Limited為本公司合規顧問，以確保(其中包括)我們得到適當指導及建議遵守上市規則及所有其他適用法律、規則，準則和指引；
- (v) 我們已成立審核委員會，由三名獨立非執行董事組成。審核委員會將至少每年檢討並向董事會報告內部監控的充分性和有效性。特別是，審核委員會根據其職權範圍授權審查任何可能引起對財務報告、內部控制或其他事項可能存在的不當行為的關注的安排；
- (vi) 我們已成立法律合規委員會，由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。其中一名獨立非執行董事將擔任該委員會主席。法律合規委員會將監督與本集團業務相關的關鍵合規問題。特別是，法律合規委員會將審查和監督與(a)所有獲得的土地使用；(b)開發項目建設過程；(c)開發項目的銷售相關安排；(d)委員會或其他方確定的其他合規問題有關的合規事宜。法律合規委員會將每月召開並審查合規事宜；

- (vii) 我們已聘請一名合規顧問，具有相關的中國法律和監管背景，主要負責監控和監督本集團的監管合規，向董事會和法律合規委員會報告本集團的監管合規及與外部法律顧問的聯絡狀況；
- (viii) 本公司董事會及高級管理層將持續監控我們的內部控制措施，包括實施內部控制措施以避免再次發生本節「— 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所述的不合規事件，並將報告調查結果及每半年向董事會審核委員會提出適當的建議；
- (ix) 我們已聘請外部法律顧問就所有相關中國法律及法規的監管合規情況進行審查及提供意見，並就所有相關中國法律及法規向董事及高級管理層成員提供法律意見及培訓；
- (x) 我們將根據需要向董事、高級管理層及本集團其他主要人員提供有關關鍵業務方面的內部政策培訓；及
- (xi) 我們將聘請外部內部控制顧問每年定期進行內部監控檢討，以確保完全符合不同運作方面的政府法規及相關政策。外部內部控制顧問進行的此類審查將包括審查內部控制措施的實施和有效性，以避免再次發生上述不合規事件。

業 務

具體而言，我們已委聘內部控制顧問檢討本集團的主要內部控制程序及制度，且我們已根據內部控制顧問的建議採取了以下強化內部控制措施（「特定內部控制措施」）和針對上文所載我們的過往不合規事件的政策。

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
延遲施工項目／ 閑置土地的 開工或竣工	<p>我們的內部政策和程序已經修訂，以實施內部控制措施，從而：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 將創建並逐月更新已獲得和正在開發的土地的關鍵記錄。該賬戶將由我們的開發部門管理； (ii) 開始日期和完成日期限額將記錄在案並由開發部門監察； (iii) 我們的開發部門將每月進行實地考察，以監測建設實際進展情況； (iv) 倘發生延遲，我們的開發部門將及時向相關政府部門提出申請；及 (v) 在考慮投資開發項目時，作為可行性研究的一部分，必須考慮項目的開發時間表和產生閑置土地問題的可能性，並由投資委員會進行討論。 <p>董事認為，上述措施可以防止此類事件的發生，因為我們將能觀察和監控相關土地的轉讓和發展進度。倘我們預見到由於未交付而無法遵守該等條款，則管理層將會收到通知，以便我們可以在該等方面與政府聯絡，以探討解決方案，例如修改相關土地轉讓協議的條款。</p>	2019年3月18日
未能遵守與 人民防空事宜 有關的規定	<p>我們已對物業建設的內部控制程序進行了修訂，我們為員工提供了相關的培訓：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 我們的項目管理部將確保我們的開發計劃符合相關的法律要求，包括人防開發項目所需的設施；及 (ii) 在施工人員交付物業後，我們的員工須確保物業遵循建築完成時提交的計劃，且須由項目經理批准。 	2019年3月18日

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
<p>未提交經修訂的環境審批發展計劃／開發我們並無權利的土地</p>	<p>我們已對物業建設的內部控制程序作出修訂，並為員工提供相關的培訓課程：</p> <p>(i) 發展計劃須由設計部門審查，以確保遵守法律；及</p> <p>(ii) 發展計劃的任何變更須提交我們的總部審批。</p>	<p>2019年3月18日</p>
<p>未能將預售款項直接存入指定控制賬戶</p>	<p>我們對銷售和營銷的內部控制程序進行了修訂，設有不同檢查點，以確保預售資金直接存入控制賬戶，我們為員工提供了相關的培訓課程。</p> <p>控制賬戶</p> <p>我們的財務部須在預售物業前向相關政府部門申請並完成控制賬戶的登記。</p> <p>銀行轉賬</p> <p>(i) 我們的財務部在註冊後將向我們的法律部提供相關控制賬戶的詳情，我們的法律部會在相關物業買賣協議中載有控制賬戶的詳情，以及物業買方將預售資金直接存入控制賬戶的指示；</p> <p>(ii) 我們的員工在確認收到合適控制賬戶中的資金後方可確認預售資金已由物業買方存入適當的控制賬戶，並僅向物業買方出具正式收據；</p> <p>(iii) 我們的員工驗證通過銷售點卡機付款而輸入的賬戶詳情，以確保預售資金已存入適當控制賬戶中；</p> <p>(iv) 就支票付款而言，我們的員工須在處理前驗證收款人詳情，並僅在收到合適控制賬戶中的預售資金時向物業買方出具正式收據；及</p> <p>(v) 我們的財務部以及銷售及營銷部將每日進行銷售登記冊與控制賬戶銀行結單的對賬，以確保所有預售所得款項已存入適當的控制賬戶。</p>	<p>2019年3月18日</p>

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
<p>未能獲得必要的資格證書</p>	<p>我們已就物業建設的內部監控作出修訂，且：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 於採納發展計劃或相關修訂前，我們的項目管理部將比較資格證書的詳細資料及發展計劃，並編製畫面批准，以確保發展計劃及其任何修訂均符合項目公司所持相關資格證書，否則將安排申請另一份適合開發計劃的資格證書；及 (ii) 營運總監獲分配監督及監控項目發展計劃，以及任何資格證書申請的進度。 	<p>2019年3月18日</p>
<p>未能提供足夠的社會保障保險和住房公積金繳款</p>	<p>我們的僱傭合同要求僱員必須參加社會保險和住房公積金。我們已制訂內部政策和程序以實施內部控制措施，以便：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 我們將繼續監控貢獻水平及評估缺陷； (ii) 我們的人力資源部門將負責處理高級管理層行為的任何不足；及 (iii) 我們的人力資源部門還將編製一份清單，以計量繳款額與實際支付工資之間的任何意外差異。 	<p>2019年3月18日</p>

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)根據上市規則第3.08及3.09條，上述不合規事件(「不合規事件」)並無影響董事的合適性或本公司上市的合適性及(ii)董事有專業能力、正直品德和良好意願以遵章守法的方式經營業務，理由如下：

- (a) 根據下文所載理由，董事認為，根據GL63-13的規定，不合規事項並非重大不合規事項，原因為其不太可能於將來(無論是單獨或合共)對本集團造成重大的營運或財務影響：
 - (i) 根據與有關部門進行的面談及從其獲得的確認以及上文所載的中國法律顧問的意見，我們不太可能因過往不合規事件(下文「(A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及/或竣工」所載的合肥富華除外，有關詳情載於上文)面臨任何處罰、賠償或其他法律或行政措施；

- (ii) 直至最後實際可行日期，除就上文所述合肥富華支付罰金人民幣24.8百萬元，就上文「(C)未提交經修訂的環境審批發展計劃」所載不合規事件支付罰金人民幣100,000元及就上文「(D)開發我們並無權利的土地」所載不合規事件支付罰金人民幣12,640元之外，我們毋須就任何過往不合規事件支付任何罰金及／或賠償或面臨任何其他合法或行政措施。有關上述金錢處罰，我們均已及時結清；及
- (iii) 在可能及規定的範圍內，我們已整改過往不合規事件。例如，對於未提交經修訂的環境審批發展計劃及開發我們並無權利的土地的不合規事件，一旦董事獲悉可能存在該等不合規事件，本集團會主動與有關政府部門進行溝通並及時整改不合規事件。該等行動表明董事有意整改任何不合規事件及提升我們的企業管治。
- (b) 不合規事件並無落實為任何涉及欺詐、不誠實、重大過失、魯莽或涉及董事或本公司誠信的問題，且概無跡象表明不合規事件乃是由於董事缺少必須的勝任能力、專業經驗及正直誠信標準所引致；
- (c) 誠如上文所述，我們已採納本節「一 遵守法律法規 一 確保未來合規的內部控制措施」，以確保於未來遵守相關法律法規；
- (d) 執行董事及相關員工已參與有關我們業務相關法律法規的培訓課程，而我們將繼續於有需要時不時向董事及相關員工提供培訓；
- (e) 各執行董事均確認，據彼所深知，彼將確保本集團連同其合資企業不時(倘需要)透過及時尋求專業意見來遵守所有適用法律法規。
- (f) 各執行董事及非執行董事於業內擁有豐富經驗，主席兼非執行董事倫瑞祥先生於住宅及商業地產發展及業務發展領域擁有逾15年經驗，並在監督本集團的營運及管理方擁有深厚經驗。執行董事兼行政總裁倫照明先生於物業發展行業擁有逾15年經驗，並在管理物業發展公司方面積有豐富經驗。執行董事兼首席財務官劉先生於物業發展行業及從事物業相關業務的多家上市集團擁有逾12年財務監控經驗。執行董事盧先生於金融機構及物業發展業務領域擁有逾25年經驗；

- (g) 就獨立非執行董事而言，彼等於法律、企業融資及管理方面擁有豐富經驗。獨立非執行董事趙女士為合資格特許會計師及香港執業會計師，於會計、商業管理及營運方面擁有逾25年經驗。獨立非執行董事熊先生為香港律師，於法律實務方面擁有逾24年經驗。獨立非執行董事林燕娜女士於商業管理及營運方面擁有逾18年經驗。有關我們董事經驗的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事」分節。

我們將為獨立非執行董事編製內部控制事宜的月度報告。

獨立非執行董事將定期舉行會議，以討論與我們營運有關的任何潛在及實際不合規事件，並根據其經驗向董事會提供意見。

考慮到我們於上市後的經改進企業管治及預期持續進行的其他培訓，我們認為本集團將從彼等的經驗中受益良多；

- (h) 我們於上市後將委聘內部控制顧問，以確保我們的營運有序合規。此外，我們亦將於必要時委聘外部法律顧問，以就與我們營運相關的法律合規事項向我們提供意見；
- (i) 若干不合規事件並非由我們管理層團隊或員工的蓄意行為引致，在某種程度而言，彼等乃由於我們營運的內在風險所致。就竣工延遲而言，若干延遲乃由於超出本集團控制範圍的各類外部因素(例如電力供應短缺)所致；及
- (j) 董事已接受上市公司董事培訓，其涵蓋各種主題，包括彼等作為上市公司董事的職責以及上市公司的適用規則，並已確認彼等知悉並將了解上市公司董事於上市規則項下的要求及責任，以減低日後違規的風險，彼等已承諾遵守及遵從所有相關規則，同時履行彼等的責任，以本公司及股東的整體最佳利益行事。

鑒於上文所述，獨家保薦人同意董事的意見，即(i)根據上市規則第3.08及3.09條，不合規事件並不影響董事的合適性或本公司上市的合適性；及(ii)董事有專業能力、正直品德有和良好意願以遵章守法的方式經營本集團的業務。

風險管理及內部控制系統

風險管理政策及程序

我們的內部控制部負責定期審核及評估本集團成員公司的內部控制程序、營運流程及其實施情況，並在必要時向本集團成員公司提供推薦建議。於最後實際可行日期，我們的內部控制部有12名員工，包括中國及香港的合資格會計師。

對沖安排

我們的業務主要以人民幣計值，而我們的大部分貨幣資產及負債均以人民幣計值。因此，於最後實際可行日期，我們並無訂立任何對沖交易以抵銷外幣風險。

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且並無計及因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據首次公開發售後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)，本公司將由倫瑞祥先生通過匯盈擁有84.15%及由陳女士通過匯盛擁有0.85%。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，故此倫瑞祥先生及陳女士各自被視為於彼此持有的股份中擁有權益。鑒於上文所述及就上市規則而言，根據聯交所發佈的指引信HKEX GL89-16，倫瑞祥先生、匯盈、陳女士及匯盛被視為一組控股股東。

匯盈及匯盛均於2019年1月4日在英屬處女群島註冊成立。該等公司分別為倫瑞祥先生及陳女士的投資公司，且僅用作持有彼等各自的股份，故並無任何業務營運。倫瑞祥先生為本集團的創辦人及董事會主席兼我們的非執行董事。有關倫瑞祥先生履歷資料及經驗的更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事—董事會主席兼非執行董事」一節。陳女士作為我們其中一名控股股東，並無參與本集團業務的日常管理及營運，除出任本集團人力資源、信息技術及行政部門的總裁助理外，彼無意參與本集團業務的日常管理及營運。

倫瑞祥先生及陳女士亦直接或間接從事其他業務(「除外業務」)，包括但不限於(i)乳製品生產；(ii)海外物業投資；及(iii)景觀建築服務。除上述業務外，倫瑞祥先生及陳女士亦從事可能在一定程度上與本集團業務重疊的業務，但我們認為該等業務不會對本集團構成競爭威脅。有關該等業務的詳情載於本招股章程本節「一 不競爭及明確劃分業務」分節。

不競爭及明確劃分業務

酒店開發及營運業務

以下載列控股股東於其中擁有權益的從事酒店項目開發及營運(「酒店開發及營運業務」)的公司清單：

公司名稱	控股股東所持有的權益	酒店名稱	酒店地點	酒店於最後實際可行日期的狀態
智海國際控股有限公司(「智海國際」) <small>(附註1)</small>	由倫瑞祥先生擁有90%	洪梅滙景酒店	東莞市	營運中

與控股股東的關係

公司名稱	控股股東所持有的權益	酒店名稱	酒店地點	酒店於最後實際可行日期的狀態
海盈國際控股有限公司(「海盈國際」) <i>(附註2)</i>	由倫瑞祥先生擁有99% 由陳女士擁有1%	河源滙景希爾頓逸林酒店，一家由國際酒店營運商經營的酒店	廣東省河源市	營運中
東莞市瑞盈酒店投資有限公司(「東莞瑞盈酒店」)	由倫瑞祥先生擁有100%	不適用	東莞市	獲得竣工證書 <i>(附註3)</i>

附註：

1. 於最後實際可行日期，洪梅滙景酒店由智海國際間接擁有90%權益，而智海國際則由倫瑞祥先生全資持有。
2. 於最後實際可行日期，該酒店由香港匯強控股有限公司間接全資擁有，而香港匯強控股有限公司則由倫瑞祥先生透過海盈國際持有100%權益。
3. 於最後實際可行日期，該樓宇已獲得竣工證書，並正在進行內部裝飾工程，其中進行內部裝飾工程的若干樓層已完工及佔用作為酒店業務的寫字樓。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，智海國際、海盈國際及東莞瑞盈酒店的總收益分別約為人民幣201.3百萬元、人民幣180.7百萬元、人民幣130.6百萬元及人民幣61.8百萬元，而智海國際、海盈國際及東莞瑞盈酒店於相應期間的淨虧損總額則分別約為人民幣30.8百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣67.0百萬元及人民幣47.0百萬元。

剔除酒店開發及營運業務的理由

本集團主要從事住宅、綜合物業及推廣特定行業的物業之開發。董事認為將酒店開發及營運業務從本集團剔除在商業上屬合理之舉，原因為本集團並無側重且無意從事開發及營運酒店。

此外，本集團目前正於合肥開發一家酒店，其構成我們綜合體開發項目的一部分(「集團酒店項目」)。預期集團酒店項目的建築面積將為61,264.1平方米及設有390間客房。預期出租予從事酒店管理及營運的公司實體之集團酒店項目所產生的收益將為以下二項之更高者：(i)人民幣29.0百萬元；及(ii)營業總收益的20%及營業總利潤的20%之總

與控股股東的關係

額。該預期總額乃基於(其中包括)周邊地區商業建築的租金及亞洲周邊國家酒店租期釐定。出於以下原因，我們已承接開發集團酒店項目：

- (a) 於我們取得用作開發集團酒店項目所處商業項目的地塊(「**相關部分**」)時，建設酒店乃是相關土地出讓合同的要求；及
- (b) 誠如中國法律顧問所確認，本集團不能出售集團酒店項目，因為相關部分的業權因相關土地出讓合同的限制而無法與整塊土地分開，且因此，持有該等地塊的相關項目公司不能被分離處置。

我們計劃租賃酒店予酒店運營商，直至我們已滿足相關法律法規規定的條件以及本節中「不競爭及明確劃分業務—酒店開發及營運業務—我們的確認」分節所載的條件，並最終出售該酒店及酒店所處的相關土地使用權，惟其如此行事符合本公司及其股東的利益。除本集團的酒店項目外，我們並無任何發展中酒店或未來擬建項目。

董事認為，酒店開發及營運業務與本集團的酒店項目業務所產生／預期產生的收益以及其他特點不盡相同，故兩者不會或不可能互相構成直接或間接競爭，原因如下：

- (i) **業務模式**：就酒店開發及營運業務而言，控股股東擔任酒店運營商並從經營酒店中產生收入。控股股東可選擇僱傭酒店管理公司管理其酒店。酒店開發及營運業務所得收入主要包括客房收益、食品及飲料服務及其他周邊服務收入。另一方面，我們擔任本集團酒店項目的業主，據此，我們擬租賃本集團的酒店項目予我們控股股東的公司(其均從事酒店開發及營運業務)。我們將不再參與本集團酒店項目的日常營運，但主要物色租金收入，其乃基於固定之最低租約租金或具有固定最低租約租金的有關酒店之若干比例的營業總收益及營業總利潤；及
- (ii) **位置**：目前，酒店開發及營運業務項下的酒店均位於廣東省，而本集團的酒店項目則位於安徽省合肥市。儘管未經本集團同意不得於本集團已開發酒店的地點進行酒店開發及營運業務的酒店開發及營運，但本集團不受該相互制約影響；及
- (iii) **負債及風險**：酒店開發及營運業務與本集團的風險及潛在負債有所不同。首先，就收益波動而言，酒店開發及營運業務下的酒店的收入主要來自酒店客房的租金及食品和飲料服務的收益，彼等取決於客房租金及入住率以及相關餐廳

與控股股東的關係

的餐桌營業額，由於上述因素，彼等面臨收入及利潤波動的風險。相反，本集團於酒店的營運模式將使本集團能夠獲得保證最低租金，因為預期租賃本集團酒店項目予酒店管理及營運公司產生的收益將為以下二項之較高者：(i) 約人民幣29.0百萬元；及(ii) 營業總收益的20%及營業總利潤的20%之總額。酒店開發及營運業務的風險一般高於本集團酒店項目的風險，因為從前者所得收益取決於多種因素(如入住率) — 而後者將產生穩定收益，因為無論相關酒店的財務表現如何，租賃物業的公司實體將向我們支付最低保證租金，第二，就潛在負債及酒店營運的相關法律合規而言，由於本集團僅從事租賃酒店予公司實體，本集團僅須遵守與租賃有關的相關法律法規，較酒店運營商可能承擔的負債及風險明顯低很多，因為酒店運營商須遵守與酒店營運有關的廣泛法規，包括消防、衛生及其他相關標準，且倘租客或訪客受傷，彼等亦或會面臨潛在索賠。

- (iv) **決策及日常營運**：酒店開發及營運業務涉及酒店的日常決策，因此已聘請一名營運商經營其中一間酒店；就本集團的酒店項目而言，我們並不參與酒店的日常營運且我們僅作為出租人取得收入。

此外，鑑於以下情況，董事認為酒店開發及營運業務不會或不可能直接或間接與我們的核心業務(即綜合住宅及商用物業開發)構成競爭：

- (i) 董事認為，酒店開發及營運業務基於下列理據與本集團業務有所區別：
- (a) **客戶基礎**：就客戶基礎而言，酒店開發及營運業務的目標客戶為需要臨時住宿的訪客，彼等來自當地及海外等不同地域，而本集團的客戶主要包括周邊地區的客戶，彼等收購或租用商用物業作自用或收購物業作投資用途；
 - (b) **收益及收入性質**：就收益而言，酒店開發及營運業務收取房租及其他配套設施的收益，而本集團則收取來自銷售及出租物業的收益及收入；
 - (c) **產品分類**：就產品分類而言，酒店開發及營運業務為客戶提供住宿及服務，並無將產品風險及所有權轉移至客戶，而本集團業務則提供商用物業用作銷售及出租及住宅單位用作銷售；

與控股股東的關係

- (d) **管理層及董事會組合**：酒店開發及營運業務與本集團業務各自在執行及營運層面擁有其本身的管理團隊。
 - (e) **員工**：酒店開發及營運業務的員工主要包括在客戶服務及酒店管理方面擁有經驗及專業知識的員工，而本集團的員工則具備物業開發各個方面的技能。
 - (f) **監管規定及相關規管法律**：酒店開發及營運業務與本集團業務主要受兩套不同的法律法規所規管。
- (ii) 控股股東根據不競爭契據授予本公司的若干權利可有助減輕倫瑞祥先生(及其緊密聯繫人)與本集團之間的競爭。為進一步保障股東利益，倫瑞祥先生亦已根據不競爭契據以本集團為受益人作出若干承諾，請參閱本節「— 解決潛在競爭及利益衝突的措施 — 不競爭承諾」分節了解有關承諾的進一步詳情。

我們的確認

鑑於上述限制，本集團擬持有集團酒店項目(並無從事酒店業務)用作投資目的，且我們有意在切實可行情況下出售集團酒店項目。就此，我們確認：

- (i) 於上述土地出讓合同限制被取消後，當我們認為出售集團酒店項目符合本集團的利益時，我們將申請分離相關部分的業權，以及當持有相關地塊的項目公司可被分立為僅持有相關部分的公司(「**分立公司**」)時，我們則將在合理時間內出售我們於分立公司的所有權益；
- (ii) 我們不會參與有關酒店的任何未來開發或經營，惟根據我們未來的物業項目土地的土地出讓合同，規定建設酒店為項目開發的不可分割部分則除外；
- (iii) 倘在受相關土地出讓合同限制的情況下，本集團於未來開發及/或經營任何其他酒店，相關限制一經取消，我們亦將申請分離該等酒店所處土地部分的業權，且當持有相關地塊的項目公司可被分立為僅持有該等酒店的公司(「**其他分立公司**」)時，我們則將在合理時間內出售我們於其他分立公司的權益。

倘我們就出售任何分立公司及其他分立公司訂立任何交易，我們將於上市後遵守適用法律法規及上市規則的相關規定。

與控股股東的關係

控股股東於中國持有的投資物業

於最後實際可行日期，控股股東於其中擁有實益權益的四家公司(即(i)河源市滙景置業有限公司(「河源滙景」)；(ii)東莞市祥虹貿易有限公司(「東莞祥虹貿易」)；(iii)東莞市滙景凱倫花園置業有限公司(「東莞凱倫花園」)；及(iv)東莞市興祥裝飾工程有限公司(「東莞興祥」))於中國持有投資物業。

河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥於中國持有的投資物業可分類如下：

投資物業分類	公司名稱	控股股東所持有的權益	物業項目	地點	物業性質	所涉物業數量	所涉物業的總建築面積
未售出物業 <small>(附註1及5)</small>	• 河源滙景	由倫瑞祥先生擁有99%； 由陳女士擁有1%	一滙景國際中心	河源 東城區	商業	58家店舖	8,062.56平方米
	• 東莞凱倫花園	由倫瑞祥先生擁有60%	一凱倫花園	東莞厚街	商業及停車場	90家店舖 610個停車位	11,938.20平方米 8,151.00平方米
宿舍物業 <small>(附註2)</small>	• 東莞祥虹貿易	由倫瑞祥先生擁有100%	不適用	東莞厚街	商業	一幢宿舍大樓	2,048.64平方米
配套物業 <small>(附註3)</small>	• 東莞祥虹貿易	由倫瑞祥先生擁有100%	不適用	東莞厚街	商業	13家零售店舖	3,080.95平方米
	• 東莞興祥	由倫瑞祥先生擁有70%； 由陳女士擁有30%	不適用	東莞厚街	商業	25家零售店舖	9,524.23平方米
門店物業 <small>(附註4)</small>	• 東莞祥虹貿易	由倫瑞祥先生擁有100%	不適用	東莞厚街	商業	一幢門店大樓	23,014.19平方米
已售出物業 <small>(附註6)</small>	• 河源滙景	由倫瑞祥先生擁有99%； 由陳女士擁有1%	滙景星蒼公館	河源 東城區	住宅	20家店舖及 225個住宅單位	10,868.48平方米

附註：

- 河源滙景及東莞凱倫花園各自於往績記錄期間之前已完成兩個(其中滙景星蒼公館已出售予一名獨立第三方)及一個物業開發項目，而該等未售出開發項目中的若干單位於最後實際可行日期則作為投資物業持有；
- 東莞祥虹貿易已開發一幢住宅物業，於該項目竣工後，該物業於最後實際可行日期用作除外業務的員工宿舍；

與控股股東的關係

- (3) 東莞祥虹貿易及東莞興祥各自持有多家零售店舖，該等店舖均位於一幢住宅物業下方及附屬於該住宅物業，並作為投資物業持有；
- (4) 東莞祥虹貿易持有一個單位，控股股東擬將該單位出租予彼於其中擁有權益的一家公司（並非本集團旗下成員公司），以經營一間門店；及
- (5) 鑑於河源滙景、東莞凱倫花園及東莞祥虹貿易各自的房地產開發企業資質證書已於最後實際可行日期屆滿及未獲續期，故該等公司不能再進行房地產開發業務，亦無法開展房地產（包括未售出物業）銷售。此外，控股股東無意就河源滙景及東莞凱倫花園物業續新及／或申請開發及房地產銷售許可證。
- (6) 於2019年9月12日，河源滙景已向獨立第三方售出20家店舖及225個住宅單位。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥的物業投資業務總收益分別約為人民幣154.4百萬元、人民幣80.2百萬元、人民幣46.2百萬元及人民幣12.9百萬元，而河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥的淨虧損總額分別約為人民幣24.6百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣80.1百萬元及人民幣43.1百萬元。

於往績記錄期間，本集團開發及經營位於東莞厚街的滙景城，其建築面積為25,780平方米，定位於作為一個時裝購物中心的購物商場，內設一間建築面積為3,853.3平方米的影院及多個國際品牌，包括連鎖咖啡店及服裝零售店。滙景城為本集團開發的綜合商業項目一部份。於最後實際可行日期，位於合肥高新區的合肥滙景城中心（包括一個購物中心、一間酒店、多個住宅單位及商務辦公室）正在興建中，預期將於2020年竣工。待竣工後，該購物中心將由本集團經營，並將成為本集團的投資物業。預期合肥滙景城中心購物中心的營運將與滙景城相似，但可能會出售當中部分物業。本集團亦有意將重點放在對本集團具有戰略價值的自主開發商業物業上。

將控股股東在中國持有的投資物業剔除的理由

董事認為，控股股東所持有的投資物業與本集團的物業投資業務並不相同，原因如下：

- (a) **配套物業**：董事認為，配套物業與位於滙景城的投資物業的性質在(i)彼等各自的市場定位及目標客戶；及(ii)營運模式方面並不相同：
 - (i) **投資物業的定位**：在投資物業的定位方面，配套物業乃出租予零售商及服務供應商，以向住宅社區提供配套服務及主要滿足鄰近居住區的日常需要。該等配套服務包括便利店、雜貨、藥店及休閒中心。另一方面，滙

與控股股東的關係

景城及合肥滙景城市中心定位為購物中心，旨在吸引範圍更廣泛的訪客，包括街坊及其他較遠地區的居民，以及鄰近酒店的旅客。目標客戶為尋找更多產品及服務的人士。例如，滙景城已入駐多個國內及國際知名零售品牌及一個電影院，本集團已矢志將其打造為家庭及訪客的休閒熱點。董事預期於合肥滙景城市中心的購物中心完工後，購物中心的定位將仿照滙景城，旨在吸引中高端租戶，以提供面向中高端客戶的產品及服務，並以獲得較高投資回報為目標。由於配套物業與投資物業，即滙景城和合肥滙景城市中心的定位不同，合肥滙景城市中心和滙景城各自的建築面積明顯較大。配套物業的總建築面積為12,605平方米，而滙景城的建築面積則為25,780平方米，合肥滙景城市中心的商業部分總建築面積為32,924.3平方米。根據行業顧問的資料，住宅物業所配套的零售店舖與購物商場內的零售店舖的租金存在重大差異，在中國，後者可產生更高的租金收入；及

- (ii) **投資物業的經營**：經營座落於滙景城及合肥滙景城市中心的購物中心內的投資物業所需的業務模式以及專業知識及資源有別於配套物業。為建立及維持投資物業之定位，本集團在項目的規劃及開發方面投入大量資源，包括(其中包括)綜合開發物業的位置、租戶組合、佈局及設計以及配套設施。為增強於本集團投資物業的購物經驗，該等購物廣場亦須為購物中心保持多樣化及具吸引力的租戶組合。本集團已在滙景城指定推廣區域，於該區域可舉辦更多營銷活動，例如表演或推廣活動，以增加該等購物中心的人流及消費量。然而，由於配套物業乃為應付絕大部分住宅社區的日常需要，地點、租戶組合以及吸引周邊社區居民的其他支持設施等因素並不是配套物業的規劃、開發及持續經營過程中的主要關注點。因此，並無於配套物業進行任何營銷活動。基於上文所述，董事認為，配套物業與滙景城的業務不構成直接競爭。

與控股股東的關係

下文所載為配套物業及我們的投資物業滙景城的外觀：



配套物業的外觀採用平實的設計，並無燈光效果或大型廣告牌。



滙景城的外觀以大型廣告牌為特色，夜間設有燈光效果，入口處飾有幕牆。

下文載列配套物業及我們的投資物業滙景城的內飾：



配套物業的內飾



滙景城的內飾

下文闡述配套物業與我們的投資物業滙景城中店舖的不同之處：



一間位於我們配套物業內的本地街道茶店



滙景城中一間國際品牌咖啡店

與控股股東的關係

- (b) **宿舍物業**：由東莞祥虹貿易持有的宿舍物業目前用作除外業務的員工宿舍，有關員工毋須向東莞祥虹貿易支付租金。據董事作出一切合理查詢後所深知，我們的控股股東有意繼續使用宿舍物業作為員工宿舍及無意出售及／或出租予第三方。我們的控股股東已向本集團承諾，倘彼等希望出售宿舍物業，將首先向本集團出售該等物業。

於最後實際可行日期，東莞祥虹貿易主要從事物業投資業務，有別於本集團核心業務。

基於上述情況，董事認為，宿舍物業與本集團所持投資物業各自的性質並不構成直接競爭。

- (c) **門店物業**：門店物業僅擬出租予一間由我們的控股股東持有的公司，用作經營酒店易耗品(如毛巾、枕頭、毛毯等)大宗供應的門店，而不擬租予其他方作為投資收入。本集團的投資物業與門店物業的營運模式亦有所不同。門店物業將由我們的控股股東經營，而本集團擬聘請控股股東持有的管理公司為本集團的投資物業提供購物中心管理服務。有關關連人士提供的管理服務詳情，請參閱「關連交易—豁免持續關連交易—(ii)東莞瑞豐提供的購物中心管理服務」一節。因此，我們的董事認為，門店物業與本集團持有的投資物業並不相同。
- (d) **未售出物業**：未售出物業包括(i)河源滙景於滙景國際中心物業項目(「滙景國際中心物業項目」)下持有的58間門店；及(ii)東莞凱倫花園於凱倫花園項目(「凱倫花園項目」)下持有的90間門店及610個停車位。

- (i) **滙景國際中心物業**：彼等由控股股東保留持作自用，及物業未有向獨立第三方租出以賺取租金收入。由於海盈國際控股有限公司(其由控股股東控制)營運的臨近酒店出現擴充需求，控股股東擬將其用途更改為酒店的配套設施，譬如健身中心及展覽館。根據與河源市自然資源局及河源市住房和城鄉建設局的溝通，及經審閱列明該等物業商業用途的有關房地產權證後，我們的中國法律顧問確認，有關物業可用作上述健身中心及展覽館等商業用途。

與控股股東的關係

- (ii) 凱倫花園物業：彼等已由控股股東開發及留作自用，及物業未有租出以賺取租金收入。該等未售出單位及停車場主要針對周邊地區之本地居民，與本集團擁有的滙景城中心的目標客戶明顯不同，滙景城的目標客戶為租賃購物中心開展業務的中高端零售商，因此，上述未售出物業不會與本集團的業務競爭。

此外，我們的控股股東確認，據董事經作出一切合理查詢後所知，(i)我們的控股股東無意向第三方出租或出售餘下未售出物業，而有關物業目前已作為對我們的控股股東授予的銀行貸款的實物擔保。於最後實際可行日期，該等銀行貸款已悉數償還；(ii)就滙景國際中心物業而言，我們的控股股東擬利用相關物業擴展除外業務的營運，我們的控股股東目前無意租賃任何滙景國際中心物業；及(iii)河源滙景及東莞凱倫花園的房地產開發企業資質證書已於最後實際可行日期屆滿，而由於我們的控股股東無意出售未售出物業，彼等無意更新上述資格證書。鑑於上述原因，控股股東進一步確認彼等將不會於日後出售或出租該等物業。

基於上述情況，董事認為，未售出物業與本集團所持有的投資物業並不構成直接競爭。

- (e) 已售出物業：已售出物業包括原本由河源滙景於滙景星薈公館項目下保留的20家店舖及225個住宅單位（「滙景星薈公館物業」）。於2019年9月12日，控股股東與獨立第三方（「買方」）訂立協議，據此，買方將按匯總基準收購滙景星薈公館物業，總代價為人民幣68.0百萬元，須待滿足若干條件後方可作實。買方由獨立第三方人士實益擁有，並於從事物業發展及酒店業務的公司擁有股權。董事確認，於最後實際可行日期，已完成收購滙景星薈公館物業，及控股股東已悉數收到全部代價。

本集團於東莞街邊擁有七間店舖（「街舖」）。根據滙景集團與東莞市興祥裝飾工程有限公司所訂立的多份日期為2019年4月6日的協議，我們已同意將街舖連同其租約一併出售予倫瑞祥先生（或其代名人）。於最後實際可行日期，已完成轉讓街舖，自此，本集團一直作為本集團的投資物業持有滙景城及合肥滙景城中心，該等物業與配套物業及街舖截然不同。

與控股股東的關係

鑑於上文所述，董事認為，在目標市場、營運模式及物業用途方面，控股股東於中國持有的投資物業並無直接或間接構成競爭，亦不大可能與本集團持有的投資物業構成競爭。

物業管理服務

控股股東倫瑞祥先生及陳女士實益擁有三家公司的全部股權，該等公司分別為東莞市滙景物業服務有限公司(「東莞物業服務」)、合肥滙景物業服務有限公司(「合肥物業服務」)及衡陽滙景物業服務有限公司(「衡陽物業服務」)，主要從事提供物業管理服務。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務的總收益分別約為人民幣42.1百萬元、人民幣87.1百萬元、人民幣136.0百萬元及人民幣12.7百萬元，而純利總額則分別約為人民幣658,000元、人民幣1.5百萬元、人民幣70,000元及人民幣2.2百萬元。

本集團的業務專注於在中國開發住宅及商業物業，而不包括提供物業管理服務。與東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務不同，本集團並無從事提供物業管理服務。因此，本集團認為，控股股東的物業管理服務業務不會直接或間接構成競爭，亦不大可能會與本集團的業務構成競爭。

有關物業服務的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — (i) 東莞物業服務提供的物業管理服務」一節。

室內裝飾服務業務

控股股東倫瑞祥先生實益擁有東莞市滙豐建築工程有限公司(「東莞滙豐」)的全部股權，該公司主要從事提供室內裝飾服務。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，東莞滙豐分別產生收益人民幣150.2百萬元、人民幣29.4百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣16.7百萬元，而截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，純利則分別約為人民幣7.0百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣177,000元。

如前文所述，本集團的業務專注於在中國開發住宅及商業物業，而不包括提供室內裝飾服務。與東莞滙豐不同，本集團並無提供室內裝飾服務。因此，本集團認為，控股股東的室內裝飾業務不會直接或間接構成競爭，亦不大可能會與本集團的業務構成競爭。

與控股股東的關係

有關室內裝飾服務業務的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — (ii)關連人士提供室內裝飾服務」一節。

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事信納，於上市後，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展業務。

管理獨立性

董事會由一名非執行董事、三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關更多詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。於我們的董事會成員中，僅主席兼非執行董事倫瑞祥先生為控股股東。

各董事均知悉彼作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)彼須為本公司利益以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。倘因本公司與董事或彼等各自緊密聯繫人將進行的任何交易而產生潛在利益衝突，有利害關係的董事須就批准其或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提案的任何董事會決議案放棄投票，且不得計入出席相關董事會會議的法定人數。此外，我們相信我們的獨立非執行董事可於董事會的決策過程中作出獨立判斷。

本集團的日常營運由經驗豐富的獨立管理團隊進行。我們擁有獨立履行財務、人力資源、業務管理、工程管理／質量控制及設計等一切必要行政職能的能力及人員。

基於上文所述，董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團的管理職責。

營運獨立性

我們可全權獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本身業務營運作出決策及開展業務，並將於上市後繼續如此。

營運設施

於2019年1月1日，我們已與控股股東擁有權益的多家公司，即東莞市祥虹貿易有限公司及河源市滙景置業有限公司，分別訂立兩項及一項租賃協議，總建築面積7,406平方米將作為本集團的辦事處。除與控股股東擁有權益的公司所訂立的三項租賃協議

與控股股東的關係

外，我們業務營運所需的所有物業及設施均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

於最後實際可行日期，我們的僱員乃通過各種渠道(包括獵頭公司、於媒體投放廣告、網絡廣告、現場招聘、招聘公司、校園招聘)及內部推薦獨立招募。

與控股股東的關連交易

除本招股章程「關連交易」一節所載一次過關連交易及持續關連交易外，董事預期於上市或緊隨上市後本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間並無任何其他交易。董事認為，倘控股股東不再向本集團提供如「關連交易」一節所載的服務，鑑於市場上將會有其他隨時可選用的可資比較服務提供商為本集團提供該等相關服務，因此將不會對本集團的營運產生重大影響。因此，上述持續關連交易的存在不會影響我們於上市後與控股股東的經營獨立性。

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的緊密聯繫人營運，並將繼續保持該營運獨立性。

財務獨立性

我們本身設有獨立於控股股東的財務管理團隊，由負責履行本公司財務控制、會計、報告、集團信貸及內部控制等職能的職員組成。我們能夠獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉我們使用資金。我們亦已建立獨立審計制度、標準的財務及會計制度以及完整的財務管理制度。此外，我們能夠從獨立第三方取得融資而毋須依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供任何擔保或抵押。

於2019年6月30日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣1,926.7百萬元，由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人或關連人士進行擔保。董事確認，(1)控股股東就人民幣1,725.2百萬元提供的擔保將於上市前解除；及(2)餘下貸款人民幣201.5百萬元(「餘下貸款」)將於上市前由本集團償還。經計及該筆貸款的到期日全部不足一年的事實以及本集團的財務資源，董事認為償還餘下貸款符合本公司及股東的商業利益。

與控股股東的關係

於2019年6月30日，本集團亦已就約人民幣199.8百萬元的未償還銀行貸款向若干關聯方及關連人士提供擔保。董事確認，所有該等銀行貸款將於上市前償還或解除。

於2019年6月30日，我們應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的款項總額為人民幣824.9百萬元。於2019年6月30日，我們應付控股股東的緊密聯繫人的款項總額為人民幣890.6百萬元。至於應付及應收我們控股股東的緊密聯繫人的款項，董事擬將該等款項相抵扣，而餘下的應付控股股東款項將於上市前結清。董事確認，控股股東所提供的任何擔保及應收／應付控股股東的款項將於上市後全面解除及償還。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的其他貸款、墊款或結餘款項均已悉數清償，而控股股東或彼等各自的緊密聯繫人對本集團融資所提供的所有質押及擔保均已獲全面解除或免除。基於上文所述，董事信納，我們能夠保持在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

解決潛在競爭及利益衝突的措施

不競爭承諾

根據不競爭契據，控股股東已各自確認，彼等或彼等各自的緊密聯繫人概無從事直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於當中擁有權益。為保障本集團免受任何潛在競爭影響，控股股東(統稱「契諾人」)已經以本公司為受益人作出不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，契諾人已經(其中包括)共同及個別向我們不可撤銷地承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，除本招股章程所披露彼等已經開展的業務外，契諾人各自均須亦須促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

- (i) 除本招股章程所披露現有配套物業外，不得直接或間接於正在或將會在中國及香港從事與本集團任何成員公司所開展或擬開展的業務類似或構成競爭的任何業務中擁有權益或涉足或從事或收購或持有當中的任何權利及權益(在各情況下均不論作為股東、合夥人、代理或其他身份且不論為獲取溢利、回報或其他)(「受限制業務」)；
- (ii) 倘存在有關受限制業務的任何項目或新商機(「新商機」)，則須向本集團轉介有關新商機以供考慮；
- (iii) 不得投資或參與任何受限制業務；

與控股股東的關係

- (iv) 不得進一步擴展於本集團酒店項目所在地酒店開發及營運業務之業務；
- (v) 促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限制業務的任何項目或商機；及
- (vi) 倘我們的任何控股股東、彼等各自的緊密聯繫人及／或彼等控制的公司(本集團除外)有意向任何第三方出售任何土地權益(「出售機會」)，則控股股東各自將會並將促使彼等的聯繫人向我們提呈出售機會，而我們將就有關出售機會享有優先購買權。

以上承諾均受限於下述例外情況：

- (i) 通過收購或持有任何公司、投資基金、合資企業、合夥企業或從事任何受限制業務的任何其他實體的基金單位或股份的任何投資或權益，而該等投資不超過該實體已發行股份的10%，惟(a)該等投資或權益並未賦予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人任何控制該實體的董事會或管理人員組成的權利；(b)概無契諾人(或彼等各自的緊密聯繫人)控制該實體的董事會；及(c)該等投資權益並不授予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接參與該實體的權利；及
- (ii) 契諾人的任何緊密聯繫人(不包括本集團)均有權投資、參與及從事任何已經提呈或提供予本集團的受限制業務或任何項目或商機(不論價值)，前提是有關該等事項主要條款的資料須已經披露予本公司及董事，且本公司須在經董事(包括獨立非執行董事，而於有關項目或商機中擁有實益權益的任何董事均並無出席該會議，且大部分獨立非執行董事均已在該會議上正式通過有關決議案)審閱及批准後，確認其拒絕涉足或從事或參與相關受限制業務，且契諾人的相關緊密聯繫人投資、參與或從事受限制業務的主要條款亦均與披露予本公司者大致相同或不屬較為有利。在上述情況規限下，倘契諾人的相關緊密聯繫人決定直接或間接涉足、從事或參與相關受限制業務，則有關涉足、從事或參與的條款均必須在切實可行情況下盡快向本公司及董事披露。

與控股股東的關係

倘有任何新商機，契諾人應以下列方式轉介予我們：

- (i) 倘任何契諾人知悉任何新商機，彼將盡快向我們發出書面通知(「要約通知」)，說明目標公司(如相關)及新商機的性質，並提供已獲得的所有資料(包括任何投資或收購成本，以及向其提出要約、建議或介紹有關新商機的第三方聯絡資料)，供我們考慮是否接納有新商機。
- (ii) 不論我們有意接納或放棄新商機，本公司須盡快且無論如何在收到要約通知的30個營業日內(「要約通知期」)，以書面知會相關契諾人。於要約通知期內，本公司可與提出要約、建議或介紹新商機的第三方進行磋商，而相關契諾人須盡力協助我們按相同或更優惠的條款取得新商機。
- (iii) 本公司不論接納或放棄新商機均須取得對所審議事項無重大權益的獨立非執行董事批准，亦可能需要聘請獨立財務顧問，就相關新商機所涉事務的交易條款提供意見。
- (iv) 如合適，相關契諾人可全權酌情考慮延長要約通知期。
- (v) 倘發生下列情況，相關契諾人可以(但無責任)以等同或稍遜於要約通知所載的全部重大條款及條件，單獨或與另一名人士共同經營、從事、投資或參與新商機或持有當中權益(經濟或其他性質)，或直接或間接或代表或協助任何其他人士經營、從事、投資或參與新商機或持有當中權益(經濟或其他性質)：
 - (a) 契諾人收到我們放棄新商機的書面通知；或
 - (b) 契諾人在我們收到要約通知起計30個營業日內或(倘已延長要約通知期)經契諾人同意的其他時間內並無收到我們有意接納或放棄新商机的任何書面通知，本公司將視為已放棄新商機。
- (vi) 倘相關契諾人所接納的新商機的性質或計劃有變，須向我們轉介經修改的新商機，並提供所有已獲得的詳情，供我們考慮是否接納經修改的新商機。

與控股股東的關係

我們的獨立非執行董事將考慮(包括但不限於)估計盈利能力、投資價值以及許可和批文要求等眾多因素，決定是否接納任何新商機。契諾人(本身及代表彼等的緊密聯繫人(本集團成員公司除外))亦知悉本公司可能須根據相關法律、法規及規則與監管機構的要求，不時披露新商機的資料，包括但不限於刊發公告或在本公司年報披露我們決定接納或放棄新商機，亦已同意遵照相關規定作出所需的披露。

根據不競爭契約，各契諾人亦再共同及各自向我們不可撤回及無條件地承諾：

- (i) 除任何相關法律、規則及法規或任何合約責任另有規定外，契諾人須於有關期間(定義見下文)自行並促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)在有需要時且至少每年提供所有必須資料供我們的獨立非執行董事審閱，讓彼等可檢討契諾人及彼等緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契約的情況，亦使獨立非執行董事可執行不競爭契約；
- (ii) 在不違反上文第(i)段的一般性前提下，契諾人須向我們提供彼等遵守不競爭契約條款的年度聲明，以載入我們的年度報告；
- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年度報告或刊發公告披露有關獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契約情況事宜的審閱決定；及
- (iv) 各契諾人同意向我們就契諾人或彼等各自任何緊密聯繫人違反不競爭契約條款而導致我們可能蒙受或產生的虧損、損失、申索、負債、費用及開支(包括法律費用及開支)作出彌償。

本公司將會在年度報告或刊發公告披露有關獨立非執行董事對不競爭契約遵守及執行情況的檢討作出的決定。

對於上文所述，「有關期間」指上市日期起至下列較早發生者之期間：(i)契諾人及(視情況而定)彼等任何緊密聯繫人不再直接或間接持有或以其他方式控制或擁有或享有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則規定屬於控股股東的其他持股百分比)權益當日；或(ii)股份不再於聯交所上市(股份短暫停牌除外)當日。

與控股股東的關係

不競爭承諾將待(i)聯交所批准所有已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件(倘相關，包括因包銷商豁免任何條件)，且包銷協議並無根據其各自的條款或另行遭終止後，方告生效。就上述目的而言，「有關期間」指自上市日期起的期間，而該期間將於下列日期的較早者屆滿：

- (i) 契諾人及彼等的緊密聯繫人(不論個別或整體而言)不再持有本公司當時已發行股本的30%或以上(不論直接或間接)或不再為我們的控股股東之日；及
- (ii) 股份不再於聯交所或(倘適用)其他證券交易所上市之日。

企業管治措施

本公司已按照下列原則採取企業管治措施，藉以避免潛在利益衝突及保障股東的利益：

- (i) 我們的控股股東已承諾不時向我們及董事(包括獨立非執行董事)提供所需的全部資料，以供獨立非執行董事就控股股東遵守不競爭承諾條款的情況進行年度審閱。我們的控股股東亦將會各自在本公司年報中作出有關遵守不競爭契據的年度聲明；
- (ii) 獨立非執行董事將按年審閱我們的控股股東遵守不競爭承諾的情況(尤其是有關任何新商機或出售機會的優先購買權)，而本公司將於年報或以公告形式向公眾人士披露獨立非執行董事就遵守執行不競爭承諾的情況所審閱事宜的決策；
- (iii) 倘控股股東識別新商機或出售機會或其他事宜，彼等須向本集團轉介有關新商機，且除非獨立非執行董事已經按逐個個案議決拒絕有關新商機或出售機會並已書面通知彼等的決定及相關理由，否則不得尋求有關新商機或出售機會；
- (iv) 我們已委任三名獨立非執行董事，以確保就董事會的決策過程有效作出獨立判斷，並向股東提供獨立建議；

與控股股東的關係

- (v) 我們已委任TUS Corporate Finance Limited為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則向我們提供建議及指引，包括但不限於多項有關董事職責及內部監控的規定；
- (vi) 根據細則及／或上市規則，倘存在任何實際或潛在利益衝突，則我們的控股股東將在本公司的任何股東大會上放棄表決，且不得被計入表決的法定人數；及
- (vii) 本集團的管理架構包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，而各委員會的職權範圍均將會規定其警惕預期利益衝突情況，並相應制訂其建議。

關連交易

根據上市規則，下列交易將構成本公司的一次過及持續關連交易：

關連人士

我們附屬公司與之訂立持續關連交易的相關關連人士如下：

(i) 荷仕蘭(香港)乳業有限公司(「荷仕蘭(香港)乳業」)

荷仕蘭(香港)乳業有限公司由我們的非執行董事、董事會主席兼控股股東倫瑞祥先生擁有58%，因此於上市後根據上市規則為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。荷仕蘭(香港)乳業主要從事分銷奶粉。

(ii) 東莞市瑞豐商業管理有限公司(「東莞瑞豐」)

東莞瑞豐由倫瑞祥先生實益擁有。因此，於上市後根據上市規則，東莞瑞豐為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。東莞瑞豐主要從事提供購物中心營運服務。

(iii) 東莞市滙景物業服務有限公司(「東莞物業服務」)

東莞物業服務由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生擁有40%。因此，於上市後根據上市規則，東莞物業服務為倫瑞祥先生及陳女士的聯繫人及我們的關連人士。東莞物業服務主要從事提供物業管理服務。

(iv) 合肥市滙景物業服務有限公司(「合肥物業服務」)

合肥物業服務由東莞物業服務全資擁有，該公司由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生實際擁有40%。因此，於上市後根據上市規則，合肥物業服務為陳女士及倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。合肥物業服務主要從事提供物業管理服務。

關連交易

(v) 衡陽滙景物業服務有限公司(「衡陽物業服務」)

衡陽物業服務由東莞物業服務全資擁有，該公司由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生實際擁有40%。因此，於上市後根據上市規則，衡陽物業服務為陳女士及倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。衡陽物業服務主要從事提供物業管理服務。

(vi) 東莞市滙豐建築工程有限公司(「東莞滙豐」)

東莞滙豐由倫瑞祥先生實益擁有。因此，於上市後根據上市規則，東莞滙豐為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。東莞滙豐主要從事提供建築裝修服務。

一次過關連交易

下文所載為本公司一次過關連交易的概要，該等交易均獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公空間

背景

本集團與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公室

於往績記錄期間，荷仕蘭(香港)乳業並無其自身的辦公室，而是與本集團共享辦公室，且荷仕蘭(香港)乳業進而向本集團支付租金作為回報(「荷仕蘭辦公室共享」)。董事認為，與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公室對本集團及股東整體有利。於2019年12月11日，我們與荷仕蘭(香港)乳業訂立辦公空間共享協議(「荷仕蘭辦公室共享協議」)，內容有關共享我們向獨立第三方租賃的物業(「共享單位」)，詳情如下：

荷仕蘭辦公室

共享協議日期	訂約方	共享單位	期限	物業用途	每月費用
2019年 12月11日	荷仕蘭 (香港)乳業	香港灣仔港灣道 6-8號瑞安中心 24樓2403-2408室	上市日期至 2021年 12月31日	辦公單位	40,000港元

關連交易

歷史交易金額

荷仕蘭辦公室共享於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的歷史交易金額載列於下表：

就荷仕蘭辦公室共享所收取的金額

	截至12月31日止年度			截至
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	6月30日
				止六個月
				人民幣元
就荷仕蘭辦公室共享所收取的金額	410,783	414,754	420,576	210,288

上市規則之涵義

鑒於荷仕蘭辦公室共享項下擬進行的交易乃由本集團與關連人士(即荷仕蘭(香港)乳業)訂立，根據上市規則第十四A章，荷仕蘭辦公室共享協議構成本公司的持續關連交易。

本集團已採納於2019年1月1日生效的香港財務報告準則第16號「租賃」。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團於其資產負債表確認與荷仕蘭辦公室共享協議有關的使用權資產及租賃負債，其先前分類為香港會計準則第17號「租賃」原則下的經營租賃。由於與荷仕蘭辦公室共享協議有關的最高適用百分比率低於5%，且年度行政管理服務費將不超過3,000,000港元，於上市後，荷仕蘭辦公室共享協議下擬進行的一次過交易根據上市規則第14A.76(1)條將構成本公司的最低關連交易，其將完全豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。我們董事認為，荷仕蘭辦公室共享協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

豁免持續關連交易

下文所載為本公司持續關連交易的概要，該等交易均獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

東莞瑞豐提供的購物中心管理服務

背景

滙景城由滙景城集團開發為定位於時尚購物中心的購物中心。有關滙景城的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業 — 我們於東莞的物業開發項目 — 7. 滙景城」分節。該購物中心於2018年6月1日投入運營。於籌備購物中心開業及直至2018年12月31日，滙景集團委聘東莞瑞豐提供(a)品牌創建、市場推廣及租戶管理服務，及(b)清潔及安全服務等物業管理。

於2019年1月1日，滙景集團與東莞瑞豐訂立一份管理服務協議（「管理服務協議」），據此，東莞瑞豐同意向滙景集團提供管理服務（包括但不限於與滙景城的各類租戶進行聯絡），自2019年1月1日起至2021年12月31日止為期三年，年度費用約為人民幣2.4百萬元。由於滙景城的租賃表現從2018年6月1日至2018年12月31日並不令人滿意，以及鑒於本集團正在尋求為穩定及經常性收入來源建立投資物業組合，董事認為，積累品牌創建、市場推廣及租戶管理服務的經驗及專業知識從長遠而言符合本集團的利益。因此，經與本集團協定，東莞瑞豐從2019年1月1日起僅負責清潔及安全服務等物業管理服務。

歷史交易金額

由於管理服務協議於2019年1月1日訂立，本集團向東莞瑞豐支付的管理及營運費用將僅於截至2019年12月31日止年度開始記錄。於截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，所產生的管理服務費總金額分別為零、零、零及人民幣1.2百萬元。

上市規則之涵義

鑒於管理服務協議項下擬進行的交易乃由本集團與其關連人士（即東莞瑞豐）訂立，根據上市規則第十四A章，管理服務協議構成本公司的持續關連交易。

參考管理服務協議於截至2021年12月31日止三個年度各年所涉及的最高年租金總額計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於5%，而該等年度管理及營運服務費將不超過3,000,000港元。因此，於上市後，根據上市規則第14A.76(1)條，管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司的最低持續關連交易，並將完全獲豁免遵守上

關連交易

市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。我們董事認為，管理服務乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

非豁免持續關連交易

(i) 東莞物業服務提供的物業管理服務

背景

於新開發物業交付給我們客戶(即未來的業主)之前，物業開發商通常會通過訂立交付前物業管理協議尋求委聘物業管理公司。其目的主要是確保物業管理服務的可用性，然後才能依法建立業主協會並直接與物業管理公司訂立合同。交付前物業管理服務協議通常會有效至相關物業項目的業主協會成立。於往績記錄期間，我們在向其後業主交付物業之前，已經聘請東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務就我們總計七個物業發展項目的交付前物業提供管理服務。合肥物業服務及衡陽物業服務分別為東莞物業服務全資擁有，東莞物業服務進而由陳女士及倫先生實益擁有60%及40%。

於2019年12月11日，我們與東莞物業服務訂立一份框架協議，以規管我們與東莞物業服務及其附屬公司的多項交易，內容有關僅(i)於竣工前；(ii)於竣工後及相關物業的業主協會之註冊成立完成時；及(iii)於初步期限屆滿後我們委聘的所提供之初步物業管理服務已續期時就持作出售的未售出物業提供交付前物業管理服務(「**框架管理服務協議**」)。框架管理服務協議將自上市日期起生效，直至2021年12月31日(包括該日)，且該期間可由訂約各方經共同協訂予以重續，惟須遵守上市規則第十四A章的規定及所有其他適用法律法規。框架管理服務協議的主要條款載列如下：

- (a) 東莞物業服務或其附屬公司應(倘於相關招標流程後選定)根據招標文件及東莞物業服務與本集團成員公司不時訂立的最終管理服務協議，向本集團持作出售的未售出物業提供管理及相關服務；
- (b) 本集團就持作出售的未售出物業應付的管理費應以東莞物業服務根據相關招標競價提交的費用報價為基礎，其將須遵守本節內「非豁免持續關連

關連交易

交易一上市後相關管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序」分節所載的選擇程序；及

- (c) 東莞物業服務與本集團成員公司就持作出售的未售出物業擬訂立的最終管理服務協議，須僅載有在所有重大方面均與框架管理服務協議所載的約束原則、指引、條款及條件相一致的條文。

歷史交易金額

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，就持作出售的未售出物業提供物業管理服務產生的管理費總金額分別為零、零、零及人民幣1.0百萬元。

建議年度上限

我們預計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們向東莞物業服務就持作出售的未售出物業之物業管理服務擬支付的最高年度物業管理費總額分別將約為人民幣2.9百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣8.1百萬元。我們預期，截至2021年12月31日止兩個年度，建議年度上限將有所增加，此乃由於截至2021年12月31日止兩個年度各年將有更多物業竣工，因此，將由東莞物業服務提供物業管理服務的建築面積將有所增加且我們將支付的物業管理費用有所增加。經參考本集團現時正在開發物業的預期竣工日期及已竣工物業項目的狀況，根據框架物業管理服務協議提供物業管理服務的物業建築面積預期於截至2021年12月31日兩個年度各年增加77.0%及55.0%。

上述年度上限乃根據下列各項得出：(i)截至2021年12月31日止三個年度已竣工物業的現有未售出物業數目；(ii)截至2021年12月31日止三個年度本集團擬開發的預期總計建築面積；(iii)截至2021年12月31日止三個年度未售單位的預期數目(經參考我們物業的相關過往未售比率)；(iv)適用中國法律下已訂明的物業管理費指引；及(v)就可比物業收取的物業管理費。

上市規則之涵義

東莞物業服務提供的物業管理服務乃根據上市規則第14A.81條進行合併，以供分類關連交易。截至2021年12月31日止三個年度，由於框架管理服務協議項下的相關管理及相關服務之建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計超過0.1%但均低於5%，框架管理服務協議項下的管理服務及截至2021年12月31日

關連交易

止三個年度各年的建議年度上限均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(ii) 關連人士提供室內裝飾服務

背景

於往績記錄期間，本集團已委聘東莞滙豐為我們的五個物業項目提供室內裝飾服務。

於2019年12月11日，我們與東莞滙豐訂立一項框架室內裝飾服務協議，以規管本集團與東莞滙豐就向本集團提供室內裝飾服務有關的交易之條款及條件（「**框架裝飾服務協議**」）。根據框架裝飾服務協議，倘於相關遴選程序後選擇東莞滙豐，則根據本集團與東莞滙豐擬不時簽訂的最終樓宇裝飾服務協議為本集團提供室內裝飾服務。框架裝飾服務協議將於上市日期生效，有效期直至2021年12月31日，惟須遵守上市規則第十四A章的規定及所有其他適用法律及法規。

根據框架裝飾服務協議，東莞滙豐提供的室內裝飾服務將由我們的審閱小組監督遴選程序。有關定價條款及招標程序，請參閱本節「— 非豁免持續關連交易 — 上市後相關管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序」一段。

歷史交易金額

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，我們就由東莞滙豐提供室內裝飾服務所產生的室內裝飾服務費用總金額分別約為人民幣78.1百萬元、人民幣17.9百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣13.5百萬元。

建議年度上限

我們預計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們就提供室內裝飾服務向東莞滙豐擬支付的最高年度室內裝飾服務費總額分別約為人民幣33.0百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣33.0百萬元。我們預期截至2020年12月31日止年度的建議年度上限將大幅減少，乃主要由於我們計劃將供應商基礎多元化，這將導致東莞滙豐將提供的室內裝飾服務所佔比例下降，連同截至2020年12月31日止年度的內部裝飾服務需求預期下降，繼而將導致我們預期擬支付的室內裝飾服務費減少。預期截至2021年12月31日止年度東莞滙豐將提供的室內裝飾服務所佔比例將繼續

呈下降趨勢，但由於內部裝飾服務的需求預期增加(其將超過供應商多元化的程度)，故絕對金額將會增加。

截至2021年12月31日止三個年度的建議年度上限(即本集團如上所述應付的估計總金額)乃參考下列各項釐定：(a)我們對相關室內裝飾服務需求的估計，並參考我們現有物業項目的開發中總建築面積所作預測；(b)本集團於往績記錄期間就樓宇裝飾服務向東莞滙豐支付的歷史金額；及(c)我們就分散樓宇裝飾服務的供應商基礎所付出的努力。

上市規則之涵義

由於截至2021年12月31日止三個年度，框架裝飾服務協議項下的相關室內裝飾服務之建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計超過0.1%但均低於5%，截至2021年12月31日止三個年度各年，框架裝飾服務協議項下的樓宇裝飾服務及建議年度上限均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

上市後相關物業管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序

我們並不從事上文所述的提供相關物業管理服務及室內裝飾服務，因此該等相關服務已由關連人士提供。

為確保我們的關連人士(統稱「關連供應商」)提供的服務之價格及條款合理且不遜於獨立第三方提供的服務，我們將成立評估委員會，監督我們採購服務時進行的供應商遴選。

評估委員會將由三名成員組成，包括我們的採購部門主管、一名執行董事及一名獨立非執行董事。

關連供應商所提交的費用報價將遵守下文所載的招標程序。

於上市後，我們將採用具有以下特徵的獨立機制來規管及監督我們潛在投標人的招標過程及選擇機制：

- (a) 我們將在主管當局指定的報章及／或資訊網絡上發佈招標公告，邀請非特定的潛在投標人或向潛在投標人發出招標邀請，其中至少三人須為獨立第三方；

關連交易

- (b) 倘關連供應商屬於潛在投標人，我們的採購部門將對所有潛在供應商進行深入評估，該等供應商將各自被從多個方面(包括但不限於服務費、服務質量及質量控制體系)進行評估；及
- (c) 評估報告將提交至我們的評估委員會進行最終審閱。關連供應商將僅於彼等被視為在提供相關服務時具有競爭力方會獲選。

儘管上文所述，鑑於潛在服務提供商在市場上參與我們的合約磋商，預計倘關連供應商不再向我們提供該等相關服務，則市場上亦會有其他隨時可選用的可資比較服務提供商為本集團提供管理及室內裝飾服務。

董事的意見

我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)及獨家保薦人認為(i)上述各項持續關連交易乃於一般及日常業務過程中按就本集團而言屬公平合理且符合本集團及股東整體利益的正常或更佳商業條款訂立及執行；及(ii)非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人經審閱有關非豁免持續關連交易的相關資料及歷史數據，並對本公司的該等交易進行盡職調查後，認為(i)非豁免持續關連交易已經並將於本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)非豁免持續關連交易(包括相關建議年度上限)乃按正常商業條款訂立；及(iii)非豁免持續關連交易的條款(包括相關年度上限)屬公平合理並符合我們股東的整體利益。

豁免申請

我們預期上文所披露的非豁免持續關連交易將持續進行並將延續一段時間，且我們董事認為，嚴格遵守上市規則項下的公告規定將不切實際、對本公司構成繁重負擔及會給本公司帶來不必要的行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已授予我們在股份於聯交所上市後就有關非豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35條的公告規定之豁免。然而，就該等非豁免持續關連交易而言，我們將一直遵守上市規則第十四A章之其他適用條文。

董事及高級管理層

概覽

董事會現時由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列董事及高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為 董事日期	加入 本集團日期	於本集團的 角色及職責
董事					
倫瑞祥先生	52歲	董事會主席及 非執行董事	2019年1月9日	2004年4月	制定集團整體策略、 發展方向，並監督 營運及管理
倫照明先生	55歲	執行董事及 首席執行官	2019年3月25日	2005年6月	整體管理及策略規劃
劉金國先生	52歲	執行董事、首席 財務官及 公司秘書	2019年3月25日	2016年2月	處理企業管治及公司 秘書事宜，以及 監督本集團財政 事務
盧沛軍先生	47歲	執行董事	2019年3月25日	2005年3月	管理財務部及法務部， 以及協助監督項目 實施及進度
趙麗娟女士	59歲	獨立非執行董事	2019年12月11日	2019年12月11日	就本集團營運及管理 提供獨立建議
熊運信先生	59歲	獨立非執行董事	2019年12月11日	2019年12月11日	就本集團營運及管理 提供獨立建議
林燕娜女士	56歲	獨立非執行董事	2019年12月11日	2019年12月11日	就本集團營運及管理 提供獨立建議
高級管理層					
王波先生	50歲	營運總裁	—	2017年10月	項目的整體實施、 監督及質量控制
陳少斌先生	52歲	副總裁	—	2004年4月	協助營運總裁處理 外展事務
林樹根先生	58歲	董事會主席助理	—	2003年7月	協助項目融資相關 事宜
龍波先生	55歲	董事會主席助理	—	2010年11月	整體管理合約競投及 成本預算與審閱

董事

董事會主席兼非執行董事

倫瑞祥先生，52歲，於2019年1月9日獲委任為董事及於2019年3月25日獲委任為董事會主席及調任為非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席。倫瑞祥先生負責制定本集團整體戰略、發展及方向，並監督本集團的營運及管理。倫瑞祥先生於2004年創立本集團，於住宅及商業物業開發及業務開發方面擁有逾15年經驗。倫瑞祥先生自1995年1月起一直在東莞從事汽車行業。

倫瑞祥先生為執行董事及本集團首席執行官倫照明先生之親屬。

執行董事

倫照明先生，55歲，為本集團首席執行官。彼於2019年3月25日獲委任為董事並調任為執行董事。倫照明先生於2005年6月加入本集團成為董事會主席助理，主要負責人力資源及行政事務。彼於2009年11月晉升為副總裁，在該期間彼參與監管本集團的日常營運及管理事務。於2015年1月，倫照明先生晉升為高級副總裁，並於2018年1月晉升為本集團首席執行官。除監管我們的日常營運及管理工作外，彼亦負責制定我們的業務策略及方向。

於加入本集團之前，倫先生由2003年9月至2005年5月供職於東莞市虎門港麻涌新沙開發有限公司（「麻涌新沙」），其乃一家主要從事工業園開發的公司。

倫照明先生於1984年7月畢業於中國中山大學，獲理學學士學位。

倫照明先生為非執行董事及董事會主席倫瑞祥先生之親屬。

劉金國先生，52歲，自2016年2月起為海豐控股首席財務官，彼於2019年3月25日獲委任為董事並調任為執行董事。劉先生主要負責處理企業管治及公司秘書事宜，以及監督本集團的財政事務。劉先生於物業開發行業擁有逾12年財務控制經驗，並擁有於上市集團的多方面工作經驗。劉先生自2006年10月至2010年4月任職於新澤控股有限公司（聯交所股份代號：95），擔任首席財務官，而該公司自八十年代初一直專注於中國的物業開發及物業投資業務；自2010年5月起任職於金朝陽集團（聯交所股份代號：878），擔任首席財務官，並於2011年12月晉升為執行董事，任職直至2013年5月止，而該公司為一家以香港為基地主要從事物業相關業務的投資控股公司；以及自2013年6月至2014年11月任職於宏安集團（聯交所股份代號：1222），擔任其首席財務官，而該公司從事香港的物業開發業務。

董事及高級管理層

劉先生於2003年7月取得香港執業會計師資格及於2010年6月成為香港會計師公會資深會員。劉先生於1993年11月在香港取得香港城市大學(前稱香港城市理工學院)文學士學位。

盧沛軍先生，47歲，於2005年3月加入本集團，擔任首席財務官，並於2015年5月成為副總裁。彼於2019年3月25日獲委任為董事並調任為本集團執行董事。盧先生主要負責本公司財務部及法務部的管理以及協助監督項目實施及進度。於加入本集團前，彼擁有逾11年財務相關經驗。彼自1994年1月至2005年3月任職於廣東發展銀行(現稱廣發銀行)。

盧先生於2005年2月通過線上教育畢業於華南師範大學，獲法學學士學位。

獨立非執行董事

趙麗娟女士，59歲，於2019年12月11日獲委任為獨立非執行董事，亦為董事會審核委員會主席。

趙女士於會計、商業管理及營運方面擁有逾25年經驗。自2000年至2006年，趙女士加入天地數碼(控股)有限公司(現稱先豐服務集團有限公司)(聯交所股份代號：0500)(一家專業開發及銷售數字化廣播系統的公司)，彼於該公司擔任營運總監以及業務發展及公司事務高級副總裁。彼自2006年2月起一直擔任利豐發展(中國)有限公司董事，該公司從事貿易、分銷、物流及零售業務。自2019年5月起，彼一直擔任嘉濤(香港)控股有限公司(聯交所股份代號：2189)的獨立非執行董事。

趙女士於2013年獲香港政府頒授榮譽勳章，以嘉許其成就及對公共服務的熱誠，尤其是有關會計專業的貢獻。此外，彼於2014年榮獲「傑出專業女性」大獎，榮獲謝菲爾德大學(University of Sheffield)「傑出校友」殊榮，並於2017年獲香港商報頒授「2017傑出商界女領袖」大獎。於2017年，趙女士獲香港政府頒授「太平紳士」，以表彰彼對社會作出的貢獻。趙女士自2017年1月起一直為婦女委員會委員，於2009年5月至2017年5月亦為平等機會委員會委員，以及於2014年7月至2018年7月為能源諮詢委員會委員。

趙女士於1982年畢業於英國謝菲爾德大學，取得經濟學榮譽學位，並於1997年在香港獲得香港中文大學頒授的行政人員工商管理碩士學位。趙女士曾於2013年擔任香港會計師公會理事會會長，並於2001年至2005年擔任國際信息系統審計協會(中國香港分會)主席。彼為英格蘭合資格特許會計師及香港執業會計師。

董事及高級管理層

熊運信先生，59歲，於2019年12月11日獲委任為獨立非執行董事，亦為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

熊先生為香港律師，擁有逾24年法律執業經驗。熊先生在1995年5月取得香港律師資格，目前在香港律師行李偉斌律師行任職，自2014年12月以來一直擔任該律師行的合夥人。

熊先生自2003年10月以來一直為香港律師會(「律師會」)理事會成員。彼於2012年5月至2014年8月當選為律師會副會長，並於2014年8月至2016年6月當選為會長。熊先生自2015年7月起亦為司法人員推薦委員會及自2018年2月起為當值律師服務執委會的律師會代表。熊先生目前正擔任多個委任職位，包括自2018年12月起在財務匯報局任職；自2017年4月起在通訊事務管理局任職；自2017年1月起在商務及經濟發展局專業服務協進支援計劃評審委員會任職；自2013年9月起在香港考試及評核局任職；及自2007年2月起在法律改革委員會導致或任由兒童死亡個案小組任職及自2015年4月起在整筆撥款督導委員會任職。

熊先生於1982年5月獲加拿大溫尼伯大學頒授文學士學位，其後在香港獲香港大學頒授法律學士學位(於1992年12月)及法律專業證書(於1993年9月)。

林燕娜女士，56歲，於2019年12月11日獲委任為獨立非執行董事。林燕娜女士亦為董事會薪酬委員會主席，以及審核委員會及提名委員會成員。

林燕娜女士於商業管理及營運領域擁有逾18年經驗。於2001年1月至2008年8月，林燕娜女士擔任上海巴士財務管理有限公司總經理，負責整體營運管理、營運架構建設及制定總體管理及風險管理政策，而該公司專注於財務管理及提供會計服務。彼於2008年9月至2018年9月擔任中國投資管理公司上海磐石投資有限公司董事及投資決策委員會成員。彼於上海磐石投資有限公司主要負責監督私募股權投資及管理上海磐石投資有限公司的資產。

林燕娜女士於1999年1月畢業於中國上海財經大學，取得管理碩士學位。於2004年12月，林燕娜女士亦修畢由上海國家會計學院及香港中文大學在中國聯合舉辦的碩士課程，並取得高級管理層會計學碩士學位。

高級管理層

王波先生，50歲，自2018年1月起為本集團營運總裁。王先生於2017年10月加入本集團，擔任執行副總裁。王先生負責項目的整體實施、項目進度及質量控制以及監督項目進度及實施。彼於物業開發行業擁有逾九年營運管理經驗。於加入本集團前，彼自2015年3月至2017年10月擔任物業開發商廣州華海集團的常務副總裁；自2012年10月至2013年11月擔任廣東敏捷投資有限公司總裁助理，而該公司為一家物業開發及物業管理公司；自2011年10月至2012年11月擔任廣東創鴻房地產開發有限公司副總裁；及自2010年4月至2011年12月擔任廣東利海集團有限公司開發建設總部總經理及項目監督。

王先生於1992年6月畢業於中國武漢理工大學，持有工業及住宅建築工程學士學位。

陳少斌先生，52歲，為本集團副總裁。彼於2004年4月首次加入本集團，擔任房地產開發部副總經理，並於2016年5月成為副總裁。陳先生負責協助本集團處理外展事務。

林樹根先生，58歲，為本集團董事會主席助理。彼自2003年7月起任職本集團，於2018年1月成為我們的副總裁。彼主要負責協助項目融資相關事宜。林先生於融資方面擁有逾25年經驗。於加入本集團前，林先生於1993年3月至2003年7月任職於中國農業銀行厚街支行客戶經理。

林先生於2002年7月取得湖北省計劃管理幹部學院(現稱湖北經濟學院)經濟管理學士學位。

龍波先生，55歲，為本集團董事會主席助理。彼主要負責整體管理合約競投，以及編製及審閱成本預算。彼於2010年11月加入本集團，擔任融資總經理，於2015年3月晉升為董事會主席助理。龍先生於項目管理及融資方面擁有逾24年經驗。任職於本集團之前，他曾於2003年5月至2010年10月出任廣東冠益投資(集團)有限公司的常務副總經理兼首席財務官，而該公司為一家中國的投資管理公司；於1998年5月至2003年3月出任深圳銀河證券股份有限公司的高級項目經理；及於1994年5月至1998年5月出任深圳南油(集團)股份有限公司的財務部經理。

龍先生在2001年7月畢業於吉林大學商學院，取得工商管理碩士學位。在此之前，彼於1984年6月取得上海財經大學的工商管理學士學位。

董事及高級管理層

各董事已就其本身確認，除本節所披露者外，(i)彼於緊接本招股章程日期前三年，並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公司擔任任何董事職務；(ii)彼與本公司任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無任何關係；(iii)於最後實際可行日期，除本招股章程附錄六「C. 有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料—1. 權益披露」分節所披露者外，彼於證券及期貨條例第XV部定義下的股份中並無擁有任何權益；(iv)並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條須就其披露的其他資料；及(v)據其作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無有關其獲委任為董事的其他事宜須提請股東垂注。

公司秘書

劉金國先生於2019年3月25日獲委任為本公司公司秘書。有關劉先生的進一步資料，請參閱本節「一董事—執行董事」分節。

董事委員會

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會，並訂明書面職權範圍。審核委員會有三名成員，即熊運信先生、林燕娜女士及趙麗娟女士(均為獨立非執行董事)。趙麗娟女士已獲委任為審核委員會主席，並為擁有相關專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包括(其中包括)就委聘、續聘及罷免外部核數師向董事會提供推薦意見、審閱本集團財務資料、監督本集團財務申報系統、風險管理及內部控制系統。

薪酬委員會

本公司根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明書面職權範圍。薪酬委員會有三名成員，即倫瑞祥先生、熊運信先生及林燕娜女士。林燕娜女士已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)就本集團政策及所有董事及高級管理層的薪酬架構及就建立發展薪酬政策的正式及透明程序以及就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供推薦意見。

董事及高級管理層

提名委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並訂明書面職權範圍。提名委員會有三名成員，即倫瑞祥先生、熊運信先生及林燕娜女士。倫瑞祥先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責包括(其中包括)就完善本公司的公司策略擬進行的任何建議變動向董事會提供推薦意見。

董事及高級管理層的薪酬

我們的董事及高級管理層以薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利的形式從本集團收取薪酬。

截至2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，支付予董事的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼、股權結算的購股權開支以及其他實物福利)總額分別約為人民幣2.5百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣8.1百萬元。概無董事放棄該等期間的任何薪酬。

截至2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，支付予本集團五名最高薪酬人士(不包括董事)的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼、股權結算的購股權開支以及其他實物福利)總額分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣3.6百萬元。

於往績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付款項作為吸引加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無已支付或應付董事款項。

根據現行安排，我們估計截至2019年12月31日止年度的董事薪酬總額(不包括酌情花紅及以股權結算的購股權開支)約為5.6百萬港元。

購股權計劃

本公司已有條件批准及採納首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄六「D.購股權計劃」。

合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條委任TUS Corporate Finance Limited為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們將就下列情況諮詢合規顧問並尋求其意見：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；
- (iii) 我們擬將全球發售所得款項用於與本招股章程所詳述者不同的用途，或本公司的業務活動、發展或業績與本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料不同；及
- (iv) 聯交所就本公司證券的價格或成交量不尋常波動、本公司證券可能出現虛假市場或任何其他事項向本公司作出查詢。

有關委任的年期由上市日期起至本公司發佈於上市日期後起計首個完整財政年度的財務業績的年報之日止。

股 本

法定及已發行股本

以下為本公司緊隨資本化發行及全球發售完成前及完成後的本公司法定及已發行股本以及以繳足或入賬列作繳足方式將予發行的本公司股本概況：

於本招股章程日期

數目	面值總額 港元
----	------------

法定股本：

<u>38,000,000</u>	股股份	<u>380,000</u>
-------------------	-----	----------------

已發行股本：

<u>100</u>	股股份	<u>1</u>
------------	-----	----------

假設超額配股權未獲行使且未計及因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的任何購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司的股本將如下：

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：港元

100	股緊接資本化發行前已發行的股份	1
4,465,899,900	股根據資本化發行將予發行的股份	44,658,999
<u>788,100,000</u>	股根據全球發售將予發行的股份	<u>7,881,000</u>
<u>5,254,000,000</u>	股份總數	<u>52,540,000</u>

股 本

假設超額配股權獲悉數行使且未計及因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司的股本將如下：

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：		港元
100	股緊接資本化發行前已發行的股份	1
4,465,899,900	股根據資本化發行將予發行的股份	44,658,999
788,100,000	股根據全球發售將予發行的股份	7,881,000
<u>118,214,000</u>	股全面行使超額配股權時將予發行的股份	<u>1,182,140</u>
<u>5,372,214,000</u>	股份總數	<u>53,722,140</u>

假設超額配股權獲悉數行使且已計及因根據首次公開發售後購股權計劃已授出的購股權獲悉數行使而發行的所有股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司的股本將如下：

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：		港元
100	股緊接資本化發行前已發行的股份	1
4,465,899,900	股根據資本化發行將予發行的股份	44,658,999
788,100,000	股根據全球發售將予發行的股份	7,881,000
79,500,000	股因根據首次公開發售前購股權計劃 已授出的購股權獲悉數行使而將予發行的 股份	795,000
525,400,000	股因根據首次公開發售後購股權計劃 已授出的購股權獲悉數行使而將予發行的 股份	5,254,000
<u>118,214,000</u>	股因超額配股權獲行使而將予發行的股份	<u>1,182,140</u>
<u>5,977,114,000</u>	股份總數	<u>59,771,140</u>

假 設

上表假設全球發售已成為無條件及股份乃根據全球發售發行。未計及因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份或根據下文所述任何股份的一般授權可能由本公司發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將與本招股章程所述全部已發行或將予發行的股份享有同等地位，並將符合資格享有於本招股章程日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟根據資本化發行享有的權利除外。

購股權計劃

於2019年4月6日，本公司已採納首次公開發售前購股權計劃，並已於2019年12月11日有條件採納首次公開發售後購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—D.購股權計劃」。

發行新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般無條件授權以配發或發行及處理未發行股份，其面值總額不超過以下各項：

- (i) 緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份數目約20%；及
- (ii) 根據「一回購股份的一般授權」所述的授權本公司回購的股份數目(如有)。

該項授權將於下列限期(以最早者為準)屆滿：

- 我們下屆股東週年大會結束時；
- 組織章程細則或任何適用法例規定我們須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- 於股東大會上透過股東的普通決議案對授予董事的權利予以更改或撤銷的日期。

該項一般授權的詳情載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—3.本公司全體股東於2019年12月11日通過的書面決議案」。

回購股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般授權以行使本公司所有權力以回購股份，其總額不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的10%(未計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)。

股 本

該項授權僅適用於根據上市規則規定，在主板或股份上市的任何其他證券交易所(且就此獲證監會及聯交所認可)進行的回購。相關上市規則的概要載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料」。

該項授權將於下列限期(以最早者為準)屆滿：

- 我們下屆股東週年大會結束時；
- 組織章程細則或任何適用法例規定我們須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- 於股東大會上透過股東的普通決議案對授予董事的權利予以更改或撤銷的日期。

該項一般授權的詳情載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—3.本公司全體股東於2019年12月11日通過的書面決議案」。

主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(並未計及因超額配股權獲行使而可予配發及發行的任何股份或因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份)，我們的股份一經於聯交所上市後，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

於股份中的好倉

主要股東名稱	權益類型	緊接資本化發行及 全球發售前所持股份		緊隨資本化發行及 全球發售完成後 (並未計及因超額配股權獲 行使而可予配發及發行的 任何股份或根據購股權 計劃可能授出的購股權獲 行使而將予發行的任何股份)	
		股份數目	股權百分比	股份數目 ^(附註1)	股權百分比
匯盈	實益擁有人 ^(附註2)	99	99.0%	4,421,241,000 (L)	84.15%
匯盛	實益擁有人 ^(附註2)	1	1.0%	44,659,000 (L)	0.85%
倫瑞祥先生	受控法團權益及 配偶權益 ^(附註3)	99	99.0%	4,421,241,000 (L)	84.15%
陳女士	受控法團權益及 配偶權益 ^(附註4)	1	1.0%	44,659,000 (L)	0.85%

附註：

1. 字母「L」表示該實體／人士於該等股份中的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 緊隨資本化發行及全球發售完成後(並未計及因超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃已授出的任何購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份)，本公司將由匯盈及匯盛分別直接擁有84.15%及0.85%權益。匯盈及匯盛分別由倫瑞祥先生及陳女士實益全資擁有。

主要股東

3. 匯盈由倫瑞祥先生實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，倫瑞祥先生被視為於匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。由於倫瑞祥先生為陳女士的配偶，根據證券及期貨條例，彼亦被視為於陳女士及匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。因此，倫瑞祥先生及匯盈各自於100股股份中擁有權益，相當於資本化發行及全球發售前本公司股份總數的100.0%，及於4,465,900,000股股份中擁有權益，相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司股份總數的約85.0% (未計及根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)。
4. 匯盛由陳女士實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，陳女士被視為於匯盛所持相同數目的股份中擁有權益。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼亦被視為於倫瑞祥先生及匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。因此，陳女士及匯盛各自於100股股份中擁有權益，相當於資本化發行及全球發售前本公司股份總數的100.0%，及於4,465,900,000股股份中擁有權益，相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司股份總數約85.0% (未計及根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)。

除上文所述及本招股章程「法定及一般資料—C.有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料」一節所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及因超額配股權獲行使而可予配發及發行的任何股份或因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份)，我們的股份一經於聯交所上市後，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

我們並不知悉任何可能於任何隨後日期引致本公司控制權發生任何變動的安排。

財務資料

閣下應將本節連同會計師報告中所載於及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的經審核綜合財務資料(以及在各情況下, 相關附註)一併閱讀。綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製, 而香港財務報告準則在多個重大範疇可能有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等陳述建基於本公司對過往趨勢的經驗及見解、現狀及預計未來發展, 以及其他本公司認為於有關情況下屬適當的其他因素所作的假設及分析。然而, 實際結果及發展能否符合本公司的預期及預測, 乃取決於多項本公司無法控制的風險及不明朗因素。有關導致本公司的實際業績與前瞻性陳述中已述或暗示的業績存有重大差異的重要因素的討論, 謹請閣下參閱「風險因素」一節。

概覽

我們是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商, 專注於廣東省及湖南省。從東莞的物業項目開始, 我們已逐步延伸至河源、長三角城市群(其包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(其包括湖北省、湖南省及江西省)。於2018年, 本集團連同其合資企業的合約銷售總額創下同比增長97.7%, 為數人民幣2,562.4百萬元。根據仲量聯行的資料, 就於100大當地物業開發商的合約銷售額而言, 本集團連同其合資企業於東莞排名第28位(佔市場份額0.6%)、於長沙排名第63位(佔市場份額0.4%)及於合肥排名第39位(佔市場份額0.6%), 並分別佔河源及衡陽的市場份額1.3%及0.8%。我們在市場上享有盛譽, 致力於向客戶提供優質的綜合物業。我們亦提供受地方政府部門鼓勵的推動特定行業的物業。

我們的物業項目包括住宅物業項目、綜合物業項目及推廣特定行業的物業項目。我們的綜合物業項目通常包括住宅及商用物業。我們的住宅物業主要包括分層住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的商用物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓及(倘相關土地出讓合同規定)酒店。我們推廣特定行業的物業包括我們的「旅遊康養生活」項目及「科創產業」項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月, 我們連同合資企業的合約銷售額為人民幣1,999.5百萬元、人民幣1,296.1百萬元、人民幣2,562.4百萬元及人民幣1,598.4百萬元, 合約銷售建築面積分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米, 且我們已開發及交付總建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米的物業。

財務資料

我們評估收購土地的各種機會，以維持我們的營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已經收購或正在收購下列物業項目：

	已動工或已竣工的項目	土地儲備
於2004年12月至2019年6月期間購得	五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，在該等建築面積中： <ul style="list-style-type: none"> • 1.8百萬平方米已竣工 • 1.2百萬平方米正在開發；及 • 1.5百萬平方米規劃為後期開發。 	全部三幅未來開發的地塊，總地盤面積為162,209平方米，以及用於另一個發展項目一部分土地，地盤面積為266,353平方米。
正在收購	一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米(即豐華公館)。(附註1)	12幅未來開發的地塊，總地盤面積為574,738平方米。

附註：

1. 我們於2019年11月19日完成收購豐華公館。

我們認為，我們的強大品牌認可度(尤其是在東莞)連同我們的土地購買策略以及成本控制措施對我們的成長作出貢獻。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別交付總建築面積260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，並於各期間從物業銷售錄得的收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元。

城市更新開發項目一直是我們的主要重點之一。於往績記錄期間，我們已開始預售一個城市更新項目中已開發的物業，該項目總地盤面積為37,407平方米及總規劃建築面積為121,556平方米，而我們於2019年9月30日的可預售建築面積為92,684平方米。此外，我們已就三個城市更新項目與相關政府機關展開城市更新程序，或就城市更新的建議用途與相關政府機關開始正式討論。於2019年9月30日，我們亦就七個項目收購

或訂約收購八幅地塊，總地盤面積為379,423平方米，我們認為該等項目具備潛力，可就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文或取得土地使用權後發展成為城市更新項目。有關進一步詳情，請參閱「業務—我們的物業開發業務及管理」分節。

呈列基準

根據重組，誠如本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所全面闡述者，本公司於2019年3月25日成為本集團旗下各公司的控股公司。於重組之前及之後，本集團現時的旗下公司由我們的控股股東倫瑞祥先生共同控制。因此，就會計師報告而言，歷史財務資料乃根據綜合基準應用合併會計法的原則而編製，猶如重組於往績記錄期間初期經已完成。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，本集團的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團現時旗下所有公司由最早呈列日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日起(取較短期間者)的業績及現金流量。本集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的綜合財務狀況表已予編製，以從控股股東角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整，以反映公平值或確認因重組而產生之任何新資產或新負債。

於重組前，控股股東以外的各方所持附屬公司的股權及其變動於應用合併會計法原則時呈列為權益的非控股權益。

所有集團內公司間的交易及結餘均已於合併時對銷。

影響我們的經營業績及財務表現的主要因素

我們的經營業績和財務表現已經且預計將繼續受多項因素影響，其中諸多因素超出我們的控制範圍，包括下文所載的因素。以下部分應與本招股章程「風險因素」分節一併閱讀。

中國的經濟增長、城市化速度以及房地產物業的需求

中國的經濟增長、城市化以及不斷提高的生活水平已經成為物業市場需求日益增長背後的主要驅動力。中國房地產行業在很大程度上取決於中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力增加以及由此產生的物業需求。由於我們專注於住宅及商業物業發展，並已在全中國範圍內擴展業務，我們相信中國的整體經濟增長及該等城市的城市化比率對我們業務的持續增長至關重要。中國的整體經濟增長和城市化比率將繼續

受到一系列宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策的變動。倘(i)全球經濟、中國經濟或我們經營業務的任何物業市場出現衰退，或城市化步伐放緩，及(ii)我們未能及時回應此類變動，則可能對我們的業務、經營業績和財務表現產生重大不利影響。

影響中國房地產業的監管環境以及措施

我們的業務及經營業績已經並將繼續受到中國監管環境及政府政策的重大影響，尤其是與物業市場有關的政策。過去數年，中國政府實施一系列措施以控制過熱的物業市場，其旨在遏制投機性投資及增加較易負擔的住宅物業供應。因此，中央和地方政府不時調整或引入有關土地補助、物業預售、銀行融資和稅收、規劃和分區、建築設計和施工的政策和法規，該等政策和法規嚴重影響物業開發商的業務及融資成本。此外，限制性法規亦可能影響潛在物業買方的購買力和融資成本，例如更高的最低首付要求、商業銀行提供的更高抵押貸款利率以及當地居民可購買房產數量的限制。倘我們無法成功應對監管環境和政府政策的變動，則經營業績和財務狀況將受到負面影響。

此外，我們的持續增長在一定程度上取決於我們擴展至中國的新地區及城市的能力。然而，我們可能不熟悉當地監管環境、當地經濟狀況、當地承包商、商業慣例、習俗和客戶品味、行為和偏好。倘我們未能利用我們的經驗或了解我們力圖擴張的任何其他城市的房地產市場，則經營業績及財務狀況將受到不利影響。

以具競爭力的價格收購土地的能力

我們的持續增長和盈利能力在很大程度上取決於我們以合理成本繼續獲得優質土地以補充我們土地儲備的能力，因為土地收購成本是我們物業銷售成本的主要組成部分之一，其於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別佔銷售物業銷售成本的19.2%、19.5%、19.4%及23.1%。根據我們當前的發展計劃，我們相信於不久將來我們的物業發展有足夠的土地儲備。然而，由於近年來中國經濟快速增長，中國的地價普遍上漲，我們相信這將保持上升趨勢。倘我們無法以足以抵銷物業銷售成本增幅的較高價格出售我們的物業，我們的盈利能力將受到不利影響。

以合理成本獲得融資

物業開發需要大量資本投入用於土地收購和建設，其可能需要數年才能實現投資的盈虧平衡。於往績記錄期間，我們主要透過內部產生的現金流為我們的營運提供資金，包括預售物業所得款項以及外部融資(例如商業銀行借貸及信託融資)。然而，中

國政府不時施加的貨幣監管可能會影響我們獲取資金的能力及融資成本。此外，我們極易受到中國人民銀行採取的任何法規或措施所影響，這會限制銀行貸款，特別是限制物業開發商獲取銀行融資能力的規定或措施，因為中國所有商業銀行均將中國人民銀行公佈的基準貸款利率與其貸款利率掛鉤。我們認為基準貸款利率的增加將增加我們的融資成本。有關進一步詳情，參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的融資成本受利率波動影響」分節。

除銀行借貸外，我們亦通過信託融資為我們的業務擴張提供資金，我們認為，其通常在資金可用性和還款要求方面比商業銀行具有更大的靈活性。雖然信託融資提供商通常不會將其利率與中國人民銀行基準貸款利率掛鉤，但其通常會較商業銀行收取更高的利率。中國政府可能會採取更嚴厲的措施來控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供商於考慮信託融資申請時須採取更嚴格的審查程序及於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商向中國房地產開發行業提供的資金金額。因此，中國政府所採納的任何更為嚴厲的措施均可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

建築材料的價格波動及勞動成本

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，建築成本分別佔我們物業銷售所產生的銷售成本約68.8%、68.0%、68.2%及61.5%，其中，建築材料和勞動成本是兩個主要組成部分。建築成本因若干關鍵建築材料(如鋼材和水泥)的價格變動而波動。即使我們委聘第三方承包商進行建築工程而且不直接採購建築材料，於若干情況下，我們對承包商的付款可能會因建築材料價格的任何重大波動而面臨合同調整。倘建築材料的成本增幅超過我們與建築承包商簽訂的相關合同的指定閾值，我們可能需要向承包商報銷不足。倘我們無法將建築成本的任何增幅轉嫁予客戶，我們的盈利能力可能會受到影響。此外，由於我們通常在竣工前預售我們的物業，倘於此類預售後建築成本增加，我們可能無法將成本增加轉嫁予客戶。

預售

預售是物業發展過程中我們經營現金流入的重要來源。中國法律允許我們在獲得相關政府部門的預售許可證後於竣工前預售物業，並要求我們使用預售所得款項開發預售物業項目。然而，於物業竣工且向買方交付之前，我們不會確認來自預售物業的收益。預售的時間取決於物業發展的進度，因為預售許可證的發出須符合有關建造工程竣工程度的特定標準。物業開發的進度會受到超出我們控制範圍的眾多因素的影響，因此可能影響我們於規定時限內開始預售或向客戶交付物業的能力，進而影響來自預

售的現金流入金額及時間或我們交付物業時可確認的收益。我們亦根據地段、物業類型和公眾假期啟動預售。預售我們物業的現金流入減少將增加我們對外部融資的依賴，並將影響我們為持續物業發展進行融資的能力。

土地增值稅

我們必須就所銷售物業的升值價值支付土地增值稅。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別產生土地增值稅費用人民幣129.5百萬元、人民幣198.6百萬元、人民幣328.4百萬元及人民幣178.4百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們亦分別就土地增值稅撥備人民幣80.4百萬元、人民幣237.8百萬元、人民幣361.5百萬元以及人民幣507.2百萬元。然而，土地增值稅的撥備很大程度上依賴於我們管理層的判斷及估計，並完全取決稅務機關於物業出售後的決定，這可能與我們最初計算者有所不同。倘相關稅務機關計算的土地增值稅負債遠高於我們的土地增值稅撥備，則我們的財務狀況可能會受到不利影響。

投資物業的公平值

投資物業公平值變動而產生的收益或虧損可能會對我們的溢利造成重大影響。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的投資物業公平值收益分別為人民幣153.8百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣90.8百萬元及人民幣8.4百萬元，分別佔各期間的除稅前溢利26.1%、13.7%、9.7%及1.6%。

投資物業的公平值受下列因素影響，其中包括：可資比較物業的供求、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建築成本及物業開發的時間。

另外，物業估值涉及專業判斷，並需要使用若干基準及假設。投資物業公平值或會因估值師採用不同的基準及假設而增加或減少，或倘由另一名合資格獨立專業估值師使用不同的基準及假設進行估值，公平值亦會有所增減。

此外，投資物業的公平值增加尚未變現，且不會為我們產生任何現金流入，直至有關投資物業按與接近估值的代價出售。因此，我們或會在流動資金狀況沒有相對改善的情況下透過投資物業公平值增加錄得較高溢利。

重大會計政策及估計

為編製符合香港財務報告準則的財務資料，我們須採納影響我們財務資料所呈報金額的會計政策並就此作出判斷、估計及假設。於應用該等會計政策時，我們依據經驗及其他因素作出主觀判斷，該等判斷可能較複雜並經常須要就本身不確定事宜作出

估計。許多政策、估計及相關判斷為房地產行業所通用，而其他則屬我們的業務及營運所獨有。實際業績可能有別於該等估計及假設。以下章節論述編製我們財務資料時所應用我們認為最重要之會計政策及估計。我們的重大會計政策詳情載列於會計師報告附註2.4。

收益確認

銷售物業

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。對於在某一時點轉移物業控制權的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

合約資產及合約負債

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收益。

投資物業

投資物業乃為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和建築物(包括承租人持作使用權資產的租賃權益)的權益，而非用於生產或供應貨品或服務或用於行政目的；或在日常業務中供出售。該等物業最初按成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業按公平值列賬，反映各報告日期結束時的市況。

我們估值的關鍵量化假設及估計

我們的物業估值師使用估值方法，其中涉及若干假設及估計，包括可資比較物業的現時市場交易價格、適當的收益率及預期當前市場租金。關鍵的量化假設和估計為：

就零售或商用物業而言：

- 僅就滙景城而言，我們的物業估值師基於第三方投資者對與滙景城相若物業所要求的回報率，估計商場內的物業未來現金流量淨額貼現至現值的貼現率為8%；

財務資料

- 就滙景城及合肥滙景城市中心而言，用作入賬物業復歸租金收入(或就滙景城而言，則收入淨額)價值的資本化比率分別為5%及5.5%；及
- 滙景城及合肥滙景城市中心的每月每平方米預期租金價值分別為人民幣109元及人民幣104元。

就酒店物業而言：

- 我們的物業估值師基於第三方投資者對類似物業所要求的回報率，估計酒店物業未來現金流量淨額貼現至現值的貼現率為8%；
- 用作入賬物業復歸收入淨額價值的資本化比率為5%；及
- 我們在合肥的酒店物業的平均每日房租(即估計的酒店每日每間房的房租)為人民幣950元。

上述假設及估計的有利或不利變動將導致我們投資物業的估計公平值有所變動。於往績記錄期間我們假設及估計的數據保持穩定。有關所使用估值方法及輸入資料的進一步詳情，請參閱物業估值報告。

投資物業公平值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益表。投資物業報廢或處置時產生的收益或虧損於報廢或處置的年度損益表中確認。

公平值計量

本集團於各報告日期按公平值計量其投資物業。公平值為在市場參與者之間的有序交易中，於計量日期就銷售一項資產所收取或就轉讓一項負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場，或在未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量乃計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

財務資料

我們使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有按公平值計量的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量
- 第二級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據直接或間接根據可觀察市場數據得出的估值方法計量
- 第三級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據並非根據可觀察市場數據得出的估值方法計量

就按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告日期按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各層級之間有否出現轉移。

借貸成本

借貸成本包括一家實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)應佔直接借貸成本均撥作該等資產之部份成本。倘該等資產大致上達至其擬定用途或可供出售時，則借貸成本不再撥充。個別借貸(尚待用於合資格資產)之臨時投資所得投資收入抵銷已撥充之借貸成本。所有其他借貸成本在產生之期間支銷。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的融資成本受利率波動影響」分節。

持作開發以供銷售的土地

持作未來開發以供銷售的土地指本集團擁有作開發物業以供銷售之用的地塊。有關土地初步按成本減任何減值虧損列出，且並無攤銷。待該物業開發項目的有關建築工程動工後，則轉為在建物業。

在建物業

在建物業擬於完工後持作出售，按成本較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本，借貸成本、專業費用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。在建物業被歸類為流動資產，除非該等物業在正常經營週期內無法變現。該等物業於竣工時將轉作為持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業於綜合財務狀況表中按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本取決於未售出物業應佔土地和樓宇總成本的分攤。可變現淨值經計及最終預期變現的價格，減去出售物業時將產生的估計成本。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團已選擇使用租賃合約的確認豁免，於開始日期時，該等合約的租期為12個月或以下，且不包含購買選擇權（「短期租賃」）或相關資產價值較低的租賃合約。在該等情況下，與其相關的租賃付款確認為一項開支，且概不會確認任何使用權資產及租賃負債。

許多租約（尤其是房地產租約）存在延期及終止選擇權的情況。該等合約條款為本集團提供最大可能的營運靈活性。於釐定租賃條款時，會考慮為行使延期選擇權或不行使終止選擇權而提供經濟激勵的所有事實及情況。倘於其控制範圍內發生重大事件或情況變動且會影響其行使（或不行使）續期選擇權的能力（例如業務策略變動），則本集團會重新評估租賃條款。

使用權資產

使用權資產於租賃日期開始時確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括所確認的租賃負債金額、所產生的初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減去所收取的任何租賃激勵。

除非本集團可於租賃期末合理確定獲得租賃資產的所有權，已確認的使用權資產就估計可使用年期及租賃期限的較短者按直線法折舊。就此目的使用的主要年比率載列如下：

辦公物業

租賃期

租賃負債

租賃負債與租賃開始日期按於租賃期內擬作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃激勵、依靠指數或比率的浮動租賃付款以及根據殘值擔保預期支付的金額。倘租賃期間反映本集團行使終止選擇權，租賃付款亦包括本集團擬行使的可合理確定的購買選擇權行使價以及終止租賃的罰金付款。不依靠指數或比率的浮動租賃付款於觸發付款發生的事件或條件之期間內確認為開支。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之應用

我們的歷史綜合財務資料乃根據相關財務報表編製，其中香港財務報告準則第9號「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)以替代香港會計準則第18號「收益」(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」(「香港會計準則第39號」)自往績記錄期間開始及整個期間於編製財務報表已貫切採用及應用，以致我們根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製的歷史綜合財務資料按同期基準可資比較。然而，我們已根據香港會計準則第18號及香港會計準則第39號載列的原則盡最大努力進行內部評估。根據該內部評估，我們認為倘應用香港會計準則第18號及香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，對我們於往績記錄期間的財務狀況及表現的影響並不重大。

採納香港財務報告準則第16號

本集團已採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)，而我們的歷史綜合財務資料乃根據我們的相關財務報表編製，從往績記錄期間開始及於整個往績記錄期間，香港財務報告準則第16號已貫徹採納及應用於相關財務報表。

根據香港財務報告準則第16號，本集團確認與租賃有關的使用權資產和租賃負債，惟先前根據香港會計準則第17號「租賃」原則分類為「經營租賃」的短期租賃除外。

與香港會計準則第17號比較，採納香港財務報告準則第16號不會對本集團的財務狀況、表現及主要財務比率造成重大影響(包括淨資本負債比率及流動比率)。

財務資料

綜合損益表

下表載列於所示年度／期間的綜合損益表，其乃摘錄自會計師報告：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,316,210
銷售成本	(1,461,542)	(547,674)	(1,045,469)	(697,236)	(633,427)
毛利	631,121	650,100	1,192,993	678,017	682,783
其他收入及收益	16,502	14,527	16,109	6,275	15,177
銷售及分銷開支	(89,891)	(72,927)	(71,332)	(40,347)	(31,410)
行政開支	(74,693)	(136,207)	(180,629)	(93,537)	(109,010)
其他開支	(4,509)	(11,584)	(12,694)	(1,341)	(3,083)
上市開支	—	—	(10,077)	—	(13,903)
投資物業公平值收益	153,799	61,105	90,830	21,245	8,387
分佔一家合資企業虧損	(9,776)	(9,622)	(10,311)	(4,994)	(6,012)
財務成本	(34,177)	(50,647)	(77,539)	(27,075)	(34,287)
除稅前溢利	588,376	444,745	937,350	538,243	508,642
所得稅開支	(249,986)	(286,813)	(536,382)	(297,952)	(295,341)
年／期內溢利	338,390	157,932	400,968	240,291	213,301
以下應佔：					
母公司擁有人	338,509	158,070	403,188	242,630	213,925
非控股權益	(119)	(138)	(2,220)	(2,339)	(624)
	338,390	157,932	400,968	240,291	213,301

財務資料

經選定綜合損益表項目說明

收益

下表載列於所示年度／期間的收益明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,314,733
投資物業租賃	—	—	—	—	1,477
	<u>2,092,663</u>	<u>1,197,774</u>	<u>2,238,462</u>	<u>1,375,253</u>	<u>1,316,210</u>

於往績記錄期間，我們的收益主要包括來自物業銷售取得的收益，其取決於兩項因素，即於一段時間內交付的建築面積及於同期的已確認平均售價。

於往績記錄期間，我們已交付的建築面積按年波動，視乎物業項目規模及物業發展時間表而定。根據行業慣例，我們通常與客戶訂立買賣合約，同時物業仍在開發中，但於遵守中國法律及法規的預售條件後。一般而言，在我們開始預售在建物業和該等物業竣工之間存在時差，一般介乎12至18個月，視乎物業的位置而定。我們不會確認來自預售物業的任何收益，直至該等物業竣工並已將該等物業的業權轉讓予客戶。因此，鑒於預售的物業未能於相同期間內竣工，我們預售大量總建築面積的期間可能不是我們產生相應高水平收益的期間。因此，我們來自出售物業的收益可能因物業開發的時間表而波動。有關涉及我們預售的風險的進一步資料，請參閱本節「— 影響我們的經營業績及財務表現的主要因素— 預售」分節。

由於物業的市場需求以及物業的類型和位置，所出售物業的已確認平均售價亦因期間不同而波動。此外，平均銷售價格已經並將繼續受到我們經營所處的房地產市場的經濟狀況以及地方政府採用的定價政策的影響，該等政策可能規定了我們物業的售價範圍。

於往績記錄期間，我們的投資物業之一滙景城於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月投入營運，其分別產生租賃收入零、零、零及人民幣1.5百萬元。

財務資料

下表載列於所示年度／期間按地區、物業種類及項目種類劃分的物業銷售收益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
總收益	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,314,733
以地區劃分					
東莞	2,092,663	1,197,774	1,204,202	901,093	467,788
河源	—	—	481,628	474,160	651,844
合肥	—	—	552,632	—	195,101
以物業種類劃分					
住宅					
分層住宅	1,477,859	1,135,257	2,015,830	1,280,325	1,148,357
別墅	594,996	39,700	42,091	33,445	10,905
商業					
零售	3,206	9,013	98,719	44,717	105,769
停車場	16,602	13,804	81,822	16,766	49,702
以項目種類劃分					
住宅物業項目	2,092,663	690,475	1,248,566	1,142,806	909,065
綜合物業項目	—	507,299	989,896	232,447	405,668

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們在東莞銷售物業所產生的收益分別為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣1,204.2百萬元及人民幣467.8百萬元，分別佔各期間的總收益100.0%、100.0%、53.8%及35.6%。我們在河源及合肥產生若干部分的銷售物業收益，合共分別佔截至2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的總收益46.2%及64.4%。

自2017年10月起，我們開始預售衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮，相關所得款項記錄為合約負債，並將在該等物業預期於2020年12月交付後確認為收益。有關合約負債的詳情，請參閱本節「債務—合約負債」分節。

於往績記錄期間，我們並無確認任何有關滙景發展環球中心的收益，由於其由我們的合資企業湖南發展持有，其財務報表並無於本集團的財務報表中綜合入賬。有關滙景發展環球中心的更多資料，請參閱本招股章程「業務—我們的物業—我們的已竣工物業及在建物業—我們於長沙的物業項目」分節。

財務資料

下表載列於所示年度／期間我們從物業銷售產生的收益、已確認的建築面積及每平方米平均售價：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益
	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元
御海藍岸															
住宅															
分層住宅	83,824	6,783	568,579	56,065	10,957	614,289	49,166	12,527	615,913	47,958	12,363	592,895	3,107	15,723	48,850
別墅	36,968	12,280	453,951	2,866	12,424	35,607	2,940	14,317	42,091	2,330	14,354	33,445	315	16,175	5,095
商業															
零售	180	17,811	3,206	50	14,760	738	1,371	18,125	24,849	764	17,648	13,483	597	15,628	9,330
停車位															
停車場	—	—	—	—	—	—	3,156	8,054	25,419	—	—	—	384	7,633	2,931
小計	120,972	8,479	1,025,736	58,981	11,031	650,634	56,633	12,506	708,272	51,052	12,533	639,823	4,403	15,037	66,206
城市山谷及御泉香山															
住宅															
分層住宅	118,664	7,022	833,288	1,144	7,635	8,734	—	—	—	—	—	—	—	—	—
別墅	12,692	11,113	141,045	391	10,468	4,093	—	—	—	—	—	—	445	13,056	5,810
商業															
零售	—	—	—	414	19,988	8,275	1,116	18,341	20,469	606	19,896	12,057	58	21,103	1,224
停車位															
停車場	699	7,426	5,191	—	—	—	961	9,606	9,231	—	—	—	5,335	7,398	39,468
小計	132,055	7,418	979,524	1,949	10,827	21,102	2,077	14,299	29,700	606	19,896	12,057	5,838	7,965	46,502
帝景峰、世紀雙子、 滙景華府、滙景銀座 及中央華府															
住宅															
分層住宅	5,846	12,999	75,992	431	11,450	4,935	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車位															
停車場	1,483	7,695	11,411	1,641	8,412	13,804	3,468	8,352	28,966	2,096	7,999	16,766	666	7,333	4,884
小計	7,329	11,926	87,403	2,072	9,044	18,739	3,468	8,352	28,966	2,096	7,999	16,766	666	7,333	4,884
滙景城市中心															
住宅															
分層住宅	—	—	—	44,574	11,381	507,299	29,348	13,629	399,993	17,085	13,605	232,447	13,592	12,407	168,635
商業															
零售	—	—	—	—	—	—	649	29,376	19,065	—	—	—	1,430	27,631	39,513
停車位															
停車場	—	—	—	—	—	—	2,677	6,801	18,206	—	—	—	338	7,157	2,419
小計	—	—	—	44,574	11,381	507,299	32,674	13,383	437,264	17,085	13,605	232,447	15,360	13,709	210,567
外灘8號															
住宅															
分層住宅	—	—	—	—	—	—	78,711	5,683	447,292	77,719	5,854	454,983	76,947	7,986	614,520
商業															
零售	—	—	—	—	—	—	2,241	15,322	34,336	1,274	15,053	19,177	3,041	12,274	37,324
小計	—	—	—	—	—	—	80,952	5,950	481,628	78,993	6,003	474,160	79,988	8,149	651,844
合肥滙景城市中心															
住宅															
分層住宅	—	—	—	—	—	—	35,625	15,512	552,632	—	—	—	15,353	12,708	195,101
小計	—	—	—	—	—	—	35,625	15,512	552,632	—	—	—	15,353	12,708	195,101

財務資料

	12月31日									6月30日					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益
	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	平方米	每平方米 人民幣元	人民幣 千元
御海藍岸·臻品 住宅 分層住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,028	15,104	121,251
商業 零售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	831	22,116	18,378
小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,859	15,761	139,629
總計	260,356	8,038	2,092,663	107,576	11,134	1,197,774	211,429	10,587	2,238,462	149,832	9,179	1,375,253	130,467	10,077	1,314,733

僅供說明用途，下表說明平均售價的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據平均售價於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為5%、22%及39%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
平均售價的假設 性變動					
+/- 5%	±104,633	±59,889	±111,923	±68,763	±65,737
+/- 22%	±460,386	±263,510	±492,462	±302,556	±289,241
+/- 39%	±816,139	±467,132	±873,000	±536,349	±512,746

僅供說明用途，下表說明已交付建築面積的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據已交付建築面積於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為13%、55%及97%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已交付建築面積的 假設性波動					
+/- 13%	±272,046	±155,711	±291,000	±178,783	±170,915
+/- 55%	±1,150,965	±658,776	±1,231,154	±756,389	±723,103
+/- 97%	±2,029,883	±1,161,841	±2,171,308	±1,333,995	±1,275,291

財務資料

有關往績記錄期間收益波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

銷售成本

下表載列於所示年度／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	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	1,461,542	547,674	1,045,469	697,236	632,227
投資物業租賃	—	—	—	—	1,200
	<u>1,461,542</u>	<u>547,674</u>	<u>1,045,469</u>	<u>697,236</u>	<u>633,427</u>

於往績記錄期間，物業銷售產的銷售成本包括建築成本、土地收購成本及財務成本。下表載列我們於所示年度／期間已出售物業的成本：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	單位 成本	總成本	佔總成 本比例	單位 成本	總成本	佔總成 本比例	單位 成本	總成本	佔總成 本比例	單位 成本	總成本	佔總成 本比例	單位 成本	總成本	佔總成 本比例
每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	
建築成本	3,861	1,005,238	68.8	3,460	372,227	68.0	3,374	713,278	68.2	2,996	448,931	64.4	2,981	388,874	61.5
土地成本	1,077	280,320	19.2	994	106,966	19.5	957	202,332	19.4	1,050	157,311	22.6	1,118	145,916	23.1
財務成本	676	175,984	12.0	637	68,481	12.5	614	129,859	12.4	607	90,994	13.0	747	97,437	15.4
	<u>5,614</u>	<u>1,461,542</u>	<u>100.0</u>	<u>5,091</u>	<u>547,674</u>	<u>100.0</u>	<u>4,945</u>	<u>1,045,469</u>	<u>100.0</u>	<u>4,653</u>	<u>697,236</u>	<u>100.0</u>	<u>4,846</u>	<u>632,227</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列於所示年度／期間按地區劃分的物業銷售產生的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	單位成本	總成本	單位成本	總成本	單位成本	總成本	單位成本	總成本	單位成本	總成本
每平方米 人民幣元	人民幣 千元	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	
東莞	5,614	1,461,542	5,091	547,674	5,690	539,731	5,410	383,207	7,039	247,247
河源	—	—	—	—	3,909	316,405	3,975	314,029	3,682	294,511
合肥	—	—	—	—	5,315	189,333	—	—	5,893	90,469
	5,614	1,461,542	5,091	547,674	4,945	1,045,469	4,653	697,236	4,846	632,227

建築成本

於往績記錄期間，已售物業的建築成本包括建造物業所產生的所有成本，主要包括(i)委聘第三方承包商(通常涵蓋勞動力及建築材料成本)；(ii)委聘第三方設計師；及(iii)通過第三方供應商購買其他服務及貨品(如內置家俱、廚房用具、照明、雕塑、平面設計、空調維修及地質勘測)所產生的成本。我們的建築成本受多項因素影響，例如建築勞動力成本及建築材料成本(尤其是鋼材及水泥)的價格變動、物業位置及類型、選材、景觀美化及附屬設施開發。

僅供說明用途，下表說明建築成本的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據建築成本於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為13%、53%及92%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
建築成本的假設性變動					
+/- 13%	±130,681	±48,390	±92,726	±58,361	±50,554
+/- 53%	±532,776	±197,280	±378,037	±237,933	±206,103
+/- 92%	±924,819	±342,449	±656,216	±413,017	±357,764

財務資料

土地成本

於往績記錄期間，土地成本指與收購土地使用權有關的成本。我們的土地收購成本受多項因素影響，當中包括物業項目的地點、收購時間、物業項目容積率，以及中國政府政策及法規的變動。我們主要通過第三方及城市更新開發項目為我們的開發項目收購土地，我們亦可能通過拍賣或公開招標程序收購土地。

僅供說明用途，下表說明土地成本的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據土地成本於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為7%、48%及89%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
土地成本的假設性變動					
+/- 7%	±19,622	±7,488	±14,163	±11,012	±10,214
+/- 48%	±134,544	±51,344	±97,119	±75,510	±70,039
+/- 89%	±249,485	±95,200	±180,075	±140,007	±129,865

財務成本

於往績記錄期間，我們將計息借貸產生的利息資本化，惟該利息直接歸屬於特定物業項目的建設。不符合資本化條件的利息已計入費用，並在其產生期間的綜合損益表中入賬為財務成本。資本化利息金額在很大程度上取決於借貸金額、利率及特定物業項目的時間長度。

有關於往績記錄期間銷售成本波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

財務資料

毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	631,121	30.2	650,100	54.3	1,192,993	53.3	678,017	49.3	682,506	51.9
投資物業租賃	—	—	—	—	—	—	—	—	277	18.8
	<u>631,121</u>	30.2	<u>650,100</u>	54.3	<u>1,192,993</u>	53.3	<u>678,017</u>	49.3	<u>682,783</u>	51.9

下表載列於所示年度／期間物業銷售產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	單位 毛利	毛利	毛利率	單位 毛利	毛利	毛利率	單位 毛利	毛利	毛利率	單位 毛利	毛利	毛利率	單位 毛利	毛利	毛利率
每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	每平方米 人民幣元	人民幣 千元	%	
以地區劃分															
東莞	2,424	631,121	30.2	6,043	650,100	54.3	7,005	664,471	55.2	7,311	517,886	57.5	6,279	220,541	47.1
河源	—	—	—	—	—	—	2,041	165,223	34.3	2,027	160,131	33.8	4,467	357,333	54.8
合肥	—	—	—	—	—	—	10,198	363,299	65.7	—	—	—	6,815	104,632	53.6
	2,424	<u>631,121</u>	30.2	6,043	<u>650,100</u>	54.3	5,643	<u>1,192,993</u>	53.3	4,525	<u>678,017</u>	49.3	5,231	<u>682,506</u>	51.9
以物業種類劃分															
住宅															
分層住宅	1,865	388,504	26.3	6,112	624,735	55.0	5,566	1,073,311	53.2	4,395	627,404	49.0	4,984	583,217	50.8
別墅	4,749	235,822	39.6	4,749	15,468	39.0	6,087	17,895	42.5	7,187	16,745	50.1	6,895	5,240	48.1
零售	10,378	1,868	58.3	14,595	6,772	75.1	12,541	67,431	68.3	12,169	32,176	72.0	11,556	68,840	65.1
停車場	2,258	4,927	29.7	1,904	3,125	22.6	3,348	34,356	42.0	807	1,692	10.1	3,750	25,209	50.7
	2,424	<u>631,121</u>	30.2	6,043	<u>650,100</u>	54.3	5,643	<u>1,192,993</u>	53.3	4,525	<u>678,017</u>	49.3	5,231	<u>682,506</u>	51.9
以項目種類劃分															
住宅物業項目	2,424	631,121	30.2	5,707	359,552	52.1	4,064	581,718	46.6	4,003	531,426	46.5	5,022	500,971	55.1
綜合物業項目	—	—	—	6,518	290,548	57.3	8,950	611,275	61.8	8,580	146,591	63.1	5,911	181,535	44.7
	2,424	<u>631,121</u>	30.2	6,043	<u>650,100</u>	54.3	5,643	<u>1,192,993</u>	53.3	4,525	<u>678,017</u>	49.3	5,231	<u>682,506</u>	51.9

財務資料

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得較截至2016年12月31日止年度更高的毛利率。截至2017年及2018年12月31日止年度，御海藍岸產生較高的毛利率，分別為52.8%及54.7%，而截至2016年12月31日止年度的毛利率則為29.6%。該毛利率的增長乃由於御海藍岸的平均售價從截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣8,479元增長30.1%至截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣11,031元所致，而其單位成本於兩個期間維持穩定。

另外，截至2017年及2018年12月31日止年度，滙景城市中心的一部分已於2017年竣工，毛利率分別為57.3%及56.7%，高於2016年交付的物業。

此外，我們於2018年完成並交付合肥滙景城市中心的住宅部分，其截至2018年12月31日止年度的毛利率為65.7%，高於2016年交付的物業，此乃因為我們按相對具有競爭力的價格獲得相關地塊。請參閱本節「經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

與於往績記錄期間我們毛利及毛利率的波動相關之資料，請參閱本節「經營業績」分節。

其他收入及收益

於往績記錄期間，我們的其他收入及收益主要包括利息收入、已沒收按金及來自應收我們合資企業湖南發展款項的利息收入。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。已沒收按金指從若干潛在客戶收到的資金，該等客戶隨後未能與我們訂立銷售合同。其他包括來自租賃若干未售出物業的少量收入，而租賃我們投資物業所產生的租金收入則記作收益。下表載列於所示年度／期間的其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
銀行利息收入	6,725	2,293	874	512	1,421
來自應收一間合資企業 款項的利息收入	1,593	4,908	14,405	4,933	6,621
已沒收按金	4,618	5,287	415	415	624
匯兌差額淨額	2,391	—	—	—	144
其他	1,175	2,039	415	415	6,367
	<u>16,502</u>	<u>14,527</u>	<u>16,109</u>	<u>6,275</u>	<u>15,177</u>

財務資料

有關於往績記錄期間其他收入及收益波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

銷售及分銷開支

於往績記錄期間，銷售及分銷開支主要包括(i)廣告開支，即我們就銷售物業進行的營銷活動；(ii)員工成本，指就我們的銷售人員產生的所有成本，其於該等成本產生的年度支銷；及(iii)佣金開支，指給予我們聘請的銷售經紀的佣金，其於銷售物業所得相關收益獲確認後支銷。

下表載列所示年度／期間的銷售及分銷開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
廣告開支	33,311	27,043	29,004	17,078	16,626
員工成本 ^(附註1)	25,123	19,755	20,241	6,896	8,103
佣金開支	22,177	14,517	18,587	13,887	3,028
銷售辦事處開支	6,723	10,620	2,552	2,011	3,075
其他 ^(附註2)	2,557	992	948	475	578
	<u>89,891</u>	<u>72,927</u>	<u>71,332</u>	<u>40,347</u>	<u>31,410</u>

附註：

1. 包括薪金、僱員福利及社會保險。
2. 主要包括交通及差旅開支以及折舊及攤銷開支。

財務資料

於往績記錄期間，我們主要依靠我們本身的僱員銷售物業。下表載列所示年度／期間來自我們本身僱員及銷售經紀的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益	收益	佔總收益	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	人民幣		人民幣	人民幣		人民幣		人民幣	人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
透過我們本身的僱員	1,783,986	85.2	714,584	59.7	1,527,553	68.2	1,115,517	81.1	1,225,981	93.2
透過銷售經紀	308,677	14.8	483,190	40.3	710,909	31.8	259,736	18.9	88,752	6.8
	<u>2,092,663</u>	<u>100.0</u>	<u>1,197,774</u>	<u>100.0</u>	<u>2,238,462</u>	<u>100.0</u>	<u>1,375,253</u>	<u>100.0</u>	<u>1,314,733</u>	<u>100.0</u>

儘管銷售代理貢獻的收益從截至2016年12月31日止年度的人民幣308.7百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣483.2百萬元，佣金開支從截至2016年12月31日止年度的人民幣22.2百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣14.5百萬元，此主要是因為我們於2016年向超額實現銷售目標的若干代理提供一次性特別獎金所致。該獎金計劃自2017年起未有提供。截至2019年6月30日止六個月的佣金開支從2018年同期的人民幣13.9百萬元進一步減少至人民幣3.0百萬元，這與銷售代理產生的收入減少相對應，有關收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣259.7百萬元減少至2019年同期的人民幣88.8百萬元，原因是於截至2019年6月30日止六個月本集團大致倚賴我們自身的員工銷售物業。

有關於往績記錄期間銷售及分銷開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

行政開支

於往績記錄期間，行政開支主要包括員工成本及業務發展開支。行政開支一般受業務擴展影響，進一步導致員工成本及業務發展開支增加。

財務資料

下表載列我們於所示年度／期間的行政開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
員工成本 ^(附註1)	23,623	56,587	84,499	45,350	46,351
業務發展開支	10,065	23,005	36,663	18,477	15,018
法律及專業費用	5,304	11,285	12,987	8,435	9,902
其他稅務開支 ^(附註2)	16,707	11,418	12,080	3,422	2,799
租金開支	1,017	2,073	1,104	992	207
折舊及攤銷	7,365	9,134	10,507	4,988	5,749
辦公室開支	3,981	6,134	4,034	3,596	5,397
保安員開支	2,207	3,850	3,776	2,555	5,044
以權益結算的購股權開支	—	—	—	—	16,310
匯兌差額淨額	—	3,480	6,917	3,452	—
其他 ^(附註3)	4,424	9,241	8,062	2,270	2,233
	<u>74,693</u>	<u>136,207</u>	<u>180,629</u>	<u>93,537</u>	<u>109,010</u>

附註：

1. 包括薪金、僱員福利及社會保險。
2. 包括與我們業務經營有關的所有稅務開支(企業所得稅開支及土地增值稅除外)。
3. 主要包括招聘開支、核數費用及銀行手續費開支。

有關於往績記錄期間我們的行政開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

財務資料

其他開支

其他開支主要包括慈善捐贈開支、就於2017年終止收購物業項目的沒收按金，及就2018年延遲完成若干物業建設所計提的撥備。下表載列於所示年度／期間的其他開支明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
慈善捐贈	3,010	650	884	—	130
逾期繳稅的附加費	838	228	470	—	194
其他	661	10,706	11,340	1,341	2,759
	<u>4,509</u>	<u>11,584</u>	<u>12,694</u>	<u>1,341</u>	<u>3,083</u>

有關於往績記錄期間其他開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

分佔一家合資企業虧損

分佔一家合資企業虧損指經參考本集團於合資公司湖南發展中的股權，本集團按比例承擔該公司所產生虧損的部分。

湖南發展由本集團、湖南發展資產管理集團有限公司及湖南高新創業投資集團有限公司(後兩者均為獨立第三方)分別擁有49%、35.7%及15.3%權益。有關湖南發展的合資夥伴的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」分節。

滙景發展環球中心位於長沙市天心區湘江沿岸。該物業項目總地盤面積27,081平方米，規劃建築面積296,614平方米，包括高層分層住宅、商業寫字樓及零售商業空間。

於2019年6月30日，滙景發展環球中心已產生開發成本人民幣1,174.1百萬元，預期於完成前將進一步產生人民幣533.8百萬元。

於最後實際可行日期，滙景發展環球中心仍在建設。我們預期該開發項目將於2019年12月完成。有關開發滙景發展環球中心的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業—我們位於長沙的物業項目—16.滙景發展環球中心」分節。

財務資料

於最後實際可行日期，本集團預期將不會就完成開發滙景發展環球中心而向湖南發展作出進一步投資。

財務成本

於往績記錄期間，我們將大部分就計息借貸產生的利息資本化，惟該利息直接歸屬於特定物業項目的建設。不符合資本化條件的利息已支銷，並在其產生期間的綜合損益表中入賬為財務成本。下表載列所示年度／期間我們的財務成本及資本化利息明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
銀行及其他借款的利息	135,732	150,909	206,872	88,829	122,239
租賃負債的利息部分	413	473	445	267	236
收益合同所產生的利息 開支	18,246	53,140	34,645	5,783	2,556
減：資本化利息	(120,214)	(153,875)	(164,423)	(67,804)	(90,744)
財務成本	<u>34,177</u>	<u>50,647</u>	<u>77,539</u>	<u>27,075</u>	<u>34,287</u>

僅供說明用途，下表說明資本化比率的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據於往績記錄期間之資本化比率的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為2%、6%及10%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
資本化比率的假設性變動					
+/- 2%	± 3,088	± 4,090	± 4,839	± 1,898	± 2,501
+/- 6%	± 9,263	± 12,271	± 14,518	± 5,693	± 7,502
+/- 10%	± 15,439	± 20,452	± 24,196	± 9,488	± 12,503

有關於往績記錄期間財務成本波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支包括於往績記錄期間在中國就土地增值稅及企業所得稅計提的撥備。下表載列我們於所示年度／期間的所得稅開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019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
企業所得稅	125,521	135,357	202,350	139,854	152,325
土地增值稅	129,502	198,627	328,410	183,021	178,371
遞延稅項	(5,037)	(47,171)	5,622	(24,923)	(35,355)
	<u>249,986</u>	<u>286,813</u>	<u>536,382</u>	<u>297,952</u>	<u>295,341</u>
實際稅率 ^(附註1)	42.5%	64.5%	57.2%	55.4%	58.1%

附註：

- 按年／期內所得稅開支除以年／期內除稅前溢利計算。

企業所得稅

根據企業所得稅法，我們在中國註冊成立的所有附屬公司均須按25%的統一企業所得稅稅率納稅，且我們無權享有任何優惠所得稅稅率。董事認為，於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日的即期所得稅撥備分別為人民幣94.6百萬元、人民幣131.7百萬元、人民幣317.5百萬元及人民幣452.5百萬元屬足夠。

土地增值稅

根據中國法律法規，出售物業須就於該土地上的相關土地及改善的增值價值按累進稅率繳納土地增值稅。增值價值按出售物業所得收益減可扣稅開支(包括土地成本及出售物業所產生的有關物業開發開支)進行計算，而適用的土地增值稅率取決於增值稅率(其乃按增值價值除以可扣稅開支計算)。當普通住宅單位的升值比率低於合計20%時，土地增值稅獲豁免。本集團已根據中國相關稅務規則所載的我們管理層要求備忘錄中就土地增值稅計提撥備。

於往績記錄期間，本集團根據相關稅務法規按銷售所得款項的2%至3%稅率預付增值稅。本集團將向相關稅務局落實項目的土地增值稅，日期為下列三者中的最早者：(i) 85%的可銷售建築面積已售出；(ii) 預售許可證頒發起三年之日；及(iii) 稅務部門要求的任何其他日期。

財務資料

有關往績記錄期間我們的所得稅開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

經營業績

截至2018年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

收益

截至2018年及2019年6月30日止六個月，收益保持穩定，分別為人民幣1,375.3百萬元及人民幣1,316.2百萬元。交付的建築面積從截至2018年6月30日止六個月的149,832平方米減少至截至2019年6月30日止六個月的130,467平方米，而平均售價由每平方米人民幣9,179元增至每平方米人民幣10,077元，此乃因為於2019年上半年交付的御海藍岸·臻品及合肥滙景城市中心的平均售價分別為每平方米人民幣15,761元及每平方米人民幣12,708元所致。

銷售成本

與收益小幅減少相對應，銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣697.2百萬元輕微減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣633.4百萬元，乃由於與2018年同期相比，於截至2019年6月30日止六個月所交付建築面積減少而單位成本則輕微增加所致。

與截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月錄得的比例相比，於截至2019年6月30日止六個月，我們錄得建築成本佔總成本相對較低的比例，乃由於在截至2019年6月30日止六個月，單位土地成本及財務成本增加所致。

毛利及毛利率

截至2018年及2019年6月30日止六個月，毛利率分別保持穩定於人民幣678.0百萬元及人民幣682.8百萬元，而毛利率分別為49.3%及51.9%。

其他收入及收益

截至2018年及2019年6月30日止六個月，其他收入及收益分別由人民幣6.3百萬元增加人民幣8.9百萬元至人民幣15.2百萬元。該增加乃由於(i)截至2019年6月30日止六個月，歸類於「其他」項下的未出售物業及停車位所產生的租金收入增加，及(ii)與來自應收一間合資企業款項有關的利息收入增加所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣40.3百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣31.4百萬元，主要由於截至2019年6月30日止六個月的佣金開支較2018年同期減少人民幣10.9百萬元。銷售及分銷開支減少部分由同期員工成本由人民幣6.9百萬元增加至人民幣8.1百萬元所抵銷。

行政開支

截至2018年及2019年6月30日止六個月，行政開支分別由人民幣93.5百萬元增加至人民幣109.0百萬元，主要由於截至2019年6月30日止六個月，我們以股權結算的購股權產生開支人民幣16.3百萬元。購股權獲授用於向本集團經營及業務營運的若干貢獻者提供獎勵。

其他開支

截至2018年及2019年6月30日止六個月，其他開支分別由人民幣1.3百萬元增加至人民幣3.1百萬元，主要由於雜項開支增加所致。

上市開支

截至2019年6月30日止六個月，我們產生上市開支人民幣13.9百萬元，而於2018年同期則並無錄得有關開支。有關上市開支的更多資料，請參閱本節「上市開支」分節。

投資物業公平值收益

截至2018年及2019年6月30日止六個月，投資物業公平值收益分別由人民幣21.2百萬元大幅減少至人民幣8.4百萬元，乃由於物業估值師認為於截至2019年6月30日止六個月我們投資項目的公平值相對保持穩定。

分佔一家合資企業虧損

分佔一家合資企業虧損由截至2018年6月30日止六個月人民幣5.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月人民幣6.0百萬元。

財務成本

財務成本由截至2018年6月30日止六個月人民幣27.1百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月人民幣34.3百萬元，主要是由於截至2019年6月30日止六個月的銀行借款增加所致。

所得稅開支

截至2018年及2019年6月30日止六個月，所得稅開支保持穩定，分別為人民幣298.0百萬元及人民幣295.3百萬元，各期間的實際所得稅率分別為55.4%及58.1%。實際所得稅率增加主要是由於與若干中國虧損附屬公司有關的未確認稅項虧損增加所致。

純利及純利率

純利分別由截至2018年6月30日止六個月人民幣240.3百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月人民幣213.3百萬元，各期間的純利率則由17.5%下跌至16.2%。純利率下跌乃主要由於截至2019年6月30日止六個月的行政開支及上市開支較高以及投資物業的公平值收益較低所致。

截至2017年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，收益分別由人民幣1,197.8百萬元增加86.9%至人民幣2,238.5百萬元，此乃由於開始確認我們於河源及合肥的項目收益，致使2018年交付的建築面積增加96.5%。

截至2017年及2018年12月31日止年度，建築面積分別由107,576平方米增加96.5%至211,429平方米，主要由於交付河源的外灘8號一期物業及合肥滙景城市中心住宅部分，兩者的總建築面積佔截至2018年12月31日止年度交付的總建築面積的55.1%。

截至2017年及2018年12月31日止年度，平均售價分別由人民幣11,134元略減4.9%至人民幣10,587元，主要由於交付平均售價於2018年為每平方米人民幣5,950元的外灘8號一期項目，其總建築面積佔截至2018年12月31日止年度交付的總建築面積的38.3%，部分抵銷了(i)同期御海藍岸的平均售價由人民幣11,031元增加13.4%至人民幣12,506元及同期滙景城市中心一期的平均售價由人民幣11,381元增加17.6%至人民幣13,383元，兩者合共佔2018年同期交付總建築面積的42.2%；及(ii)交付平均售價為每平方米人民幣15,512元的合肥滙景城市中心，佔截至2018年12月31日止年度已交付總建築面積的16.8%。

合肥滙景城市中心為綜合體物業，包括(i)待售住宅部分及(ii)我們持作以獲得租金收入及資本增值的商業部分。有關合肥滙景城市中心商業部分的進一步詳情，請參閱本節「一經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

銷售成本

與收益增加86.9%相對應，我們的銷售成本於2018年同期由人民幣547.7百萬元增加90.9%至人民幣1,045.5百萬元，主要由於營運規模大幅增加(可由2018年已售建築面積較2017年增加96.5%佐證)所致，但部分被2018年單位成本由每平方米人民幣5,091元較2017年減少2.9%至每平方米人民幣4,945元所抵銷。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利從人民幣650.1百萬元增加83.5%至人民幣1,193.0百萬元。於同期，毛利率維持平穩，於截至2017年及2018年12月31日止年度分別為54.3%及53.3%。

其他收入及收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們分別產生其他收入及收益人民幣14.5百萬元及人民幣16.1百萬元，其中(i)向湖南發展提供貸款的利息收入由人民幣4.9百萬元增加193.9%至人民幣14.4百萬元，與我們向湖南發展發放貸款增加相對應，及(ii)已沒收按金由人民幣5.3百萬元減少至人民幣0.4百萬元。

銷售及分銷開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，銷售及分銷開支分別由人民幣72.9百萬元稍減2.2%至人民幣71.3百萬元，其中(i)截至2017年及2018年12月31日止年度，銷售辦事處開支從人民幣10.6百萬元減少人民幣8.0百萬元至人民幣2.6百萬元，主要由於在2017年我們於河源及合肥開設辦事處，及(ii)截至2017年及2018年12月31日止年度，佣金開支由人民幣14.5百萬元增加28.3%至人民幣18.6百萬元，部分與收益於同期增加相對應。於往績記錄期間，我們的佣金開支波動並非與收益變動完全對應，原因為若干部分物業由我們的銷售僱員銷售，其有關成本於產生年度已支銷。

行政開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，行政開支分別由人民幣136.2百萬元大幅增加32.6%至人民幣180.6百萬元，主要由於業務擴展(可由我們於2018年的建設活動增加佐證)，令員工成本、法律專業費用、業務開發開支及其他雜項開支增加。

其他開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，其他開支分別由人民幣11.6百萬元增加至人民幣12.7百萬元，由於2018年基於撥備原則就延遲完成合肥滙景城市中心的建設而計提人民幣8.0百萬元的撥備。直至最後實際可行日期，我們並未被要求就有關延誤作出任何賠償，惟本招股章程「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件 — (A)延遲動工開發及／或竣工」分節所載的人民幣24.8百萬元除外，該筆款項已於2017年1月悉數結清。

投資物業公平值收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，投資物業公平值收益分別從人民幣61.1百萬元增加至人民幣90.8百萬元。有關投資物業的進一步詳情，請參閱本節「一經選定綜合財務狀況表項目說明 — 投資物業」分節。

分佔一家合資企業虧損

截至2017年及2018年12月31日止年度，分佔合資企業的虧損額分別由人民幣9.6百萬元稍增至人民幣10.3百萬元，此乃由於由湖南發展持有的滙景發展環球中心的營運開支增加所致。同期，由於在2017年12月取得滙景發展環球中心的預售許可證後開始預售物業，使銷售開支增加，故湖南發展的營運開支增加，惟於往績記錄期間並無向客戶交付物業。

財務成本

截至2017年及2018年12月31日止年度，財務成本分別由人民幣50.6百萬元增加53.2%至人民幣77.5百萬元，主要由於銀行及其他借款由2017年12月31日的人民幣1,748.3百萬元增加42.0%至2018年12月31日的人民幣2,483.4百萬元，部分由相應期間的資本化利息所抵銷。有關往績記錄期間我們借貸的進一步詳情，請參閱本節「一債務」分節。

所得稅開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，由於除稅前溢利由人民幣444.7百萬元增加110.8%至人民幣937.4百萬元，同期所得稅開支由人民幣286.8百萬元增加87.0%至人民幣536.4百萬元，而同期實際所得稅稅率由64.5%降至57.2%，主要由於同期整體土地增值稅減少所致。

純利及純利率

截至2017年及2018年12月31日止年度，基於上述原因，純利由人民幣157.9百萬元增加154.0%至人民幣401.0百萬元，而同期純利率則由13.2%增至17.9%。

截至2016年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的收益分別從人民幣2,092.7百萬元減少42.8%至人民幣1,197.8百萬元，主要由於在該期間已交付建築面積從260,356平方米下降58.7%至107,576平方米，其部分被同期每平方米平均售價由人民幣8,038元增加38.5%至人民幣11,134元所抵銷。

銷售成本

與收益減少42.8%部分相對應，銷售成本於同期從人民幣1,461.5百萬元減少62.5%至人民幣547.7百萬元，其原因是由於(i)該期間的已交付建築面積減少58.7%及(ii)同期每平方米單位成本從人民幣5,614元減少9.3%至人民幣5,091元所致。

單位成本下降9.3%主要由於截至2016年及2017年12月31日止年度，所交付別墅的建築面積從49,660平方米減少至3,257平方米，而在以往，別墅類型物業的單位土地成本高於分層住宅類物業。

毛利及毛利率

基於上述原因，截至2016年及2017年12月31日止年度，毛利由人民幣631.1百萬元增加3.0%至人民幣650.1百萬元。於同期，毛利率由30.2%大幅上升至54.3%，其原因是同期平均售價增加38.5%，同時單位成本減少9.3%所致。

其他收入及收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們分別產生其他收入及收益人民幣16.5百萬元及人民幣14.5百萬元，其中(i)來自湖南發展的貸款的利息收入由人民幣1.6百萬元增至人民幣4.9百萬元，由於我們向湖南發展發放的貸款增加；及(ii)銀行利息收入由人民幣6.7百萬元降至人民幣2.3百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2016年12月31日止年度人民幣89.9百萬元減少18.9%至截至2017年12月31日止年度人民幣72.9百萬元，主要由於廣告開支由人民幣33.3百萬元減少18.9%至人民幣27.0百萬元，因為我們相信我們已於東莞建立一定的市場聲譽。因此於2017年就當時的現有物業開展較少的市場推廣活動。此外，銷售佣金開支由截至2016年12月31日止年度人民幣22.2百萬元減少34.7%至截至2017年12月31日止年度人民幣14.5百萬元，部分與同期收益減少相對應。

行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度人民幣74.7百萬元大幅增加82.3%至截至2017年12月31日止年度人民幣136.2百萬元，主要由於(i)員工成本及(ii)業務發展開支增加所致。

員工成本由截至2016年12月31日止年度人民幣23.6百萬元增加至截至2017年12月31日止年度人民幣56.6百萬元，主要由於我們物業發展部門的若干員工於2017年獲調配執行我們的若干管理職能，致令相關員工成本錄為行政開支所致，而該等員工先前產生的員工成本被資本化為發展中物業及持作出售的已竣工物業的成本。

業務發展開支由截至2016年12月31日止年度人民幣10.1百萬元增加至截至2017年12月31日止年度人民幣23.0百萬元，主要由於我們於2017年產生更多業務發展開支以尋求機遇投資潛在城市更新項目所致，例如，我們於同年訂立多項合約以收購包括清溪三星第一片區、清溪三星第二片區及清溪三中片區在內的地塊。

其他開支

其他開支由截至2016年12月31日止年度人民幣4.5百萬元增至截至2017年12月31日止年度人民幣11.6百萬元，主要由於對我們作出的仲裁裁決導致該期間沒收按金增加人民幣10.0百萬元所致。

投資物業公平值收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們分別就投資物業產生公平值收益人民幣153.8百萬元及人民幣61.1百萬元。有關投資物業的進一步詳情，請參閱本節「一經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

分佔一家合資企業虧損

截至2016年及2017年12月31日止年度，分佔一家合資企業虧損分別維持穩定於人民幣9.8百萬元及人民幣9.6百萬元，此乃由於湖南發展所持有的滙景發展環球中心於往績記錄期間仍在進行開發。

財務成本

財務成本由截至2016年12月31日止年度人民幣34.2百萬元增加48.0%至截至2017年12月31日止年度人民幣50.6百萬元，與計息借款由2016年12月31日的人民幣1,099.2百萬元增加59.1%至2017年12月31日的人民幣1,748.3百萬元相對應。

所得稅開支

所得稅開支從截至2016年12月31日止年度人民幣250.0百萬元增加14.7%至截至2017年12月31日止年度人民幣286.8百萬元，但於同期除稅前溢利從人民幣588.4百萬元降至人民幣444.7百萬元，主要原因為(i)於該期間土地增值稅從人民幣129.5百萬元增長53.4%至人民幣198.6百萬元，而(ii)遞延稅項從截至2016年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元增加人民幣42.2百萬元至截至2017年12月31日止年度的人民幣47.2百萬元，乃產生自未確認稅項虧損的增加。

儘管截至2017年12月31日止年度，銷售物業產生的收益與2016年同期相比減少42.8%，惟土地增值稅增加53.4%，主要由於所交付物業的增值率提高。

基於上述原因，截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的實際所得稅率從42.5%升至64.5%。

純利及純利率

截至2016年及2017年12月31日止年度，年內溢利分別從人民幣338.4百萬元減少53.3%至人民幣157.9百萬元，此主要由於(i)截至2017年12月31日止年度的投資物業公平值收益減少人民幣92.7百萬元及(ii)截至2017年12月31日止年度的行政開支增加人民幣61.5百萬元。鑒於類似原因，純利率由截至2016年12月31日止年度的16.2%減少至截至2017年12月31日止年度的13.2%。

財務資料

經選定綜合財務狀況表項目說明

下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況表，其乃摘錄自會計師報告：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14,691	11,262	20,026	18,551
使用權資產	8,798	8,968	4,897	6,543
投資物業	566,700	732,100	932,300	956,300
無形資產	3,160	3,747	4,544	5,589
於一家合資企業的投資	94,968	80,630	56,479	44,106
持作開發以供出售的土地	23,701	23,701	23,701	261,238
來自一家合資企業的				
應收款項	128,273	277,897	458,841	471,823
遞延稅項資產	34,532	94,339	111,425	148,877
	<u>874,823</u>	<u>1,232,644</u>	<u>1,612,213</u>	<u>1,913,027</u>
流動資產				
持作開發以供出售的土地	406,174	1,002,265	1,385,367	1,386,633
在建物業	1,483,957	1,516,400	2,312,033	2,040,320
持作出售的已竣工物業	509,133	980,753	805,669	1,242,580
貿易應收賬款	950	2,560	3,368	2,393
預付款項、其他應收款項及				
其他資產	413,599	1,051,626	944,854	1,461,183
應收董事款項	21,895	33,654	157,989	824,879
應收關聯方款項	1,235,922	1,546,289	2,303,327	—
預付企業所得稅	6,797	680	—	8,252
預付土地增值稅	18,907	16,240	3,577	16,378
受限制現金	154,546	223,593	285,769	511,733
現金及現金等價物	175,351	97,936	158,662	214,660
	<u>4,427,231</u>	<u>6,471,996</u>	<u>8,360,615</u>	<u>7,709,011</u>

財務資料

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
貿易應付賬款	779,701	939,292	917,714	1,081,536
其他應付款項、已收按金及 應計費用	189,324	348,829	692,075	428,751
租賃負債	2,832	4,723	3,645	4,123
合約負債	1,423,879	1,986,516	1,618,240	1,873,375
應付董事款項	184,106	185,078	383,935	—
應付關聯方款項	253,879	654,486	1,427,197	—
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550
計息銀行及其他借款	579,210	796,298	897,095	1,109,270
企業所得稅撥備	94,558	131,739	317,516	452,483
土地增值稅撥備	80,397	237,826	361,522	507,249
	<u>4,331,586</u>	<u>5,942,387</u>	<u>7,220,639</u>	<u>6,347,337</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借款	520,000	952,035	1,586,265	1,880,078
租賃負債	6,141	4,398	1,148	1,662
遞延稅項負債	41,462	54,098	76,806	78,903
	<u>567,603</u>	<u>1,010,531</u>	<u>1,664,219</u>	<u>1,960,643</u>
資產淨值	<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	—	—	—	—
儲備	397,361	556,512	958,176	1,184,888
	<u>397,361</u>	<u>556,512</u>	<u>958,176</u>	<u>1,184,888</u>
非控股權益	5,504	195,210	129,794	129,170
	<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>

* 低於人民幣500元。

投資物業

除按我們需要提供待售物業外，我們可選擇保留若干具有戰略價值作投資物業的自主開發商業物業的所有權，以產生穩定的經常性收入來源。於往績記錄期間，投資

財務資料

物業指於2018年6月竣工的滙景城及預計於2020年2月竣工的合肥滙景城市中心的商業部分，我們持有該兩項物業以收取租金收入及資本增值。

下表載列於所示日期的投資物業明細：

	已竣工 投資物業	在建 投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日的賬面值	—	234,700	234,700
添置	—	85,401	85,401
收購附屬公司	—	92,800	92,800
公平值調整收益	—	153,799	153,799
於2016年12月31日及2017年1月1日的 賬面值	—	566,700	566,700
添置	—	104,295	104,295
公平值調整收益	—	61,105	61,105
於2017年12月31日及2018年1月1日的 賬面值	—	732,100	732,100
添置	—	109,370	109,370
自在建投資物業轉撥至已竣工投資 物業	309,080	(309,080)	—
公平值調整收益	30,520	60,310	90,830
於2018年12月31日及 2019年1月1日的賬面值	339,600	592,700	932,300
添置	—	15,613	15,613
公平值調整收益	—	8,387	8,387
於2019年6月30日的賬面值	<u>339,600</u>	<u>616,700</u>	<u>956,300</u>

於往績記錄期間，我們按公平值計量投資物業，並於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別錄得增長人民幣153.8百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣90.8百萬元及人民幣8.4百萬元。此乃主要由於我們開發投資物業(包括合肥滙景城市中心及滙景城)，除滙景城於2018年6月竣工外，彼等均為在建投資物業。

財務資料

隨著投資物業的開發將產生開發成本(包括但不限於建設成本、代理費、融資成本、稅項及建成部分的預期銷售利潤)，其通常會增加所錄得公平值，並顯示該等物業的估值。

因此，當該等投資物業的建設取得重大進展時，新建部分的公平值將相應地反映於賬面上。

此外，使公平值增加的另一個因素是，合肥滙景城市中心的土地於其收購年度乃以相對具競爭力的價格購得，而該地區內透過公開拍賣、招標及掛牌所售土地的交易價格則相對較高。此因素尤其適用於在2016年透過收購合肥富華收購合肥滙景城市中心相關土地(「合肥土地」)後的第一年年末，即2016年末。

我們能按相對具有競爭力的價格收購合肥滙景市中心的土地，因為於我們收購前，共同間接持有合肥富華(其持有合肥土地)大部分股份的兩名賣方因其自身的商業考慮而無意進一步撥付資金用於發展合肥土地，並認為彼等可從出售合肥土地至本集團而賺取溢利，因為彼等的土地收購成本甚低。

我們合同中收購合肥富華之上述出售對手方為：

對手方	背景
英屬處女群島公司	由三名獨立第三方最終持有的控股公司，就董事所深知，彼等分別為(i)一家於香港從事諮詢業務的公司之董事；(ii)一家於香港從事貿易業務的公司之董事；及(iii)一家根據證券及期貨條例可從事受規管活動的持牌法團之董事以及香港的一個商會
中國公司	一家涉及製造及銷售服裝、配件、防火服及靜電釋放安全服的公司，其全資擁有惠州富紳投資管理有限公司(於2016年4月26日，我們於該日同意收購合肥富華)

據董事所知，於收購日期，我們合同中收購合肥富華之上述出售對手方各自均為獨立第三方。

有關釐定投資物業公平值的更多資料(包括釐定其公平值的方法)，請參閱會計師報告的附註14。

於一家合資企業的投資

合資企業投資指我們於湖南發展的投資，其為滙景發展環球中心的項目公司，我們持有此公司的49%股本權益。有關滙景發展環球中心的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業—我們於長沙的物業開發項目」分節。

鑑於在2019年6月30日(i)湖南發展已預售的建築面積約為31,067平方米，並獲得預售所得款項約人民幣583.2百萬元；及(ii)於2019年6月30日滙景發展環球中心的市值約人民幣62億元(當中我們應佔約人民幣30億元)已超出投資成本(我們記錄為於一家合資企業的投資)人民幣44.1百萬元，故並無就湖南發展的投資計提減值撥備。

持作開發以供出售的土地

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們持作開發以供出售的土地(包括流動及非流動部分)分別為人民幣429.9百萬元、人民幣1,026.0百萬元、人民幣1,409.1百萬元及人民幣1,647.9百萬元。於往績記錄期間，持作開發以供出售的土地的整體增加主要由於收購新物業項目，部分被物業項目施工所抵銷，而相關物業項目的賬面值已轉撥至在建物業。

直至2019年9月30日，於2019年6月30日總金額為人民幣106.9百萬元(即6.5%)的持作開發以供出售的土地已轉撥至在建物業。

有關我們土地儲備的更多資料，請參閱本招股章程「業務—我們的物業—土地儲備」分節。

財務資料

在建物業

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的在建物業分別為人民幣1,484.0百萬元、人民幣1,516.4百萬元、人民幣2,312.0百萬元及人民幣2,040.3百萬元。在建物業整體增加主要由於在施工時將持作開發以供出售的土地轉移至在建物業，部分由在竣工時將在建物業轉移至已竣工物業所抵銷。下表載列於所示日期在建物業的若干數據：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於正常營運週期內收回的在建物業：				
一年內	765,787	965,705	1,149,502	1,016,967
一年後	718,170	550,695	1,162,531	1,023,353
	1,483,957	1,516,400	2,312,033	2,040,320

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，賬面值分別為人民幣1,342.3百萬元、人民幣1,273.6百萬元、人民幣871.5百萬元及人民幣465.1百萬元的若干在建物業已作為取得銀行及其他借款的抵押。

直至2019年9月30日，概無於2019年6月30日尚未完成的在建物業轉換為持作出售的已竣工物業。

有關我們在建物業的更多資料，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業 — 我們的已竣工物業及在建物業」分節。

持作出售的已竣工物業

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們持作出售的已竣工物業分別約為人民幣509.1百萬元、人民幣980.8百萬元、人民幣805.7百萬元及人民幣1,242.6百萬元。我們持作出售的已竣工物業包括已簽訂買賣合同但尚未交付的物業。持作出售的已竣工物業的變動主要由於因竣工致使在建物業轉移至持作出售的已竣工物業，並由向客戶交付物業所抵銷。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，分別為數人民幣379.9百萬元、人民幣510.2百萬元、人民幣145.1百萬元及人民幣539.3百萬元的若干持作出售的已竣工物業已抵押予金融機構以取得銀行及其他借款。

財務資料

直至2019年9月30日，總金額為人民幣78.4百萬元(即於2019年6月30日存在的持作出售已竣工物業的6.3%)已交付，並相應確認為銷售成本。

有關我們持作出售的已竣工物業的更多資料，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業 — 我們的已竣工物業及在建物業」分節。

貿易應收賬款

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的貿易應收賬款分別為人民幣1.0百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣2.4百萬元。我們通常會在交付物業前要求預先付款，並尋求嚴格控制其未償還應收賬款，因此我們於往績記錄期間甚少遭受違約付款。此外，由於我們的貿易應收賬款通常是相關的多元化客戶，我們認為並無重大信貸集中風險。於2019年9月30日，已結清我們於2019年6月30日的全部未償還貿易應收賬款。

下表載列於所示日期的貿易應收賬款賬齡分析：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	450	2,560	975	—
超過一年	500	—	2,393	2,393
	<u>950</u>	<u>2,560</u>	<u>3,368</u>	<u>2,393</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，貿易應收賬款的周轉天數分別為0.2天、0.5天、0.5天及0.4天。貿易應收賬款的周轉天數乃按該期間貿易應付賬款的期初與期末結餘的平均值除以該期間所產生的收益再乘以該期間的天數計算。應收賬款周轉天數較低，乃主要由於本集團的核心業務為物業銷售，而收益通常於收取客戶付款後在物業交付時確認所致。

財務資料

其他應收款項

下表載列於所示日期的其他應收款項：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期部分				
來自一家合資企業的應收款項	128,273	277,897	458,841	471,823
即期部分				
按金	16,984	24,301	29,771	635,368
員工借款	14,439	13,900	14,027	17,613
可退還收購付款	—	—	16,309	69,322
來自前項目股東的應收款項	—	50,856	—	—
其他	18,273	16,213	8,211	21,934
	<u>49,696</u>	<u>105,270</u>	<u>68,318</u>	<u>744,237</u>
	<u>177,969</u>	<u>383,167</u>	<u>527,159</u>	<u>1,216,060</u>

其他應收款項的整體增加主要由於來自湖南發展的應收款項增加所致，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，分別為數人民幣128.3百萬元、人民幣277.9百萬元、人民幣458.8百萬元及人民幣471.8百萬元。該等應收款項為我們授予湖南發展的貸款，為無抵押，按年利率4.35%至6.18%計息，且於物業項目預售開始時償還，且預期將不會於各報告日期12個月內償還。由於湖南發展為本公司持有49%權益的合資公司，而其餘股東為獨立第三方，故根據上市規則第十四A章，湖南發展並非本公司的關連人士。因此，根據上市規則，向湖南發展提供貸款並不構成本公司的關連交易。

於截至2019年6月30日止六個月，按金從於2018年12月31日的人民幣29.8百萬元增加至於2019年6月30日的人民幣635.4百萬元，乃主要由於就發展虎門濱海城產生按金人民幣600.0百萬元所致。該筆按金已支付予東莞碧桂園房地產開發有限公司(為與我們訂立虎門濱海城共同開發協議的公司)，作為開發及營銷虎門濱海城的抵押金，有關款項可於我們收到項目的竣工證書後予以退還。

可退還收購付款指賣方就收購因商業原因終止的城市更新項目而將予收取的款項。於2019年6月30日，概無就該等金額作出減值。

財務資料

受限制現金

受限制現金包括不同用途的按金，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，合共分別為人民幣154.5百萬元、人民幣223.6百萬元、人民幣285.8百萬元及人民幣511.7百萬元。

我們須將預售物業產生的若干所得款項入指定的銀行賬戶，主要用作支付建築成本及償還貸款。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該受限制現金分別為人民幣151.6百萬元、人民幣76.9百萬元、人民幣151.1百萬元及人民幣186.2百萬元。

根據相關融資協議，若干附屬公司須將存款存放於指定銀行賬戶作為擔保。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣3.0百萬元、人民幣146.7百萬元、人民幣24.7百萬元及人民幣215.5百萬元。

於2019年6月30日，我們已將現金人民幣110.0百萬元存入指定銀行賬戶，作為東莞萬方的前股東(作為被告)與獨立第三方(作為原告)之間的訴訟的保證金。於最後實際可行日期，上述受限制現金已獲解除。董事認為，爭議將不會對我們的業務營運產生任何不利影響。

預付款項

下表載列於所示日期的預付款項明細：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購公司及／或資產權益的				
預付款項	227,724	801,796	749,908	549,669
預付建築成本	92,263	79,187	72,176	75,758
預付其他稅項	19,845	7,360	16,732	40,576
其他	16,239	23,830	20,272	34,610
	<u>356,071</u>	<u>912,173</u>	<u>859,088</u>	<u>700,613</u>

我們的預付款項主要包括收購持有土地使用權的公司股權的預付款項。

我們的預付款項於往績記錄期間整體增加，乃主要由於收購公司及／或資產權益的預付款項增加所致，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，預付款項分別為人民幣227.7百萬元、人民幣801.8百萬元、人民幣749.9百萬元及人民幣549.7百萬元。我們相信，該方法允許我們直接與目標公司或對手方磋商條款及條件，使我

財務資料

們能夠以更具競爭力的價格獲得目標土地。有關透過收購持有土地使用權的公司股權的土地收購政策的更多資料，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購」分節。

獲取合約的成本

根據代理合約，我們有義務於收訖預售物業所得款項後向銷售代理支付銷售佣金。由於我們的佣金開支將於確認銷售物業的相關收益後支銷，因此我們向銷售代理支付的佣金入賬記錄為獲取合約的成本。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，獲取合約的成本分別為人民幣7.8百萬元、人民幣34.2百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣16.3百萬元，其波動部分與各期間的合約負債趨勢相符。

貿易應付賬款

於往績記錄期間，貿易應付賬款主要包括第三方供應商及建築承包商的應付款項。其於2016年及2017年12月31日分別由人民幣779.7百萬元增加至人民幣939.3百萬元，乃主要由於開發滙景城市中心及外灘8號所產生的貿易應付賬款增加所致。貿易應付賬款由2018年12月31日的人民幣917.7百萬元增加至2019年6月30日的人民幣1,081.5百萬元，乃主要由於與開發滙景城、外灘8號及御海藍岸·臻品有關的貿易應付賬款增加所致。

下表載列於所示日期按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	725,483	729,149	727,260	977,817
一至兩年內	46,662	190,898	158,786	90,530
三至五年內	7,556	19,245	31,668	13,189
	<u>779,701</u>	<u>939,292</u>	<u>917,714</u>	<u>1,081,536</u>

我們一般透過進度付款向供應商付款。一旦自我們的供應商向第三方顧問提交進度及開票報告，我們一般於135天內完成付款，惟須遵守我們協定的相關合約。此外，我們一般保留相關供應商的最終付款，直至項目完成且協定未償還款項為止。因此，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們貿易應付賬款的平均周轉天數分別為194.7天、572.8天、324.2天及284.6天。貿易應付賬款的周轉天數乃通過除以貿易應付賬款的期初及期末結餘的平均值得出，而其受我

財務資料

們於有關期間開展的開發活動規模所影響，並受物業銷售產生的銷售成本所影響，而銷售成本受我們於有關期間已竣工及交付的物業所影響，並乘以該期間的天數。於往績記錄期間，我們貿易應付賬款的周轉天數之波動，主要是由於我們已竣工及已交付的物業以及於各期間開始及持續進行的項目建設之綜合影響所致。由於記錄受物業開發所影響的貿易應付賬款與交付物業時確認銷售成本之間的時間不匹配，我們的貿易應付賬款周轉天數可能會繼續根據我們的物業開發時間表大幅波動。例如，倘我們在一定時期內大幅擴大我們的開發活動規模，我們的貿易應付賬款周轉天數亦將大幅增加。於2019年9月30日，我們於2019年6月30日欠付的貿易應付賬款人民幣161.3百萬元或14.9%已結清。

其他應付款項

下表載列於所示日期的其他應付款項明細：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購公司股權的應付款項	94,178	208,256	542,490	225,823
應付股息	—	13,071	41,652	66,885
應付銷售開支	12,075	25,800	14,981	11,567
應付承包商的其他應付款項	10,935	11,259	9,156	8,210
訴訟撥備	—	10,000	8,801	8,801
應付上市開支	—	—	7,110	11,246
其他	4,589	10,667	4,192	14,925
	<u>121,777</u>	<u>279,053</u>	<u>628,382</u>	<u>347,457</u>

其他應付款項主要包括收購公司股權應付款項及應付利息。

收購公司股權應付款項於2017年增加人民幣114.1百萬元，乃主要由於就收購東江水鄉隆和股權產生應付款項所致。其由2017年12月31日的人民幣208.3百萬元進一步增加至2018年12月31日的人民幣542.5百萬元，乃由於收購東莞萬升及東江水鄉實業所致。收購公司股權應付款項於2019年6月30日減少至人民幣225.8百萬元，乃主要由於支付部分收購東莞萬升及東江水鄉實業的貿易應付賬款所致。我們認為此方法使我們能夠直接與目標公司或對手方磋商有關條款及條件，從而使我們能夠以更具競爭力的價格獲得目標土地。有關與我們通過收購持有土地使用權的公司的股權的土地收購政策相

財務資料

關的更多資料，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購」分節。

於往績記錄期間，應付利息的整體增加與計息借款增加一致。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠向貸方償還的任何利息。

應計費用

下表載列於所示日期的應計費用明細：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計增值稅	34,888	35,323	10,147	21,400
應計其他稅項	14,875	450	2,970	4,238
應計員工成本	12,598	23,653	36,653	35,550
	<u>62,361</u>	<u>59,426</u>	<u>49,770</u>	<u>61,188</u>

於往績記錄期間，應計費用包括應計增值稅及應計員工成本。於2016年及2017年12月31日，應計費用由人民幣62.4百萬元減至人民幣59.4百萬元，乃主要由於因2016年推出的稅務政策以增值稅取代營業稅，導致應計其他稅項減少所致。於2017年及2018年12月31日，應計費用由人民幣59.4百萬元減少人民幣9.6百萬元至人民幣49.8百萬元，主要由於我們於2018年結清銷售外灘8號及滙景城市中心物業的增值稅，因而導致在該期間應計增值稅下降人民幣25.2百萬元，但主要被我們業務擴張促使應計員工成本進一步增加人民幣13.0百萬元所抵銷。截至2019年6月30日止六個月，應計費用增加人民幣11.4百萬元，乃主要由於該期間應計增值稅增加所致。

財務資料

合約負債

下文載列於所示日期合約負債的明細：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外灘八號	67,258	708,331	696,044	28,827
帝景峰、世紀雙子、滙景華府 及滙景中央華府	6,786	5,417	9,263	7,178
御海藍岸	976,923	675,489	122,734	163,636
衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮	—	2,440	190,101	241,386
滙景城市中心	355,380	229,504	142,170	77,502
御泉香山及城市山谷	17,532	11,618	20,980	17,631
九里灣花園	—	—	1,463	218,146
御海藍岸·臻品	—	—	126,692	82,760
合肥滙景中心	—	353,717	252,453	223,156
虎門濱海城	—	—	56,340	813,153
	<u>1,423,879</u>	<u>1,986,516</u>	<u>1,618,240</u>	<u>1,873,375</u>

與行業慣例一致，我們於建設竣工前向客戶預售我們的物業，於物業竣工及向客戶交付物業後，在預售所得款項確認為收益前，其於綜合財務狀況表項目入賬列為合約負債。

於2016年及2017年12月31日，合約負債分別從人民幣1,423.9百萬元增加至人民幣1,986.5百萬元，主要由於(i)我們於2017年預售外灘8號收取所得款項人民幣708.3百萬元，及(ii)於2017年開始預售合肥滙景城市中心為我們貢獻預售所得款項人民幣353.7百萬元，但被與御海藍岸及滙景城市中心有關的合約負債減少(與確認交付該等物業產生的收益相對應)而部分抵銷。

合約負債於2018年減少人民幣368.3百萬元主要因與滙景城市中心及合肥滙景城市中心有關的合約負債減少，這與確認交付該等物業產生的收益相對應，但被於2018年開始預售御海藍岸·臻品及虎門濱海城而部分抵銷(合共貢獻預售所得款項人民幣183.0百萬元)。

財務資料

合約負債於2019年6月30日增至人民幣1,873.4百萬元，主要由於在截至2019年6月30日止六個月持續預售九里灣花園所致。

流動資金及資本資源

我們在資本密集型行業經營，主要通過經營產生的現金為我們的增長提供資金，包括銷售物業所得款項、債務融資及股東出資。我們的現金需求主要涉及土地收購、物業開發、債務償還以及所開發項目的所有適用稅項的清算。

展望將來，我們相信我們的流動資金需求將通過我們的經營活動所得現金，我們可獲得的銀行融資以及全球發售所收取的所得款項淨額來滿足。

現金流資料

下表載列我們於所示年度／期間現金流量的明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內營運資金變動前的經營現金流量	477,977	446,068	929,899	548,783	554,597
經營活動所得／(所用)					
現金流量淨額	419,764	(94,591)	428,876	368,488	(317,047)
投資活動所用現金流量淨額	(729,040)	(893,513)	(1,773,914)	(826,583)	(291,914)
融資活動所得					
現金流量淨額	368,159	910,689	1,405,764	552,893	664,959
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	58,883	(77,415)	60,726	94,798	55,998
年／期初現金及現金等價物	116,468	175,351	97,936	97,936	158,662
年／期末現金及現金等價物	175,351	97,936	158,662	192,734	214,660

經營活動所得／(所用)現金流量

於往績記錄期間，我們經營活動產生的主要現金來源為我們出售物業所得之所得款項，包括預售在建物業。我們經營活動中的主要現金用途為支付我們的物業開發活動，包括土地收購及物業建設。

截至2019年6月30日止六個月，我們於經營活動所用現金為人民幣317.0百萬元，主要來自預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣516.3百萬元及持作出售已竣工物業增加人民幣436.9百萬元，部分被在建物業減少人民幣359.9百萬元及合約負債增加人民幣255.1百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金為人民幣428.9百萬元，主要由於持作出售已竣工物業減少人民幣175.1百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣329.8百萬元，部分由合約負債減少人民幣368.3百萬元及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣192.2百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣94.6百萬元，主要由於持作出售已竣工物業增加人民幣471.6百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣533.4百萬元，以及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣114.7百萬元以及已付利息人民幣152.0百萬元所致，部分被在建物業減少人民幣128.4百萬元、貿易應付賬款增加人民幣159.6百萬元以及合約負債增加人民幣562.6百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金為人民幣419.8百萬元，主要由於在建物業減少人民幣147.3百萬元、持作出售已竣工物業減少人民幣301.8百萬元，以及預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣159.3百萬元，部分由合約負債減少人民幣453.8百萬元所抵銷。

為改善我們的經營現金流量狀況，我們將透過持續進行營銷活動繼續加強我們的成本控制力度及改善我們的物業預售所得款項與銷售所得款項。

我們擬透過(i)擴大物業組合後進行更頻繁的營銷活動改善我們來自物業預售所得款項的現金流量與銷售所得款項；(ii)就持作開發以供銷售的土地、在建物業及待售已竣工物業審慎管理我們的開發時間表及交付時間表，維持最佳的庫存水平以滿足客戶需求及避免庫存過量而消耗我們的營運資金；(iii)加強管理有關收購潛在項目的付款及預付款項，並改善措施使能依時收集有關開發項目的其他應收款項(如確保依時付款的提醒)，以改善我們自經營活動所得的現金流量，而有關就潛在項目及開發項目收購實體股本權益及／或土地的預付款項及其他應收款項增加及其他應付款項減少形成

截至2019年6月30日止六個月約人民幣979.1百萬元的經營現金流出；及(iv)充份利用我們可用的信貸條款與供應商磋商更長的信貸期，以縮短支付予供應商的建築成本及收取來自預售或出售物業的所得款項之間的時間差。有關我們管理成本的能力的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的競爭優勢—能夠控制土地收購成本及建築成本」分節。

投資活動所用現金流量

截至2019年6月30日止六個月，投資活動所用現金為人民幣291.9百萬元，乃主要由於受限制現金增加人民幣226.0百萬元及應收關聯方款項增加人民幣93.8百萬元所致，部分被應收董事款項減少人民幣45.9百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金流量為人民幣1,773.9百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣152.7百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣757.0百萬元、(iii)添置投資物業人民幣109.4百萬元、(iv)收購附屬公司人民幣557.8百萬元，以及(v)受限制現金增加人民幣62.2百萬元。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金流量為人民幣893.5百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣140.0百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣310.4百萬元、(iii)添置投資物業人民幣104.3百萬元、(iv)收購附屬公司人民幣255.0百萬元，以及(v)受限制現金增加人民幣69.0百萬元。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金流量為人民幣729.0百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣125.2百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣297.6百萬元、(iii)添置投資物業人民幣85.4百萬元，以及(iv)收購附屬公司人民幣161.1百萬元。

有關我們於往績記錄期間現金流量相關的更多資料，請參閱會計師報告內的綜合現金流量表。

融資活動所得現金流量

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所得現金流量為人民幣665.0百萬元，主要由於新增銀行及其他借貸人民幣1,103.3百萬元及來自關聯方的貸款人民幣390.9百萬元所致，部分由償還銀行及其他借貸人民幣596.9百萬元及償還來自關聯方的貸款人民幣102.0百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所得現金流量為人民幣1,405.8百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣1,076.1百萬元、應付董事款項增加人民幣198.9百萬元及來自關聯方的貸款人民幣483.1百萬元，部分被償還來自關聯方的貸款人民幣539.0百萬元、償還銀行及其他借款人民幣401.9百萬元，以及收購非控股權益人民幣179.4百萬元所抵銷。

財務資料

截至2017年12月31日止年度，融資活動所得現金流量為人民幣910.7百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣1,243.0百萬元、來自關聯方的貸款人民幣686.7百萬元及應付關聯方款項增加人民幣400.6百萬元，部分被償還來自關聯方的貸款人民幣772.8百萬元及償還銀行及其他借款人民幣644.0百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，融資活動所得現金流量為人民幣368.2百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣930.5百萬元、來自關聯方的貸款人民幣483.7百萬元及應付董事款項增加人民幣184.1百萬元，部分被償還來自關聯方的貸款人民幣626.3百萬元、償還銀行及其他借款人民幣468.0百萬元及應付關聯方款項減少人民幣125.8百萬元所抵銷。

有關我們於往績記錄期間現金流量相關的更多資料，請參閱會計師報告內的綜合現金流量表。

財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期的流動資產淨值明細：

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019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
流動資產					
持作開發以供出售的土地 在建物業	406,174	1,002,265	1,385,367	1,386,633	1,280,891
持作出售的已竣工物業	1,483,957	1,516,400	2,312,033	2,040,320	2,485,402
貿易應收賬款	509,133	980,753	805,669	1,242,580	1,252,874
預付款項、其他應收款項 及其他資產	950	2,560	3,368	2,393	—
應收董事款項	413,599	1,051,626	944,854	1,461,183	1,922,067
應收關聯方款項	21,895	33,654	157,989	824,879	897,664
預付企業所得稅	1,235,922	1,546,289	2,303,327	—	—
預付土地增值稅	6,797	680	—	8,252	14,914
受限制現金	18,907	16,240	3,577	16,378	25,124
現金及現金等價物	154,546	223,593	285,769	511,733	488,423
	175,351	97,936	158,662	214,660	132,230
	<u>4,427,231</u>	<u>6,471,996</u>	<u>8,360,615</u>	<u>7,709,011</u>	<u>8,499,589</u>
流動負債					
貿易應付賬款	779,701	939,292	917,714	1,081,536	1,297,375
其他應付款項、已收按金 及應計費用	189,324	348,829	692,075	428,751	419,336
租賃負債	2,832	4,723	3,645	4,123	3,180
合約負債	1,423,879	1,986,516	1,618,240	1,873,375	2,662,097
應付董事款項	184,106	185,078	383,935	—	—
應付關聯方款項	253,879	654,486	1,427,197	—	—
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550	1,233,500
計息銀行及其他借款	579,210	796,298	897,095	1,109,270	836,800
企業所得稅撥備	94,558	131,739	317,516	452,483	449,103
土地增值稅撥備	80,397	237,826	361,522	507,249	473,638
	<u>4,331,586</u>	<u>5,942,387</u>	<u>7,220,639</u>	<u>6,347,337</u>	<u>7,375,029</u>
流動資產淨值	<u>95,645</u>	<u>529,609</u>	<u>1,139,976</u>	<u>1,361,674</u>	<u>1,124,560</u>

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的流動資產淨值分別為人民幣95.6百萬元、人民幣529.6百萬元、人民幣1,140.0百萬元及人民幣1,361.7百萬元。流動資產淨值增加主要由於(i)在建物業由2016年12月31日人民幣1,484.0百萬元增至2019年6月30日人民幣2,040.3百萬元；(ii)持作出售的已竣工物業由2016年12月31日人民幣509.1百萬元增至2019年6月30日人民幣1,242.6百萬元及(iii)預付款項、其他應收款項及其他資產從2016年12月31日人民幣413.6百萬元增加至2019年6月30日人民幣1,461.2百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)其他應付款項、已收按金及應計費用由2016年12月31日人民幣189.3百萬元增至2019年6月30日人民幣428.8百萬元；及(ii)計息銀行及其他借款(流動部分)由2016年12月31日人民幣579.2百萬元增至2019年6月30日人民幣1,109.3百萬元。

流動資產淨值由2019年6月30日的人民幣1,361.7百萬元輕微減少至2019年10月31日的人民幣1,124.6百萬元。

銀行融資

於2019年10月31日，我們的銀行融資總額為人民幣3,293.0百萬元，其中已動用的銀行融資額為人民幣2,305.4百萬元(相當於70.0%)。

營運資金充足性

於往績記錄期間，我們主要以銷售物業產生的現金以及來自銀行及其他實體的借款為營運提供資金。

我們定期監控現金流量及現金餘額並努力維持流動資金，以滿足我們的營運資金需求同時支持持續性業務擴展。未來，我們有意繼續透過銷售物業產生的現金、計息借款以及全球發售所得款項為我們的營運提供資金。

於2019年6月30日，我們預期產生(i)就我們的在建項目而言，總開發成本人民幣2,840.3百萬元及(ii)誠如本招股章程「業務 — 我們的業務 — 土地儲備」分節所述，完成收購的進一步成本人民幣1,102.6百萬元。

我們擬從以下來源撥資預期產生的成本：

- 銷售物業產生的現金。
 - 於2019年6月30日，我們的現金及現金等價物(連同受限制現金)為人民幣726.4百萬元。
 - 於2019年6月30日，我們從合約銷售所得款項為人民幣177.1百萬元。
 - 截至2019年10月31日止四個月，我們錄得合約銷售人民幣1,397.9百萬元，而我們預期將及時收到銷售所得款項。

財務資料

- 於2019年9月30日，我們持作出售的已竣工物業之總市值為人民幣2,015.9百萬元(包括已簽訂買賣合同但尚未交付的物業)。根據市場情況，董事預期將從銷售該等物業產生現金。
- 新貸款與融資。過往，我們能夠從債務工具撥資部分成本，且我們預期對未來繼續沿用此做法並無任何阻礙。於2019年10月31日，我們的銀行融資合共為人民幣3,293.0百萬元，未獲動用金額為人民幣987.6百萬元。此外，於最後實際可行日期，我們正申請新融資為我們的項目提供資金。
- 全球發售所得款項淨額。基於指示性發售價範圍的下限，假設超額配股權未獲行使，我們預期將收到全球發售所得款項淨額約1,391.1百萬港元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

於2019年6月30日，董事預期自樟木頭寶山項目及萬江共聯項目產生總安置成本約人民幣3,321.2百萬元，大部分預期以相關項目竣工後的再發展物業結清，並將減少我們的現金流出。

就滙景發展環球中心的現金流量而言，其為一個當前由我們的合資企業湖南發展開發的項目，我們已根據與合資企業夥伴訂立的協議支付應付予湖南發展的所有相關資本承擔(包括向湖南發展發放的貸款)。本集團並無其他財務承擔且並無作出與湖南發展有關的任何擔保，且本集團預期不會就滙景發展環球中心產生任何經營現金流出，因為本集團預期湖南發展將能夠通過內部資源及湖南發展將予取得的債務融資撥付滙景發展環球中心的開發成本。

考慮到上文所述我們目前的物業項目和銷售時間表、我們的經營活動產生的預期現金、全球發售的估計所得款項淨額及我們與銀行維持的信貸融資，董事確認，以及獨家保薦人認同，我們有足夠的營運資金用於我們目前的要求以及自本招股章程日期起的未來12個月所需。除本節所披露者外以及除全球發售外，我們目前沒有其他外部融資計劃。

財務資料

債務

銀行貸款及其他貸款

我們於所示日期的計息銀行貸款及其他貸款載列於下表。

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019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
須予償還銀行貸款					
一年內	429,210	494,718	446,545	717,990	774,000
第二年	87,000	115,000	706,658	1,114,159	1,037,350
第三至第五年 (包括首尾兩年)	433,000	677,035	259,607	665,919	380,100
	<u>949,210</u>	<u>1,286,753</u>	<u>1,412,810</u>	<u>2,498,068</u>	<u>2,191,450</u>
須予償還其他貸款					
一年內	150,000	301,580	450,550	391,280	62,800
第二年	—	—	—	—	131,200
第三至第五年 (包括首尾兩年)	—	160,000	620,000	100,000	50,000
	<u>150,000</u>	<u>461,580</u>	<u>1,070,550</u>	<u>491,280</u>	<u>244,000</u>
	<u>1,099,210</u>	<u>1,748,333</u>	<u>2,483,360</u>	<u>2,989,348</u>	<u>2,435,450</u>

於往績記錄期間，我們的部份借款以在建物業、持作出售的已竣工物業及本集團於若干附屬公司的股本權益作抵押。此外，部分貸款由控股股東及關聯公司提供並由控股股東擔保的物業作抵押。有關擔保將會解除，或有關借款將於上市前由本集團結清。

來自關聯方的貸款

於2019年10月31日，我們來自關聯方的貸款為人民幣1,233.5百萬元。

租賃負債

於2019年10月31日，我們的租賃負債為人民幣3.8百萬元。

財務資料

或然負債

下表載列於所示日期的或然負債明細：

	於12月31日			於6月30日	於10月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019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
就向本集團物業之客戶 授出的融資向銀行擔保	2,691,665	3,033,309	4,085,827	5,254,689	4,314,822
就向倫瑞祥先生控制的 關聯公司授出的融資 向銀行擔保	1,135,400	1,698,500	1,849,200	1,923,900	325,700
	<u>3,827,065</u>	<u>4,731,809</u>	<u>5,935,027</u>	<u>7,178,589</u>	<u>4,640,522</u>

就向本集團物業買方授出的融資向銀行擔保

我們就若干銀行向我們持作出售的已竣工物業之客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶拖欠償還按揭，則我們負責償還違約買方欠付銀行的按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，倘該等客戶拖欠償還按揭，銀行有權通過公開拍賣變現所質押物業。

擔保期自授出按揭貸款起開始，直至向客戶轉讓物業業權為止。於往績記錄期間，我們並未就上述安排招致任何重大虧損。董事認為，倘買方違約付款，所質押物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款及任何應計利息及罰款，因此並無就有關擔保計提撥備。

就向倫瑞祥先生控制的關聯公司授出的融資向銀行擔保

本集團就授予倫瑞祥先生控制的關聯公司的銀行貸款提供擔保，部分銀行貸款亦由我們擁有的若干物業質押。

誠如相關關連方確認，所有擔保及質押將於上市前悉數解除。

財務資料

釐定是否應就相關融資擔保合同確認金融負債時，董事行使判斷權，評估將須資源流出的可能性，並評估是否能可靠估計責任金額。

董事認為，於初始確認時本集團融資擔保合同的公平值並不重大，且董事認為，各方違約的可能性微乎其微，因此，並無於會計師報告中確認有關價值。

董事確認，概無就我們任何未償還債務作出的重大契諾，且於往績記錄期間及直至本招股章程日期，概無違反任何契諾。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，本集團於借款付款方面未曾遇到任何困難或違約或違反契諾。

除上文所披露者外，於2019年10月31日，我們並無任何已發行及尚未償還或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或可承兌信用證、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自最後實際可行日期，我們的債務概無任何重大變動。

資產負債表外承擔及安排

於2019年10月31日，我們並無任何資產負債表外承擔及安排，惟資本承擔除外，其於往績記錄期間指我們已訂約但尚未產生的物業發展開支、在建投資物業及土地收購。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及2019年10月31日，我們的資本承擔分別為人民幣2,169.2百萬元、人民幣2,391.9百萬元、人民幣3,017.7百萬元、人民幣2,607.5百萬元及人民幣2,327.3百萬元，其波動與我們的業務發展一致。

財務資料

主要財務比率

下表載列於所示年度／期間或所示日期的我們主要財務比率：

	截至12月31日止年度／於12月31日			截至6月30日止六個月／於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	毛利率 ^(附註1)	30.2%	54.3%	53.3%	49.3%
純利率 ^(附註2)	16.2%	13.2%	17.9%	17.5%	16.2%
權益回報率 ^(附註3)	84.0%	21.0%	36.9%	不適用	32.5%
流動比率(倍) ^(附註4)	1.0	1.1	1.2	不適用	1.2
淨資本負債比率 ^(附註5)	377.8%	278.5%	243.2%	不適用	240.4%

附註：

1. 年／期內毛利除以收益再乘以100%。有關我們自身毛利率的更多資料，請參閱本節「經營業績」分節。
2. 年／期內溢利除以收益再乘以100%
3. 年／期內溢利除以總權益再乘以100%，再乘以360及除以該期間的天數
4. 流動資產除以流動負債
5. 借款總額(包括來自關聯方的貸款、計息銀行及其他借款及租賃負債)減現金及現金等價物以及受限制現金除以總權益

純利率

純利率由截至2016年12月31日止年度16.2%減至截至2017年12月31日止年度13.2%，主要由於同期所得稅開支由人民幣250.0百萬元增加14.7%至人民幣286.8百萬元。

純利率由截至2017年12月31日止年度13.2%增至截至2018年12月31日止年度17.9%，主要由於(i)行政開支增幅的比例減少32.6%，由截至2017年12月31日止年度人民幣136.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度人民幣180.6百萬元，而收益於同期有所增加(即86.9%)；及(ii)銷售及分銷開支由截至2017年12月31日止年度人民幣72.9百萬元減少2.2%至截至2018年12月31日止年度人民幣71.3百萬元。

純利率由截至2018年6月30日止六個月17.5%減至截至2019年6月30日止六個月16.2%，主要由於截至2019年6月30日止六個月的行政開支及上市開支較高以及投資物業的公平值收益較低所致。

權益回報率

權益回報率由截至2016年12月31日止年度84.0%減至截至2017年12月31日止年度21.0%，主要由於(i)純利由截至2016年12月31日止年度人民幣338.4百萬元減少至截至2017年12月31日止年度人民幣157.9百萬元，主要歸因於已交付的建築面積減少，及(ii)股權基礎由2016年12月31日人民幣402.9百萬元增加至2017年12月31日人民幣751.7百萬元的綜合影響所致。

權益回報率由截至2017年12月31日止年度21.0%增至截至2018年12月31日止年度36.9%，主要由於純利由截至2017年12月31日止年度人民幣157.9百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣401.0百萬元，主要歸因於已交付的建築面積增加，部分由股權基礎由2017年12月31日人民幣751.7百萬元增加至2018年12月31日人民幣1,088.0百萬元所抵銷。

權益回報率由截至2018年12月31日止年度36.9%減至截至2019年6月30日止六個月32.5%，主要由於我們的股權基礎由2018年12月31日的人民幣1,088.0百萬元增加至2019年6月30日的人民幣1,314.1百萬元。

流動比率

流動比率於往績記錄期間整體增加，於2016年、2017年及2018年12月31日分別為1.0、1.1及1.2，主要由於我們的流動資產由2016年12月31日人民幣4,427.2百萬元增加至2017年12月31日人民幣6,472.0百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣8,360.6百萬元，乃由於持作開發以供出售的土地及在建物業於往績記錄期間增加，以作業務擴展，部分由流動負債由2016年12月31日人民幣4,331.6百萬元增加至2017年12月31日人民幣5,942.4百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣7,220.6百萬元所抵銷，乃由於在往績記錄期間，應付關聯方款項以及其他應付款項、已收按金及應計費用增加。

於2018年12月31日及2019年6月30日，流動比率保持穩定，分別為1.2及1.2。

淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率由2016年12月31日377.8%減至2017年12月31日278.5%，並進一步減至2018年12月31日243.2%，主要由於我們的股權基礎由2016年12月31日人民幣402.9百萬元逐漸增加至2017年12月31日人民幣751.7百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣1,088.0百萬元，部分由我們的債務淨額由2016年12月31日人民幣1,522.0百萬元增加至2017年12月31日人民幣2,093.5百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣2,645.4百萬元所抵銷，主要由於本集團業務擴展所致。

淨資本負債比率由2018年12月31日的243.2%減至2019年6月30日的240.4%，乃主要由於截至2019年6月30日止六個月悉數支付應付董事及關聯方款項以及我們的股權基礎增加所致。

財務資料

與關聯方的重大交易、結餘及擔保

重大關聯方交易

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月與關聯方交易總額的明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方開支					
建築成本	112,576	22,703	31,407	22,567	30,717
寫字樓租金開支	1,743	1,893	1,871	935	1,124
汽車租金開支	751	211	132	132	—
管理費開支	4,320	3,793	3,610	1,950	5,000
貸款利息開支	38,543	37,960	35,206	16,523	21,864
	<u>157,933</u>	<u>66,560</u>	<u>72,226</u>	<u>42,107</u>	<u>58,705</u>
關聯方收入					
管理費收入	411	415	421	210	210
自一家合資企業收到的利息收入	3,124	9,624	28,245	9,673	12,982
物業銷售	—	—	95	95	—
	<u>3,535</u>	<u>10,039</u>	<u>28,761</u>	<u>9,978</u>	<u>13,192</u>

財務資料

下表載列於所示日期與關聯方的結餘明細：

與關聯方的結餘

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項				
應收關聯方款項	1,235,922	1,546,289	2,303,327	—
應收董事款項	21,895	33,654	157,989	824,879
	<u>1,257,817</u>	<u>1,579,943</u>	<u>2,461,316</u>	<u>824,879</u>
應付關聯方款項				
應付董事款項	184,106	185,078	383,935	—
應付關聯方款項	253,879	654,486	1,427,197	—
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550
	<u>1,181,685</u>	<u>1,497,164</u>	<u>2,412,832</u>	<u>890,550</u>

應收／付董事及關聯方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。應收董事款項將於上市前結清。

上述款項概無逾期或減值。上述結餘包含的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。應收董事及關聯方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。

於2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年6月30日，來自關聯方的貸款為無抵押、分別按年利率3.7%至7.7%、3.7%至7.7%、4.4%至7.0%及4.8%至8.1%計息，且屆滿期為12個月。

董事確認，(i)會計師報告附註40所載的各項關聯方交易乃由關聯方之間於日常業務過程中按正常商業條款進行；(ii)於往績記錄期間，我們的關聯方交易不會扭曲我們的往績記錄結果或使我們的歷史業績不能反映我們未來的表現；(iii)各關聯方交易均按與獨立第三方所提出／獲授的條款相若的條款進行；及(iv)所有並非貿易性質的關聯方結餘將於上市前全數清償。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請分別參閱會計師報告附註28及40。

有關市場風險的定量及定性披露

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款、應收及應付關聯方及董事款項、關聯公司貸款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債(例如貿易應收賬款及貿易應付賬款)，其均直接自其業務產生。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及確定管理該等風險的政策，並概述如下。

利率風險

本集團承受的市場利率變動的風險主要與會計師報告附註29所載本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借貸及其他借貸管理其利息成本。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，倘銀行及其他借款的利率上升/下降1%且所有其他變量保持不變，則本集團的除稅前溢利(假設概無資本化利息開支)通過對浮動利率借款的影響將分別減少/增加約人民幣1.2百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.5百萬元。

信貸風險

本集團已於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日使用撥備矩陣作出減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備比率乃根據具有類似虧損模式的各個客戶板塊組別的已逾期天數計算。計算反映可能性加權的結果、貨幣時間值及於報告日期可取得的關於過去事件、現有狀況及未來經濟條件預測的合理及有支持憑據的資料。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團的貿易應收賬款的預期信貸虧損甚微。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團的其他應收款項並無逾期或減值，且於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團其他應收款項(不包括預付款項及應收關聯方款項)的預期信貸虧損甚微。

財務資料

倘發生對金融資產的估計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組。

本集團已制定政策，對於2016年1月1日或之後開始的期間通過考慮金融工具剩餘年期發生違約風險之變化評估金融工具之信貸風險是否自初次確認起已大幅增加。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日最大風險敞口及年末階段分類

下表載列基於本集團信貸政策之信用品質及最大信貸風險敞口，主要根據逾期資料(除非其他資料須付出不必要的成本或努力即可取得)，以及於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日之年末階段分類。該等金額為金融資產的總賬面值。

於2016年12月31日	12個月預期				總計
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段一	階段二	階段三	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自一家合資企業的應收款項	128,273	—	—	—	128,273
貿易應收賬款	—	—	—	950	950
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	32,712	—	—	—	32,712
應收董事款項	21,895	—	—	—	21,895
應收關聯方款項	1,235,922	—	—	—	1,235,922
受限制現金	154,546	—	—	—	154,546
現金及現金等價物	175,351	—	—	—	175,351
	<u>1,748,699</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>950</u>	<u>1,749,649</u>

財務資料

於2017年12月31日	12個月預期				總計
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
來自一家合資企業的應收款項	277,897	—	—	—	277,897
貿易應收賬款	—	—	—	2,560	2,560
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	80,969	—	—	—	80,969
應收董事款項	33,654	—	—	—	33,654
應收關聯方款項	1,546,289	—	—	—	1,546,289
受限制現金	223,593	—	—	—	223,593
現金及現金等價物	97,936	—	—	—	97,936
	<u>2,260,338</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,560</u>	<u>2,262,898</u>
於2018年12月31日	12個月預期				總計
信貸虧損	全期預期信貸虧損				
階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元		
來自一家合資企業的應收款項	458,841	—	—	—	458,841
貿易應收賬款	—	—	—	3,368	3,368
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	38,547	—	—	—	38,547
應收董事款項	157,989	—	—	—	157,989
應收關聯方款項	2,303,327	—	—	—	2,303,327
受限制現金	285,769	—	—	—	285,769
現金及現金等價物	158,662	—	—	—	158,662
	<u>3,403,135</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,368</u>	<u>3,406,503</u>

財務資料

於2019年6月30日	12個月預期		全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損					
	階段一	階段二	階段三	簡法方法	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自一家合資企業的應收款項	471,823	—	—	—	—	471,823
貿易應收賬款	—	—	—	2,393	—	2,393
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	108,869	—	—	—	—	108,869
應收董事款項	826,377	—	—	—	—	826,377
受限制現金	511,733	—	—	—	—	511,733
現金及現金等價物	214,660	—	—	—	—	214,660
	<u>2,133,462</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,393</u>	<u>—</u>	<u>2,135,855</u>

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗，對預付款項、按金及其他應收款項中包括的金融資產進行定期集體評估以及對其他應收款項的可收回性進行個別評估。本集團根據12個月的預期信用虧損就預付款項、按金及其他應收款項包括的金融資產確認撥備，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整(如有)。

流動資金風險

本集團的目標是維持審慎的財務政策，以根據風險限額監控流動資金比率及維持資金應急計劃，以確保本集團擁有充足現金達到其流動資金要求。

財務資料

下表詳列於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日本集團金融負債的剩餘合約到期情況，乃根據合約的未貼現現金流量(包括根據2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的利率計算)以及本集團可能須償還的最早日期作出：

於2016年12月31日	於一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	725,483	46,662	7,556	779,701
其他應付款項、已收按金及 應計費用	176,726	—	—	176,726
租賃負債	3,185	3,168	3,294	9,647
應付董事款項	184,106	—	—	184,106
應付關聯方款項	253,879	—	—	253,879
來自關聯方的貸款	769,353	—	—	769,353
計息銀行及其他借款	592,755	31,954	603,498	1,228,207
	<u>2,705,487</u>	<u>81,784</u>	<u>614,348</u>	<u>3,401,619</u>
已發出財務擔保： 最大擔保金額	<u>3,827,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,827,065</u>
於2017年12月31日	於一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	729,149	190,898	19,245	939,292
其他應付款項、已收按金及 應計費用	323,936	—	—	323,936
租賃負債	5,160	3,835	707	9,702
應付董事款項	185,078	—	—	185,078
應付關聯方款項	654,486	—	—	654,486
來自關聯方的貸款	680,552	—	—	680,552
計息銀行及其他借款	816,008	295,897	1,005,849	2,117,754
	<u>3,394,369</u>	<u>490,630</u>	<u>1,025,801</u>	<u>4,910,800</u>
已發出財務擔保： 最大擔保金額	<u>4,731,809</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,731,809</u>

財務資料

於 2018 年 12 月 31 日	於一年內或 按要 求 人民 幣千 元	於第二 年 人民 幣千 元	三至五 年 人民 幣千 元	總計 人民 幣千 元
貿易應付賬款	727,260	158,786	31,668	917,714
其他應付款項、已收按金及 應計費用	655,422	—	—	655,422
租賃負債	3,810	1,182	—	4,992
應付董事款項	383,935	—	—	383,935
應付關聯方款項	1,427,197	—	—	1,427,197
來自關聯方的貸款	625,808	—	—	625,808
計息銀行及其他借款	925,758	742,882	1,222,112	2,890,752
	<u>4,749,190</u>	<u>902,850</u>	<u>1,253,780</u>	<u>6,905,820</u>
已發出財務擔保： 最大擔保金額	<u>5,935,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,935,027</u>
於 2019 年 6 月 30 日	於一年內或 按要 求 人民 幣千 元	於第二 年 人民 幣千 元	三至五 年 人民 幣千 元	總計 人民 幣千 元
貿易應付賬款	977,817	90,530	13,189	1,081,536
其他應付款項、已收按金及 應計費用	393,201	—	—	393,201
租賃負債	4,375	1,697	—	6,072
來自關聯方的貸款	902,031	—	—	902,031
計息銀行及其他借款	1,286,055	1,279,344	785,840	3,351,239
	<u>3,563,479</u>	<u>1,371,571</u>	<u>799,029</u>	<u>5,734,079</u>
已發出財務擔保： 最大擔保金額	<u>7,178,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,178,589</u>

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保障本集團持續經營的能力及維持健康資本比率以支持其業務。

本集團管理其資本結構，並根據經濟狀況的變動對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整向股東派付的股息，向股東退還資本或發行新股。於往績記錄期間，資本管理的目標、政策或程序概無變動。

財務資料

本集團使用淨資本負債比率(即負債淨額除以本集團的權益總額)監控資本。債務淨額包括計息銀行及其他借款、來自關聯方的貸款及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資本負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,099,210	1,748,333	2,483,360	2,989,348
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550
租賃負債	8,973	9,121	4,793	5,785
減：現金及現金等價物	(175,351)	(97,936)	(158,662)	(214,660)
減：受限制現金	(154,546)	(223,593)	(285,769)	(511,733)
債務淨額	1,521,986	2,093,525	2,645,422	3,159,290
權益總額	402,865	751,722	1,087,970	1,314,058
淨資本負債比率	378%	278%	243%	240%

可分派儲備

於2019年6月30日，本公司概無儲備可供分派予其股東。

上市開支

上市開支指就上市及全球發售產生的專業費用、包銷佣金及其他費用。我們承擔的上市開支估計約為人民幣124.5百萬元(相當於約138.1百萬元)(假設(i)每股發售股份發售價為2.16港元，即發售價範圍的中位數及(ii)向包銷商悉數支付酌情獎勵費用)，其中人民幣77.4百萬元(相當於85.8百萬元)直接產生於根據全球發售發行股份及將予資本化，而人民幣10.1百萬元(相當於11.2百萬元)及人民幣13.9百萬元(相當於15.4百萬元)已分別於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益表扣除，而餘下款項(為人民幣23.1百萬元)預期將反映於截至2019年12月31日止六個月的綜合損益表中。董事預計，該等開支不會對2019年的經營業績造成重大影響。

根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，假設股份於該日在聯交所上市，則概無任何情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露。

近期發展

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，由於我們的業務模式及我們營運所處的整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運相對保持穩定。

於2019年6月30日及直至最後實際可行日期期間，我們繼續開發我們的在建物業，並在2018年11月30日獲授予有關建築工程施工許可證後，繼續建設九里灣花園。

於2019年8月，我們就九里灣花園開發項目獲得進一步建築工程施工許可證，及於2019年11月，我們從東莞市豐華汽車銷售服務有限公司完成收購在建項目豐華公館。

我們已繼續銷售項目。總體而言，我們已自2019年7月1日至9月30日交付若干項目(包括御海藍岸、御海藍岸·臻品、御泉香山、城市山谷、中央華府、外灘8號及合肥滙景城市中心)約15,532平方米總建築面積，銷售總額約人民幣186.4百萬元。

於2019年7月13日，郴州滙景就一個建議文化旅遊小鎮與一名第三方(「郴州對手方A」)訂立單獨的合作協議。根據該協議，郴州滙景已註冊成立郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊，以進行建議收購總地盤面積多達2,000,000平方米的地塊(「建議郴州發展1」)，並將在其上發展住宅及其他物業(包括公共設施及基建設施)。有關建議郴州發展1的進一步詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—其他收購事項」分節。於2019年10月30日，東莞滙景嘉力已訂立合作協議，以就於東莞市企石鎮地盤面積218,600平方米的建議城市更新開發項目成立合資企業，另外，於2019年12月20日，滙景集團已與政府部門就建議開發河源縣仙塘鎮的遊艇小鎮訂立合作協議。

有關合作協議於往績記錄期間的詳情，請參閱本招股章程「業務—其他收購事項」分節。

此外，自2019年7月1日起及直至最後實際可行日期，本集團訂立三項合約，以就三個城市更新程序提供前期服務。

財務資料

於2019年7月15日，根據滙景集團、東莞湛豐及地方政府訂立的協議，滙景集團獲委任為東莞沙田總地盤面積為294,400平方米的進行中城市更新發展項目的前期服務商。預期將於該幅土地上發展擬用作涉及人工智能產業的業務及實體的小鎮。

於2019年7月25日，東莞滙景嘉昇獲委任為東莞茶山鎮總地盤面積為207,800平方米的城市更新的前期服務商，及於2019年11月18日，東莞湛誠獲委聘為東莞謝崗鎮總地盤面積約323,000平方米的城市更新的前期服務商，我們已就此與當地註冊成立的經濟組織訂立合作協議。

我們將利用我們通過競標獲委任為前期服務商獲得的深刻理解，成為該等城市更新發展項目的獨家重建實體。

董事經審慎周詳考慮後確認，直至最後實際可行日期，我們的財務及事務狀況或前景自2019年6月30日以來概無重大不利變動，且自2019年6月30日以來並無任何事件將對會計師報告所載的資料產生重大影響。

股息

董事會負責向股東大會提交有關股息派付的議案以供批准。我們並無預設固定股息派付比率。決定是否支付股息及金額乃基於我們的一般業務狀況、我們的財務業績、我們的資本要求、以及我們的附屬公司向本公司支付的現金股息、我們的股東權益及董事會可能認為相關的任何其他因素而定。

上市後，用作分派股息的本公司除稅後溢利將為以下的較少者：(i)根據中國公認會計原則釐定的純利或(ii)根據香港財務報告準則釐定的純利。就此而言，董事認為根據中國公認會計原則及香港財務報告準則釐定的純利不會產生任何重大差異。然而，我們不能向閣下保證我們可每年或於任何年度宣派或分派任何股息金額。宣派及分派股息可能受到我們日後可能訂立的法律限制或財務安排所規限。

於2016年8月8日，本集團宣派末期股息人民幣7.0百萬元及隨後悉數支付。

我們的過往股息可能並非未來分派的指標。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表乃根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資

財務資料

通函」而編製，以說明全球發售對2019年6月30日的本公司股權擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值造成的影響，猶如全球發售已於該日進行。

本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，基於其假設性質，其未必能真實反映倘全球發售已於2019年6月30日或任何未來日期完成後本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本報表乃根據會計師報告所載於2019年6月30日的本公司擁有人應佔本集團經審核有形資產淨值而編製，並已作出下述調整。

	於2019年 6月30日的 本公司擁有人 應佔綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	於緊隨全球 發售完成後 本公司 擁有人應佔 未經審核備 考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	於緊隨全球發售完成後 本公司擁有人 應佔每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據最低指示性發售價每股 發售股份1.93港元計算	<u>1,179,299</u>	<u>1,277,794</u>	<u>2,457,093</u>	<u>0.47</u>	<u>0.52</u>
根據最高指示性發售價每股 發售股份2.39港元計算	<u>1,179,299</u>	<u>1,589,845</u>	<u>2,769,144</u>	<u>0.53</u>	<u>0.59</u>

附註：

- 於2019年6月30日的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃根據(i)2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值約人民幣1,184,888,000元計算，並減去(ii)該日期無形資產人民幣5,589,000元，乃摘錄自會計師報告。
- 全球發售的估計所得款項淨額乃根據788,100,000股發售股份，以及發售價範圍下限及上限分別每股發售股份1.93港元及2.39港元計算，並已扣除相關的估計包銷費用及本公司就全球發售所應付的其他相關費用及開支(不包括本集團已於2019年6月30日前支付的上市開支，其已於損益表確認)。計算估計所得款項淨額時並無計及因超額配股權獲行使、根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按1.0港元兌人民幣0.90133元的匯率由港元換算為人民幣。

財務資料

3. 計算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所用的股份數目乃根據5,254,000,000股已發行股份而釐定，假設全球發售及資本化發行已於2019年6月30日完成。當中並無計及因超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。
4. 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.90133元的匯率換算為港元。
5. 並無作出任何調整，以反映本集團於2019年6月30日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

物業權益及物業估值

有關我們物業權益的詳情載於本招股章程附錄三。獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2019年9月30日評估我們的物業權益。其函件、估值概要及與該等物業權益有關的估值報告全文載於本招股章程附錄三。

下表載列於2019年6月30日來自財務資料的物業權益總賬面值與我們於2019年9月30日的物業權益重估金額的對賬。

	人民幣千元
於2019年6月30日本集團以下資產的賬面淨值	
投資物業	956,300
持作開發以供出售土地	1,647,871
在建物業	2,040,320
持作出售已竣工物業	1,242,580
添置	314,211
減：出售已竣工物業	<u>(78,406)</u>
於2019年9月30日本集團上述資產的賬面淨值	<u>6,122,876</u>
除稅前估值盈餘	<u>9,836,324</u>
載於物業估值報告於2019年9月30日本集團的物業估值(不包括本集團於中國將予收購的物業及我們合資企業持有的物業)	<u><u>15,959,200</u></u>

我們於土地及／或物業權益的估值乃基於多項假設，該等假設屬主觀性質且不確定。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的土地及／或物業權益估值可能與其實際可變現價值有差異並可能面臨不確定因素及出現變動」分節。

無重大不利變動

董事已確認，自2019年6月30日(即會計師報告所載的最新綜合財務業績日期)以來，我們的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及業務策略

有關本集團業務目標及策略以及未來計劃的詳細描述，請參閱本招股章程「業務—我們的策略」分節。

所得款項用途

下表載列我們將收取的全球發售所得款項淨額估計(於扣除本公司應付的與全球發售有關的包銷佣金及其他估計開支後)(「所得款項淨額」)：

	假設超額 配股權 未獲行使	假設超額 配股權獲 悉數行使
假設發售價為1.93港元 (即指示性發售價範圍的下限)	約1,391.1百萬港元	約1,609.0百萬港元
假設發售價為2.16港元 (即指示性發售價範圍的中位數)	約1,564.1百萬港元	約1,808.0百萬港元
假設發售價為2.39港元 (即指示性發售價範圍的上限)	約1,737.3百萬港元	約2,007.1百萬港元

我們擬按以下所載金額將全球發售所得款項淨額用作以下用途(假設發售價為2.16港元(即指示性發售價範圍的中位數)，於扣除與全球發售有關的包銷佣金及其他估計開支後及假設超額配股權未獲行使)：

- 約55%(或860.3百萬港元)將用作推進城市更新項目發展成本。

未來計劃及所得款項用途

推進城市更新項目的發展成本

地塊	發展項目的 預期類型	發展項目的 預期開工 日期 <small>(附註1)</small>	發展成本		所得款項 的擬定分配 <small>(千元)</small>
			安置事項的 預期投資 成本 <small>(附註2)</small> <small>(千元)</small>	預期建設成本 <small>(千元)</small>	
樟木頭寶山片區	推廣特定行業的 物業(「汽車城」)	2020年第一季度	人民幣1,864,500元	人民幣1,540,000元	人民幣675,227元 (749,146港元)
虎門新灣片區	住宅物業項目	2020年第二季度	— <small>(附註3)</small>	人民幣178,920元	人民幣100,185元 (111,151港元)
總計			人民幣1,864,500元	人民幣1,718,920元	人民幣775,412元 (860,297港元)

附註：

- 由於發展項目動工需要相關部門批准城市更新的建議計劃，各發展項目開工日期為董事對批准頒出日期及發展項目開工日期的最佳估計。
- 有關安置成本的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—研發—土地收購」分節。
- 由於我們正在就該幅土地透過權利人自改模式進行城市更新，故虎門新灣區並無安置成本。

對於上述城市更新項目，其過程處於城市更新程序的後期階段，因為我們已與相關政府部門啟動城市更新程序。我們擬於從相關政府部門獲發新土地使用權證後盡快開始城市更新發展項目。

於最後實際可行日期，我們正為樟木頭寶山片區實施解決方案，此為取得新土地使用權證前的步驟。就樟木頭寶山片區的收購預期於發出新土地使用權證時完成，然後我們可進行該項目及任何其他項目的發展。除涉及安置行動以及政府政策及規例執行的固有不明朗因素外，於最後實際可行日期，董事並不知悉完成收購樟木頭寶山片區的任何重大障礙。

未來計劃及所得款項用途

本集團預期於賣方由個體工商戶完成轉變為有限責任公司後，完成收購虎門新灣片地，屆時我們將收購賣方於有限責任公司擁有的股本權益。根據我們中國法律顧問的意見，由個體工商戶完成轉變為有限責任公司並無重大法律障礙，董事並不知悉完成收購有關股本權益的任何重大障礙。

有關該等發展項目的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分節。

由於我們預期自上市起兩年內就該等發展項目產生成本，我們已相應將所得款項分配至有關項目。我們擬為未有由所得款項淨額(透過債務融資及／或我們業務所得現金)提供資金的發展項目撥付欠付成本的資金。就我們的安置成本(其納入發展項目成本的一部分)而言，於有關項目開發後，我們亦可透過交換我們持作出售的物業結清該等成本。就與我們資本資源相關的資料而言，請參閱本招股章程「財務資料 — 流動資金及資本資源」分節。

- 約20%(或312.8百萬港元)將用作開發下列現有物業項目的開發及建築成本。所得款項將用於(i)完成工程，包括毋須在物業交付前必須完成的項目(如有關園藝的工程)；及(ii)向工程供應商支付保留金，作為涵蓋任何潛在保修索賠的保留金：

項目	預計 完成日期	發展狀況	擬支付的 估計開發及 建設成本 ^(附註1) (千元)	所得款項 的擬定分配 (千元)
合肥滙景城市 中心	2020年 第一季度	1及2棟(即住宅樓宇) 已竣工。A、B及 C棟為酒店及 商業綜合體， 均在建設中。	人民幣956,723元	人民幣215,826元 (239,452港元)
衡陽滙景·雁湖 生態文旅小鎮	2020年12月	合共197個單位 在建設中，其中 122個已大體竣工。	人民幣271,736元	人民幣66,141元 (73,383港元)
總計			人民幣1,228,459元	人民幣281,967元 (321,835港元)

附註：

1. 此指相應項目的估計發展及建設成本總額減去直至2019年8月31日支付的成本。

未來計劃及所得款項用途

本集團已根據下列標準分配所得款項至上述現有項目：

- **預期竣工日期**。所得款項淨額優先分配至處於後期階段的項目。
- **預期規模**。按發展中及用於未來開發的建築面積計具有更大規模的項目預期會產生更多發展成本，且所得款項淨額會因而分配至該等項目。

有關該等項目的進一步資料，請參閱「業務—我們的物業」分節。

- 約20% (或312.8百萬港元) 將用於償還若干現有計息銀行借款及其他借款，即我們項目公司的營運資金貸款，包括(i)來自一家金融機構的信託融資安排借款人民幣130.0百萬元，按年利率9%計息，到期日為2022年12月21日；(ii)銀行借款人民幣52.0百萬元，按年利率約8.55%計息，到期日為2022年6月15日；(iii)銀行借款人民幣44.4百萬元，按年利率約7.60%計息，到期日為2021年1月24日；及(iv)銀行借款人民幣55.5百萬元，按年利率介乎約7.13%至7.60%計息，到期日為2020年11月2日，於償還該等借款後，按照於2019年6月30日的財務狀況，我們預期我們的淨資產負債比率為219.0%，預計於截至2019年、2020年及2021年12月31日止各年度分別節省利息零、人民幣16.4百萬元及人民幣16.4百萬元；及
- 餘額約78.2百萬港元 (佔不超過所得款項淨額5%) 將用於為我們的營運資金及其他一般公司用途提供資金。

倘發售價按較指示性發售價範圍的中位數為高或低的水平釐定，則上述所得款項分配將按比例進行調整。

倘所得款項淨額不足以為上文所載上市用途撥資，我們擬透過各種方式 (包括營運所得現金、銀行貸款及其他借款 (如適用)) 為餘下資金撥資。倘董事決定大幅度重新分配所得款項擬定用途至本集團其他業務計劃及/或新項目及/或上文所述所得款項用途將有任何重大修改，我們將適時作出適當公告。

未來計劃及所得款項用途

倘所得款項淨額毋須立即用作上述用途及在適用法律及法規允許的範圍內，倘我們未能將擬定的未來計劃任何部分落實，我們可能以存入香港或中國的銀行的短期活期存款形式及／或透過貨幣市場工具持有該等資金。

倘上文所載全球發售所得款項用途有任何重大變動，我們將刊發公告。

公開發售包銷商

中國銀河國際證券(香港)有限公司
建銀國際金融有限公司
招銀國際融資有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
興證國際融資有限公司
招商證券(香港)有限公司
廣發証券(香港)經紀有限公司
港利資本有限公司
鴻鵬資本證券有限公司
國信證券(香港)融資有限公司
海通國際證券有限公司
中泰國際證券有限公司
玖富證券有限公司
銀河一聯昌證券(香港)有限公司
千里碩證券有限公司
金裕富證券有限公司
聯合證券有限公司
利得證券(香港)有限公司
TUS Corporate Finance Limited
創市証券有限公司

包銷安排及開支

公開發售

公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司按本招股章程及申請表格所載的條款及條件，提呈發售78,810,000股公開發售股份以供香港公眾人士認購。

受限於(其中包括)：

- (i) 聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權及首次公開發售前購股權獲行使及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，而有關上市及批准其後並無被撤回；及
- (ii) 公開發售包銷協議所載的若干其他條件，包括但不限於本公司與中國銀河(為其本身及代表包銷商)協定發售價，

公開發售包銷商已個別(而非共同)同意按本招股章程及有關申請表格的條款及條件,認購或促使認購人按彼等各自適用比例認購現根據公開發售提呈發售以供認購及尚未根據公開發售並按本招股章程及有關申請表格及公開發售包銷協議所載條款及條件獲認購的公開發售股份。倘本公司與中國銀河(為其本身及代表包銷商)因任何理由而未能協定發售價,則全球發售將不會進行,並將告失效。

公開發售包銷協議須待(其中包括)配售包銷協議已簽訂、成為無條件及並無根據其條款予以終止後,方可作實。

終止理由

倘於股份於聯交所開始買賣當日上午八時正(香港時間)或之前發生任何以下事件,則聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他公開發售包銷商)可向本公司發出書面通知,以即時終止公開發售包銷商認購或促使認購人認購公開發售股份的責任:

- (i) 倘獨家保薦人或聯席全球協調人獲悉:
 - (a) 本招股章程及申請表格(統稱「公開發售文件」)所載任何聲明及/或由本公司或其代表就全球發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或任何其他文件(包括其任何增補或修訂),按獨家保薦人認為對全球發售而言屬重大者,在刊發時在任何方面屬於或已成為不真實、不準確或有所誤導,或任何公開發售文件所表達的任何預測、意見表達、意向或預計,按獨家保薦人認為對全球發售而言,整體上在各重大方面屬不公平及不誠實且並非按合理假設作出;
 - (b) 發生或發現任何事宜,而倘該事宜於本招股章程刊發日期前發生或發現,則將會或可能構成對公開發售文件而言屬重大之遺漏;
 - (c) 任何違反、或任何事件或情況導致本公司、控股股東(作為保證人)(「保證股東」)或執行董事於公開發售包銷協議或配售包銷協議所作的任何聲明及保證在全球發售涵義下於任何重大方面為不真實、不準確或有所誤導;
 - (d) 違反加諸任何包銷協議的任何訂約方(除聯席全球協調人或任何包銷商外)的任何責任或承諾,其按獨家保薦人合理認為對全球發售而言屬重大者;

包 銷

- (e) 上市委員會拒絕或不批准股份上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附帶保留意見(慣常條件除外)或暫緩；
 - (f) 本公司撤銷任何公開發售文件或全球發售；
 - (g) 根據公開發售包銷協議所載的彌償保證，有任何事項、事件、作為或遺漏導致或可能導致本公司、保證股東或執行董事負有任何責任；
 - (h) 本招股章程「附錄六一法定及一般資料—E.其他資料—4.專家資格」分節所載與全球發售有關的任何專家已撤回同意名列本招股章程或刊發本招股章程，包括彼等的報告、函件、估值概要及／或法律意見(視乎情況而定)及按刊行之形式及內容提述彼等的名稱；
 - (i) 本公司違反上市規則或適用法律；或
 - (j) 本招股章程(或有關擬認購要約及股份發行所使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律或法規；或
- (ii) 以下事項發展、出現、存在或生效：
- (a) 涉及或影響香港、中國、開曼群島、英屬處女群島、美國、歐盟(或其任何成員國)、新加坡、日本及與本集團、本集團任何成員公司及／或全球發售有關的任何其他司法權區(統稱為「**有關司法權區**」)的地方、國內、地區或國際金融、政治、軍事、工業、法律、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場事宜或狀況(包括但不限於股票市場、貨幣及外匯市場的狀況，香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎的制度的變動)的任何變動或涉及預期變動的事態發展，或導致或可能導致或代表任何變動或事態發展的任何事件或一連串事件；
 - (b) 涉及或影響任何有關司法權區的任何新法律或法規，或任何現行法律或法規的任何變動或涉及預期變動的事態發展，或當地任何法院或其他主管機構對該等法律或法規的詮釋或應用範圍的任何變動或預期變動的事態發展；或(iii)涉及或影響任何有關司法權區的任何個別或一連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭行為、暴動、公眾騷亂、恐怖主義行動(不論有否聲稱責任)、天災、

疫症、爆發傳染性疾病(包括但不限於非典型肺炎及甲型流感(H5N1))及豬流感(H1N1)；

- (c) 涉及或影響任何有關司法權區的任何地方、國家、地區或國際的敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)或其他緊急狀態或災害或危機；
- (d) 於聯交所、紐約證券交易所、納斯達克國家交易市場、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所全面停止、中止或限制股份或證券買賣；
- (e) 有關當局宣佈的於任何有關司法權區的商業銀行活動的全面停止，於或影響任何有關司法權區的商業銀行活動、外匯買賣或證券交收或結算服務之程序中斷；
- (f) 任何有關司法權區出現稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)、外幣匯率或外國投資監管的所有重大不利變動或事態發展或涉及潛在重大不利變動的事件；
- (g) 本集團的業務、資產、負債、利潤、虧損、財政、貿易表現、條件、狀況或前景出現任何重大不利變動或事態發展或涉及潛在重大不利變動的事件；
- (h) 任何司法或監管機構或組織對董事開展任何公開法律行動，或任何司法或監管機構或組織宣佈其擬採取任何有關行動；
- (i) 除獲獨家保薦人批准或事先書面同意外，根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求，由本公司刊發或被要求刊發本招股章程的任何補充或修訂本(或就擬要約認購及發行股份所使用的任何其他文件)；
- (j) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤或清算，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組或安排、本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司之任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的所有或部分資產或事務或本集團任何成員公司發生的任何類似事情；

包 銷

- (k) 任何債權人有效要求本公司或其任何附屬公司於指定到期日前償還或支付本公司或其附屬公司的任何債務或與其有關而須負責的任何債務，或本公司或其任何附屬公司蒙受的任何損失或損害(不論其原因，亦不論是否任何保險或對任何人士提出的申索的標的)；
- (l) 本集團任何成員公司面臨或遭提出任何重大訴訟或申索；
- (m) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險因素有任何變動或涉及潛在變動或使其實現之發展；
- (n) 董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理公司；
- (o) 本公司主席或行政總裁離職；
- (p) 任何政府當局或任何有關司法權區的政治團體或組織對本集團的任何成員公司展開任何調查或其他行動，或宣佈擬進行調查或採取其他行動；或
- (q) 政府或監管部門出於任何原因根據全球發售的條款禁止本公司配發或出售股份；

及在個別及整體情況下，獨家保薦人全權認為：

- (a) 對本集團的整體資產、負債、業務、事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或條件、財務或表現等造成或將會或可能造成重大不利影響；
- (b) 已經或將會或可能會對全球發售成功進行造成重大不利影響或對公開發售的申請踴躍程度或配售的申請踴躍程度有重大不利影響及／或導致按預期履行或實行或進行公開發售包銷協議、公開發售或全球發售的任何部分或進行全球發售或推銷全球發售成為不切實可行或不明智；或
- (c) 已經或將會或可能會導致公開發售包銷協議任何部分未能根據其條款執行或阻礙根據全球發售或根據包銷協議處理申請及／或付款。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於自上市日期起六個月內，本公司將不會再發行任何股份或可轉換成本公司股本證券(不論是否屬於已上市類別)的證券或訂立任何涉及發行該等股份或證券的協議或安排(不論本公司有關股份或證券發行會否於自上市日期起計六個月內完成)，惟在上市規則第10.08條規定的若干情況下則除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已共同及個別地向聯交所及本公司承諾，除根據全球發售或資本化發行外，其不會：

- (i) 於自本招股章程披露其於本公司所持各自股權之日起至自上市日期計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示其為實益擁有人的任何股份或本公司證券(「**相關股份**」)，或以其他方式就該等股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔(惟就真誠商業貸款而向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或登記為抵押品則除外)；或
- (ii) 於上文(i)段所述期間屆滿當日起計另外六個月內，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就相關股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔(惟就真誠商業貸款而向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或登記為抵押品則除外)，而緊隨出售股份或行使或執行該等期權、權利、權益或產權負擔後其不再為控股股東。

各控股股東亦進一步共同、個別、不可撤回及無條件地向我們及聯交所承諾，於自本招股章程披露其所持股權之日起至自上市日期計滿12個月當日止期間，彼將：

- (i) 於彼根據上市規則第10.07(2)條註釋(2)將其實益擁有的任何股份或本公司證券就真誠商業貸款向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或押記以獲得真誠商業貸款時，隨即將有關質押或押記事宜連同所質押或押記股份或本公司證券的數目以書面方式知會我們；及

- (ii) 於彼接獲承押人或承押記人的任何指示(不論屬口頭或書面)，指任何該等用質押或押記的本公司股份或證券將被出售時，立即將該等指示內容以書面方式知會我們。

我們亦將於我們獲任何控股股東知會上文(a)及(b)段所述事宜後盡快通知聯交所，並根據上市規則的規定以公告方式披露該等事宜，該等公告須根據上市規則第2.07C條盡快刊發。

根據公開發售包銷協議的承諾

本公司的承諾

本公司已向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及其他公開發售包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)及根據首次公開發售前購股權計劃已授出的任何購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使外，自公開發售包銷協議日期起至上市日期後六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，未經獨家保薦人及聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他公開發售包銷商)事先書面同意，且除非符合上市規則的規定，否則我們將不會及將促使其他各集團公司不會：

- (i) 提呈發售、接納認購、質押、發行、出售、借出、按揭、轉讓、押記、訂約發行或出售、出售任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售本公司的任何股份或其他證券、或前文所述的任何權益或就其設立產權負擔，或就發行任何預託收據而向託管商託管本公司任何股份或其他證券；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓任何股份或本公司其他證券或其他集團公司任何股份或其他證券(如適用)或上述各項的任何權益(包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取任何股份或本公司其他證券，或可購買任何股份或本公司其他證券的任何認股權證或其他權利)的所有權的全部或部分經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (iv) 同意或訂約、或公開宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，

而於各情況下，均不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券，或以現金或其他方式進行交收(不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成)。

本公司亦承諾不會並促使各其他集團公司不會訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，以致於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間(「第二個六個月期間」)，任何控股股東不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

倘於第二個六個月期間本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，則本公司將採取一切合理措施，以確保任何該等行動不會導致任何股份或本公司其他證券出現混亂或造市情況。

控股股東作出的承諾

各控股股東共同及個別向聯交所、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、其他公開發售包銷商及本公司聲明、保證及承諾，除根據借股協議及符合上市規則第10.07(3)條的規定外：

- (i) 於首六個月期間內任何時間，其不會並促使股份的相關登記持有人及其聯繫人以及代其持有之代名人或受託人及其控制的公司(統稱「受控制實體」)不會：
 - (a) 提呈發售、質押、押記(於全球發售後(假設超額配股權未獲行使)以香港法例第155章銀行業條例所界定的認可機構為受益人，為換取真誠商業貸款而質押或押記本公司已發行股本除外)、出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售本招股章程顯示有關保證股東為實益擁有人(無論直接或間接)的任何股份或就其設立產權負擔(直接或間接、有條件或無條件)(「有關證券」)；
 - (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓相關證券所有權的全部或部分經濟後果，或於任何相關證券的任何利益；
 - (c) 訂立或進行與上文(a)或(b)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；
或

包 銷

- (d) 同意或訂約、或宣佈有意訂立上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，而不論該等交易是否通過以現金或其他方式交付任何相關證券交收；
- (ii) 於第二個六個月期間內任何時間，其不會並促使受控制實體不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述任何交易，或同意或訂約、或宣佈有意訂立任何該等交易，倘該交易將導致任何控股股東直接或間接不再作為本公司的控股股東；及
- (iii) 於第二個六個月期間，倘其訂立上文(i)(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易，其將採取一切合理措施以確保不會導致任何股份或本公司其他證券出現混亂或造市情況。

各控股股東進一步向聯交所、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、其他公開發售包銷商及本公司承諾，於本招股章程披露其於本公司股權之日起至自上市日期計滿十二個月當日止期間：

- (i) 於其根據上市規則第10.07(2)條註釋2以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人質押或押記任何證券或相關證券權益時，將會立即以書面方式告知本公司及獨家保薦人此等質押或押記連同已質押或押記的證券數目及權益性質；及
- (ii) 於其接獲承押人或承押記人有關本公司已質押或押記證券或證券權益將被出售、轉讓或處置的口頭或書面指示時，將會立即以書面方式告知本公司及獨家保薦人此等指示。

包銷商於本公司的權益

於最後實際可行日期，除本節所披露及除根據包銷協議外，公開發售包銷商概無於本集團任何成員公司的任何股份或證券中直接或間接持有權益或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的權利或期權(不論可否依法執行)。

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行彼等於公開發售包銷協議及配售包銷協議的責任而持有若干股份。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

配售

配售

就配售而言，本公司預期於定價日與(其中包括)配售包銷商訂立配售包銷協議。根據配售包銷協議，配售包銷商將在若干條件規限下個別而非共同同意購買配售股份或促使買方購買根據配售初步提呈的配售股份。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—配售」。

根據配售包銷協議，本公司擬向配售包銷商授出超額配股權，可由中國銀河代表配售包銷商全權酌情決定自配售包銷協議日期起直至截止遞交公開發售申請日期起計滿30日止期間，一次或多次全部或部分行使，以要求我們按發售價發行及配發最多合共118,214,000股額外發售股份(佔全球發售初步提呈的發售股份約15%)，以補足(其中包括)配售的任何超額分配(如有)。

佣金及開支總額

本公司將向中國銀河(為其本身及代表其他包銷商)支付金額不低於所有公開發售股份(不包括由配售重新分配至公開發售的發售股份及由公開發售重新分配至配售的任何發售股份)的發售價總額3.5%的包銷佣金，包銷商將從當中(如有)支付所有分包銷佣金，佣金金額於本招股章程日期須予以量化。中國銀河(為其本身及代表其他包銷商)可收取全球發售中發售股份總發售價1%，作為額外獎金(包括行使超額配股權所得款項)。就重新分配至配售的未獲認購公開發售股份而言，本公司將按適用於配售的費率支付包銷佣金，有關佣金將支付予中國銀河(為其本身及代表相關配售包銷商)而非公開發售包銷商。

假設超額配股權未獲行使及假設發售價為2.16港元(即指示性發售價範圍1.93港元至2.39港元的中位數)，將由我們承擔的佣金及估計開支總額連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及有關全球發售的其他費用及開支估計總計約人民幣125.5百萬元(相當於139.0百萬港元)(假設向包銷商悉數支付酌情獎勵費用)。

彌償保證

本公司承諾，將就獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及公開發售包銷商(為其本身及代其董事、高級職員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人士)各自可能蒙受的若干損失(包括因其履行公開發售包銷協議的責任及本公司違反公開發售包銷協議而導致的任何損失)作出彌償保證，並將應要求彌償(按除稅後基準)以免彼等招致損失。

發售股份的限制

本公司並無採取任何行動以使發售股份獲准在香港以外公開發售，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出有關要約或邀請的任何司法權區或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作且不構成要約或邀請。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的公開發售而刊發。全球發售由以下部分組成：

- (i) 公開發售，按本節「一 公開發售」分節所述在香港初步提呈78,810,000股發售股份(可按下文所述調整)以供公眾人士認購；及
- (ii) 配售，按本節「一 配售」分節所述根據S規例在美國境外(包括向專業、機構及企業投資者以及在香港預期對發售股份有大量需求的其他投資者)初步提呈709,290,000股發售股份(可按下文所述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

投資者可：

- 根據公開發售申請公開發售股份；或
- 根據配售申請或表明有意認購配售股份，

但不可同時申請兩者。

本招股章程對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與公開發售有關。

788,100,000股發售股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計及(i)超額配股權獲行使及(ii)因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的任何購股權及根據首次公開發售後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)本公司經擴大已發行股本的15%。倘超額配股權獲全面行使，則發售股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本約17%(不計及因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的任何購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

公開發售

初步提呈的發售股份數目

我們按發售價於香港初步提呈78,810,000股新股份以供公眾人士認購，相當於根據全球發售初步可供認購股份總數約10%。視乎配售與公開發售之間的發售股份重新分配，公開發售所提呈的發售股份數目將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本約2%(不計及(i)超額配股權獲行使及(ii)因根據首次公開發售前購股

全球發售的架構

權計劃已授出的任何購股權及根據首次公開發售後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)。

香港所有公眾人士及機構和專業投資者均可參與公開發售。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)及定期投資股份及其他證券的公司實體。

公開發售須待本節「—全球發售的條件」一段所載的條件獲達成後，方告完成。

分配

根據公開發售向投資者分配公開發售股份將基於所接獲公開發售的有效申請水平而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的公開發售股份數目而有所不同。我們可能以抽籤形式分配公開發售股份(如需要)，即部分申請人獲分配的公開發售股份數目可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何公開發售股份。

僅就分配目的而言，根據公開發售初步提呈以供認購的發售股份總數將平均分為兩組(視乎零碎股規模予以調整)：甲組包括39,406,000股公開發售股份及乙組包括39,404,000股公開發售股份，兩組均按平均基準分配予成功申請者。經已收到的其認購總額(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為500萬港元或以下的所有公開發售股份的有效申請均屬於甲組，而經已收到的其認購總額(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)超過500萬港元及最多為乙組總值的所有公開發售股份的有效申請均屬於乙組。

投資者謹請留意兩組申請的分配比例以及同組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的公開發售股份認購不足，則多出的公開發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就本分節而言，公開發售股份的「認購價」乃指申請時應付的價格(毋須顧及最後釐定的發售價)。申請人僅可從其中任意一組(而非兩組)獲分配公開發售股份，且僅可向甲組或乙組提出申請。任何申請認購超過甲組或乙組初步可供認購的公開發售股份100%之申請將不獲受理。

重複申請或疑屬重複申請及認購超過39,404,000股公開發售股份的申請將不獲受理。

重新分配

根據上市規則第18項應用指引第4.2段所載列的回補規定，公開發售及配售之間的發售股份分配可予重新分配：(a)倘公開發售股份及配售股份均獲認購不足，則全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈發售而未獲認購的發售股份；(b)倘公開發售股份獲認購不足，而配售股份獲悉數認購或超額認購，中國銀河將酌情使全部或任何未認購的公開發售股份由公開發售重新分配至配售；及(c)倘配售股份獲悉數認購或超額認購，且：

- (i) 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目，相當於根據公開發售初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，則將從配售重新分配至公開發售的發售股份數目將增加，使根據公開發售可供認購的發售股份總數增至236,430,000股發售股份，其將分為2組(視乎零碎股規模予以調整)：甲組包括118,216,000股公開發售股份及乙組包括118,214,000股公開發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份約30%；
- (ii) 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目，相當於根據公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則將從配售重新分配至公開發售的發售股份數目將增加，使根據公開發售可供認購的發售股份總數增至315,240,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份約40%；及
- (iii) 倘根據公開發售有效申請認購的發售股份數目，相當於根據公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則將從配售重新分配至公開發售的發售股份數目將增加，使根據公開發售可供認購的發售股份總數增至394,050,000股發售股份，其將分為2組(視乎零碎股規模予以調整)：甲組包括197,026,000股公開發售股份及乙組包括197,024,000股公開發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份約50%。

配售與公開發售之間的任何有關回補及重新分配將於因超額配股權(如有)獲行使而重新分配發售股份數目之前完成。

在上述各情況下，重新分配至公開發售的額外發售股份將均等分配至甲組及乙組(視乎零碎股規模予以調整)，而分配至配售的發售股份數目將按中國銀河認為恰當的方式相應調低。此外，中國銀河可酌情將發售股份由配售重新分配至公開發售，以滿足公開發售的有效申請(不論是否觸發上市規則第18項應用指引第4.2段的任何重新分配)。

全球發售的架構

根據指引函HKEX-GL91-18，(i)倘配售股份根據配售獲認購不足，及倘公開發售股份獲悉數認購或超額認購(不論在該等情況下公開發售項下有效申請認購初步可供認購的公開發售股份數目的倍數)；或(ii)倘配售股份獲悉數認購或超額認購，而倘公開發售股份獲悉數認購或超額認購，惟公開發售項下有效申請認購的股份數目少於公開發售股份初步數目的15倍，則倘發售價釐定為指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份1.93港元)，最多78,810,000股發售股份可由配售重新分配至公開發售下的甲組與乙組，滿足其有效申請，以致公開發售項下可供認購的發售股份總數增至157,620,000股股份，即不多於公開發售股份初步可供認購數目的兩倍，且有關限額佔全球發售項下初步可供認購發售股份數目的20%。

於若干情況下，公開發售及配售中將予提呈發售的發售股份可按中國銀河酌情決定，於有關發售間重新分配。

有關公開發售與配售之間的任何發售股份重新分配詳情，將在預期於2020年1月15日(星期三)刊發的全球發售結果公告中披露。

申請

公開發售的每名申請人亦須在遞交的申請中承諾及確認，其本身及其提出申請的任何受益人並無亦不會根據配售申請或認購或表示有意申請或認購任何配售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真確(視乎情況而定)，或倘申請人已經或將會根據配售獲配售或分配配售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

公開發售的申請人須於申請時就每手2,000股股份繳付最高價格每股發售股份2.39港元，另加就各發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，合共4,828.17港元。倘按下文「定價及分配」所述方式於定價日最終釐定的發售價低於最高價格每股發售股份2.39港元，我們將不計利息向成功申請人退回適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程下文「如何申請公開發售股份」一節。

配售

初步提呈的發售股份數目

本公司根據配售初步提呈發售以供認購的發售股份數目將包括709,290,000股發售股份，相當於全球發售項下發售股份總數約90%。配售須待公開發售成為無條件後，方可作實。

分配

配售股份將會依據S規例在香港及美國境外的其他司法權區以離岸交易方式有條件地向經選定的機構、專業及公司投資者以及預期對發售股份有大量需求的其他投資者提呈發售。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司(包括基金經理)及定期投資股份及其他證券的公司實體。有意的專業、機構及其他投資者將須列明其準備根據配售以不同價格或特定價格購買的配售股份數目。該過程稱為「累計投標」，預期會持續至定價日。

根據配售分配配售股份將取決於中國銀河以及多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於發售股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。該分配旨在為發售股份分配建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以符合本公司及股東的整體利益。

聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可能要求任何已獲發售配售股份以及已根據公開發售作出申請的投資者向聯席全球協調人提供足夠資料，以使彼等識別根據公開發售所提出的有關申請，並確保將該等申請自任何根據公開發售的公開發售股份申請中剔除。

重新分配

根據配售將予發行的發售股份總數或會因本節「—公開發售—重新分配」所述的回補安排或全部或部分行使超額配股權及／或重新分配任何原本納入公開發售的未獲認購發售股份而改變。

超額配股權

根據超額配股權，配售包銷商有權(可由中國銀河(為其本身及代表配售包銷商)行使)自上市日期起至遞交公開發售申請表格截止日期後第30日(包括該日)隨時及不時要求本公司根據配售按發售價發行最多合共118,214,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份約15%，以(其中包括)(例如進行本節「—穩定價格行動」分節所載容許的穩定價格行動)補足配售中的超額分配(如有)。

倘超額配股權獲悉數行使，則據此將予發行的額外股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後我們經擴大已發行股本約2%(不計及因根據首次公開發售前購股權

計劃已授出的任何購股權及根據首次公開發售後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)。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣例。包銷商可於指定期間在二級市場競投或購買新發行證券，減慢並在可行的情況下阻止證券的市價下跌至發售價以下，以達到穩定價格的目的。該等交易可在容許進行有關行動的所有司法權區進行，惟任何行動均須遵照所有適用法律及監管規定(包括香港法例及監管規定)。在香港，經進行穩定價格行動後的價格不得超逾發售價。

就全球發售而言，中國銀河(作為穩定價格經辦人)或其聯屬人士或代其行事的任何人士(代表包銷商)可於上市日期後一段有限時間內超額分配或進行交易以穩定或維持股份的市價高於其在並無實施穩定價格措施的情況下可能出現的水平。可超額分配的股份數目將合共最高達但不超過118,214,000股額外股份(即根據超額配股權可能發行的股份數目)。有關穩定價格行動可能包括超額分配配售股份及透過行使超額配股權或於二級市場購買或透過與匯盈的借股安排或兼用該等方式或以其他方式補足超額分配。然而，穩定價格經辦人並無進行穩定價格行動的責任。倘開展該等穩定價格行動，則該等穩定價格行動將由穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行並可隨時終止，惟須於遞交公開發售申請截止日期起30日內結束。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟須遵守所有適用法律及監管規定。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准於香港進行的穩定價格行動包括(i)為阻止或盡量減低股份市價下跌而超額分配股份，(ii)為防止或盡量減低股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉，(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，以對上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤進行平倉，(iv)僅為阻止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份，(v)出售或同意出售任何股份以對該等購買所建立的任何倉盤進行平倉，及(vi)建議或嘗試進行上文第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

有意申請投資股份的人士尤應留意：

- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；

全球發售的架構

- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)一旦將該好倉平倉並於公開市場出售，則可能對股份市價有不利影響；
- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定價格期將由上市日期起，預期直至2020年2月8日(星期六)(即遞交公開發售申請截止日期後第305日)止。於該日後，不得再採取任何支持股份價格的措施，因此，股份的需求及價格或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動，未必使股份價格維持於或高於發售價；及
- 在進行穩定價格行動的過程中，可能涉及以發售價或低於發售價的價格提出買盤或進行交易，即有關買盤或交易的價格或會為申請人或投資者就發售股份所付的價格。

本公司將確保或促使穩定價格期到期後七天內發出遵守證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則的公告。

超額分配

於就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)可透過(其中包括其他方式)悉數或部分行使超額配股權、使用穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或兼用上述各種方式，補足有關超額分配。

借股安排

就全球發售而言，中國銀河可超額分配最多但不超過合共118,214,000股額外股份，並透過行使超額配股權或透過在二級市場以不超過發售價的價格購買股份或透過借股安排或兼用上述各項方法，補足超額分配。特別是就補足超額分配而言，中國銀河或會向匯盈借入最多118,214,000股股份，相等於根據借股協議全面行使超額配股權將予發行的最高股份數目。借股安排毋須遵守上市規則第10.07(1)(a)條的限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。借股協議的主要條款如下：

- 借股安排可由借方進行，以交收有關配售的超額分配；
- 借股安排已於本招股章程全面說明，且僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；

全球發售的架構

- 向匯盈借入的最高股份數目，將不超過超額配股權獲行使時可予發行的最高股份數目；
- 所借的相同數目股份須於下列日期(以較早者為準)後第三個營業日退還予匯盈或其代理人：(i)超額配股權可予行使的最後一日；及(ii)超額配股權獲悉數行使當日；
- 借股安排將於符合所有適用上市規則、法例及其他監管規定下進行；及
- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)不會就借股安排向匯盈支付任何款項。

定價及分配

發售價預期由中國銀河(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日(預期為2020年1月9日(星期四)或前後，惟無論如何於2020年1月10日(星期五)或之前)以協議方式釐定，而根據各項發售將予分配或出售的發售股份數目則於稍後釐定。

誠如下文進一步闡釋，除另有公佈(不遲於遞交公開發售申請截止日期當天上午)外，發售價將不會高於每股發售股份2.39港元，且預期不會低於每股發售股份1.93港元。公開發售的申請人須於申請時就每手2,000股股份支付最高價每股發售股份2.39港元，另加就每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，合共4,828.17港元。有意投資者謹請知悉，將於定價日釐定的發售價可能(惟預期不會)低於指示性發售價範圍。

倘按照下文所述方式最終釐定的發售價低於2.39港元，我們將退還有關差額，包括超額申請股款的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。我們將不會就任何退還金額支付利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

配售包銷商將徵求有意投資者對認購配售項下發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須列明彼等準備按不同價格或特定價格根據配售認購發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預期會一直進行至定價日當天或前後結束。

中國銀河(為其本身及代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業及機構投資者於累計投標過程中表達的踴躍程度，並經本公司同意後，在遞交公開發售申請截止日期當天上午或之前隨時減少於公開發售中提呈發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍。在該情況下，我們將在作出上述調減決定後，在實際可行

全球發售的架構

情況下盡快及無論如何不遲於遞交公開發售申請截止日期當日上午，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)，以及在本公司網站(www.huijingholdings.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登有關調減的通告。於發出有關通告後，公開發售中提呈發售的發售股份經修訂數目及／或經修訂發售價範圍將為最終定論，倘經聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司協定，發售價將會固定在經修訂發售價範圍內。

在遞交公開發售股份的申請前，申請人謹請留意，調減根據公開發售提呈發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的任何公告，可能於遞交公開發售申請截止當日方會刊發。該通告亦會確認或修訂(如適用)營運資金報表、現載於本招股章程「概要」一節的全球發售統計數字以及因該調減而可能改變的任何其他財務資料。倘無刊登任何上述通告，則本公司與中國銀河(為其本身及代表包銷商)協定發售價，則發售價在任何情況下均不會定於指示性發售價範圍之外。

倘申請人已於遞交公開發售申請截止日期前遞交公開發售股份申請，彼等將不獲允許隨後撤回彼等的申請。然而，倘發售股份數目及／或指示性發售價範圍獲調減或調低，申請人將獲通知彼等須確認其申請。倘申請人已獲通知卻未按通知程序確認其申請，則所有未經確認的申請將被視為撤銷。

倘調減發售股份，中國銀河可酌情重新分配根據公開發售及配售將予提呈的發售股份數目，惟公開發售的發售股份數目不得少於根據全球發售可供認購發售股份總數的10%(假設超額配股權未獲行使且未計及因根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)。

最終發售價、配售的踴躍程度、根據公開發售可供認購的公開發售股份的申請結果及分配基準以及公開發售獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼，預期將透過本招股章程「如何申請公開發售股份— 11.公佈結果」分節所述的方式經多種渠道公佈。

全球發售的條件

發售股份的所有申請須待下列各項條件達成後，方可接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份(包括因超額配股權以及根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的任何購股權及根據首

全球發售的架構

次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的額外發售股份)上市及買賣；

- (ii) 本公司已與中國銀河(為其本身及代表包銷商)於定價日或前後釐定發售價；
- (iii) 配售包銷協議於定價日或前後簽立及交付；及
- (iv) 公開發售包銷商根據公開發售包銷協議的責任及配售包銷商根據配售包銷協議的責任均成為並維持無條件，且並無根據各自協議條款終止，

上述各種情況須於公開發售包銷協議及／或配售包銷協議的指定日期及時間或之前(視情況而定)，且無論如何不得遲於本招股章程日期後第30日達成(除非上述條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)。

倘本公司與中國銀河(為其本身及代表包銷商)因任何理由而未能於2020年1月10日(星期五)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

公開發售及配售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據彼等各自的條款予以終止後，方告完成。倘上述條件未能在指定日期及時間前獲達成或豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於公開發售失效後翌日在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)，以及在本公司網站(www.huijingholdings.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請公開發售股份—13.退回申請股款」分節所載條款不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存入於收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)下的其他香港持牌銀行開設的獨立銀行賬戶。

包銷協議

公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議條款悉數包銷，並須待(其中包括)本公司與中國銀河(為其本身及代表包銷商)於定價日協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日就配售訂立配售包銷協議。

全球發售的架構

包銷安排、公開發售包銷協議及配售包銷協議的若干條款於本招股章程「包銷」一節概述。

交易

假設公開發售於2020年1月16日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年1月16日(星期四)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手2,000股為買賣單位，股份代號為9968。

1. 申請方法

閣下如申請公開發售股份，則不得申請或表示有意申請認購配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請公開發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表服務網站 www.hkeipo.hk 或 IPO App 申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理人可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

2. 可申請人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以白色或黃色申請表格申請認購公開發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美國人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過網上白表服務提出申請，則除以上條件外，閣下亦須：(i)持有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合彼等認為合適的任何條件下(包括授權代表的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人的數目不得超過四名，且不可透過網上白表服務的方式申請認購公開發售股份。

如何申請公開發售股份

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何公開發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；或
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 已獲分配或已申請認購任何配售股份或以其他方式參與配售的人士。

3. 申請公開發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行公開發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**www.hkeipo.hk**或**IPO App**在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年12月31日(星期二)上午九時正至2020年1月9日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(a) 公開發售包銷商的以下任何地址：

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心20樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45樓

國泰君安證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

興證國際融資有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第三期7樓

招商證券(香港)有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期48樓

廣發証券(香港)經紀有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29-30樓

港利資本有限公司

香港
干諾道中88號
南豐大廈9樓908-911室

鴻鵬資本證券有限公司

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓44樓

國信證券(香港)融資有限公司

香港
中環
金融街8號
國際金融中心2期42樓

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

中泰國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

玖富證券有限公司

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場48樓4806-07室

銀河一聯昌證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈25樓

千里碩證券有限公司

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西翼16樓1601-1604室

金裕富證券有限公司

香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心22樓

聯合證券有限公司

香港
皇后大道中183號
中遠大廈
25樓2511室

利得證券(香港)有限公司

香港
上環
威靈頓街198號
威靈頓大廈23樓A室

TUS Corporate Finance Limited

香港
中環
皇后大道中12號
上海商業銀行大廈15樓

創市証券有限公司

香港
金鐘道89號
力寶中心
一座23樓2308室

如何申請公開發售股份

(b) 公開發售的收款銀行恆生銀行有限公司的以下任何分行：

	分行名稱	地址
香港島	總行	香港 德輔道中83號
	灣仔分行	香港 灣仔 告士打道38號 聯合鹿島大廈1樓
九龍	尖沙咀分行	九龍 尖沙咀 加拿分道18號
	九龍總行	九龍 旺角 彌敦道618號

閣下可於2019年12月31日(星期二)上午九時正至2020年1月9日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為「恆生(代理人)有限公司－滙景控股有限公司公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上列任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 2019年12月31日(星期二) — 上午九時正至下午五時正
- 2020年1月2日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
- 2020年1月3日(星期五) — 上午九時正至下午五時正
- 2020年1月4日(星期六) — 上午九時正至下午一時正
- 2020年1月6日(星期一)：上午九時正至下午五時正
- 2020年1月7日(星期二)：上午九時正至下午五時正
- 2020年1月8日(星期三)：上午九時正至下午五時正
- 2020年1月9日(星期四)：上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2020年1月9日(星期四)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請可能不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務提出申請後，其中包括(及倘閣下為聯名申請人，則閣下各自共同及個別)為閣下或閣下所代表各人士的代理人或代名人：

- (a) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理人的獨家保薦人及／或聯席全球協調人(或其代理人或代名人)代表閣下簽訂任何文件及進行一切必要事宜，致使按照組織章程細則所規定將閣下獲分配的任何公開發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (b) 同意遵守《公司法》、《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程大綱及細則；
- (c) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時也僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (e) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益而提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)配售的任何發售股份，也沒有參與配售；
- (h) 同意在本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人提出要求時，向彼等披露其所要求任何有關閣下及閣下為其利益而提出申請的人士的個人資料；

如何申請公開發售股份

- (i) 倘香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有該等法例，且本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (j) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (k) 同意閣下的申請受香港法例規管；
- (l) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白公開發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請公開發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬於S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (n) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下但數目較少的公開發售股份；
- (o) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何公開發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理人以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔，除非閣下合資格親自領取股票及／或退款支票；
- (p) 聲明及表示此乃閣下為本身或閣下為其利益而提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 明白本公司及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何公開發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (如本申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理人的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格，抑或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (s) (如閣下作為代理人為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理人或為該人士利益)或該人士或作為該人士代理人的任何其他人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指

示而提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理人代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合「可申請人士」一節所載條件的個別人士可透過指定網站 **www.hkeipo.hk** 或 **IPO App** 通過網上白表服務申請以 閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘 閣下未有遵從有關指示，閣下的申請可能不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘 閣下透過指定網站或 **IPO App** 提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商根據本招股章程所載的條款及條件(按網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可於2019年12月31日(星期二)上午九時正至2020年1月9日(星期四)上午十一時三十分，透過 **www.hkeipo.hk** 或 **IPO App** (每日24小時，申請截止日除外)向網上白表服務供應商遞交 閣下的申請，而就該等申請完成全數繳付申請股款的最後時間為2020年1月9日(星期四)中午十二時正或於本節「10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下以網上白表方式提出申請，則就本身或為 閣下利益透過網上白表服務發出以認購公開發售股份的任何電子認購指示，並當 閣下一經完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表發出的電子認購指示超過一次，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則將不會構成實際申請。

倘 閣下被懷疑透過網上白表服務或任何其他方式提交超過一份申請，則 閣下的所有申請均可遭拒絕受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編撰本招股章程的所有其他各方確認，每名自行或促使發出電子認購指示的申請人均可有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條適用)獲得賠償。

環境保護

網上白表明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。倘閣下有意以閣下本身名義申請公開發售股份，本公司及獨家保薦人鼓勵閣下使用該申請渠道。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，發出電子認購指示以申請認購公開發售股份，並安排支付於申請時應付的股款及支付退款。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)發出有關電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入要求表格，由香港結算代表閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，以代表閣下申請公開發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及/或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人(或其代理人或代名人)及香港股份過戶登記分處。

如何申請公開發售股份

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

當閣下已發出電子認購指示以申請公開發售股份並由香港結算代理人代表閣下簽署白色申請表格時：

香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，並毋須對違反白色申請表格或本招股章程的任何條款及條件負責；

香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

(a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的公開發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
- 同意接納所申請的公開發售股份或所分配的任何較少數目；
- 承諾及確認閣下未曾申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購配售下的任何發售股份；
- (倘電子認購指示乃為閣下的利益而發出)聲明已為閣下的利益僅發出一項電子認購指示；
- (倘閣下為他人的代理人)聲明閣下僅為其他人士的利益發出一套電子認購指示，且獲正式授權以彼等代理人的身份發出有關指示；
- 確認閣下明白本公司、董事、獨家保薦人及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何公開發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的公開發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退款；
- 確認閣下已細閱本招股章程所載的條款及條件以及申請程序並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或細閱本招股章程且在促使提出申請時僅依據本招股章程的資料及聲明(本招股章程的任何補充文件所載列者除外)；

如何申請公開發售股份

- 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或將來毋須對並無載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及聲明負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理人披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不得因無意作出的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，並當閣下發出指示時即具有約束力，而該附屬合約將換取本公司同意除按本招股章程所述其中一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)之前向任何人士提呈發售任何公開發售股份。然而，若根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，則該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而該申請獲接納與否將以本公司刊登有關公開發售結果的公告為證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)項下有關發出電子認購指示以申請認購公開發售股份的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其自身及各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視為本公司為自身及代表各股東向每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司法、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例以及本公司的組織章程大綱及組織章程細則；及

如何申請公開發售股份

- 同意閣下的申請、對申請的任何接納及由此產生的合約將受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示,則閣下(倘屬聯名申請人,則閣下各自共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士負責:

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以相關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請公開發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費;倘申請全部或部分不獲接納及/或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份的最高發售價,則安排退還申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以記入閣下的指定銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出於白色申請表格及本招股章程所述的一切事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可發出或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出電子認購指示以申請最少2,000股公開發售股份。申請超過2,000股公開發售股份的指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目發出。申請任何其他數目的公開發售股份將不予考慮,而任何有關申請可遭拒絕受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期的下列時間輸入電子認購指示^(附註1):

2019年12月31日(星期二):上午九時正至下午八時三十分

2020年1月2日(星期四):上午八時正至下午八時三十分

2020年1月3日(星期五):上午八時正至下午八時三十分

2020年1月4日(星期六):上午八時正至下午一時正

2020年1月6日(星期一):上午八時正至下午八時三十分

如何申請公開發售股份

2020年1月7日(星期二)：上午八時正至下午八時三十分

2020年1月8日(星期三)：上午八時正至下午八時三十分

2020年1月9日(星期四)：上午八時正至中午十二時正

附註：

1. 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節所載的該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2019年12月31日(星期二)上午九時正至2020年1月9日(星期四)中午十二時正(每日24小時，2020年1月9日(星期四)申請截止日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間將為申請截止日期2020年1月9日(星期四)中午十二時正，或本節「惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下被懷疑作出重複申請或倘以閣下的利益提出超過一份申請，則香港結算代理人申請的公開發售股份數目將自動扣除閣下已發出的有關指示及／或為閣下的利益而已發出的指示所涉及的公開發售股份數目。就考慮是否已作出重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請公開發售股份的任何電子認購指示，將視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及參與編撰本招股章程的所有其他各方確認，發出或促使發出電子認購指示的各中央結算系統參與者均可有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條適用)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理人所持有關於閣下的任何個人資料，等同適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購公開發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過網上白表服務申請認購公開發售股份亦僅為網上白表服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務受數量限制及潛在服務中斷影響，務請閣下避免等待至申請截止日方提出閣下的電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、聯席全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過網上白表服務提出申請的人士將獲配發任何公開發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出其電子認購指示，務請彼等不要等待至最後一刻方向有關系統輸入其指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以遞交電子認購指示時遇上困難，彼等應(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2020年1月9日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心，填妥要求輸入電子認購指示的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就公開發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼。

如閣下未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示而提交超過一項申請(包括香港結算代理人按電子認購指示行事而提出申請的部分)，則閣下的所有申請將不獲受理。如由一家非上市公司提出申請，而：

- 該公司的主要業務為買賣證券；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，則有關申請將視為以閣下的利益提交。

「非上市公司」指其並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制本公司董事會的組成；

- 控制本公司一半以上的投票權；或
- 持有本公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的溢利或資本分派的任何部分股本)。

9. 公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出就股份應付的準確股款金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請認購最少2,000股公開發售股份。就超過2,000股公開發售股份提出的每份申請或電子認購指示，必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目，或指定網站www.hkeipo.hk或IPO App另行規定的數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所(倘為證監會交易徵費，則由聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的其他詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘於2020年1月9日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，在香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；
- 「黑色」暴雨警告訊號；或
- 極端情況，

則不會辦理申請登記，而改為在上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港並無發出任何該等警告訊號或極端情況的下一個營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2020年1月9日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，或倘在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號、「黑色」暴雨警告訊號或極端情況，從而可能影響於「預期時間表」一節所述的日期，則本公司將就有關情況發佈公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2020年1月15日(星期三)在(i)《南華早報》(以英文);(ii)《香港經濟日報》(以中文);(iii)本公司網站 www.huijingholdings.com; 及(iv)聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、配售踴躍程度、公開發售申請水平及公開發售股份的分配基準。

公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列時間及日期及按下列方式提供：

- 最遲於2020年1月15日(星期三)上午九時正在本公司網站 www.huijingholdings.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊載公告；
- 於2020年1月15日(星期三)上午八時正至2020年1月21日(星期二)午夜十二時正期間全日24小時載於指定分配結果網站 www.tricor.com.hk/ipo/result (或 www.hkeipo.hk/IPOResult) 或 IPO App 內的「分配結果」功能(備有「按身份識別號碼查詢」功能)；
- 於2020年1月15日(星期三)至2020年1月20日(星期一)期間(不包括星期六及星期日)上午九時正至下午六時正期間致電(852) 3691 8488查詢；
- 於2020年1月15日(星期三)至2020年1月17日(星期五)在所有收款銀行指定分行的營業時間內特備分配結果小冊子以供索閱。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開提供分配結果的方式接納閣下的購買要約(全部或部分)，則構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件達成且全球發售並未在其他情況下終止，則閣下須購買有關的公開發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

在閣下的申請獲接納後的任何時間內，閣下不得因無意作出的失實陳述而採取任何補救方法撤回申請，惟此情況並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

務請注意，閣下於下列情況將不獲配發公開發售股份：

(a) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包

如何申請公開發售股份

括為星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。該協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條適用),只有在對本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告,免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下,閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件,則已遞交申請的申請人將獲通知需確認其申請。倘申請人據此接獲通知但未根據所獲通知的程序確認其申請,則所有未確認的申請將視為已遭撤回。

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納,即不可撤回。就此而言,在報章公佈分配結果,即視為接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配,則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(b) 倘本公司或其代理人行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家保薦人及聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理人及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請,或僅接納任何申請的一部分,而毋須提供任何理由。

(c) 倘公開發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市,則公開發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司的較長期限(最長為六個星期)。

(d) 倘：

- 閣下提出重複申請或疑似重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納、或表示有意認購、或已經或將會獲得配售或分配(包括有條件及/或暫定)公開發售股份及配售股份；
- 閣下並未遵照所述指示填妥申請表格；

如何申請公開發售股份

- 閣下未根據指定網站上的指示、條款及條件透過網上白表服務完成電子認購指示；
- 閣下未正確繳付股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票於其首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議未成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家保薦人或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致其或彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規例；或
- 閣下申請認購超過公開發售項下初步提呈發售的39,404,000股公開發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.39港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘公開發售的條件並未按照本招股章程「全球發售的架構—公開發售的條件」達成或倘任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分連同相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或支票或銀行本票將不會過戶。

閣下的任何申請股款將於2020年1月15日(星期三)被退回。

14. 寄發／領取股票及退款

閣下就根據公開發售獲配發的全部公開發售股份將收到一張股票(惟使用**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示以提出申請的有關股票，將按下述方式存入中央結算系統)。

概不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時支付的款項發出任何收據。倘 閣下使用**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，下列項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄交 閣下(或如屬聯名申請人，則寄交排名首位的申請人)，郵誤風險概由 閣下承擔：

- 閣下獲配發的全部公開發售股份的股票(就使用**黃色**申請表格提出申請者而言，股票將按下述方式存入中央結算系統)；及
- 就下述款項以申請人(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)為抬頭人開出的退款支票，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」：(i)申請全部或部分未獲接納的公開發售股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發

如何申請公開發售股份

售價，則為發售價與申請時支付的每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或排名首位的申請人(如屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼或會部分列印於閣下的退款支票上(如有)。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下述有關寄發／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2020年1月15日(星期三)或前後寄發。待支票或銀行本票過戶前，我們保留留存任何股票及任何多收申請股款的權利。

只有在全球發售成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2020年1月16日(星期四)上午八時正生效。投資者於接獲股票前或股票生效前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份並已提供閣下的申請表格所規定的全部資料，則閣下可於2020年1月15日(星期三)或我們在報紙通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54號)領取閣下的退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，則閣下不得授權他人代為領取。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取，則閣下的授權代表須攜同由公司發出並加蓋公司印鑒的授權書領取。個人及授權代表在領取時均須出示香港股份過戶登記分處認可的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股公開發售股份，閣下的退款支票及／或股票將於2020年1月15日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份，請按上述相同指示領取閣下的退款支票。倘閣下申請認購少於1,000,000股公開發售股份，閣下的退款支票將於2020年1月15日(星期三)以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年1月15日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下的申請表格內的指示記存於閣下本身的或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

對於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查核獲配發的公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及公開發售的結果。閣下應查核本公司刊發的公告，如有任何誤差，須於2020年1月15日(星期三)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨公開發售股份記存於閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核閣下最新的戶口結餘。

(c) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上公開發售股份且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下可於2020年1月15日(星期三)或本公司在報紙通知寄發／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記分處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取閣下的股票。

倘閣下未於指定領取時間內親身領取閣下的股票，則該等股票將以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股公開發售股份，則閣下的股票(如適用)將會於2020年1月15日(星期三)以普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

如何申請公開發售股份

倘閣下透過單一銀行賬戶申請及繳付申請股款，則退款將以電子自動退款指示形式發送至該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶申請及繳付申請股款，則任何退款將以退款支票形式透過普通郵遞方式寄往閣下的申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(d) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配公開發售股份

就分配公開發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。相反，發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或有關指示的各受益人將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年1月15日(星期三)或香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2020年1月15日(星期三)按上文「公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(及倘該中央結算系統參與者為經紀或託管商，則本公司將一併刊登相關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司申請人，則刊登香港商業登記號碼)及公開發售的配發基準。閣下應查核本公司所刊發的公告，如有任何誤差，須於2020年1月15日(星期三)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期知會香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲配發的公開發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。
- 倘閣下已以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，則閣下亦可於2020年1月15日(星期三)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下獲配發的公開發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額(如有)。緊隨公開發售股份記存於閣下的股份戶口及退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的公開發售股份數目以及存入閣下指定銀行賬戶的退還股款金額(如有)。

- 就閣下的申請全部或部分未獲接納及／或發售價與申請時初步支付的每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)而退還的申請股款(如有)，將於2020年1月15日(星期三)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，原因為該等安排或會影響其權利及權益。

我們已作出一切必要的安排，以讓股份獲納入中央結算系統。

下文為 貴公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本招股章程。



Ernst & Young
22/F CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

吾等謹此就第I-4至I-76頁所載的滙景控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月(「有關期間」) 貴集團綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司於2019年6月30日的財務狀況表，及主要會計政策概要與其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-76頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供載入於 貴公司就在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行 貴公司首次股份上市而刊發日期為2019年12月31日的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製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需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製反映真實公平意見的歷史財務資料的內部監控，以設計於該情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準真實公平反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及 貴公司於2019年6月30日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，因此吾等無法保證可知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等認為就本會計師報告而言中期比較財務資料在各重大方面未根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製。

就《聯交所證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事項所出具的報告

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，以了解 貴集團於有關期間派付股息之詳情。

貴公司概無編製歷史財務報表

於本報告日期，貴公司自其註冊成立日期起概無編製任何法定財務報表。

此 致

滙景控股有限公司

列位董事

中國銀河國際證券(香港)有限公司 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2019年12月31日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於有關期間之財務報表(歷史財務資料據此編製)乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明者外，所有數值均湊整至最接近的千位數(人民幣千元)。

綜合損益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	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	2019年 人民幣千元	
				(未經審核)		
收益	5(a)	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,316,210
銷售成本		<u>(1,461,542)</u>	<u>(547,674)</u>	<u>(1,045,469)</u>	<u>(697,236)</u>	<u>(633,427)</u>
毛利		631,121	650,100	1,192,993	678,017	682,783
其他收入及收益	5(b)	16,502	14,527	16,109	6,275	15,177
銷售及分銷開支		(89,891)	(72,927)	(71,332)	(40,347)	(31,410)
行政開支		(74,693)	(136,207)	(180,629)	(93,537)	(109,010)
其他開支		(4,509)	(11,584)	(12,694)	(1,341)	(3,083)
上市開支		—	—	(10,077)	—	(13,903)
投資物業公平值收益	15	153,799	61,105	90,830	21,245	8,387
分佔一家合資企業 虧損		(9,776)	(9,622)	(10,311)	(4,994)	(6,012)
財務成本	6	<u>(34,177)</u>	<u>(50,647)</u>	<u>(77,539)</u>	<u>(27,075)</u>	<u>(34,287)</u>
除稅前溢利	7	588,376	444,745	937,350	538,243	508,642
所得稅開支	10	<u>(249,986)</u>	<u>(286,813)</u>	<u>(536,382)</u>	<u>(297,952)</u>	<u>(295,341)</u>
年／期內溢利		<u>338,390</u>	<u>157,932</u>	<u>400,968</u>	<u>240,291</u>	<u>213,301</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		338,509	158,070	403,188	242,630	213,925
非控股權益		<u>(119)</u>	<u>(138)</u>	<u>(2,220)</u>	<u>(2,339)</u>	<u>(624)</u>
		<u>338,390</u>	<u>157,932</u>	<u>400,968</u>	<u>240,291</u>	<u>213,301</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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	2019年 人民幣千元
年／期內溢利	338,390	157,932	400,968	240,291	213,301
其他全面(虧損)／收入					
其後期間可能重新分類至 損益的其他全面 (虧損)／收入：					
換算海外業務的匯兌差額	(781)	1,081	(1,524)	(605)	478
年／期內其他全面 (虧損)／收入	(781)	1,081	(1,524)	(605)	478
年／期內全面收入總額	<u>337,609</u>	<u>159,013</u>	<u>399,444</u>	<u>239,686</u>	<u>213,779</u>
以下應佔：					
母公司擁有人	337,728	159,151	401,664	242,025	214,403
非控股權益	(119)	(138)	(2,220)	(2,339)	(624)
	<u>337,609</u>	<u>159,013</u>	<u>399,444</u>	<u>239,686</u>	<u>213,779</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	14,691	11,262	20,026	18,551
使用權資產	14	8,798	8,968	4,897	6,543
投資物業	15	566,700	732,100	932,300	956,300
無形資產	16	3,160	3,747	4,544	5,589
於一家合資企業的投資	17	94,968	80,630	56,479	44,106
持作開發以供出售的土地	18	23,701	23,701	23,701	261,238
應收一家合資企業款項	22	128,273	277,897	458,841	471,823
遞延稅項資產	31	34,532	94,339	111,425	148,877
非流動資產總值		874,823	1,232,644	1,612,213	1,913,027
流動資產					
持作開發以供出售的土地	18	406,174	1,002,265	1,385,367	1,386,633
在建物業	19	1,483,957	1,516,400	2,312,033	2,040,320
持作出售的已竣工物業	20	509,133	980,753	805,669	1,242,580
貿易應收賬款	21	950	2,560	3,368	2,393
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	413,599	1,051,626	944,854	1,461,183
應收董事款項	28	21,895	33,654	157,989	824,879
應收關聯方款項	28	1,235,922	1,546,289	2,303,327	—
預付企業所得稅		6,797	680	—	8,252
預付土地增值稅		18,907	16,240	3,577	16,378
受限制現金	23	154,546	223,593	285,769	511,733
現金及現金等價物	23	175,351	97,936	158,662	214,660
流動資產總值		4,427,231	6,471,996	8,360,615	7,709,011
流動負債					
貿易應付賬款	24	779,701	939,292	917,714	1,081,536
其他應付款項、已收按金及應計費用	25	189,324	348,829	692,075	428,751
租賃負債	26	2,832	4,723	3,645	4,123
合約負債	27	1,423,879	1,986,516	1,618,240	1,873,375
應付董事款項	28	184,106	185,078	383,935	—
應付關聯方款項	28	253,879	654,486	1,427,197	—
來自關聯方的貸款	28	743,700	657,600	601,700	890,550
計息銀行及其他借款	29	579,210	796,298	897,095	1,109,270
企業所得稅撥備		94,558	131,739	317,516	452,483
土地增值稅撥備	30	80,397	237,826	361,522	507,249
流動負債總值		4,331,586	5,942,387	7,220,639	6,347,337
流動資產淨值		95,645	529,609	1,139,976	1,361,674
資產總值減流動負債		970,468	1,762,253	2,752,189	3,274,701

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債					
計息銀行及其他借款	29	520,000	952,035	1,586,265	1,880,078
租賃負債	26	6,141	4,398	1,148	1,662
遞延稅項負債	31	41,462	54,098	76,806	78,903
非流動負債總值		<u>567,603</u>	<u>1,010,531</u>	<u>1,664,219</u>	<u>1,960,643</u>
資產淨值		<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	32	—	—	—	—*
儲備	34	<u>397,361</u>	<u>556,512</u>	<u>958,176</u>	<u>1,184,888</u>
非控股權益		<u>397,361</u>	<u>556,512</u>	<u>958,176</u>	<u>1,184,888</u>
		<u>5,504</u>	<u>195,210</u>	<u>129,794</u>	<u>129,170</u>
總權益		<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>

* 少於人民幣500元。

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔								
	已發行股本 人民幣千元 (附註32)	購股權儲備 人民幣千元 (附註33)	綜合儲備 人民幣千元 (附註34(b))	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註34(a))	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2016年1月1日	—	—	500	13,385	—	48,766	62,651	5,623	68,274
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	338,509	338,509	(119)	338,390
年內其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	(781)	—	(781)	—	(781)
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	(781)	338,509	337,728	(119)	337,609
已付股息(附註11)	—	—	—	—	—	(7,018)	(7,018)	—	(7,018)
收購附屬公司(附註36)	—	—	4,000	—	—	—	4,000	—	4,000
轉撥自保留溢利	—	—	—	26,407	—	(26,407)	—	—	—
於2016年12月31日及 2017年1月1日	—	—*	4,500*	39,792*	(781)*	353,850*	397,361	5,504	402,865
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	158,070	158,070	(138)	157,932
年內其他全面收入：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	1,081	—	1,081	—	1,081
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	1,081	158,070	159,151	(138)	159,013
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	189,844	189,844
轉撥自保留溢利	—	—	—	18,308	—	(18,308)	—	—	—
於2017年12月31日及 2018年1月1日	—	—*	4,500*	58,100*	300*	493,612*	556,512	195,210	751,722
年內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	403,188	403,188	(2,220)	400,968
年內其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	(1,524)	—	(1,524)	—	(1,524)
年內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	(1,524)	403,188	401,664	(2,220)	399,444
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	(179,427)	(179,427)
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	116,231	116,231
轉撥自保留溢利	—	—	—	31,730	—	(31,730)	—	—	—
於2018年12月31日 及2019年1月1日	—	—*	4,500*	89,830*	(1,224)*	865,070*	958,176	129,794	1,087,970
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	213,925	213,925	(624)	213,301
期內其他全面收入：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	478	—	478	—	478
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	478	213,925	214,403	(624)	213,779
發行新股份	— [#]	—	—	—	—	—	— [#]	—	— [#]
向附屬公司當時權益 擁有人分派(附註34(c)) 以股權結算的購股權安排 (附註33)	—	—	(4,001)	—	—	—	(4,001)	—	(4,001)
轉撥自保留溢利	—	16,310	—	—	—	—	16,310	—	16,310
轉撥自保留溢利	—	—	—	18,871	—	(18,871)	—	—	—
於2019年6月30日	— [#]	16,310*	499*	108,701*	(746)*	1,060,124*	1,184,888	129,170	1,314,058

	母公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 (附註32)	綜合儲備 人民幣千元 (附註34(b))	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註34(a))	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元			
截至2018年6月30日止六個月									
<i>(未經審核)</i>									
於2018年1月1日	—	4,500	58,100	300	493,612	556,512	195,210	751,722	
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	242,630	242,630	(2,339)	240,291	
期內其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	(605)	—	(605)	—	(605)	
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(605)	242,630	242,025	(2,339)	239,686	
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	—	—	116,231	116,231	
轉撥自保留溢利	—	—	23,813	—	(23,813)	—	—	—	
於2018年6月30日	—	4,500	81,913	(305)	712,429	798,537	309,102	1,107,639	

* 該等儲備賬包括於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日綜合財務狀況表內分別為人民幣397,361,000元、人民幣556,512,000元、人民幣958,176,000元及人民幣1,184,888,000元的綜合儲備。

少於人民幣500元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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)	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利		588,376	444,745	937,350	538,243	508,642
調整：						
利息收入	5(b)	(6,725)	(2,293)	(874)	(512)	(1,421)
向一家合資企業貸款的 利息收入	5(b)	(1,593)	(4,908)	(14,405)	(4,933)	(6,621)
物業、廠房及設備折舊	7	4,081	5,266	5,420	2,238	2,513
資產使用權折舊	14	3,215	3,434	4,518	2,650	2,870
無形資產攤銷		382	660	870	273	392
購股權開支		—	—	—	—	16,310
投資物業公平值收益		(153,799)	(61,105)	(90,830)	(21,245)	(8,387)
出售物業、廠房及 設備項目虧損	7	87	—	—	—	—
分佔一家合資企業虧損		9,776	9,622	10,311	4,994	6,012
財務成本	6	34,177	50,647	77,539	27,075	34,287
		477,977	446,068	929,899	548,783	554,597
收購持作開發以供出售的土地		(116,501)	—	—	—	(219,155)
出售持作開發以供 出售的土地所得款項		—	10,399	—	—	—
在建物業減少/(增加)		147,285	128,387	(8,242)	244,725	359,901
持作出售的已竣工物業 減少/(增加)		301,808	(471,620)	175,084	186,135	(436,911)
貿易應收賬款減少/(增加)		1,955	(1,610)	(808)	—	975
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少/(增加)		159,281	(533,421)	329,831	276,505	(516,329)
貿易應付賬款增加/(減少)		90,430	159,591	(21,578)	114,843	163,822
合約負債(減少)/增加		(453,839)	562,637	(368,276)	(466,481)	255,135
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加/(減少)		23,966	(114,749)	(192,203)	(354,971)	(286,973)
經營產生/(所用)現金		632,362	185,682	843,707	549,539	(124,938)
已收利息		6,725	2,293	874	512	1,421
已付利息		(136,554)	(151,976)	(207,761)	(89,096)	(122,475)
已付中國企業所得稅		(55,391)	(92,059)	(15,893)	(9,471)	(25,610)
已付中國土地增值稅		(27,378)	(38,531)	(192,051)	(82,996)	(45,445)
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額		419,764	(94,591)	428,876	368,488	(317,047)

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
投資活動所得現金流量					
向一家合資企業墊款	(125,150)	(140,000)	(152,699)	—	—
應收關聯方款項增加	(297,554)	(310,367)	(757,038)	(595,454)	(93,800)
應收董事款項(增加)/減少	(19,899)	(11,759)	(124,335)	(5,080)	45,938
購買物業、廠房及設備項目	13 (9,316)	(1,837)	(8,824)	(1,061)	(1,038)
添置無形資產	16 (1,760)	(1,247)	(1,667)	(118)	(1,437)
添置投資物業	15 (85,401)	(104,295)	(109,370)	—	(15,613)
收購附屬公司	36 (161,135)	(254,961)	(557,805)	(262,652)	—
出售物業、廠房及設備項目的 所得款項	637	—	—	—	—
受限制現金(增加)/減少	(29,462)	(69,047)	(62,176)	37,782	(225,964)
投資活動所用現金流量淨額	(729,040)	(893,513)	(1,773,914)	(826,583)	(291,914)
融資活動所得現金流量					
收購非控股權益	—	—	(179,427)	—	—
應付董事款項增加/(減少)	184,106	972	198,857	(38,416)	(30,709)
應付關聯方款項(減少)/增加	(125,781)	400,607	772,711	254,532	(96,124)
新銀行及其他借款	930,547	1,243,024	1,076,133	537,597	1,103,320
償還銀行及其他借款	(468,000)	(644,000)	(401,930)	(304,470)	(596,854)
來自關聯方的貸款	483,650	686,700	483,050	294,750	390,850
償還來自關聯方的貸款	(626,317)	(772,800)	(538,950)	(188,450)	(102,000)
租賃付款的本金部分	(3,028)	(3,814)	(4,680)	(2,650)	(3,524)
已付股息	11 (7,018)	—	—	—	—
融資活動所得現金流量淨額	368,159	910,689	1,405,764	552,893	664,959
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額					
年/期初現金及 現金等價物	116,468	175,351	97,936	97,936	158,662
年/期末現金及 現金等價物	23 175,351	97,936	158,662	192,734	214,660

貴公司財務狀況表

		於2019年 6月30日 人民幣千元
	附註	
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	1	<u>19</u>
權益		
已發行股本	32	—*
股份溢價	32	<u>19</u>
權益總額		<u>19</u>

* 少於人民幣500元。

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一間於2019年1月9日根據開曼群島公司法(第22章)在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓2403-2408室。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，現時組成 貴集團的 貴公司附屬公司於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及投資。董事認為，貴公司的最終及直接控股公司為匯盈控股有限公司(「匯盈」)，而 貴公司控股股東為倫瑞祥先生(「倫瑞祥先生」)及陳巧云女士(「陳女士」，為倫瑞祥先生的配偶)(統稱「控股股東」)。

現時組成 貴集團的 貴公司及其附屬公司已進行招股章程「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所述的重組(「重組」)。除重組外，貴公司自註冊成立以來未開展任何業務或運營。

於本報告日期，貴公司於附屬公司、一家合資企業及一間聯營公司擁有直接及間接權益，該等公司均為私人有限責任公司(若在香港境外註冊成立，均具備與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特徵)，詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
附屬公司：					
海丰国际控股有限公司(附註(b))	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 2015年5月19日	1美元	100%	—	投資控股
Great Mission Trading Limited(附註(b))	英屬處女群島 1997年5月8日	50,000美元	—	100%	投資控股
匯景集團(國際)有限公司(附註(b))	英屬處女群島 2018年8月28日	1美元	—	100%	投資控股
海豐控股有限公司(附註(i))	香港 2011年6月7日	1,000,000港元	—	100%	投資控股
東莞寶瑞貿易有限公司(附註(a))/^*	中國/中國內地 2012年1月18日	20,000,000港元	—	100%	投資控股
東莞市滙景凱倫灣房地產開發有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2006年5月30日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
東莞市百匯房地產開發有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2010年11月5日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業開發
滙景集團有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2004年4月14日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發及投資 以及投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東莞市大喜房地產開發有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2006年12月31日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
衡陽滙景房地產開發有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2010年10月25日	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
東莞市滙景嘉愉置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年3月13日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉信置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2016年10月17日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉昇置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年4月25日	人民幣5,000,000元	—	100%	提供前期服務
東莞市滙景嘉超置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉迪置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉孚置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉銘置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉維置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉萬置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉優置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年3月31日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景房地產發展有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2016年4月19日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業開發
東莞市滙景東部汽車產業發展有限公司 (附註(a、g))/**	中國/中國內地 2013年9月3日	人民幣30,000,000元	—	80%	物業開發
東莞市滙景嘉力置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉企置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市滙景嘉英置業有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2017年6月20日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東莞市滙景朔而房地產開發有限公司 (附註(a))/*#	中國/中國內地 2017年9月19日	人民幣10,000,000元	—	70%	物業開發
長沙瑞盈房地產有限公司(附註(a、c))/*#	中國/中國內地 2017年12月13日	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市翡翠半島房地產開發有限公司 (附註(a))/*#	中國/中國內地 2009年9月16日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業開發
河源市滙景房地產發展有限公司 (附註(a))/*#	中國/中國內地 2015年11月27日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
恒富兆業控股有限公司(「恒富控股」) (附註(b))	英屬處女群島 2016年3月18日	50,000美元	—	100%	投資控股
恒富兆業發展有限公司(附註(b))	英屬處女群島 2012年6月5日	50,000美元	—	100%	投資控股
合泰地產控股有限公司(附註(h))	香港 2012年6月18日	10,000,000港元	—	100%	投資控股
合肥富華置業有限公司(「合肥富華」) (附註(a))/*#	中國/中國內地 2013年1月4日	人民幣150,000,000元	—	100%	物業開發 及投資控股
惠州富紳投資管理有限公司(「富紳投資」) (附註(a))/*#	中國/中國內地 2012年10月19日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市正韻實業投資有限公司 (「東莞正韻」)(附註(a))/*#	中國/中國內地 2013年1月23日	人民幣4,000,000元	—	100%	投資控股
河源市滙景嘉超置業有限公司(附註(a))/*#	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
河源市滙景嘉企置業有限公司(附註(a))/*#	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
河源市滙景嘉昇置業有限公司(附註(a))/*#	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
河源市滙景嘉英置業有限公司(附註(a))/*#	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
河源市滙景嘉維置業有限公司(附註(a))/*#	中國/中國內地 2017年10月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司 (「東江水鄉隆和」)(附註(a))/**	中國/中國內地 2015年2月3日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
東源縣雅園實業投資有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2011年11月10日	人民幣1,000,000元	—	80%	物業開發
東莞市海亞貿易有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2003年2月17日	人民幣500,000元	—	100%	物業開發
長沙潤豐湘和房地產有限公司 (附註(a、c))/**	中國/中國內地 2018年3月2日	人民幣30,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市厚順貿易有限公司(附註(a))/**	中國/中國內地 2016年6月7日	人民幣30,000元	—	100%	暫停營業
東莞市虎門萬方實業有限公司(「東莞萬方」) (附註(a))/**	中國/中國內地 2000年6月7日	人民幣100,000,000元	—	98%	物業開發
東莞市萬升房地產開發有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2017年11月28日	人民幣10,000,000元	—	98%	物業開發
合肥昌恒房地產開發有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2018年1月12日	人民幣200,000,000元	—	100%	物業開發
東源縣東江水鄉實業有限公司 (「東江水鄉實業」)(附註(a))/**	中國/中國內地 2006年5月18日	人民幣5,000,000元	—	98%	物業開發
衡陽雁湖生態旅遊有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2018年6月8日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業開發
松森傢俱(東莞)有限公司(「松森傢俱」) (附註(a))/^#	中國/中國內地 2001年12月5日	11,000,000港元	—	100%	物業開發
東莞市莞鋒實業投資有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2017年2月16日	人民幣2,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市湛豐人工智能投資有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2018年8月2日	人民幣100,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市湛潤實業投資有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2018年4月3日	人民幣100,000,000元	—	100%	投資控股
東莞市湛華實業投資有限公司 (附註(a))/**	中國/中國內地 2018年4月3日	人民幣100,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市滙景嘉諾置業有限公司 (附註(e))/**	中國/中國內地 2019年2月1日	人民幣100,000,000元	—	100%	暫停營業

名稱	註冊成立/ 成立地點及 日期以及運營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	貴公司應佔股本 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東莞市嘉益仕實業投資有限公司 (附註(e))/**	中國/中國內地 2019年3月19日	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
郴州滙景房地產開發有限公司 (附註(e))/**	中國/中國內地 2019年5月17日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
襄陽滙宇建築工程有限公司 (附註(d、e))/**	中國/中國內地 2019年5月20日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
滙景集團(湖南)置業有限公司 (附註(e))/**	中國/中國內地 2019年6月5日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
郴州滙景和舜地產有限公司 (附註(e))/**	中國/中國內地 2019年7月19日	人民幣10,000,000元	—	90%	暫停營業
郴州滙景和舜文化旅遊發展 有限公司(附註(e))/**	中國/中國內地 2019年7月19日	人民幣10,000,000元	—	70%	暫停營業
武漢滙盈置業有限公司(附註(e))/**	中國/中國內地 2019年8月8日	人民幣10,000,000元	—	100%	暫停營業
東莞市湛誠實業投資有限公司(附註(e))/**	中國/中國內地 2019年9月6日	人民幣50,000,000元	—	75%	提供前期服務
東莞市湛嘉實業投資有限公司(附註(e))/**	中國/中國內地 2019年9月30日	人民幣50,000,000元	—	51%	暫停營業
合資企業：					
湖南發展高新置業有限公司(附註(a))**	中國/中國內地 2011年1月17日	人民幣196,078,400元	—	49%	物業開發
聯營公司：					
東莞市鋒尚公寓房地產開發有限公司 (附註(a、f))**	中國/中國內地 2005年3月14日	人民幣3,000,000元	—	40%	暫停營業

附註：

- (a) 由於該等實體毋須遵守中國相關規則及法規下任何法定審核規定，故並無編製該等實體於截至2016年、2017年及/或2018年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (b) 由於該等於有關期間內在英屬處女群島註冊成立的公司毋須遵守英屬處女群島相關規則及法規下任何法定審核規定，故並無編製該等公司的經審核財務報表。
- (c) 該等公司已於2019年5月31日撤銷註冊。
- (d) 該公司已於2019年9月9日撤銷註冊。

- (e) 概無編製該等實體的法定財務報表，因為彼等乃於2019年註冊成立。
 - (f) 該實體於有關期間暫停營業，且於各有關期間結束時，於聯營公司的投資已悉數減值。
 - (g) 於2017年6月21日，根據債務融資安排，貴集團將80%股權中的40%股權轉讓予金融機構。根據債務融資安排，貴集團於本實體的利潤分佔比率為80%，而貴集團就轉讓於本實體40%股權自金融機構收取的代價乃入賬列作金融負債。於2019年7月，貴集團已全數清償未償還金融機構的本金及利息，而金融機構已於2019年8月將於實體的40%股權撥回至貴集團。
 - (h) 於本報告日期，尚未刊發截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度該實體的法定財務報表。
 - (i) 根據《香港私人公司財務報告準則》編製的該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表，乃由於香港註冊的註冊會計師天正會計師事務所有限公司審核。
- * 根據中國法律登記為內資有限公司。
- ^ 根據中國法律登記為外商獨資企業。
- @ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。
- # 由於該等公司並無註冊任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由貴公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得來。

2.1 呈列基準

綜合基準

根據招股章程「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2019年3月25日成為現時組成貴集團各公司的控股公司。現時組成貴集團的各公司於重組前後均受控股股東的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃應用兼併會計原則按綜合基準呈列，猶如重組於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈報日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況表旨在從控股股東的角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債而編製。並無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前，由控股股東以外其他方持有的於附屬公司的股本權益以及其變動乃採用兼併會計原則入賬呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時抵銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。貴集團編製有關期間的歷史財務資料時已提早採納於2019年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則,連同相關的過渡性條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製,惟投資物業則按公平值計量。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並無於此歷史財務資料內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對業務的定義 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 ³
香港財務報告準則第17號 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	保險合約 ² 對重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹

1 於2020年1月1日起或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日起或之後開始的年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期,但可予採納

預期適用於 貴集團的香港財務報告準則之進一步資料如下:

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清及提供有關業務定義的額外指引。該修訂本澄清,一組綜合活動及資產須至少包括一項參數與一個重要過程共同對創造收益的能力作出重大貢獻,方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益的參數及過程的情況下,業務亦可存續。該修訂本取消對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行的評估,相反,重點為已取得參數及已取得重要過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。該修訂本亦收窄輸出的定義,以集中於向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外,該修訂本提供有關評估已取得過程是否屬重大的指引,並引入選擇性公平值集中度測試,允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。貴集團預期將於2020年1月1日起提前採納修訂本。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大提供新定義。新定義指出,倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策造成影響,則有關資料屬於重大。倘錯誤陳述資料可合理地預期會對主要使用者作出的決策造成影響,則有關資料屬於重大。貴集團預期自2020年1月1日起提前採納有關修訂。預期有關修訂不會對 貴集團的業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當 貴集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報,且有能力運用對投資對象的權力(即令 貴集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時,即取得控制權。

當 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，在評估其是否對投資對象擁有權力時，貴集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間，使用一致的會計政策編製。除歷史財務資料附註2.1共同控制合併外，附屬公司的業績由收購日期(即 貴集團取得控制權之日)起計綜合列賬，並繼續綜合列賬至該等控制權終止之時為止。集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易所引致的未變現盈虧及股息均於綜合列賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制因素有一項或多項出現變動，貴集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司的所有權權益變動(並無失去控制權)按權益交易入賬。

倘 貴集團失去一間附屬公司的控制權，則其取消確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益表中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收入內確認的 貴集團應佔部分按猶如 貴集團已直接出售相關資產或負債的同一基準重新分類至損益表或保留溢利(如適用)。

一間附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入 貴公司損益表。 貴公司於一間附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

受共同控制之業務以外的業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價以收購日期的公平值計量，為 貴集團所轉讓資產、貴集團對被收購方前擁有人所承擔的負債及為換取被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值的總和。就每項業務合併而言，就現時所擁有且賦予持有人權力可於清盤時獲按比例分派資產淨值的非控股權益而言，貴集團可選擇以公平值或於被收購方可識別資產淨值所佔比例計算。所有其他非控股權益部分均以公平值計量。與收購相關的成本於產生時支銷。

當 貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關情況對金融資產及所承擔的負債進行評估，以作適當的分類及指定。有關行動包括將嵌入式衍生工具與被收購方的主合約中分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股本權益將重新計量至其於收購當日的公平值，所產生的任何收益或虧損於損益表中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價按收購當日的公平值確認。被分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值的變動於損益表中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算會於權益內入賬處理。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認金額及 貴集團任何之前於被收購方持有股權的公平值超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，其差額(經重估後)將於損益確認為議價收購收益。

經初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或(在事件或情況變化顯示賬面值可能減值的情況下)更為頻繁地進行減值測試。貴集團在12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，於業務綜合中收購的商譽自收購日起分配至預期可受惠於合併協同效應的貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論貴集團的其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值根據評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

投資聯營公司及一家合資企業

聯營公司為貴集團擁有一般不少於20%股權投票權之長期權益，且其能夠對其施加重大影響之實體。重大影響指參與投資對象之財務及經營政策決策之權力，惟並非對該等政策之控制或共同控制。

合資企業是一種共同安排，共同控制安排的各方享有合資企業資產淨值的權利。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

貴集團於聯營公司及合資企業的投資，按權益會計法計算。貴集團應佔資產淨值，減任何減值虧損，於綜合財務狀況表內列賬。已對可能存在之任何不同會計準則作出調整以使其一致。貴集團所佔聯營公司及合資企業購入後之業績及其他全面收入已計入綜合損益表內。此外，倘於聯營公司或合資企業的權益直接確認出現變動，則貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。貴集團與其聯營公司或合資企業間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司或合資企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司或合資企業所產生的商譽已計入作貴集團於聯營公司或合資企業投資的一部份。

倘於聯營公司的投資變成於一家合資企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合資企業的共同控制，貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合資企業於失去重大影響力或共同控制時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

公平值計量

貴集團於各有關期間結束時按公平值計量其投資物業。公平值為在市場參與者之間的有序交易中，於計量日期就銷售一項資產所收取或就轉讓一項負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場，或在未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量乃計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於歷史財務資料中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量
- 第二級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據直接或間接根據可觀察市場數據得出的估值方法計量
- 第三級 — 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據根據不可觀察市場數據得出的估值方法計量

就於歷史財務資料按經常基準確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間結束時按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

非金融資產的減值

如有跡象表明出現減值或須對資產進行年度減值測試(存貨及金融資產除外)，則對該資產的可收回金額進行估計。資產的可收回金額乃該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產沒有產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅在資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折算為現值。減值虧損於產生期間從損益表中在該等與已減值資產功能一致的支出類別中扣除。

於各有關期間結束時均會評估是否有跡象表明先前已確認的減值虧損不再存在或減少。如出現該等跡象，則估計可收回金額。以前確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以釐定資產可收回金額的估計變動時撥回，但撥回後的金額不得高於假設以往年度並未對資產確認減值虧損的情況下的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益表。

關聯方

倘任何一方符合以下條件，則被視為與貴集團有關連：

- (a) 倘該方屬某人士或該人士的近親，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制貴集團；
 - (ii) 對貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為貴集團或貴集團母公司主要管理人員；

或

- (b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員；
 - (ii) 為另一實體的聯營公司或合資企業(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的一間實體；
 - (iii) 該實體與 貴集團同為相同第三方的合資企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團相關實體的僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團中任何成員向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及任何將資產達致其現有運作狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於產生期間計入損益表。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置，於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備項目成本至其剩餘價值。就此而言所採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	租賃期
家俱、固定裝置及辦公設備	20-33.33%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時終止確認。任何出售或報廢損益會於資產終止確認年度按相當於有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額在損益表中確認。

投資物業

投資物業為於持有作賺取租金收入及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作通常業務運作過程中出售的土地及樓宇權益(包括 貴集團持作使用權資產的租賃權益)。該等物業初始按成本(包括交易費用)計量。於初始確認後，投資物業按反映各報告期間結束時市場狀況的公平值列值。

投資物業公平值變動所產生的損益計入產生年度的損益表中。

報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度的損益表中確認。

在建物業

在建物業以成本較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及該等物業於開發期間直接產生的其他成本，以及可變現淨值。

除非在建物業未能於一般運營週期內變現，否則在建物業須分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值二者的較低者於綜合財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分配釐定。可變現淨值已計及最終預期將予變現的價格，並減去銷售物業所產生的估計成本。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產指電腦軟件，在首次確認時按成本計量。業務合併中取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。可使用年期有限的無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

軟件按成本減去任何減值虧損列賬，並於5至10年的估計使用年期内按直線基準攤銷。軟件的使用年期主要參考以下因素釐定：(i)於持續營運為從該軟件獲得預期未來經濟利益所要求的維護開支、(ii)貴集團營運所要求的預期使用量及軟件的不頻繁更換、(iii)過去使用類似軟件的產品生命週期，及(iv)對軟件的控制期。

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額，已產生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。

除非貴集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法折舊。就此所使用的主要年率如下：

辦公場所

租賃期

租賃負債

租賃負債在租賃開始日期以租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付款項。租賃付款亦包括合理確定將由貴集團行使的購買權的行使價和為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期

反映 貴集團正行使終止權)。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在導致付款的事件或條件所發生期間確認為開支。

短期租賃及低價值資產租賃

貴集團已選擇就租賃合約使用確認豁免，於開始日期，有關租賃合約的租賃期限為12個月或以下且並無載有購買權(「短期租賃」)或相關資產為低價值資產的租賃合約。於該等情況下，與其相關的租賃付款確認為開支，且並無確認使用權資產及租賃負債。

多項租賃(尤其是房地產方面)存在續期及終止選擇權。該等合約條款可能令 貴集團的營運存在最大靈活性。於釐定租期時，須考慮為行使續期選擇權或不行使終止選擇權提供經濟激勵的所有事實及情況。 貴集團於影響其行使(或不行使)重續選擇權的可控制範圍內重大事件或情況變動(如業務策略的變更)時，會重新評估租賃期限。

持作開發以供出售的土地

持作開發以供出售的土地指 貴集團為開發可供出售物業而擁有的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予攤銷。於相關物業開發項目中的建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時全部分類為其後按攤銷成本計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法未調整重大融資成本的影响的貿易應收賬款外， 貴集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收賬款根據為下文「收益確認」所載的政策，按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

金融資產的所有一般買賣乃於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

倘滿足以下兩項條件， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時全部分類為貸款及借款以及應付款項。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、應付董事及關聯方款項、來自關聯方的貸款及計息銀行及其他借款。

後續計量

於初步確認後，租賃負債、計息銀行貸款及借款其後以實際利率法按已攤銷成本計量，倘貼現之影響微不足道，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率攤銷過程中產生之盈虧於損益表中確認。

計算已攤銷成本時會考慮收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。以實際利率計算之攤銷計入損益表的融資成本。

財務擔保合約

貴集團作出的財務擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初始按其公平值確認為負債(就發出該擔保直接應佔的交易成本進行調整)。於初步確認後，貴集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備；及(ii)初步確認的金額減(倘適用)已確認收入的累計金額。

終止確認金融資產及負債

金融資產(或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將從根本上終止確認(即從貴集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金流量金額全數付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排時，貴集團評估其是否保留資產所有權的風險與回報及保留程度。當貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，貴集團將以貴集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。於該情況下，貴集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映貴集團保留權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續涉及轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及貴集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融負債在該負債項下之義務已獲履行、被取消或到期時被終止確認。

當一項現有金融負債被來自同一貸款方而大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認一項新負債，各賬面值間之差額於損益表內確認。

金融工具之抵銷

倘現時有可依法強制執行權利將已確認金額抵銷，且有意按淨額基準結算有關金額或同時將資產變現及負債結清時，金融資產與金融負債互相抵銷。

金融資產減值

貴集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

貴集團於各報告日期評估相關金融工具的信貸風險自初步確認後是否已顯著增加。進行評估時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約已逾期還款90天，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產可根據一般方法進行減值，該等款項於以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，但下文詳述應用簡化方法的貿易應收賬款及合約資產除外。

- | | |
|------|--|
| 第1階段 | — 該金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加且按照相當於12個月內預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備 |
| 第2階段 | — 該金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，但其並非信貸減值的金融資產且按照相當於全期預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備 |
| 第3階段 | — 該金融資產於報告日期發生信貸減值(但並非購入或源生的信貸減值)且按照相當於全期預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備 |

簡化方法

對於並不含重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法未調整重大融資成本影響的貿易應收賬款而言，貴集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。按照簡化方法，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於含有重大融資成分的貿易應收賬款及合約資產，貴集團在計算預期信貸虧損時，按照上文所述的政策選擇採納簡化方法作為其會計政策。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變風險不大的投資，減按要求償還且組成貴集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手現金銀行現金(包括定期存款)以及與現金性質相若的資產，其用途不受限制。

撥備

如因過往事項而產生現時責任(法定或推定)，且將來極可能需要流出資源以解除有關責任時，則確認撥備，惟責任所涉及的金額必須能可靠地估計。

如折現影響重大，則就撥備而確認的金額為預期清償債務所需之未來開支於各有關期間結束時之現值。因時間流逝而引致的折現現值的增加計入損益表內的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外確認的項目有關的所得稅在損益外確認，即在其他全面收入中確認或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量，其依據乃各有關期間末已制定或各有關期間末實質上制定的稅率(及稅法)(已考慮貴集團業務所在國現行釋義及慣例)。

遞延稅項乃採用負債法就各有關期間末資產及負債的稅基與其用作財務呈報的賬面值之間各項暫時差額作出撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下各項除外：

- 在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的非業務合併交易中，初步確認商譽或資產或負債時產生的遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司投資相關的應課稅暫時差額而言，則為撥回暫時差額的時間可以控制，且暫時差額於可見將來可能不會被撥回。

遞延稅項資產根據所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認，直至再無可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣除暫時差額以及可利用結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為止，惟以下各項除外：

- 在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的非業務合併交易中，初步確認資產或負債時產生與可扣除暫時差額有關的遞延稅項資產；及
- 就於附屬公司投資的相關可扣除暫時差額而言，遞延稅項資產僅可在暫時差額將於可預見未來撥回，且應課稅溢利將可用以抵銷暫時差額的情況下確認。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末審閱，並於不再有足夠應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產動用時減少。未確認的遞延稅項資產於各有關期間末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產收回的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率計量，並以各報告期間末前已制定或已實質上制定的稅率(及稅法)為基準。

當及僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收益確認

來自客戶合約的收益

物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時間點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是 貴集團的履約行為：

- 提供客戶同時取得及消耗的利益；或
- 創造及提升買方在 貴集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完全達成履約責任的進度乃根據 貴集團對履行責任所作付出或投入計量，其必須為描述 貴集團完成履約責任表現的最佳指標。

於釐定交易價格時，如交易屬重大， 貴集團會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

就於某一時間點轉讓物業控制權的銷售合約而言，收益於客戶獲得實物所有權且 貴集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

其他收入

租金收入

租金收入乃於租期按時間比例基準確認。

利息收入

利息收入按累計基準使用實際利率法以將預計有效期內的估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率確認。

合約負債

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收益。

合約成本

履行合約的成本

除資本化為在建物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，履行客戶合約所招致成本如符合以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 有關成本與有關實體可明確識別的合約或預期訂立的合約有直接關係。
- (b) 有關成本令有關實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期將收回。

資本化合約成本按與所確認相關資產收益模式一致的系統基準，於損益表內攤銷及扣除。其他合約成本於產生時支銷。

取得合約的遞增成本

取得合約的遞增成本是 貴集團為取得客戶合約而產生的該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。倘成本與未來報告期間確認的收入相關，且成本將被回收，則在獲得合約時而產生的遞增成本予以資本化。取得合約的遞增成本按與所確認相關資產收益模式一致的系統基準，於損益表內扣除。其他獲得合約的成本則在產生時支銷。

以股份為基礎的付款

貴公司為獎勵及報答曾對 貴集團業務作出貢獻的合資格參與者而設立購股權計劃。 貴集團僱員(包括 貴公司董事)以股份為基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為以獲取權益工具(「權益結算交易」)。

僱員的權益結算交易成本以權益工具授予當日的公平值計算。公平值由外部估值師按二項模式釐定，進一步詳情載於歷史財務資料附註33。

權益結算交易的成本在表現及／或服務條件得到履行的期間內於僱員福利開支中確認，並相應記錄權益的增加。在歸屬日之前的各有關期間末就權益結算交易所確認的累計費用，反映了歸屬期屆滿的程度及 貴集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。於當期損益表扣除或計入當期損益表的金額代表了當期期初及期末所確認的累計費用的變動。

釐定獎勵的授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為權益工具數目的 貴集團最佳估計的一部分。市場表現條件將反映在授出日的公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵公平值當中，除非同時包含服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬的獎勵並不會確認開支。若所有其他表現或服務條件已達成，當獎勵包括一項市場條件或非歸屬條件，而無論市場條件或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為已歸屬。

倘權益結算獎勵的條款被修訂，將確認最低限額開支，猶如條款未經修訂(如已符合獎勵的原有條款)。此外，任何增加以股份為基礎付款的公平值總額或按修訂日期計量時對僱員有利的修訂，均會就此確認開支。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例，於香港為合資格參加強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立定額供款強積金計劃。供款按照僱員基本薪金的百分比支付，並須根據強積金計劃規定於應付供款時自損益表中扣除。強積金計劃的資產由一個獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。向強積金計劃作出供款時， 貴集團僱主供款部分將全數歸屬僱員所有。

貴集團於中國內地營運的附屬公司所聘僱員均須參加由地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪酬成本的若干比例向中央退休金計劃供款。有關供款根據中央退休金計劃規則於應付時自損益表中扣除。

借款成本

借款成本包括實體就借貸所招致的利息及其他成本。收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)應佔直接借款成本均撥作該等資產之部分成本。倘該等資產基本上達至其擬定用途或可供出售時，則借款成本不再撥充。個別借貸(尚待用於合資格資產)之臨時投資所得投資收入自己撥充之借款成本扣除。所有其他借款成本在產生之期間支銷。

股息

末期股息於組成 貴集團的相關實體之股權持有人於股東大會上批准時確認為負債。

中期股息於建議時宣派，原因為組成 貴集團的相關實體之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(即功能貨幣)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而 貴公司的功能貨幣為港元。董事認為，由於 貴集團主要於中國經營業務，使用人民幣作為呈列貨幣更適合呈列 貴集團業績及財務狀況。 貴集團實體錄得的外幣交易按交易日期適用的相應功能貨幣匯率初步入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各財務期末現有的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目所產生的差額於損益內表確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收入或損益表中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益表中確認)。

為釐定涉及預付代價及終止非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入於初始確認時的匯率，初始交易日期為 貴集團初始確認因支付或收到預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的日期。倘於確認相關項目之前有多個付款或收據，則 貴集團應以這種方式釐定每筆預付代價付款或收據的交易日期。

貴公司及於中國境外營運的若干附屬公司的功能貨幣為人民幣以外貨幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債以報告期末現行的匯率兌換為人民幣，其損益表及其他全面收入以有關年度的加權平均兌換率兌換為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並累計至匯兌儲備。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收入部分於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，貴公司及於中國境外營運的若干附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。年內產生的香港附屬公司經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 主要會計判斷及估計

編製歷史財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設將影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及隨附披露事項以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響資產或負債的眼面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對歷史財務資料的已確認金額影響至關重要：

投資物業與持作出售的已竣工物業的分類

貴集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售的已竣工物業。 貴集團於某項物業發展初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關在建物業乃入賬列作在建物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入非流動資產。於物業竣工後，開發作出售用途的物業乃轉撥至持作出售的已竣工物業項下，並按成本列值，而開發作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告日期重新估值。

投資物業的遞延稅項

就計量以公平值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱 貴集團的投資物業組合，並認為 貴集團的投資物業乃以透過時間的推移而非透過銷售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，於釐定 貴集團有關投資物業的遞延稅項時，董事確認，香港會計準則第12號所得稅所載使用公平值模型計量的投資物業透過銷售收回的假設已被推翻。

遞延稅項資產

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認，並於可能出現應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時予以確認。管理層於釐定可予以確認之遞延稅項資產數額時，須根據可能出現未來應課稅溢利之時間及數額，以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註31。

估計的不確定因素

下文披露於各有關期間末關於未来的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險：

在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地減值評估

作出售用途的在建物業及持作出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。持作開發以供出售的土地初始按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。

貴集團已聘請一名外部估值師對 貴集團於各有關期間末的在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地進行估值，以評估該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須於中國繳納企業所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定將計提的所得稅撥備時，必須根據現時已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務撥備造成影響。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須於中國繳納土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的金額，且任何差額將對出現差額期間的土地增值稅開支及相關撥備造成影響。

對投資物業公平值的估計

投資物業(包括已竣工投資物業及在建投資物業)於各有關期間結束時根據獨立專業估值師提供的市值估值重新估值。該等估值基於若干假設，而該等假設存在不確定因素，可能與實際結果有重大差異。貴集團作出估計時，考慮類似物業於活躍市場的當時價格等資料，並使用主要根據各報告日期的市場狀況作出的假設。

貴集團估計公平值的主要假設包括參考地處相同位置及狀況的類似物業當前市場租金、適用資本化率及預期利潤率估計的租金的相關假設。

4. 經營分部資料

貴集團主要從事單一經營分部，即物業開發及投資業務，故並無呈列經營分部資料。

地區資料

由於貴集團自外部客戶所得收益完全來自其中國內地的業務，及貴集團逾90%的非流動資產位於中國內地，因此並無呈列關於貴集團經營分部的地區資料。

有關主要客戶的資料

處於共同控制下的單一客戶或一群客戶的貢獻不超過貴集團於各有關期間及截至2018年6月30日止六個月收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

(a) 貴集團收益的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
客戶合約收益					
中國物業銷售	2,092,663	1,197,774	2,238,462	1,375,253	1,314,733
來自其他來源之收益					
租金收入總額	—	—	—	—	1,477
	<u>2,092,663</u>	<u>1,197,774</u>	<u>2,238,462</u>	<u>1,375,253</u>	<u>1,316,210</u>

所有來自客戶合約收益在某一時間點確認。

於向客戶轉讓物業時，與客戶所訂立的合約項下的履約責任已獲履行。

下表顯示於有關期間及截至2018年6月30日止六個月所確認計入年/期初合約負債的收益金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
銷售物業	<u>1,057,017</u>	<u>1,096,665</u>	<u>1,951,354</u>	<u>1,191,497</u>	<u>1,158,011</u>

於各有關期間末分配至餘下履約責任的合約銷售金額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	1,103,885	1,920,528	1,182,635	919,089
超過1年	<u>809,862</u>	<u>672,057</u>	<u>813,816</u>	<u>2,150,065</u>
	<u>1,913,747</u>	<u>2,592,585</u>	<u>1,996,451</u>	<u>3,069,154</u>

(b) 其他收入及收益

貴集團其他收入及收益的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
銀行利息收入	6,725	2,293	874	512	1,421
向一家合資企業貸款 的利息收入	1,593	4,908	14,405	4,933	6,621
沒收按金	4,618	5,287	415	415	624
匯兌差額淨額	2,391	—	—	—	144
其他	1,175	2,039	415	415	6,367
	<u>16,502</u>	<u>14,527</u>	<u>16,109</u>	<u>6,275</u>	<u>15,177</u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
租賃負債的利息部分	413	473	445	267	236
銀行及其他借款利息	135,732	150,909	206,872	88,829	122,239
收益合約產生之利息開支	18,246	53,140	34,645	5,783	2,556
減：資本化利息	(120,214)	(153,875)	(164,423)	(67,804)	(90,744)
	<u>34,177</u>	<u>50,647</u>	<u>77,539</u>	<u>27,075</u>	<u>34,287</u>

7. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		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	2019年 人民幣千元
已售物業成本		1,461,542	547,674	1,045,469	697,236	632,227
因賺取租金投資物業產生 之直接經營開支 (包括維修及保養費)		—	—	—	—	1,200
物業、廠房及設備折舊	13	4,081	5,266	5,420	2,238	2,513
使用權資產折舊	14	3,215	3,434	4,518	2,650	2,870
無形資產攤銷	16	382 [#]	660 [#]	870 [#]	273 [#]	392 [#]
出售物業、廠房及 設備項目的虧損		87	—	—	—	—
短期租賃的租金開支		1,017	2,073	1,104	992	207
僱員福利開支(包括董事 薪酬(附註8))：						
薪金、花紅及實 物福利		47,171	70,933	100,364	49,715	50,475
以股權結算的購股權 開支		—	—	—	—	16,310
退休金計劃供款		1,575	5,409	4,376	2,531	3,979
		<u>48,746</u>	<u>76,342</u>	<u>104,740</u>	<u>52,246</u>	<u>70,764</u>
匯兌差額淨額		<u>(2,391)*</u>	<u>3,480[#]</u>	<u>6,917[#]</u>	<u>3,452[#]</u>	<u>(144)*</u>

* 計入綜合損益表的「其他收入及收益」。

計入綜合損益表的「行政開支」。

8. 董事薪酬

倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生於2019年3月25日獲委任為 貴公司董事，並調任為 貴公司執行董事。倫瑞祥先生於2019年1月9日獲委任為 貴公司董事，並於2019年3月25日獲委任為主席，並調任為 貴公司非執行董事。倫照明先生於2019年3月25日獲委任為 貴公司行政總裁。

若干董事就彼等於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的身份為 貴集團現時旗下附屬公司的董事及/或僱員而從該等附屬公司獲得薪酬。該等董事於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
其他報酬：					
薪金、津貼及實物福利	2,419	2,909	4,097	1,881	2,137
酌情花紅	22	265	11	—	42
以股權結算的購股權開支	—	—	—	—	5,823
退休金計劃供款	39	43	43	21	62
	<u>2,480</u>	<u>3,217</u>	<u>4,151</u>	<u>1,902</u>	<u>8,064</u>

按姓名劃分的該等董事於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的薪酬分析如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以股權	退休金計劃 供款 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
				結算的 購股權開支 人民幣千元		
截至2016年12月31日止年度						
執行董事：						
倫照明先生	—	310	—	—	—	310
劉金國先生	—	1,095	—	—	14	1,109
盧沛軍先生	—	249	11	—	5	265
	—	<u>1,654</u>	<u>11</u>	—	<u>19</u>	<u>1,684</u>
非執行董事：						
倫瑞祥先生	—	765	11	—	20	796
	—	<u>2,419</u>	<u>22</u>	—	<u>39</u>	<u>2,480</u>
截至2017年12月31日止年度						
執行董事：						
倫照明先生	—	554	—	—	—	554
劉金國先生	—	1,193	—	—	16	1,209
盧沛軍先生	—	252	230	—	5	487
	—	<u>1,999</u>	<u>230</u>	—	<u>21</u>	<u>2,250</u>
非執行董事：						
倫瑞祥先生	—	910	35	—	22	967
	—	<u>2,909</u>	<u>265</u>	—	<u>43</u>	<u>3,217</u>

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以股權 結算的 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
執行董事：						
倫照明先生	—	1,207	—	—	—	1,207
劉金國先生	—	1,215	—	—	15	1,230
盧沛軍先生	—	550	11	—	6	567
	—	2,972	11	—	21	3,004
非執行董事：						
倫瑞祥先生	—	1,125	—	—	22	1,147
	—	4,097	11	—	43	4,151
截至2019年6月30日止六個月						
執行董事：						
倫照明先生	—	854	—	1,575	6	2,435
劉金國先生	—	654	—	416	6	1,076
盧沛軍先生	—	401	42	1,575	25	2,043
	—	1,909	42	3,566	37	5,554
非執行董事：						
倫瑞祥先生	—	228	—	2,257	25	2,510
	—	2,137	42	5,823	62	8,064
截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)						
執行董事：						
倫照明先生	—	598	—	—	5	603
劉金國先生	—	506	—	—	5	511
盧沛軍先生	—	220	—	—	3	223
	—	1,324	—	—	13	1,337
非執行董事：						
倫瑞祥先生	—	557	—	—	8	565
	—	1,881	—	—	21	1,902

於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，概無董事訂立安排放棄或同意放棄任何薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、兩名董事、三名董事、兩名董事及三名董事，其薪酬詳情載於歷史財務資料附註8。餘下非董事最高薪酬僱員於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,593	1,976	1,968	1,392	861
酌情花紅	115	980	271	58	42
以股權結算的購股權開支	—	—	—	—	2,625
退休金計劃供款	36	15	6	8	50
	<u>1,744</u>	<u>2,971</u>	<u>2,245</u>	<u>1,458</u>	<u>3,578</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年 (未經審核)	2019年
零至1,000,000港元	3	2	—	3	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1	2	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	—	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	—	—	1
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

10. 所得稅開支

貴集團須就貴集團成員公司居籍及營運所在稅務司法權區產生或所得的利潤按實體基準繳付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，貴集團並無作出香港利得稅撥備，原因是貴集團於該等年度／期間並無在香港產生任何應課稅利潤。

貴集團於中國內地營運的附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月須按25%的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅按土地價值的增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支。貴集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及於稅項內計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須由地方稅務當局最終審議及批准。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	125,521	135,357	202,350	139,854	152,325
中國土地增值稅	129,502	198,627	328,410	183,021	178,371
遞延稅項(附註31)	(5,037)	(47,171)	5,622	(24,923)	(35,355)
年/期內稅項總額	<u>249,986</u>	<u>286,813</u>	<u>536,382</u>	<u>297,952</u>	<u>295,341</u>

於各有關期間及截至2018年6月30日止六個月，使用貴公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用所得稅開支，與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	2016年		截至12月31日止年度		2018年		截至6月30日止六個月		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
除稅前溢利	<u>588,376</u>		<u>444,745</u>		<u>937,350</u>		<u>538,243</u>		<u>508,642</u>	
按中國法定所得稅率										
計算的稅項	147,094	25.0	111,186	25.0	234,338	25.0	134,561	25.0	127,161	25.0
合資企業應佔虧損	2,444	0.4	2,405	0.6	2,578	0.3	549	0.1	1,503	0.3
毋須課稅收入	(384)	(0.1)	(576)	(0.1)	(218)	(0.1)	(78)	(0.1)	(355)	(0.1)
不可用作扣稅開支	499	0.1	635	0.1	3,018	0.3	728	0.2	1,301	0.3
未確認稅項虧損	3,207	0.6	24,193	5.4	50,359	5.4	24,926	4.7	31,953	6.3
土地增值稅撥備	129,502	22.0	198,627	44.7	328,410	35.0	183,021	34.0	178,371	35.1
土地增值稅的稅務影響	<u>(32,376)</u>	<u>(5.5)</u>	<u>(49,657)</u>	<u>(11.2)</u>	<u>(82,103)</u>	<u>(8.7)</u>	<u>(45,755)</u>	<u>(8.5)</u>	<u>(44,593)</u>	<u>(8.8)</u>
按貴集團實際稅率										
計算的稅項	<u>249,986</u>	<u>42.5</u>	<u>286,813</u>	<u>64.5</u>	<u>536,382</u>	<u>57.2</u>	<u>297,952</u>	<u>55.4</u>	<u>295,341</u>	<u>58.1</u>

11. 股息

自貴公司於2019年1月9日註冊成立日期起，其並無支付或宣派股息。

貴公司一間附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月向其時任股東派付的股息如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
股息	<u>7,018</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

經考慮本報告之目的，由於派付或建議股息率並無意義，因此並無呈列此等資料。

12. 貴公司普通股股東應佔每股盈利

鑒於重組及歷史財務資料附註2.1所披露按合併會計原則呈列 貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的業績，每股盈利資料就本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

13. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢具、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年12月31日				
於2016年1月1日：				
成本	875	7,276	18,714	26,865
累計折舊	(267)	(5,252)	(11,332)	(16,851)
賬面淨值	<u>608</u>	<u>2,024</u>	<u>7,382</u>	<u>10,014</u>
於2016年1月1日， 經扣除累計折舊	608	2,024	7,382	10,014
收購附屬公司(附註36)	—	166	—	166
添置	1,542	1,177	6,597	9,316
出售	—	—	(724)	(724)
年內折舊撥備	(581)	(910)	(2,590)	(4,081)
於2016年12月31日， 經扣除累計折舊	<u>1,569</u>	<u>2,457</u>	<u>10,665</u>	<u>14,691</u>
於2016年12月31日：				
成本	2,417	8,619	24,587	35,623
累計折舊	(848)	(6,162)	(13,922)	(20,932)
賬面淨值	<u>1,569</u>	<u>2,457</u>	<u>10,665</u>	<u>14,691</u>
2017年12月31日				
於2017年1月1日：				
成本	2,417	8,619	24,587	35,623
累計折舊	(848)	(6,162)	(13,922)	(20,932)
賬面淨值	<u>1,569</u>	<u>2,457</u>	<u>10,665</u>	<u>14,691</u>
於2017年1月1日， 經扣除累計折舊	1,569	2,457	10,665	14,691
添置	256	780	801	1,837
年內折舊撥備	(865)	(949)	(3,452)	(5,266)
於2017年12月31日， 經扣除累計折舊	<u>960</u>	<u>2,288</u>	<u>8,014</u>	<u>11,262</u>
於2017年12月31日：				
成本	2,673	9,399	25,388	37,460
累計折舊	(1,713)	(7,111)	(17,374)	(26,198)
賬面淨值	<u>960</u>	<u>2,288</u>	<u>8,014</u>	<u>11,262</u>

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢具、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	2,673	9,399	25,388	37,460
累計折舊	(1,713)	(7,111)	(17,374)	(26,198)
賬面淨值	<u>960</u>	<u>2,288</u>	<u>8,014</u>	<u>11,262</u>
於2018年1月1日， 經扣除累計折舊	960	2,288	8,014	11,262
收購附屬公司(附註36)	—	5,360	—	5,360
添置	5,899	686	2,239	8,824
年內折舊撥備	(146)	(1,443)	(3,831)	(5,420)
於2018年12月31日， 經扣除累計折舊	<u>6,713</u>	<u>6,891</u>	<u>6,422</u>	<u>20,026</u>
於2018年12月31日：				
成本	8,572	15,445	27,627	51,644
累計折舊	(1,859)	(8,554)	(21,205)	(31,618)
賬面淨值	<u>6,713</u>	<u>6,891</u>	<u>6,422</u>	<u>20,026</u>
2019年6月30日				
於2019年1月1日：				
成本	8,572	15,445	27,627	51,644
累計折舊	(1,859)	(8,554)	(21,205)	(31,618)
賬面淨值	<u>6,713</u>	<u>6,891</u>	<u>6,422</u>	<u>20,026</u>
於2019年1月1日， 經扣除累計折舊	6,713	6,891	6,422	20,026
添置	316	615	107	1,038
期內折舊撥備	(200)	(906)	(1,407)	(2,513)
於2019年6月30日， 經扣除累計折舊	<u>6,829</u>	<u>6,600</u>	<u>5,122</u>	<u>18,551</u>
於2019年6月30日：				
成本	8,888	16,060	27,734	52,682
累計折舊	(2,059)	(9,460)	(22,612)	(34,131)
賬面淨值	<u>6,829</u>	<u>6,600</u>	<u>5,122</u>	<u>18,551</u>

14. 使用權資產

貴集團

	辦公場所			截至6月30日 止六個月 2019年 人民幣千元
	截至12月31日止年度			
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
於年/期初，經扣除累計折舊	1,083	8,798	8,968	4,897
添置	10,930	3,604	447	4,516
年/期內折舊撥備	(3,215)	(3,434)	(4,518)	(2,870)
於年/期末，經扣除累計折舊	<u>8,798</u>	<u>8,968</u>	<u>4,897</u>	<u>6,543</u>

於有關期間，貴集團就物業租賃訂立了若干長期租賃合約。

於各有關期間的租賃現金流出披露於歷史財務資料附註37。

於有關期間，貴集團亦根據短期(即12個月內)租賃安排租賃了若干辦公場所。貴集團亦選擇不對該等短期租賃合約確認使用權資產。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團分別確認短期租賃租金開支人民幣1,017,000元、人民幣2,073,000元、人民幣1,104,000元、人民幣992,000元及人民幣207,000元。貴集團並無銷售及回租交易。

15. 投資物業

貴集團

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的賬面值	—	234,700	234,700
添置	—	85,401	85,401
收購附屬公司(附註36)	—	92,800	92,800
公平值調整收益	—	153,799	153,799
於2016年12月31日及2017年1月1日 的賬面值	—	566,700	566,700
添置	—	104,295	104,295
公平值調整收益	—	61,105	61,105
於2017年12月31日及2018年1月1日 的賬面值	—	732,100	732,100
添置	—	109,370	109,370
自在建投資物業轉撥至已竣工 投資物業	309,080	(309,080)	—
公平值調整收益	30,520	60,310	90,830
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	339,600	592,700	932,300
添置	—	15,613	15,613
公平值調整收益	—	8,387	8,387
於2019年6月30日的賬面值	<u>339,600</u>	<u>616,700</u>	<u>956,300</u>

貴集團的投資物業位於中國內地，並於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行的估值重估，分別約為人民幣566,700,000元、人民幣732,100,000元、人民幣932,300,000元及人民幣956,300,000元(2018年6月30日：人民幣815,200,000元)。

公平值層級

貴集團投資物業乃使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量。

於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級公平值計量。

以下為所使用估值技術的概要及投資物業估值的主要輸入數據：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	加權平均數			於6月30日 2019年
			2016年	於12月31日 2017年	2018年	
在建物業 零售	貼現現金流量法	於完工後第一年 估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣 109元	人民幣 109元	不適用	不適用
		穩定租金增長率(%)	3	3	不適用	不適用
		貼現率(%)	8	8	不適用	不適用
	收入法	估計租金價值 (每平方米及每月)	人民幣 104元	人民幣 104元	人民幣 104元	人民幣 104元
		長期空置率(%)	5	5	5	5
		資本化率(%)	5.5	5.5	5.5	5.5
酒店	貼現現金流量法	於完工後第一年 平均每月房租	人民幣 950元	人民幣 950元	人民幣 950元	人民幣 950元
		穩定租金增長率(%)	3	3	3	3
		穩定入住率(%)	70	70	70	70
		貼現率(%)	8	8	8	8
已竣工物業 零售	貼現現金流量法	估計租金價值 (每平方米及每月)	不適用	不適用	人民幣 109元	人民幣 109元
		穩定租金增長率(%)	不適用	不適用	3	3
		貼現率(%)	不適用	不適用	8	8

根據貼現現金流量法，公平值乃採用假設有所有權的利益及負債超過資產的壽命(包括轉售或最終價值)進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量預測。市場衍生貼現率適用於預測現金流量，以便確立資產相關收入來源的現值。轉售收益率一般單獨釐定且有別於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由租金檢討、續租及相關轉租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的最終價值估計金額，貼現至現值。

根據收入法，估值乃根據對現有租約所得租金收入淨額予以資本化進行，當中就物業應享有收入潛力適度增加，或參考市場可資比較交易進行，當中考慮到作出調整以反映交易時間、地點及使用權的差異。

估計租賃價值及租金年增長率單獨大幅增加/減少會導致投資物業公平值大幅增加/減少。長期空置率、貼現率及資本化率單獨大幅增加/減少會導致投資物業公平值大幅減少/增加。

16. 無形資產

貴集團

	軟件			截至6月30日
	截至12月31日止年度			止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年/期初：				
成本	3,150	4,910	6,157	7,824
累計攤銷	(1,368)	(1,750)	(2,410)	(3,280)
賬面淨值	<u>1,782</u>	<u>3,160</u>	<u>3,747</u>	<u>4,544</u>
於年/期初，經扣除累計攤銷	1,782	3,160	3,747	4,544
添置	1,760	1,247	1,667	1,437
年/期內攤銷撥備	(382)	(660)	(870)	(392)
於年/期末，經扣除累計攤銷	<u>3,160</u>	<u>3,747</u>	<u>4,544</u>	<u>5,589</u>
於年/期末：				
成本	4,910	6,157	7,824	9,261
累計攤銷	(1,750)	(2,410)	(3,280)	(3,672)
賬面淨值	<u>3,160</u>	<u>3,747</u>	<u>4,544</u>	<u>5,589</u>

17. 於合資企業的投資

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值	<u>94,968</u>	<u>80,630</u>	<u>56,479</u>	<u>44,106</u>

貴集團應收合資企業結餘於歷史財務資料附註22中披露。

合資企業詳情於歷史財務資料附註1披露。

下表闡述 貴集團不屬重大之合資企業之財務資料：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔合資企業的年度／期間虧損及 全面收入總額	(9,776)	(9,622)	(10,311)	(6,012)
貴集團於一家合資企業投資的 賬面值	<u>94,968</u>	<u>80,630</u>	<u>56,479</u>	<u>44,106</u>

18. 持作開發以供出售的土地

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年／期初賬面值	348,154	429,875	1,025,966	1,409,068
收購附屬公司(附註36)	204,959	770,590	1,040,715	—
添置	116,501	—	—	238,803
出售	—	(10,399)	—	—
轉撥至在建物業	<u>(239,739)</u>	<u>(164,100)</u>	<u>(657,613)</u>	<u>—</u>
年／期末賬面值	429,875	1,025,966	1,409,068	1,647,871
預期將於一年後正常營運週 期內收回的即期部分	<u>(406,174)</u>	<u>(1,002,265)</u>	<u>(1,385,367)</u>	<u>(1,386,633)</u>
非即期部分	<u>23,701</u>	<u>23,701</u>	<u>23,701</u>	<u>261,238</u>

貴集團若干於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日總賬面值分別約為人民幣322,290,000元、人民幣161,638,000元、人民幣1,008,029,000元及人民幣1,088,852,000元的持作開發以供出售的土地已予質押，作為 貴集團所獲授銀行及其他借款的抵押品(附註29)。

19. 在建物業

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期於正常經營週期收回的在建物業：				
一年內	765,787	965,705	1,149,502	1,016,967
一年後	<u>718,170</u>	<u>550,695</u>	<u>1,162,531</u>	<u>1,023,353</u>
	<u>1,483,957</u>	<u>1,516,400</u>	<u>2,312,033</u>	<u>2,040,320</u>

貴集團若干在建物業(於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的賬面總值分別約為人民幣1,342,278,000元、人民幣1,273,555,000元、人民幣871,469,000元以及人民幣465,099,000元)已作抵押,以獲取授予貴集團的銀行及其他借款(附註29)。

20. 持作出售的已竣工物業

貴集團若干持作出售的已竣工物業(於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的賬面總值分別約為人民幣379,915,000元、人民幣510,216,000元、人民幣145,087,000元以及人民幣539,323,000元)已作抵押,以獲取授予貴集團的銀行及其他借款(附註29)。

21. 貿易應收賬款

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收賬款	950	2,560	3,368	2,393

貿易應收賬款指物業銷售的應收賬款。貿易應收賬款的信貸期一般為12個月。貴集團力求對其未收應收賬款保持嚴格控制,而逾期結餘由管理層定期審核。鑒於以上所述及貴集團的貿易應收賬款與多個多元化客戶有關,故並無重大信貸風險集中。貴集團並無就其貿易應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收賬款為不計息。

於各有關期間末貿易應收賬款按發票日期的賬齡分析如下:

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	450	2,560	975	—
超過一年	500	—	2,393	2,393
	<u>950</u>	<u>2,560</u>	<u>3,368</u>	<u>2,393</u>

貴集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備,該規定允許對所有貿易應收賬款採用全期的預期虧損撥備。貴集團上述所有範圍的貿易應收賬款於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付款項	356,071	912,173	859,088	700,613
應收一家合資企業款項	128,273	277,897	458,841	471,823
獲取合約的成本	7,832	34,183	17,448	16,333
其他應收款項及按金	49,696	105,270	68,318	744,237
合計賬面值	541,872	1,329,523	1,403,695	1,933,006
即期部分	(413,599)	(1,051,626)	(944,854)	(1,461,183)
非即期部分	128,273	277,897	458,841	471,823

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團其他應收款項及按金包括分別為人民幣128,273,000元、人民幣277,897,000元、人民幣458,841,000元及人民幣471,823,000元的應收一家合資企業款項，該等款項無抵押，按年利率4.35%–6.18%計息，並須於啟動項目預售時（預期為各有關期間結束起超過12個月）償還。

除上述應收合資企業款項外，其他應收款項及按金主要指租賃按金及承包商按金，且為無抵押、免息及於要求時償還。預期信貸虧損參考貴集團歷史虧損記錄及貴集團物業開發項目應付相關承包商款項，採用虧損率法估計。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟狀況。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的其他應收款項既未逾期亦無減值，且於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。

23. 受限制現金以及現金及現金等價物

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘	329,897	321,529	444,431	726,393
減：受限制現金(附註(a)、(b)及(c))	(154,546)	(223,593)	(285,769)	(511,733)
現金及現金等價物	175,351	97,936	158,662	214,660

附註：

- (a) 根據貴集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等存款僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣151,591,000元、人民幣76,922,000元、人民幣151,112,000元及人民幣186,179,000元。
- (b) 根據貴集團若干附屬公司所簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將向指定銀行賬戶存入款項作為擔保。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣2,955,000元、人民幣146,671,000元、人民幣24,657,000元及人民幣215,554,000元。

- (c) 於2018年12月31日及2019年6月30日，作為 貴集團收購東莞萬方的成本的一部分(誠如歷史財務資料附註36進一步詳述)， 貴集團分別將按金人民幣110,000,000元及人民幣110,000,000元存入指定銀行賬戶作為東莞萬方前股東(作為被告)與獨立第三方(作為原告)之間的訴訟的保證金。
- (d) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日， 貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值，分別為人民幣328,421,000元、人民幣317,821,000元、人民幣437,941,000元及人民幣726,221,000元。人民幣不可與其他貨幣自由兌換，但根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定， 貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行的現金根據每日的銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘乃存於擁有良好信譽且近期並無違約記錄的銀行。現金及銀行結餘賬面值與其公平值相若。

24. 貿易應付賬款

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付第三方的貿易賬款	725,985	891,040	868,093	1,040,391
應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的 貿易賬款	52,642	48,052	49,120	41,125
應付倫瑞祥先生近親屬所控制關聯公司 的貿易賬款	1,074	200	501	20
	<u>779,701</u>	<u>939,292</u>	<u>917,714</u>	<u>1,081,536</u>

於各有關期間末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	725,483	729,149	727,260	977,817
一至兩年	46,662	190,898	158,786	90,530
三至五年	7,556	19,245	31,668	13,189
	<u>779,701</u>	<u>939,292</u>	<u>917,714</u>	<u>1,081,536</u>

貿易應付賬款無抵押且不計息，一般根據 貴集團在建物業的建設進度結算。

25. 其他應付款項、已收按金及應計費用

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應付款項	121,777	279,053	628,382	347,457
已收按金	5,186	10,350	13,923	20,106
應計費用	62,361	59,426	49,770	61,188
	<u>189,324</u>	<u>348,829</u>	<u>692,075</u>	<u>428,751</u>

其他應付款項、已收按金及應計費用無抵押、不計息及於一年內償還。

26. 租賃負債

下表顯示於有關期間末 貴集團租賃負債的剩餘合約年期：

貴集團

	2016年		於12月31日 2017年		2018年		於6月30日 2019年	
	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款的現值	最低租賃 付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分類為流動 負債的部分：								
一年內	<u>2,832</u>	<u>3,185</u>	<u>4,723</u>	<u>5,160</u>	<u>3,645</u>	<u>3,810</u>	<u>4,123</u>	<u>4,375</u>
非流動部分：								
第二年	2,946	3,168	3,721	3,835	1,148	1,182	1,662	1,697
三至五年 (包括首尾兩年)	<u>3,195</u>	<u>3,294</u>	<u>677</u>	<u>707</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>6,141</u>	<u>6,462</u>	<u>4,398</u>	<u>4,542</u>	<u>1,148</u>	<u>1,182</u>	<u>1,662</u>	<u>1,697</u>
	<u>8,973</u>	<u>9,647</u>	<u>9,121</u>	<u>9,702</u>	<u>4,793</u>	<u>4,992</u>	<u>5,785</u>	<u>6,072</u>
減：未來利息開支總額		<u>(674)</u>		<u>(581)</u>		<u>(199)</u>		<u>(287)</u>
租賃付款的現值		<u>8,973</u>		<u>9,121</u>		<u>4,793</u>		<u>5,785</u>

27. 合約負債

貴集團已確認以下與收益有關的合約負債：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售預收款項	1,423,879	1,986,516	1,618,240	1,873,375

貴集團根據物業銷售合約所訂收款時間表向客戶收取款項。付款通常在物業銷售合約履行之前收取。

28. 董事及關聯方結餘

董事及關聯方結餘分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收董事款項				
倫瑞祥先生	21,895	32,969	151,989	824,879
盧沛軍先生	—	685	6,000	—
	<u>21,895</u>	<u>33,654</u>	<u>157,989</u>	<u>824,879</u>
應收關聯方款項				
陳女士	33,840	10,926	96,223	—
倫瑞祥先生控制的關聯公司	1,184,046	1,422,498	1,992,537	—
倫瑞祥先生近親屬控制的關聯公司	849	95,834	198,834	—
身為倫瑞祥先生近親屬的相關個人	17,187	17,031	15,733	—
	<u>1,235,922</u>	<u>1,546,289</u>	<u>2,303,327</u>	<u>—</u>
應付董事款項				
倫瑞祥先生	184,106	185,078	382,935	—
盧沛軍先生	—	—	1,000	—
	<u>184,106</u>	<u>185,078</u>	<u>383,935</u>	<u>—</u>
應付關聯方款項				
陳女士	6,580	40,370	64,680	—
倫瑞祥先生控制的關聯公司	247,223	600,771	1,322,605	—
身為倫瑞祥先生近親屬的相關個人	76	9,745	16,312	—
貴集團高級管理層	—	3,600	23,600	—
	<u>253,879</u>	<u>654,486</u>	<u>1,427,197</u>	<u>—</u>

		於12月31日		於6月30日	
	附註	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自關聯方的貸款					
陳女士	(b)	10,000	10,000	10,000	10,000
倫瑞祥先生控制的關聯公司	(c)	733,700	647,600	591,700	880,550
		<u>743,700</u>	<u>657,600</u>	<u>601,700</u>	<u>890,550</u>

附註：

- (a) 上述各款項概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無違約記錄的應收款項有關。與董事及關聯方的結餘乃屬無抵押、不計息及須按要求償還。
- (b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的貸款均為無抵押，年利率分別7.2%、7.2%、7.2%及7.2%，期限為12個月。
- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的貸款均為無抵押，年利率為3.7%至7.7%、3.7%至7.7%、4.4%至7.0%及4.8%至8.1%，期限為12個月。
- (d) 上述結餘為非交易性質。
- (e) 預期信貸虧損乃經參考貴集團的過往虧損記錄及有關關聯方的應付款項後採用虧損率法估計得出。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時狀況及預測未來經濟狀況。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。
- (f) 於2019年6月30日應收一名董事款項及自關聯方的貸款將在上市前結清。

29. 計息銀行及其他借款

貴集團

	2016年		於12月31日 2017年		2018年		於6月30日 2019年					
	實際利率	到期日	人民幣 千元	實際利率	到期日	人民幣 千元	實際利率	到期日	人民幣 千元	實際利率	到期日	人民幣 千元
即期												
銀行貸款—有抵押	3.14%–6.41%	2017	429,210	2.75%–5.7%	2018	374,148	2.75%–9%	2019	422,545	4.75%–8.98%	2019–2020	717,990
銀行貸款—無抵押	—	—	—	6.41%–8.48%	2018	120,570	6.53%	2019	24,000	—	—	—
其他貸款—有抵押	10%	2017	150,000	10%–15%	2018	284,280	7.6%–15%	2019	433,650	9%–15%	2019	391,280
其他貸款—無抵押	—	—	—	9.07%	2018	17,300	9.07%	2019	16,900	—	—	—
			<u>579,210</u>			<u>796,298</u>			<u>897,095</u>			<u>1,109,270</u>
非即期												
銀行貸款—有抵押	4.99%–10%	2018–2019	520,000	4.99%–10%	2019–2022	792,035	6.17%–10%	2020–2022	966,265	4.75%–8.55%	2020–2022	1,780,078
銀行貸款—無抵押	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他貸款—有抵押	—	—	—	10%	2022	160,000	10.0%	2022	620,000	9%	2022	100,000
			<u>520,000</u>			<u>952,035</u>			<u>1,586,265</u>			<u>1,880,078</u>
			<u>1,099,210</u>			<u>1,748,333</u>			<u>2,483,360</u>			<u>2,989,348</u>

於各有關期間結束時，根據貸款協議所載計劃償還日期，計息銀行及其他借款到期情況如下：

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分析如下：				
償還銀行貸款				
一年內	429,210	494,718	446,545	717,990
第二年	87,000	115,000	706,658	1,114,159
第三至五年(包括首尾兩年)	433,000	677,035	259,607	665,919
	<u>949,210</u>	<u>1,286,753</u>	<u>1,412,810</u>	<u>2,498,068</u>
償還其他貸款				
一年內	150,000	301,580	450,550	391,280
第三至五年(包括首尾兩年)	—	160,000	620,000	100,000
	<u>150,000</u>	<u>461,580</u>	<u>1,070,550</u>	<u>491,280</u>
	<u>1,099,210</u>	<u>1,748,333</u>	<u>2,483,360</u>	<u>2,989,348</u>

附註：

(a) 貴集團有抵押銀行及其他貸款由以下各項作抵押取得：

- (i) 抵押於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日賬面值分別為人民幣322,290,000元、人民幣161,638,000元、人民幣1,008,029,000元及人民幣1,088,852,000元的 貴集團持作開發以供出售的土地(附註18)；
 - (ii) 按揭於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日賬面值分別為人民幣1,342,278,000元、人民幣1,273,555,000元、人民幣871,469,000元及人民幣465,099,000元的 貴集團在建物業(附註19)；
 - (iii) 抵押於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日賬面值分別為人民幣379,915,000元、人民幣510,216,000元、人民幣145,087,000元及人民幣539,323,000元的 貴集團持作出售的已竣工物業(附註20)；
 - (iv) 抵押 貴集團於若干附屬公司的股本權益；
 - (v) 抵押控股股東及一家關聯公司擁有的若干物業；及
 - (vi) 控股股東提供的個人擔保。
- (b) 除於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日賬面值分別為人民幣19,710,000元、人民幣36,648,000元、人民幣82,545,000元及人民幣80,162,000元的若干銀行借款以港元計值外，所有銀行及其他借款於各有關期間結束時均以人民幣計值。

30. 土地增值稅撥備

貴集團

	人民幣千元
於2016年1月1日	1,716
於年內損益扣除(附註10)	129,502
年內付款	(50,821)
	<hr/>
於2016年12月31日及2017年1月1日	80,397
於年內損益扣除(附註10)	198,627
年內付款	(41,198)
	<hr/>
於2017年12月31日及2018年1月1日	237,826
於年內損益扣除(附註10)	328,410
年內付款	(204,714)
	<hr/>
於2018年12月31日及2019年1月1日	361,522
於期內損益扣除(附註10)	178,371
於期內付款	(32,644)
	<hr/>
於2019年6月30日	<u>507,249</u>

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例規定及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，於中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收益均須按增值額的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，出售普通住宅物業，倘其增值額不超過可扣減項目總額20%，則除外。

貴集團已根據中國有關稅務法律法規，估計及作出土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須由稅務當局待物業開發項目竣工後確定，稅務當局可對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。

31. 遞延稅項

於有關期間內的遞延稅項資產及負債變動如下：

貴集團

遞延稅項負債

	因重估投資 物業而產生 人民幣千元	因土地增值稅 預付款而產生 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	11,539	2,640	14,179
於年內損益扣除(附註10)	27,283	—	27,283
於2016年12月31日及2017年1月1日	38,822	2,640	41,462
於年內損益扣除/(計入)(附註10)	15,276	(2,640)	12,636
於2017年12月31日及2018年1月1日	54,098	—	54,098
於年內損益扣除(附註10)	22,708	—	22,708
於2018年12月31日及2019年1月1日	76,806	—	76,806
於期內損益扣除(附註10)	2,097	—	2,097
於2019年6月30日	78,903	—	78,903

貴集團

遞延稅項資產

	因可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 而產生 人民幣千元	因土地增值稅 撥備而產生 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	1,362	850	2,212
於年內損益計入(附註10)	12,959	19,361	32,320
於2016年12月31日及2017年1月1日	14,321	20,211	34,532
於年內損益計入(附註10)	17,319	42,488	59,807
於2017年12月31日及2018年1月1日	31,640	62,699	94,339
於年內損益(扣除)/計入(附註10)	(8,517)	25,603	17,086
於2018年12月31日及2019年1月1日	23,123	88,302	111,425
於期內損益計入(附註10)	947	36,505	37,452
於2019年6月30日	24,070	124,807	148,877

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團在中國內地產生的未動用稅項虧損分別為人民幣3,200,000元、人民幣19,122,000元、人民幣190,666,000元及人民幣121,446,000元，其可從虧損產生的年度起結轉五年，用於抵銷虧損產生公司的未來應課稅溢利。並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因為應課稅溢利被視為不太可能用於抵銷可能被動用的稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%的稅率繳付預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅務協議，則可應用較低的稅率繳付預扣稅。就貴集團而言，適用稅率為5%。因此，貴集團有責任就於中國內地成立的該等附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團並無就在中國內地成立的附屬公司須繳付預扣稅的未匯出盈利所應付的預扣稅確認遞延稅項。貴公司董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派該等盈利。於2016、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，與於中國內地附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時差額總值分別合共約為人民幣441,000,000元、人民幣584,000,000元、人民幣1,114,706,000元及人民幣1,428,000,000元。

32. 股本

貴公司

於2019年
6月30日
人民幣千元

法定：

38,000,000股每股面值0.01港元之普通股 327

已發行及繳足：

100股每股面值0.01港元之普通股 —*

* 少於人民幣500元。

貴公司股本及股份溢價於2019年1月9日(註冊成立日期)至2019年6月30日期間的變動如下：

貴公司

	每股面值 0.01港元的 普通股數量	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月9日(註冊成立日期)	—	—	—	—
就註冊成立時發行的股份	1	—*	—	—*
於2019年3月27日發行的股份	99	—*	19	19
於2019年6月30日	100	—*	19	19

* 少於人民幣500元。

貴公司於2019年1月9日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元股份。於註冊成立日期，一股普通股按面值0.01港元配發及發行。於2019年3月27日，因重組配發及發行99股。

33. 購股權計劃

於2019年4月6日，貴公司採納一項購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），以為貴集團營運取得成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵。首次公開發售前購股權計劃於2019年4月6日生效，並將於緊接(i)於2019年4月6日後滿十年之日；或(ii)貴公司透過股東決議案或董事會可隨時終止首次公開發售前購股權計劃運作（以較短者為準）的前一日屆滿，於該期間後不得進一步授出首次公開發售前購股權，惟首次公開發售前購股權計劃的條文將繼續有效，但其效力以行使於首次公開發售前購股權計劃期間內授出的任何首次公開發售前購股權或另行根據首次公開發售前購股權計劃的條文所規定者為限。

首次公開發售前購股權計劃項下共有十八批首次公開發售前購股權。根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權之行使價為最終發售價的50%至70%。

待承授人支付名義代價合共人民幣1元後，授出購股權的要約可從要約日期起10天內接納。

購股權並無賦予持有人權利收取股息或於股東會議上投票。

下表披露於首次公開發售前購股權計劃項下授出及接納的購股權詳情：

	相關歸屬日期	購股權數目	授出日期 每份購股權 的公平值 人民幣
第1批購股權	貴公司股份首次於聯交所開始買賣日期（「上市日期」）	35,500,000	1.67
第2批購股權	上市日期	10,350,000	1.42
第3批購股權	上市日期	12,900,000	1.35
第4批購股權	2020年5月13日	1,200,000	1.34
第5批購股權	2020年6月19日	1,200,000	1.34
第6批購股權	2020年7月10日	1,000,000	1.34
第7批購股權	2020年7月15日	1,100,000	1.34
第8批購股權	2020年7月16日	1,200,000	1.34
第9批購股權	2020年7月17日	1,400,000	1.34
第10批購股權	2020年8月26日	1,600,000	1.34
第11批購股權	2020年10月31日	1,150,000	1.34
第12批購股權	2020年11月18日	1,200,000	1.33
第13批購股權	2021年1月9日	1,100,000	1.33
第14批購股權	2021年2月12日	1,600,000	1.33
第15批購股權	2021年2月17日	1,600,000	1.33
第16批購股權	2021年3月4日	1,600,000	1.33
第17批購股權	2021年3月4日	1,400,000	1.33
第18批購股權	2021年3月11日	1,200,000	1.33
		78,300,000	

購股權歸屬方式為：

	購股權可能歸屬 的相關股份之 最高百分比
歸屬日期(須待 貴公司股份於聯交所上市)	
於相關歸屬日期(「 相關歸屬日期 」)當日或之後的 任何時間至緊接相關歸屬日期首個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期首個週年日當日或之後的任何時間至 緊接相關歸屬日期第二個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第二個週年日當日或之後的任何時間至 緊接相關歸屬日期第三個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第三個週年日當日或之後的任何時間至 緊接相關歸屬日期第四個週年日前之日期	20%
於相關歸屬日期第四個週年日當日或之後的任何時間至 緊接相關歸屬日期第五個週年日前之日期	20%

截至2019年6月30日止六個月，首次公開發售前購股權計劃項下的2,800,000份購股權被沒收。於2019年6月30日，貴公司於首次公開發售前購股權計劃項下有75,500,000份尚未行使的購股權。

於有關期間後，合共5,600,000份及8,400,000份購股權分別被沒收及授出。

於2019年4月6日，於首次公開發售前購股權計劃項下授出的購股權公平值為人民幣117,510,000元(每份購股權從人民幣1.33元至人民幣1.67元)，其中 貴集團於截至2019年6月30日止六個月確認購股權開支人民幣16,310,000元。

截至2019年6月30日止六個月，所授出的以股權結算的購股權之公平值於授出日期使用二項模式進行估計，並計入購股權獲授時的條款及條件。下表列出所使用模式的輸入值：

股息率(%)	3.59
預期波幅(%)	38.90
無風險利率(%)	1.57
沒收率(%)	5

購股權的預計年期乃基於過去三年的歷史數據，未必代表可能發生的行使模式。預期波幅反映假設歷史波幅能夠代表未來趨勢，而實際情況未必如此。

計量公平值時概無列入其他已授出購股權的特點。

34. 儲備

貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的儲備金額及變動於綜合權益變動表呈列。

(a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，各相關附屬公司須按中國會計準則，將10%的除稅後純利撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其50%註冊資本。根據相關中國法規及相關附屬公司組織章程細則所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加股本(惟轉撥後結餘不得少於25%註冊資本)。儲備不可用於其設立目的以外的用途，且不作為現金股息分派。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指歷史財務資料附註1所詳述的重組完成前 貴集團現時旗下的若干附屬公司之已發行股本。

(c) 於重組後向附屬公司當時的權益擁有人分派

就本報告而言，向附屬公司當時的權益擁有人分派指 貴集團就根據重組收購附屬公司向股權擁有人支付的代價。

35. 具有重大非控股權益的部分擁有之附屬公司

貴集團具有重大非控股權益的附屬公司之詳情載列如下：

貴集團

	2016年	於12月31日 2017年	2018年	於6月30日 2019年
非控股權益持有的股權百分比：				
東江水鄉隆和	—	30%	—	—
東江水鄉實業	—	—	20%	20%
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20%</u>	<u>20%</u>
		截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分配予非控股權益的年/期內虧損：				
東江水鄉隆和	—	(41)	—	—
東江水鄉實業	—	—	(64)	(325)
	<u>—</u>	<u>(41)</u>	<u>(64)</u>	<u>(325)</u>

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於報告日期的非控股權益累計結餘：				
東江水鄉隆和	—	181,289	—	—
東江水鄉實業	—	—	108,616	108,291
	—	181,289	108,616	108,291

下表載列上述附屬公司的概述財務資料。所披露的金額為任何公司間對銷之前：

東江水鄉隆和

	截至2017年 12月31日 止年度/ 於2017年 12月31日 人民幣千元
收益	—
總開支	(138)
年內虧損	(138)
年內全面虧損總額	(138)
流動資產	679,180
流動負債	(74,887)
經營活動所得現金流量淨額	621
投資活動所用現金流量淨額	—
融資活動所用現金流量淨額	—
現金及現金等價物增加淨額	621

東江水鄉實業

	截至2018年 12月31日 止年度/ 於2018年 12月31日 人民幣千元	截至2018年 6月30日 止六個月/ 於2018年 6月30日 人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月/ 於2019年 6月30日 人民幣千元
收益	—	—	—
總開支	(322)	(1,513)	(1,623)
年/期內虧損	(322)	(1,513)	(1,623)
年/期內全面虧損總額	(322)	(1,513)	(1,623)
流動資產	632,670	608,779	629,156
流動負債	(89,592)	(67,158)	(87,701)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	85	9	(9)
投資活動所用現金流量淨額	—	—	—
融資活動所用現金流量淨額	—	—	—
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	85	9	(9)

36. 不構成業務的附屬公司收購

截至2016年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

	附註	恆富及 富紳 人民幣千元 (附註a)	東莞正韻 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	166	—	166
投資物業	15	92,800	—	92,800
持作開發以供出售的土地	18	124,791	80,168	204,959
其他應收款項		5,579	—	5,579
現金及現金等價物		4,885	5	4,890
其他應付款項		(48,221)	—	(48,221)
已收購資產淨值		<u>180,000</u>	<u>80,173</u>	<u>260,173</u>
通過現金方式支付		<u>180,000</u>	<u>80,173</u>	<u>260,173</u>

		恆富控股及 富紳投資 人民幣千元 (附註a)	東莞正韻 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
有關收購的現金流量分析如下：				

現金代價	(180,000)	(80,173)	(260,173)
於2016年12月31日尚未支付現金代價	72,000	22,148	94,148
所獲得現的金及現金等價物	<u>4,885</u>	<u>5</u>	<u>4,890</u>
計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額	<u>(103,115)</u>	<u>(58,020)</u>	<u>(161,135)</u>

附註：

- (a) 於2016年4月26日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購恆富控股及富紳投資各自的全部股權，總代價為人民幣180,000,000元。恆富控股及富紳投資合計持有合肥富華(於中國從事物業開發)的全部股權。該收購事項於2016年6月30日完成。於收購日期，除於中國持有地塊外，合肥富華並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。
- (b) 於2016年12月5日，陳滄林先生(「陳滄林先生」，貴集團高級管理層成員)與林金蘭女士(「林金蘭女士」，陳滄林先生的配偶)完成向獨立第三方收購東莞正韻的全部股權，總代價為人民幣80,173,000元。於收購日期，東莞正韻的股本為人民幣4,000,000元。根據陳滄林先生、林金蘭女士及倫瑞祥先生訂立的信託協議，自收購事項完成起，以陳滄林先生及林金蘭女士名義登記的於東莞正韻的股權乃代表倫瑞祥先生持有。根據重組，於東莞正韻的股權已轉讓予貴集團。

於收購日期，除於中國持有地塊外，東莞正韻並無開展任何業務交易。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。

截至2017年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

	附註	東江水鄉隆和 人民幣千元 (附註a)	雅園實業 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
持作開發以供出售的土地	18	677,157	93,433	770,590
現金及現金等價物		20	14	34
其他應付款項		(72,747)	—	(72,747)
銀行及其他借款		—	(50,870)	(50,870)
		<u>604,430</u>	<u>42,577</u>	<u>647,007</u>
非控股權益		(181,329)	(8,515)	(189,844)
已收購資產淨值		<u>423,101</u>	<u>34,062</u>	<u>457,163</u>
通過現金支付		<u>423,101</u>	<u>34,062</u>	<u>457,163</u>
		東江水鄉隆和 人民幣千元 (附註a)	雅園實業 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元

有關收購事項的現金流量分析如下：

現金代價	(423,101)	(34,062)	(457,163)
於2017年12月31日尚未支付現金代價	177,870	24,298	202,168
所獲得的現金及現金等價物	20	14	34
計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額	<u>(245,211)</u>	<u>(9,750)</u>	<u>(254,961)</u>

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉隆和的70%股權，總代價為人民幣423,101,000元。東江水鄉隆和於中國從事物業開發。該收購事項於2017年7月31日完成。於收購日期，除就收購位於中國的若干地塊的預付款項外，東江水鄉隆和並無開展任何業務交易。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。
- (b) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購雅園實業的80%股權，總代價為人民幣34,062,000元。該收購事項於2017年11月14日完成。於收購日期，除就收購位於中國的若干地塊的預付款項外，雅園實業並無開展任何業務交易。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。

截至2018年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

	附註	東江水鄉實業 人民幣千元 (附註a)	東莞萬方 人民幣千元 (附註b)	松森家俱 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	—	—	5,360	5,360
持作開發以供出售的土地	18	480,347	373,401	186,967	1,040,715
預付款項及其他應收款項		219,045	4,014	—	223,059
現金及現金等價物		5	140	—	145
其他應付款項		(96,697)	(4)	(6,027)	(102,728)
銀行及其他借款		(59,300)	—	—	(59,300)
		<u>543,400</u>	<u>377,551</u>	<u>186,300</u>	<u>1,107,251</u>
非控股權益		(108,680)	(7,551)	—	(116,231)
所收購的資產淨值		<u>434,720</u>	<u>370,000</u>	<u>186,300</u>	<u>991,020</u>
通過現金支付		<u>434,720</u>	<u>370,000</u>	<u>186,300</u>	<u>991,020</u>
		東江水鄉實業 人民幣千元 (附註a)	東莞萬方 人民幣千元 (附註b)	松森家俱 人民幣千元 (附註c)	總計 人民幣千元
有關收購事項的現金流量分析如下：					
現金代價		(434,720)	(370,000)	(186,300)	(991,020)
於2018年12月31日尚未 支付現金代價		234,720	191,750	6,600	433,070
所獲得的現金及現金等價物		5	140	—	145
計入投資活動現金流的 現金及現金等價物流出 淨額		<u>(199,995)</u>	<u>(178,110)</u>	<u>(179,700)</u>	<u>(557,805)</u>

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉實業80%的股權，總代價為人民幣434,720,000元。東江水鄉實業於中國從事物業開發。該收購事項於2018年1月31日完成。於收購日期，除持有若干地塊及就位於中國的若干地塊預付人民幣219,045,000元外，東江水鄉實業並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。
- (b) 於2018年1月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東莞萬方98%的股權，總代價為人民幣370,000,000元。該收購事項於2018年5月31日完成。於收購日期，除於中國持有若干地塊外，東莞萬方並無開展任何業務交易。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。

- (c) 於2018年4月14日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購松森家俱的全部股權，總代價為人民幣186,300,000元。該收購事項於2018年12月28日完成。於收購日期，除於中國持有若干地塊外，松森家俱並無開展任何業務交易。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

	東江水鄉實業 人民幣千元 (未經審核) (附註a)	東莞萬方 人民幣千元 (未經審核) (附註b)	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	—	—	—
持作開發以供出售的土地	480,347	373,401	853,748
預付款項及其他應收款項	219,045	4,014	223,059
現金及現金等價物	5	140	145
其他應付款項	(96,697)	(4)	(96,701)
銀行及其他借款	(59,300)	—	(59,300)
	543,400	377,551	920,951
非控股權益	(108,680)	(7,551)	(116,231)
所收購的資產淨值	434,720	370,000	804,720
通過現金支付	434,720	370,000	804,720
	東江水鄉實業 人民幣千元 (未經審核) (附註a)	東莞萬方 人民幣千元 (未經審核) (附註b)	總計 人民幣千元

有關收購事項的現金流量分析如下：

現金代價	(434,720)	(370,000)	(804,720)
於2018年6月30日尚未支付現金代價	350,172	191,750	541,922
所獲得的現金及現金等價物	5	141	146
計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額	(84,543)	(178,109)	(262,652)

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉實業80%的股權，總代價為人民幣434,720,000元。東江水鄉實業於中國從事物業開發。該收購事項於2018年1月31日完成。於收購日期，除持有若干地塊及就位於中國的若干地塊預付人民幣219,045,000元外，東江水鄉實業並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。

- (b) 於2018年1月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，收購東莞萬方的98%股權，總代價為人民幣370,000,000元。該收購事項於2018年5月31日完成。於收購日期，東莞萬方並無開展任何業務交易，惟持有中國的若干地塊除外。因此，貴集團已將該收購事項入賬列作收購資產。

37. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

貴集團

	租賃負債 人民幣千元	應付董事 款項 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	來自關聯方 的貸款 人民幣千元	計息銀行及 其他借款 人民幣千元
有關期間					
於2016年1月1日	1,145	—	379,660	886,367	635,000
租賃負債增加	10,930	—	—	—	—
融資現金流量產生的變動	(3,028)	184,106	(125,781)	(142,667)	462,547
匯兌調整	(74)	—	—	—	1,663
於2016年12月31日及 2017年1月1日	8,973	184,106	253,879	743,700	1,099,210
租賃負債增加	3,604	—	—	—	—
融資現金流量產生的變動	(3,814)	972	400,607	(86,100)	598,854
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	50,870
匯兌調整	358	—	—	—	(601)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	9,121	185,078	654,486	657,600	1,748,333
租賃負債增加	447	—	—	—	—
融資現金流量產生的變動	(4,680)	198,857	772,711	(55,900)	674,203
收購附屬公司(附註36)	—	—	—	—	59,300
匯兌調整	(95)	—	—	—	1,524
於2018年12月31日及 2019年1月1日	4,793	383,935	1,427,197	601,700	2,483,360
租賃負債增加	4,516	—	—	—	—
融資現金流量產生的變動	(3,524)	(30,709)	(96,124)	288,850	506,466
向附屬公司當時權益 擁有人分派	—	4,001	—	—	—
將結餘重新分類至應收董事 及關聯方款項	—	(357,227)	(1,331,073)	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	(478)
於2019年6月30日	5,785	—	—	890,550	2,989,348
截至2018年6月30日					
止六個月(未經審核)					
於2018年1月1日	9,121	185,078	654,486	657,600	1,748,333
融資現金流量產生的變動	(2,650)	(38,416)	254,532	106,300	233,127
收購一間附屬公司(附註36)	—	—	—	—	59,300
匯兌調整	(36)	—	—	—	628
於2018年6月30日	6,435	146,662	909,018	763,900	2,041,388

(b) 主要非現金交易

於2019年6月30日，貴集團結清應付予董事及關聯方的款項合共人民幣1,688,300,000元，方式為根據董事與關聯方訂立的轉讓契據抵銷本集團應收董事及關聯方的款項。

38. 或然負債

於各相關期間末，並無於過往財務資料計提撥備的或然負債如下：

貴集團

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
就向貴集團物業客戶授出的融資向銀行擔保(附註(a))	2,691,665	3,033,309	4,085,827	5,254,689
就向倫瑞祥先生控制的關聯公司授出的融資向銀行擔保(附註(b))	1,135,400	1,698,500	1,849,200	1,923,900
	<u>3,827,065</u>	<u>4,731,809</u>	<u>5,935,027</u>	<u>7,178,589</u>

附註：

- (a) 貴集團就若干銀行向貴集團持作銷售的竣工物業客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶違約支付按揭款項，則貴集團負責償還違約客戶欠付銀行的按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業質押予銀行作為按揭貸款的抵押品，相關客戶違約支付按揭款項後，銀行有權接管法定業權，並將通過公開拍賣變現所質押物業。

貴集團的擔保期自授出相關按揭貸款起直至向買方發出及登記物業所有權證止，通常可為買方擁有相關物業後一兩年內。

於有關期間，貴集團並無就為授予貴集團持作銷售竣工物業客戶的按揭融資而提供的相關擔保產生任何重大虧損。貴公司董事認為，倘違約付款，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款及任何應計利息及罰款，因此並無就有關擔保作出金融負債。

- (b) 貴集團就授予倫瑞祥先生控制的若干關聯公司的銀行貸款提供擔保。各銀行貸款亦以倫瑞祥先生或貴集團擁有的若干物業質押，並由倫瑞祥先生擔保。

於釐定是否應就相關融資擔保合同確認金融負債時，貴公司董事行使判斷權，評估將須資源流出的可能性，並評估是否能可靠估計責任金額。

董事認為，貴集團的融資擔保公平值於初始確認時並不重大，且董事認為，各方違約的可能性甚微，因此，並無於過往財務資料中確認有關價值。

39. 資本承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
在建物業	1,193,038	777,669	1,945,198	1,381,302
在建投資物業	330,198	227,162	131,273	123,628
透過收購附屬公司購買土地	645,926	1,387,060	941,206	1,102,587
	<u>2,169,162</u>	<u>2,391,891</u>	<u>3,017,677</u>	<u>2,607,517</u>

40. 關聯方交易

(a) 除歷史財務資料其他章節所述交易外，貴集團於有關期間有以下重大關聯方交易：

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
向以下人士支付的 建築成本：					
倫瑞祥先生控制的公司	111,595	22,499	31,101	22,261	30,394
倫瑞祥先生親屬控制 的公司	981	204	306	306	323
向倫瑞祥先生控制的公司 支付辦公室租賃開支	1,743	1,893	1,871	935	1,124
向倫瑞祥先生控制的公司 支付汽車租賃開支	751	211	132	132	—
向倫瑞祥先生控制的公司 支付的管理費開支	4,320	3,793	3,610	1,950	5,000
自倫瑞祥先生控制的公司 收取的管理費收入	411	415	421	210	210
向倫瑞祥先生控制的公司 支付的利息開支	38,543	37,960	35,206	16,523	21,864
來自一家合資企業的 利息收入	3,124	9,624	28,245	9,673	12,982
向陳女士銷售停車位	—	—	95	95	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>95</u>	<u>95</u>	<u>—</u>

該等交易乃根據相關訂約方互相協定的條款及條件進行。

(b) 貴集團主要管理人員的補償

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	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)	2019年 人民幣千元
薪金、津貼、花紅及 實物福利	3,186	3,249	5,630	2,222	6,895
酌情花紅	68	1,698	23	—	306
以股權結算的購股權 開支	—	—	—	—	9,634
退休金計劃供款	53	56	62	25	235
支付予主要管理人員 的補償總額	<u>3,307</u>	<u>5,003</u>	<u>5,715</u>	<u>2,247</u>	<u>17,070</u>

關於董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

41. 按類別劃分的金融工具

貴集團於有關期間末的所有金融資產及負債均為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

42. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具的賬面值相當接近其公平值。

管理層評估，基於來自一家合資企業的應收款項、貿易應收賬款、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產、現金及現金等價物、貿易應付賬款、計入其他應付款項的金融負債、已收按金及應計費用、來自關聯方的貸款、應收／應付關聯方款項、計息銀行及其他借款即期部分以及應收／應付董事款項的到期期限較短，該等工具的公平值與其賬面值相若。

計息銀行及其他借貸之非即期部分的公平值已透過按相似條款、信貸風險及剩餘到期時間以當前可就工具提供之貼現率貼現預期未來現金流量計算。於2019年6月30日，貴集團自身有關計息銀行及其他借貸之違約風險被評估為不重大，且計息銀行及其他借貸的非流動部分之公平值與其賬面值相若。

貴集團金融工具公平值計量政策與程序由財務經理帶領的公司財務部負責釐定。公司財務部直接向首席財務官匯報。於各報告日期，公司財務部對金融工具的價值變動進行分析，並決定估值採用的主要輸入數據。估值結果由首席財務官審批核准。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日概無按公平值計量的任何金融資產或金融負債。

43. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款、與關聯方及董事的未清償結餘、來自關聯方的貸款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為貴集團的經營業務籌集資金。貴集團有多種其他金融資產及負債，如貿易應收賬款及貿易應付賬款，乃直接產生自經營業務。

貴集團金融工具所產生的主要風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討後同意各有關風險的管理政策，有關概要載於下文。

利率風險

貴集團所承受的市場利率變動風險，主要涉及歷史財務資料附註29所載貴集團的計息銀行及其他借款。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團採用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘若銀行及其他借款利率增加／減少1%及所有其他變量保持不變，則貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月之除稅前溢利(假設並無資本化利息開支)透過浮息借款的影響將分別減少／增加約人民幣1,152,000元、人民幣749,000元、人民幣2,900,000元及人民幣1,468,000元。

信貸風險

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團貿易應收賬款的預期信貸虧損甚微。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團其他應收款項的預期信貸虧損甚微。

當一項或多項對金融資產的估計未來現金流量造成有害影響的事件發生，則金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠付款；
- 債務人很有可能將告破產或進行其他財務重組。

貴集團已制定政策，評估自2016年1月1日起或之後的期間，經考慮金融工具剩餘年期發生的違約風險變動，確認金融工具信貸風險自初始確認後是否大幅增加。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的最高風險及年結時的分級

下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日根據 貴集團信貸政策所釐定的信貸質素及所承受的最高信貸風險(除非有其他毋須過多成本或工作即可取得的資料,否則乃以逾期資料作根據),以及年結時的分類。所呈列的金額為金融資產的總賬面值。

貴集團

於2016年12月31日	12個月預期	生命週期預期信貸虧損			合計	
	信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段		簡化方法
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
來自一家合資企業的應收款項	128,273	—	—	—	128,273	
貿易應收賬款	—	—	—	950	950	
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	32,712	—	—	—	32,712	
應收董事款項	21,895	—	—	—	21,895	
應收關聯方款項	1,235,922	—	—	—	1,235,922	
受限制現金	154,546	—	—	—	154,546	
現金及現金等價物	175,351	—	—	—	175,351	
	<u>1,748,699</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>950</u>	<u>1,749,649</u>	
於2017年12月31日	12個月預期	生命週期預期信貸虧損				
	信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自一家合資企業的應收款項	277,897	—	—	—	—	277,897
貿易應收賬款	—	—	—	—	2,560	2,560
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	80,969	—	—	—	—	80,969
應收董事款項	33,654	—	—	—	—	33,654
應收關聯方款項	1,546,289	—	—	—	—	1,546,289
受限制現金	223,593	—	—	—	—	223,593
現金及現金等價物	97,936	—	—	—	—	97,936
	<u>2,260,338</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,560</u>	<u>2,262,898</u>

於2018年12月31日	12個月預期	生命週期預期信貸虧損			合計
	信貸虧損				
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自一家合資企業的應收款項	458,841	—	—	—	458,841
貿易應收賬款	—	—	—	3,368	3,368
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	38,547	—	—	—	38,547
應收董事款項	157,989	—	—	—	157,989
應收關聯方款項	2,303,327	—	—	—	2,303,327
受限制現金	285,769	—	—	—	285,769
現金及現金等價物	158,662	—	—	—	158,662
	<u>3,403,135</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,368</u>	<u>3,406,503</u>
於2019年6月30日	12個月預期	生命週期預期信貸虧損			合計
	信貸虧損				
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自一家合資企業的應收款項	471,823	—	—	—	471,823
貿易應收賬款	—	—	—	2,393	2,393
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	108,869	—	—	—	108,869
應收董事款項	826,377	—	—	—	826,377
受限制現金	511,733	—	—	—	511,733
現金及現金等價物	214,660	—	—	—	214,660
	<u>2,133,462</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,393</u>	<u>2,135,855</u>

管理層定期集體評估計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，根據歷史結算記錄及過往經驗各別評估其他應收款項的可收回性。貴集團按12個月預期信貸虧損確認計入其他預付款項、應收款項及其他資產的金融資產撥備，並調整前瞻性宏觀經濟數據(如有)。

流動資金風險

貴集團的目標是保持穩健的財務政策，藉著風險限額監察流動資金比率，並設立應急資金計劃，確保 貴集團具備足夠現金以應付其流動資金需要。

下表詳述 貴集團金融負債(以合約未貼現現金流量為基準(包括按合約利率或按於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日利率計算的利息付款)於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的剩餘合約期限，以及 貴集團可能須還款的最早日期：

貴集團

於2016年12月31日

	一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	725,483	46,662	7,556	779,701
其他應付款項、已收按金及應計費用	176,726	—	—	176,726
租賃負債	3,185	3,168	3,294	9,647
應付董事款項	184,106	—	—	184,106
應付關聯方款項	253,879	—	—	253,879
來自關聯方的貸款	769,353	—	—	769,353
計息銀行及其他借款	592,755	31,954	603,498	1,228,207
	<u>2,705,487</u>	<u>81,784</u>	<u>614,348</u>	<u>3,401,619</u>
已發出的財務擔保：				
最高擔保金額(附註38)	<u>3,827,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,827,065</u>

於2017年12月31日

	一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	729,149	190,898	19,245	939,292
其他應付款項、已收按金及應計費用	323,936	—	—	323,936
租賃負債	5,160	3,835	707	9,702
應付董事款項	185,078	—	—	185,078
應付關聯方款項	654,486	—	—	654,486
來自關聯方的貸款	680,552	—	—	680,552
計息銀行及其他借款	816,008	295,897	1,005,849	2,117,754
	<u>3,394,369</u>	<u>490,630</u>	<u>1,025,801</u>	<u>4,910,800</u>
已發出的財務擔保：				
最高擔保金額(附註38)	<u>4,731,809</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,731,809</u>

於2018年12月31日

	一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	727,260	158,786	31,668	917,714
其他應付款項、已收按金及應計費用	655,422	—	—	655,422
租賃負債	3,810	1,182	—	4,992
應付董事款項	383,935	—	—	383,935
應付關聯方款項	1,427,197	—	—	1,427,197
來自關聯方的貸款	625,808	—	—	625,808
計息銀行及其他借款	925,758	742,882	1,222,112	2,890,752
	<u>4,749,190</u>	<u>902,850</u>	<u>1,253,780</u>	<u>6,905,820</u>
已發出的財務擔保：				
最高擔保金額(附註38)	<u>5,935,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,935,027</u>

於2019年6月30日

	一年內或 按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付賬款	977,817	90,530	13,189	1,081,536
其他應付款項、已收按金及應計費用	393,201	—	—	393,201
租賃負債	4,375	1,697	—	6,072
來自關聯方的貸款	902,031	—	—	902,031
計息銀行及其他借款	1,286,055	1,279,344	785,840	3,351,239
	<u>3,563,479</u>	<u>1,371,571</u>	<u>799,029</u>	<u>5,734,079</u>
已發出的財務擔保：				
最高擔保金額(附註38)	<u>7,178,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,178,589</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營的能力及保持健康的資本比率，以支持其業務經營。

貴集團管理資本架構，並因應經濟情況的變動對其作出調整。貴集團或會藉調整向股東派付的股息、向股東退資或發行新股以維持或調整資本架構。貴集團的資本管理目標、政策或程序於有關期間並無改變。

貴集團使用淨資產負債比率(即 貴集團的債務淨額除以權益總額)監控資本。債務淨額包括計息銀行及其他借款、來自關聯方的貸款及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

貴集團

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,099,210	1,748,333	2,483,360	2,989,348
來自關聯方的貸款	743,700	657,600	601,700	890,550
租賃負債	8,973	9,121	4,793	5,785
減：現金及現金等價物	(175,351)	(97,936)	(158,662)	(214,660)
減：受限制現金	(154,546)	(223,593)	(285,769)	(511,733)
債務淨額	<u>1,521,986</u>	<u>2,093,525</u>	<u>2,645,422</u>	<u>3,159,290</u>
權益總額	<u>402,865</u>	<u>751,722</u>	<u>1,087,970</u>	<u>1,314,058</u>
淨資產負債比率	<u>378%</u>	<u>278%</u>	<u>243%</u>	<u>240%</u>

44. 有關期間後事項

除本報告其他地方所披露者外，於2019年6月30日後概無重大事項。

45. 期後財務報表

貴公司、貴集團或其目前旗下任何公司並無就2019年6月30日以後的任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，僅為作參考而載入本招股章程。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表乃根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製，以供說明於2019年6月30日，全球發售對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日進行。

本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，基於其假設性質，其未必能真實反映倘全球發售已於2019年6月30日或任何未來日期完成，本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本報表乃根據會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所載於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值而編製，並已作出下述調整。

	於2019年 6月30日 本公司擁有人 應佔綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	緊隨全球發售 完成後本公司 擁有人 應佔未經審核 備考經調 整綜合有形 資產淨值 人民幣千元		
			緊隨全球發售 完成後本公司擁有人 應佔每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 人民幣元 (附註3)	緊隨全球發售 完成後本公司擁有人 應佔每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 港元 (附註4)	
根據最低指示性發售價 每股發售股份1.93港元 計算	1,179,299	1,277,794	2,457,093	0.47	0.52
根據最高指示性發售價 每股發售股份2.39港元 計算	1,179,299	1,589,845	2,769,144	0.53	0.59

附註：

- (1) 於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃根據(i)於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值約人民幣1,184,888,000元計算，並經扣除於(ii)該日的無形資產人民幣5,589,000元，乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃根據788,100,000股發售股份，以及發售價範圍上限及下限分別每股發售股份1.93港元及2.39港元計算，並已扣除相關的估計包銷費用及本公司就全球發售所應付的其他相關費用及開支(不包括已於2019年6月30日前確認為損益的上市開支)。計算估計所得款項淨額時並無計及因超額配股權獲行使、根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及發行或購回的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按1.0港元兌人民幣0.90133元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 計算本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值所用的股份數目乃根據5,254,000,000股已發行股份而釐定，假設全球發售及資本化發行已於2019年6月30日完成。當中並無計及因超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.90133元的匯率換算為港元。
- (5) 並無作出任何調整，以反映本集團於2019年6月30日後的交易結果或所進行的其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料發表的鑑證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。

致滙景控股有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作以對滙景控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括貴公司刊發日期為2019年12月31日的招股章程(「招股章程」)附錄二A節所載於2019年6月30日貴公司擁有人應佔貴集團備考綜合有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二A節。

董事編製備考財務資料以說明全球發售(定義見招股章程)對貴集團於2019年6月30日的財務狀況的影響，猶如該交易已於2019年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自貴集團截至2019年6月30日(會計師報告刊發日期)止期間的財務報表。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」，並據此維持一個全面的質量監控系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入招股章程，僅旨在說明全球發售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關交易已於選定以作說明的較早日期發生。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果與所呈列者相同。

合理鑑證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準編撰，涉及執行程序評估董事於編製備考財務資料時所採用的適用準則是否提供合理基準以呈列有關交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

- 有關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質的理解、已就有關交易編製備考財務資料以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2019年12月31日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就滙景控股有限公司所持的物業權益於2019年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，乃為供載入本招股章程而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

按照閣下就滙景控股有限公司(「貴公司」)、其附屬公司連同其合資企業(下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持的物業權益進行估值的指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2019年9月30日(「估值日期」)的市值的意見。

就本報告而言，吾等將該等物業權益分類為與「物業業務」相關的物業權益，「物業業務」即持有(直接或間接)及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售或其後出租或保留作投資用途。此外，吾等已就物業權益的構成部份採納下列指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地址或地段編號的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目(即使分為多期)的一項或多項物業、建構物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於相連地段並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、建構物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個完整項目或構成單一營運實體的一個項目或開發項目期數。

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

吾等已採用比較法對第一組 貴集團持作出售的物業權益及第四組 貴集團持作未來開發的物業權益進行估值，當中假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以獲廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可就可變因素作出調整)。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請工程竣工驗收備案證書／備案表或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約銷售惟尚未辦妥正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發未來開發／重建建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用權證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未獲發國有土地使用權證的物業權益。

吾等已採用貼現現金流(「貼現現金流」)法對第二組 貴集團持作投資的物業權益(第16項物業除外)進行估值，有關方法透過利用合適的貼現率(反映第三方投資者就類似物業所要求的回報率)將物業的未來現金流淨額貼現至其現值以得出其市值。吾等已根據目前及預期市場狀況編製10年現金流量預測。貼現率反映酒店／購物商場投資相關的固有風險，並且與預計現金流量一致。其為投資者就相若物業投資所預期的回報率，並且與相若物業種類的估值所使用的貼現率水平一致。另外亦會估計當前市場狀況、收支、穩定期及物業各部分的租金／房價增長，以反映物業在市場上的表現。

對第二組第16號 貴集團在建中及持作投資的物業權益部份及第三組 貴集團現時開發中的物業權益進行估值時，吾等已假設彼等將按 貴集團提供予吾等的最新開發方案開發及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用貼現現金流法對第16號物業的酒店部分進行估值，採用收入法對第二組第16號物業的零售部分進行估值，並採用比較法對第三組物業權益進行估值，當中會參考有關市場上的可資比較租金／可得的銷售憑證，並已計及截至估值日期建設階段相關的累計建築成本及專業費用，以及

完成開發項目預期將產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的累計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證惟尚未獲發樓宇竣工驗收報告或核驗證書的項目。

就第五組 貴集團將收購的物業權益而言，貴集團已與相關政府機關訂立協議、與土地擁有人／物業權益持有人訂立土地使用權轉讓協議／股份轉讓協議／框架協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予該物業權益任何商業價值，惟基於若干假設，已評估其市值，僅供參考。

在估算第五組第17項物業供參考用之市值時，與衡南縣政府發展協議項下約600畝地盤面積的土地部分仍處於衡南縣政府收地過程中。吾等假設此部分土地的業權證明已於土地收購後取得、土地出讓金已悉數結付及 貴集團可自由轉讓有關土地，且獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本。

在估算第五組第30項物業供參考用之計算值時，該物業土地由土地擁有人出租。按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，吾等假設此部分土地已獲得業權證明，且土地出讓金已悉數結付， 貴集團可自由轉讓有關土地，以及獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本。

就各組別物業權益採用之相關估值方法概述如下(詳情請參閱第III-2及III-3頁)：

組別	估值方法
第一組 — 貴集團在中國持作出售的物業	比較法
第二組 — 貴集團在中國持作投資的物業	貼現現金流法／收入法
第三組 — 貴集團在中國持有的開發中物業	比較法
第四組 — 貴集團在中國持有作未來開發的物業	比較法

吾等的估值乃假設賣方在市場出售該等物業權益，且並無受惠於會影響該物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，當中假設該等物業並無任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及費用。

為該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會所頒佈的《皇家特許測量師學會估值—2017年全球準則》；香港測量師學會所頒佈的《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會所頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的官方圖則，並已作出相關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問北京大成(深圳)律師事務所所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細量度以核實該等物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供的業權文件及官方地盤圖則所示的面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間不會產生無法預計的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，但於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等於2018年10月至2019年3月期間派出約10名技術人員對該等物業進行視察，該等人員包括姚贈榮先生、馬普華先生、顧毓喆先生、鄭雨瑋女士、潘雅詩女士、劉宇坤先生及劉詩曼女士等。彼等為特許測量師／中國註冊房地產估價師，或於中國物業估值有超過1至4年經驗的人士。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告內所列的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注意。

此致

香港灣仔
港灣道6-8號瑞安中心
24樓2403-2408室
滙景控股有限公司
董事會

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
高級董事
謹啟

2019年12月31日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

簡稱：

- 第一組： 貴集團在中國持作出售的物業
 第二組： 貴集團在中國持作投資的物業
 第三組： 貴集團在中國持有的開發中物業
 第四組： 貴集團在中國持有作未來開發的物業
 第五組： 貴集團將在中國收購的物業
 一：未能提供或不適用

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況下 的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)* 人民幣元 第五組：
1.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮 沙田大道 東側的御海藍岸的部份	507,000,000	—	304,300,000	—	811,300,000	—
2.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮 沙田大道 東側的御海藍岸•臻品的未售出部分	324,100,000	—	—	—	324,100,000	—
3.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 清鳳路 東側的御泉香山的未售出部份	128,100,000	—	—	—	128,100,000	—

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)* 人民幣元 第五組：
4.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 青湖西路 南側的城市山谷的未售出部份	72,200,000	—	—	—	72,200,000	—
5.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 帝豪路西側 的滙景城市中心的未售出部分	563,700,000	—	—	—	563,700,000	—
6.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路及莞太路交界的世紀雙子 的未售出部份	115,700,000	—	—	—	115,700,000	—
7.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路及莞太路交界的滙景城	—	339,600,000	—	—	339,600,000	—

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)* 人民幣元 第五組：
8.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路東北側的中央華府 的未售出部份	110,100,000	—	—	—	110,100,000	—
9.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路東北側的滙景華府及滙景銀座 的未售出部份	12,700,000	—	—	—	12,700,000	—
10.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮北環路西南側的名為 厚街鎮寶屯村地塊的兩幅土地	—	—	—	187,600,000	187,600,000	—
11.	位於中國 廣東省 東莞市 東城區東城中路東側的 帝景峰的未售出部份	3,200,000	—	—	—	3,200,000	—

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)* 人民幣元 第五組：
12.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 高科一路北側與高科三路 南側之間的虎門濱海城	—	—	1,591,900,000 (貴集團應 佔權益(98%)： 1,560,062,000)	—	1,591,900,000 (貴集團應 佔權益(98%)： 1,560,062,000)	—
13.	位於中國 廣東省 河源市 源城區 沿江西路西側與緯十五路 南側之間的外灘8號的部份	127,800,000	—	—	—	127,800,000	—
14.	位於中國 廣東省 河源市 東源縣 東源大道西側的九里灣花園	—	—	1,344,400,000	1,186,800,000	2,531,200,000	—
15.	位於中國 廣東省 河源市 東源縣 東源大道東側的東江畫廊	—	—	—	2,300,200,000 (貴集團應 佔權益(80%)： 1,840,160,000)	2,300,200,000 (貴集團應 佔權益(80%)： 1,840,160,000)	92,500,000

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)* 人民幣元 第五組：
16.	位於中國 安徽省 合肥市 高新區 望江西路與創新大道交界的 合肥滙景城市中心	51,300,000	637,300,000	1,513,000,000	—	2,201,600,000	—
17.	位於中國 湖南省 衡陽市衡南縣雲集鎮 衡陽南岳機場南側 的衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的 住宅及商業部份	—	—	600,400,000	3,755,900,000	4,356,300,000	7,109,000,000
18.	位於中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路東側的滙景發展環球中心	—	—	6,216,300,000 (貴集團應佔 權益(49%)： 3,045,987,000)	—	6,216,300,000 (貴集團應佔 權益(49%)： 3,045,987,000)	—
19.	位於中國 浙江省 平湖市 曹金路與大橋路交界的名為 平湖第一地塊的一幅土地	—	—	—	—	無商業價值	608,400,000

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)* 人民幣元 第五組：
20.	位於中國 浙江省 平湖市 漕兌路與大勝路交界的名為 平湖第二地塊的一幅土地	—	—	—	—	無商業價值	481,200,000
21.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 樟深路與景福路交界的 豐華公館項目	—	—	—	—	無商業價值	234,300,000
22.	位於中國 廣東省 東莞市 南城區的南城蛤地片區項目	—	—	—	—	無商業價值	—
23.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的清溪三中片區項目	—	—	—	58,600,000	58,600,000	—
24.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮的樟木頭寶山片區項目	—	—	—	—	無商業價值	—

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)* 人民幣元 第五組：
25.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮的虎門新灣片區項目	—	—	—	—	無商業價值	—
26.	位於中國 廣東省 東莞市 洪梅鎮的洪梅洪屋渦片區項目	—	—	—	123,300,000	123,300,000	—
27.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的清溪鹿湖片區項目	—	—	—	—	無商業價值	—
28.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的清溪三星片區項目一	—	—	—	—	無商業價值	—
29.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的沙田楊公洲片區項目	—	—	—	—	無商業價值	—

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值日期	於估值日期
		日期在現況 下的市值 人民幣元 第一組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第二組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第三組：	日期在現況 下的市值 人民幣元 第四組：	日期在現況 下的總市值 人民幣元	的參考市值 (就並無恰當 業權證明的 物業而言)* 人民幣元 第五組：
30.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的清溪三星片區項目二	—	—	—	—	無商業價值	—
31.	位於中國 廣東省 東莞市 萬江區的萬江共聯片區項目	—	—	—	—	無商業價值	—
32.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的沙田稔洲片區項目	—	—	—	—	無商業價值	—
總計：		2,015,900,000	976,900,000	11,570,300,000	7,612,400,000	22,175,500,000	8,525,400,000
				(貴集團 應佔權益： 8,368,149,000)	(貴集團 應佔權益： 7,152,360,000)	(貴集團 應佔權益： 18,513,309,000)	

* 就 貴集團並無持有合適業權證明的第五組之物業而言，吾等對彼等並無貢獻任何商業價值。儘管該等物業就其現況下之市值並不具備 貴集團所持有的合適的業權證明，但是將根據與相關政府機構的若干協議、與土地擁有人／物業權益持有人的土地使用權轉讓協議／股權轉讓協議／框架協議，吾等已評估該等物業之市價，僅供參考之用(假設彼等已獲得業權證明、土地出讓金已悉數結付，且 貴集團可自由轉讓該等物業，以及獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本)。

第22至32號物業將申請「三舊改造計劃」，由於 貴集團並無持有該等物業的合適業權證明，吾等並無賦予第22、24、25及27至32號物業商業價值。吾等認為，經按閑置及清理妥當的地盤基準自該物業的市值扣除估計土地出讓金，假設該土地可按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數開發，該等物業於估值日期的計算值載列如下：

編號	物業	於估值日期的 計算值# 人民幣元
22.	位於中國 廣東省 東莞市 南城區的 南城蛤地片區項目	865,700,000
23.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的 清溪三中片區項目	681,600,000
24.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮的 樟木頭寶山片區項目	4,342,400,000
25.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮的 虎門新灣片區項目	405,000,000
26.	位於中國 廣東省 東莞市 洪梅鎮的 洪梅洪屋渦片區項目	2,380,000,000

編號	物業	於估值日期的 計算值# 人民幣元
27.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的 清溪鹿湖片區項目	1,079,200,000
28.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的 清溪三星片區項目一	499,300,000
29.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的 沙田楊公洲片區項目	139,600,000
30.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的 清溪三星片區項目二	264,200,000
31.	位於中國 廣東省 東莞市 萬江區的 萬江共聯片區項目	1,849,200,000
32.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的 沙田稔洲片區項目	754,200,000
總計：		13,260,400,000

有關詳情請參閱第III-83至III-104頁的相應估值證書。

就物業第22至32號，吾等就參考用途對計算值的估值乃於建構用途更改及規劃參數後經按閑置及清理妥當的地盤基準扣除物業市值的估計出讓價，並按以下假設作出：

1. 已取得所有相關產權證書，該物業可以清理妥當及閑置地盤自由轉讓；
2. 建議規劃指標，包括但不限於更改後土地用途、容積率及總建築面積已由相關政府規劃當局批准；
3. 根據建議用途更改及規劃參數的出讓金評估準確、合理及與東莞「三舊改造計劃」一致；及
4. 吾等的估值乃根據 貴公司提供的資料，倘吾等獲得更多可能對日後估值有重大影響的詳細資料，吾等保留權利修訂估值的權利。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省 東莞市 沙田鎮 沙田大道 東側的御海藍岸 的部份	<p>御海藍岸位於沙田大道東側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖、學校及工廠。</p> <p>御海藍岸佔據13幅總地盤面積約315,867.10平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。該項目其中總建築面積(「建築面積」)合共約464,409.23平方米的部份於2011年至2017年間分不同階段落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。於估值日期，該項目有部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2019年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總建築面積將合共約為24,920.65平方米。</p>	於估值日期，該物業的未售出單位為空置，另該物業有部份處於在建階段。	811,300,000
		<p>於估值日期，該物業由御海藍岸的未售出單位及在建工程組成，已竣工及規劃總建築面積合共約65,012.73平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註10。</p>		
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣186,600,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣137,700,000元。</p>		
		<p>該物業所獲授作住宅用途的土地使用權於2063年3月4日、2063年7月28日、2063年8月31日、2064年8月31日、2081年10月23日及2083年2月20日屆滿，而作商業用途的土地使用權則於2051年10月23日及2053年2月20日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據四份國有土地使用權出讓合同 — 日期為2010年5月21日的東國土出讓合改(2010)第57號、日期為2011年8月23日的東國土出讓(市場)合[2011]第117號、日期為2012年10月19日的東國土資出讓改字[2012]第22號及日期為2012年11月2日的東國土出讓(市場)合[2012]第093號，東莞市滙景凱倫灣房地產開發有限公司(「東莞滙景凱倫灣」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授4幅總地盤面積約270,063.40平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為52至70年，作商業用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據東莞市沙田鎮房地產開發公司與東莞滙景凱倫灣所訂立日期為2011年7月19日及2013年11月8日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅地盤面積約45,803.20平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞滙景凱倫灣，年期分別於2063年3月4日及2063年7月28日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2005-12-10028號，東莞滙景凱倫灣已獲授前述地盤面積約330,133.558平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
4. 根據13份國有土地使用權證 — 東府國用(1993)第特388-1至388-8號、東府國用(1993)第特95-2號、東府國用(1996)第特16號、東府國用(2011)第特28號、東府國用(2012)第特41號及東府國用(2013)第特60號，東莞滙景凱倫灣已獲授該13幅總地盤面積約315,867.10平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期於2063年3月4日、2063年7月28日、2063年8月31日、2064年8月31日、2081年10月23日及2083年2月20日屆滿，而作商業用途的年期則於2051年10月23日及2053年2月20日屆滿。
5. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份建設工程規劃許可證建字第2010-12-1001號至2010-12-1020號、2010-12-1076號至2010-12-1080號、2012-12-1037號至2012-12-1046號、2013-12-1001號至2013-12-1006號、2013-12-1021號至2013-12-1040號、2013-12-1046號至2013-12-1049號、2015-12-1003號至2015-12-1007號及2018-12-1029號至2018-12-1039號，御海藍岸(包括該物業)總建築面積合共約492,515.90平方米的建設工程已獲批准。
6. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份建築工程施工許可證第4419002010093000201號、4419002010093000301號、4419002010093000401號、4419002010093000501號、4419002010093000601號、4419002010093000701號、4419002010093000801號、4419002010093000901號、4419002010093001001號、4419002010093001101號、4419002010093001201號、4419002010093001301號、4419002010093001401號、4419002010093001501號、4419002010093001601號、4419002010093001701號、4419002010093001801號、4419002010093001901號、4419002010101500801號、4419002011030201401號、4419002011030201501號、4419002011030201601號、4419002011030201701號、4419002011030201801號、4419002011101500701號、4419002012102300701號、4419002012102300801號、4419002012102300901號、4419002012102301001號、4419002012102301101號、4419002012102301201號、4419002012102301301號、4419002012102301401號、4419002012102301501號、4419002012102301601號、4419002013052200101號、4419002013052200201號、4419002013052200301號、4419002013052200401號、4419002013052200501號、4419002014010700801號、4419002014010700901號、4419002014010701001號、4419002014010701101號、4419002014010701201號、4419002014010701301號、4419002014010701401號、4419002014010701501號、4419002014010701601號、4419002014010701701號、4419002014010701801號、4419002014010701901號、4419002014010702001號、4419002014010702101號、4419002014010702201號、4419002014010702301號、4419002014010702401號、4419002014010702501號、4419002014010702601號、4419002014010702701號、4419002014050600301號、4419002014050600401號、4419002014050600501號、4419002014050600601號、441900201506264801號、441900201506264901號、441900201506265001號、441900201506265101號、441900201506265201號、441900201806112301號、441900201806112401號、441900201806112501號、441900201806112601號、441900201806112701號、441900201806112801號、441900201806112901號、441900201806113001號、

- 441900201806113101號、441900201806113201號、441900201806113301號及441900201807040501號，相關地方當局已批准御海藍岸(包括該物業)總建築面積合共約492,510.30平方米的工程施工。
7. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份預售許可證—11東莞商房預證字第00062號、東莞商房預證字第201200068號、201200069號、201200191號、201200228號、201200437號、201300325號、201300435號、201400053號、201400388號、201400410號、201500229號、201500234號至201500245號、201500683號至201500724號、201501782號、201501783號、201600218號、201601251號、201601486號、20180547號至20180552號、201800590號、201800591號、201900005號及201900006號，貴集團有權向買方出售御海藍岸的部份(相當於總建築面積合共約405,341.95平方米)。
8. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出之3份銷售許可證—莞商房現證字第201200058號、201300001號及201300058號，貴集團有權向買方出售御海藍岸的部份(相當於總建築面積合共約18,059.96平方米)。
9. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的68份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201112300008號、441900201112300009號、441900201112300011號、441900201112300013號、441900201112300014號、441900201112300016號至441900201112300018號、441900201112300021號、441900201112300023號、441900201112300025號、441900201112300027號至441900201112300035號、441900201307150001號至441900201307150005號、441900201412220002號、441900201412220004號至441900201412220009號、441900201412220011號、441900201412220012號、441900201412220014號、441900201509100001號至441900201509100003號、441900201509110006號、441900201602030001號至441900201602030020號、441900201608050025號至441900201608050027號、441900201710270001號、441900201710270003號至441900201710270006號及441900201807110001號，御海藍岸(包括該物業)總建築面積合共約464,409.23平方米的建設部份已竣工並通過驗收。誠如貴公司所告知，現正為第64號樓的幼稚園及222號樓的垃圾房申請工程竣工驗收備案證書。
10. 根據貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	建築面積/ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	17,486.08	—
	零售	4,386.72	—
	停車位	18,219.28	1,501
	小計：	40,092.08	1,501
第三組—持有開發中	住宅	24,321.00	—
	附屬設施/其他	599.65	—
	小計：	24,920.65	—
	總計：	65,012.73	1,501

11. 誠如貴集團所告知，該物業第一組總建築面積合共約3,437.83平方米的多個住宅單位、零售單位已經預售予多名第三方，總代價為人民幣53,648,646元。第三組物業中的一個總建築面積約4,742.64平方米的多個住宅單位已按代價人民幣74,712,293元預售予第三方。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。

12. 據 貴集團告知，該物業之總建築面積約3,553.40平方米的286個停車位已經售予多家第三方。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。
13. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣407,500,000元。
14. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣19,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣90,000元至人民幣120,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
15. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞滙景凱倫灣已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 東莞滙景凱倫灣已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文、民防物業竣工驗收及遺失的三期消防驗收除外；及
 - c. 東莞滙景凱倫灣有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞滙景凱倫灣不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞滙景凱倫灣不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞滙景凱倫灣有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
16. 主要證書／批文的概要載列如下：
- | | |
|--------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同／土地使用權轉讓協議 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 部份 |

17. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	507,000,000
第三組 — 貴集團持有開發中	<u>304,300,000</u>
全部總計：	<u><u>811,300,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮 沙田大道 東側的 御海藍岸•臻品 的未售出部分	御海藍岸•臻品位於沙田大道東側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖、學校及工廠。	於估值日期，該物業的未售出單位為空置。	324,100,000
		御海藍岸•臻品佔據一幅地盤面積約10,220.10平方米的土地，已經發展為住宅商業綜合體項目。總建築面積約為38,146.74平方米的項目已於2019年竣工，而其未售部分（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。		
		於估值日期，該物業由御海藍岸•臻品的未售出單位組成，總建築面積約為19,712.82平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，年期於2067年12月24日屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—日期為2008年12月25日的東國土出讓合改(2008)第185號，東莞市正韻實業投資有限公司(「東莞正韻」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅地盤面積約10,220.10平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅及商業用途的年期為59年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2008-12-10008號，東莞正韻已獲授前述地盤面積約10,220.10平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證—東府國用(1999)第特556號，東莞正韻已獲授一幅地盤面積約10,220.10平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途及商業用途的年期於2067年12月24日屆滿。
4. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建設工程規劃許可證建字第2017-12-1065號至2017-12-1068號，御海藍岸·臻品(包括該物業)總建築面積合共約38,146.74平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第441900201709010101號、441900201709010201號、441900201709010301號及441900201709010401號，相關地方當局已批准御海藍岸·臻品(包括該物業)總建築面積合共約38,146.74平方米的工程施工。
6. 根據以東莞正韻為受益人所發出的三份預售許可證—東莞商房預證字第201800021號、201800201號及201800202號，貴集團有權向買方出售御海藍岸·臻品的部份(相當於總建築面積合共約30,495.95平方米)。
7. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建築工程竣工驗收證書—建備政字第441900201906260026至441900201906260029號，總建築面積約38,146.74平方米的御海藍岸·臻品的建設工程已竣工及通過驗收。
8. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作待售	住宅	11,119.38	—
	零售	1,009.20	—
	分層住宅	5,209.23	—
	停車位	2,375.00	190
	總計：	19,712.82	190

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積合共約1,769.15平方米的多個住宅單位、零售單位及分層住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣26,876.532元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位、分層住宅單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣30,000元、分層住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元以及每個停車位的單價介乎人民幣110,000元至人民幣130,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 東莞正韻已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞正韻已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
- c. 東莞正韻有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞正韻不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞正韻不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞正韻有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

12. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組一 貴集團持作待售	324,100,000
全部總計：	<u>324,100,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 清鳳路 東側的 御泉香山 的未售出部份	御泉香山位於清鳳路東側。該處 公共交通便利。周邊環境有臨街 商舖及工廠。	於估值日期，該物業的 未售出單位處於空置狀 態。	128,100,000
		御泉香山佔據三幅總地盤面積約 119,999.10平方米的土地，已發展 為住宅商業綜合體項目。總建築 面積合共約266,415.77平方米的該 項目於2012年至2017年間分階段 落成，當中尚未售出的部份（「未售 出單位」）於估值日期處於空置待 售狀態。		
		於估值日期，該物業由御泉香山 的未售出單位組成，總建築面積 合共約14,222.46平方米。該物業的 分類、用途及總建築面積詳情載 於附註9。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅 用途，年期於2079年5月17日、2080 年4月29日及2080年5月28日屆滿。		

附註：

1. 根據三份國有土地使用權出讓合同——日期為2009年4月7日的東國土出讓(市場)合[2009]第20號、日期為2010年1月29日的東國土出讓(市場)合[2010]第21號及日期為2010年5月20日的東國土資出讓(市場)合[2010]第66號及倫瑞祥先生，東莞市翡翠半島房地產開發有限公司（「東莞翡翠」，貴公司的間接全資附屬公司）及陳淦林先生簽署的確認函，該三幅總地盤面積約119,999.10平方米的土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付之日起計，訂約授予東莞翡翠作住宅用途，年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證——地字第2010-22-10002號，東莞翡翠已獲授前述地盤面積約119,999.10平方米的土地（包括該物業）的規劃許可。

3. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(2009)第特246號、東府國用(2010)第特172號及253號，東莞翡翠已獲授該三幅總地盤面積約119,999.10平方米的地區的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2079年5月17日、2080年4月29日及2080年5月28日屆滿。
4. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份建設工程規劃許可證建字第2010-22-1003至2010-22-1011號、2011-22-1001至2011-22-1007號、2011-22-1017至2011-22-1021號、2011-22-1023號、2013-22-1003至2013-22-1013號，御泉香山(包括該物業)總建築面積合共約266,415.77平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份建築工程施工許可證第4419002010122800101號、4419002010122800201號、4419002010122800301號、4419002010122800401號、4419002010122800501號、4419002010122800601號、4419002010122800701號、4419002010122800801號、4419002010122800901號、4419002011072700301號、4419002011072700401號、4419002011072700501號、4419002011072700601號、4419002011072700701號、4419002011072700801號、4419002011072700901號、4419002012031200101號、4419002012031200201號、4419002012031200301號、4419002012031200401號、4419002012031200501號、4419002012031200601號、4419002013101700201號、4419002013101700301號、4419002013101700401號、4419002013101700501號、4419002013101700601號、4419002013101700701號、4419002013101700801號、4419002013101700901號、4419002013101701001號、4419002013101701101號及441900201512170101號，相關地方當局已批准御泉香山(包括該物業)總建築面積合共約266,415.77平方米的工程施工。
6. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的七份預售許可證—東莞商房預證字第201200177號、201200110號、201200331號、201200062號、201300418號、20140030號及11東莞商房預證字第00104號，貴集團有權向買方出售御泉香山的部份(相當於總建築面積合共約209,327.21平方米)。
7. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的兩份預售許可證—莞商房現證字第201200075號及201500027號，貴集團有權向買方出售御泉香山的部份(相當於總建築面積合共約12,643.52平方米)。
8. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201207300002號、441900201207300011號、441900201207300013號、441900201207300016號至441900201207300021號、441900201405040007號至441900201405040009號、441900201405050023號至441900201405050025號、441900201409290004號、441900201409290006號、441900201409290007號、441900201409290011號、441900201409290013號、441900201409290016號、441900201508110015號、441900201703090001號至441900201703090008號、441900201703210008號、441900201703210009號及441900201909190012號，御泉香山(包括該物業)總建築面積合共約266,415.77平方米的建設部份已竣工並通過驗收。
9. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	1,095.32	—
	零售	1,908.30	—
	停車位	11,218.84	918
總計：		14,222.46	918

10. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積合共約1,329.80平方米的多個住宅單位、零售單位經已預售予多名第三方，總代價為人民幣9,557,300元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位及停車位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。

11. 據 貴集團告知，該物業之總建築面積約577.00平方米的47個停車位已經售出。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。
12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞翡翠已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞翡翠已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文、民防物業竣工驗收及遺失的消防驗收除外；及
- c. 東莞翡翠有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞翡翠不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞翡翠不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞翡翠有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
14. 主要證書／批文的概要載列如下：
- | | | |
|----|--------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 國有土地使用權證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部份 |
| g. | 工程竣工驗收備案證書／表 | 有 |

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	<u>128,100,000</u>
全部總計：	<u><u>128,100,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 青湖西路 南側的 城市山谷 的未售出部份	城市山谷位於中國廣東省東莞市清溪鎮青湖西路南側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖及工廠。	於估值日期，該物業的未售出單位處於空置狀態。	72,200,000
		城市山谷佔據一幅地盤面積約59,664.70平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總建築面積合共約148,775.33平方米的該項目於2016年至2018年竣工，當中尚未售出的部份（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。		
		於估值日期，該物業由城市山谷的未售出單位組成，總建築面積合共約8,429.70平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註9。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2081年5月18日屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 日期為2010年11月18日的東國土出讓(市場)合[2010]第191號，東莞市翡翠半島房地產開發有限公司（「東莞翡翠」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅地盤面積約59,664.70平方米的土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2013-22-1003號，東莞翡翠已獲授前述地盤面積約59,664.70平方米的土地（包括該物業）的規劃許可。

3. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(2011)第特196號，東莞翡翠已獲授一幅地盤面積約59,664.70平方米的的土地的使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2081年5月18日屆滿。
4. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份建設工程規劃許可證建字第2014-22-1001號至2014-22-1012號，城市山谷(包括該物業)總建築面積合共約148,775.33平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份建築工程施工許可證第4419002014061000201號、4419002014061000301號、4419002014061000401號、4419002014061000501號、4419002014061000601號、4419002014061000701號、4419002014061000801號、4419002014061000901號、4419002014061001001號、4419002014061001101號、4419002014061001201號及441900201601190401號，相關地方當局已批准城市山谷(包括該物業)總建築面積合共約148,775.33平方米的工程施工。
6. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的八份預售許可證 — 東莞商房預證字第201400401號至201400404號、201400467號、201500146號、201500147號及201501062號，貴集團有權向買方出售城市山谷的部份(相當於總建築面積合共約114,053.64平方米)。
7. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的預售許可證 — 莞商房現證字第201800126號，貴集團有權向買方出售城市山谷的部份(相當於總建築面積合共約8,467.00平方米)。
8. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900201606070002號至441900201606070004號、441900201606290003號至441900201606290008號、441900201806250010號、441900201806290010號及441900201807060001號，城市山谷(包括該物業)總建築面積合共約148,775.33平方米的建設部份已竣工並通過驗收。
9. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	住宅	338.39	—
	零售	1,782.56	—
	停車位	6,308.75	497
	總計：	8,429.70	497

10. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積合共約338.39平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,573,640元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
11. 據 貴集團告知，該物業之總建築面積約1,260.75平方米的95個停車位已經售出。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞翡翠已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 東莞翡翠已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
 - c. 東莞翡翠有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞翡翠不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞翡翠不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞翡翠有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
14. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同
 - b. 建設用地規劃許可證
 - c. 國有土地使用權證
 - d. 建設工程規劃許可證
 - e. 建築工程施工許可證
 - f. 預售許可證
 - g. 工程竣工驗收備案證書／表
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	72,200,000
全部總計：	<u>72,200,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 帝豪路西側 的滙景城市中心 的未售出部份	滙景城市中心位於帝豪路西側。 該處公共交通便利。周邊環境有 數個大型住宅發展，當中設有多 間臨街商舖及多個公園。	於估值日期，該物業的 未售出單位為空置。	563,700,000
		滙景城市中心佔據三幅總地盤面 積約37,024.81平方米的土地，已經 發展為住宅商業綜合體項目。總 建築面積合共約169,987.61平方 米的項目於2017年至2019年分階 段落成，當中尚未售出的部份（「未 售出單位」）於估值日期處於空 置待售狀態。		
		於估值日期，該物業由滙景城市 中心的未售出單位組成，總建築 面積合共約44,820.93平方米。該 物業的分類、用途及總建築面積 詳情載於附註10。		
		該物業所獲授作住宅用途的土地 使用權於2063年4月18日及2085 年12月8日屆滿，而作商業用途 的土地使用權則於2047年4月27 日及2055年12月8日屆滿。		

附註：

1. 根據東莞市樟木頭房地產開發總公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市大喜房地產開發有限公司（「東莞大喜」）所訂立日期為2007年1月29日的土地使用權轉讓協議，已訂約將一幅地盤面積約20,962.20平方米的土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）轉讓予東莞大喜，年期於2063年4月18日屆滿，作住宅用途。土地出讓金合共為人民幣48,700,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

2. 根據兩份國有土地使用權出讓合同日期為2007年6月4日的東國土出讓(市場)合[2007]第17號及日期為2015年12月2日的東國土出讓(市場)合[2015]第121號, 東莞大喜已訂約獲授兩幅總地盤面積約16,061.72平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權), 自土地交付之日起計, 作住宅用途的年期為70年, 作商業用途的年期為40年。土地出讓金合共為人民幣96,900,000元。誠如 貴集團所告知, 土地出讓金已於估值日期悉數支付。
3. 根據三份建設用地規劃許可證—地字第2010-18-10002號、2010-18-10003號及2015-18-1005號, 東莞大喜已獲授前述地盤面積合共約37,024.82平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
4. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(2004)第特540號、東府國用(2007)第特470號及東府國用(2016)第特20號, 東莞大喜已獲授該三幅地盤面積合共約37,024.81平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權), 作住宅用途的年期於2063年4月18日及2085年12月8日屆滿, 而作商業用途的年期則於2047年4月27日及2055年12月8日屆滿。
5. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份建設工程規劃許可證建字第2015-18-1007號至2015-18-1015號、2016-18-1036號、2016-18-1037號及2016-18-1019號至2016-18-1023號, 滙景城市中心(包括該物業)總建築面積合共約169,944.25平方米的建設工程已獲批准。
6. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份建築工程施工許可證第441900201510160901號、441900201510161001號、441900201510161101號、441900201510161201號、441900201510161301號、441900201510161401號、441900201510161501號、441900201510161601號、441900201510161701號、441900201610240201號、441900201610240301號、441900201610240401號、441900201610240501號、441900201610240601號、441900201612200101及441900201612200201號, 相關地方當局已批准滙景城市中心(包括該物業)總建築面積合共約169,944.25平方米的工程施工。
7. 根據以東莞大喜為受益人所發出的12份預售許可證—東莞商房預證字第201600365號、201600439號、201600440號、201600441號、201600457號、201601411號、201601416號、201700931號、201700932號、201700933號、201800213號及201800511號, 貴集團有權向買方出售滙景城市中心的部份(相當於總建築面積合共約126,504.91平方米)。
8. 根據以東莞大喜為受益人所發出的兩份銷售許可證—東莞商房現證字第201800137號及201800155號, 貴集團有權向買方出售滙景城市中心的部分(相當於總建築面積合共約8,159.80平方米)。
9. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201711140001號、441900201711140003號至441900201711140009號、441900201804180001號、441900201812250002號至441900201812250004號、441900201906110001號、441900201906120011號、441900201907080012號及44190020190708013號, 滙景城市中心(包括該物業的未售出單位)總建築面積合共約169,987.61平方米的建設已竣工並通過驗收。

10. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	住宅	2,162.01	—
	零售	21,494.44	—
	分層住宅	12,801.98	—
	停車位	8,362.50	669
	小計：	44,820.93	669

11. 誠如 貴集團所告知，該物業第一組總建築面積合共約2,645.06平方米的多個住宅單位、分層住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣41,003,793元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位、分層住宅單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣39,000元、分層住宅單位每平方米人民幣10,000元至每平方米人民幣14,000元以及每個停車位的單價介乎人民幣84,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 東莞大喜已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞大喜已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
- c. 東莞大喜有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已獲轉讓的物業部分而言，東莞大喜不再擁有有關物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約擬預售予不同訂約方的物業部分而言且相關所有權未獲轉讓，彼等不可自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式由東莞大喜處置，除非有關合約被取消或從買方取得事先批文。此外，東莞大喜有權使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式合法處置上述地面樓宇以及其國有土地使用權證所訂明的土地使用期限內之相應土地使用權。

14. 主要證書／批文的概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同／土地使用權轉讓協議	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	國有土地使用權證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部份
g.	工程竣工驗收備案證書／表	有

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組－貴集團持作出售	563,700,000
全部總計：	<u>563,700,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路及莞太路 交界的世紀雙子 的未售出部份	世紀雙子位於北環路及莞太路交界。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有一個購物中心及多間臨街商舖。	於估值日期，該物業的未售出單位處於空置狀態。	115,700,000
		世紀雙子佔據三幅總地盤面積約17,314.20平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總建築面積合共約111,455.16平方米的該項目於2014落成，當中尚未售出的部份（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。		
		於估值日期，該物業由世紀雙子的未售出單位組成，總建築面積合共約9,040.53平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註9。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。		

附註：

- 根據三份國有土地使用權出讓合同—日期為2007年2月16日的東國土出讓(市場)合[2007]第10號、日期為2010年1月28日的東國土出讓合改(2010)第11號及日期為2010年11月5日的東國土出讓(市場)合[2010]第187號，滙景集團有限公司（「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授三幅總地盤面積約17,313.20平方米的土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為67年及70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2010-11-10003號，滙景集團已獲授前述地盤面積約17,335.357平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(1997)第特366號、東府國用(2007)第特288號及東府國用(2010)第特363號，滙景集團已獲授三幅總地盤面積約17,314.2平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。
4. 根據以滙景集團為受益人所發出的建設工程規劃許可證建字第2010-11-1004號，世紀雙子(包括該物業)總建築面積合共約111,455.1平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以滙景集團為受益人所發出的建築工程施工許可證第4419002011012100101號，相關地方當局已批准世紀雙子(包括該物業)總建築面積合共約111,455.1平方米的工程施工。
6. 根據以滙景集團為受益人所發出之預售許可證—東莞商房預證字第201200104號，貴集團有權向買方出售世紀雙子的部份(相當於總建築面積合共約78,830.56平方米)。
7. 根據以滙景集團為受益人所發出之銷售許可證—莞商房現證字第201600003號，貴集團有權向買方出售世紀雙子的部份(相當於總建築面積合共約6,934.67平方米)。
8. 根據以滙景集團為受益人所發出的兩份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201501050001號及441900201504300020號，世紀雙子(包括該物業)總建築面積合共約111,455.16平方米的建設部份已竣工並通過驗收。
9. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	546.23	—
	零售	1,558.63	—
	停車位	6,935.67	575
	總計：	9,040.53	575

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣17,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣18,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣140,000元至人民幣160,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
 - c. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同
 - b. 建設用地規劃許可證
 - c. 國有土地使用權證
 - d. 建設工程規劃許可證
 - e. 建築工程施工許可證
 - f. 預售許可證
 - g. 工程竣工驗收備案證書／表
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	115,700,000
全部總計：	<u>115,700,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路及莞太路 交界的滙景城	<p>滙景城位於北環路及莞太路交界。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有一個購物中心及多間臨街商舖。</p> <p>滙景城佔據三幅總地盤面積約17,314.20平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目內一個名為世紀雙子的購物中心。該項目於2014年落成，而該物業於估值日期處於持作投資狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由一幢四層高的購物中心組成，總建築面積合共約25,779.78平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。</p>	於估值日期，該物業若干部分已出租予若干第三方，以作零售用途，餘下部分處於空置狀態。(有關詳情請參閱附註2)。	339,600,000

附註：

- 根據13份不動產權證——粵房地權證莞字第1600869663號至1600869673號、1600869685號及1600869686號，滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司)已獲授地盤面積約17,314.20平方米的物業的土地使用權，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿，而總建築面積合共約25,779.18平方米的物業由滙景集團擁有，作非住宅用途。
- 根據各個租賃協議，該物業的各個零售單元總可出租面積約為7,933.05平方米，出租予不同的第三方，租期各不相同，屆滿日期介乎2021年5月31日及2033年5月31日之間。於估值日期的每月租金總額約為人民幣320,615.28元(不包括管理費、水電費及其他雜項開支)。

3. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)
第二組 — 持作投資	零售	25,779.78
	總計：	<u>25,779.78</u>

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等考慮現有租賃協議的實際租金，識別並分析與物業具有類似特徵之地區的若干相關租金證據。該等可資比較零售單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣3.3元至人民幣4.3元。吾等亦參考 貴集團編製的預測現金流量及該地區可資比較購物中心的經營數據。吾等所採納的主要假設概述如下：
- i. 第一年平均市場每日租金(人民幣/平方米)：3.57
 - ii. 穩定增長率：3%
 - iii. 貼現率：8%
 - iv. 終值資本化率：5%

5. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 附註2所述的租賃協議合法有效。

6. 主要證書/批文的概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 國有土地使用權證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 工程竣工驗收備案證書/表	有

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第二組 — 貴集團持作投資	339,600,000
全部總計：	<u>339,600,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路東北側的 中央華府 的未售出部份	<p>中央華府位於東莞市厚街鎮北環路東北側。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>中央華府佔據一幅地盤面積合共約18,913.60平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總建築面積合共約79,029.58平方米的該項目於2011年落成，當中尚未售出的部份（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由中央華府的未售出單位組成，總建築面積約5,516.60平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註10。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2078年1月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分處於空置狀態。餘下部分則出租予若干第三方作零售用途。（詳情請參閱附註9。）	110,100,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2007年11月29日的東國土出讓(市場)合[2007]第44號，東莞市滙景房地產開發有限公司（「東莞滙景房地產開發」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅地盤面積約18,913平方米的土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2008-11-10009號，東莞滙景房地產開發已獲授前述地盤面積約18,938.67平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證—東府國用(2008)第特104號，東莞滙景房地產開發已獲授一幅地盤面積約18,913.60平方米的土地的土地使用權，作住宅用途的年期於2078年1月29日屆滿。
4. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份建設工程規劃許可證建字第2008-11-10038號、2008-11-10039號、2008-11-10040號及2008-11-10041號。中央華府的建設工程(包括該物業)建築面積約79,029.58平方米的部份已獲批准。
5. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第419002010041400101號、419002010041400201號、419002010041400301號及419002010041400401號，相關地方當局已批准中央華府總建築面積約79,029.58平方米的工程施工。
6. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出之預售許可證-10東莞商房預證字第00056號，貴集團有權向買方出售中央華府的住宅單位(相當於總建築面積合共約57,547.89平方米)。
7. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份預售許可證—莞商房現證字第201200029號及201200030號，貴集團有權向買方出售中央華府的零售單位及停車位(相當於總建築面積合共約8,910.83平方米)。
8. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201111210001號及441900201111210002號至441900201111210004號，中央華府總建築面積合共約79,029.58平方米的建設部份已竣工並通過驗收。
9. 根據各個租賃協議，該物業的各個零售單元總可出租面積約為799.00平方米，出租予不同的第三方，租期各不相同，屆滿日期介乎2022年9月14日及2024年4月9日之間。於估值日期的每月租金總額約為人民幣55,172元(不包括管理費、水電費及其他雜項開支)。
10. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	零售	5,504.60	—
	停車位	12.00	1
	總計：	5,516.60	1

11. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積為約798.97平方米的各個零售單位已預售予各位第三方，總代價為人民幣15,979,400元。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的零售單位及停車位。該等可資比較物業的零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣140,000元至人民幣180,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 滙景集團前稱東莞市滙景房地產發展有限公司；
 - 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - 根據滙景集團發出的指示，該物業已通過環境保護驗收，但環境保護驗收文件已遺失。根據律師與東莞市環境保護局工作人員的面談結果，該物業已依照法律法規完成環境保護程序；
 - 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟上文所述遺失的環境保護驗收文件、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
 - 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
 - 附註9所述的租賃協議合法有效。
14. 主要證書／批文的概要載列如下：
- | | |
|-----------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 有 |
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	110,100,000
全部總計：	<u>110,100,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
9.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路東北側的 滙景華府及 滙景銀座 的未售出部份	<p data-bbox="528 389 919 544">滙景華府及滙景銀座位於東莞市厚街鎮北環路東北側。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p data-bbox="528 583 919 832">滙景華府及滙景銀座佔據三幅地盤面積合共約38,000.60平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總建築面積合共約176,748.50平方米的該項目於2008年落成，當中尚未售出的部份（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p data-bbox="528 870 919 1025">於估值日期，該物業由滙景華府及滙景銀座的未售出單位組成，總建築面積約1,021.67平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="528 1064 919 1151">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2074年12月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	12,700,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2004年12月28日的東國土出讓(市場)合[2004]第51號，東莞市滙景房地產開發有限公司（「東莞滙景房地產開發」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅地盤面積約38,216平方米的土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

2. 根據建設用地規劃許可證 — 第2005-11-10001號，東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹貿易有限公司（「東莞市祥虹貿易」）已獲授前述地盤面積約41,961.90平方米的土地（包括該物業）的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證 — 東府國用(2005)第特21-1號至21-3號，東莞滙景房地產開發已獲授一幅地盤面積合共約38,000.6平方米的土地的土地使用權，作住宅用途的年期於2074年12月9日屆滿。
4. 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹貿易為受益人所發出的五份建設工程規劃許可證第2005-11-10017號、2005-11-10018號及2005-11-10057號至2005-11-10059號，滙景華府及滙景銀座（包括該物業）總建築面積合共約176,748.50平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹貿易為受益人所發出的五份建築工程施工許可證第441900200506140301號、441900200506140401號、441900200506140601號、441900200506140701號及441900200506140801號，相關地方當局已批准滙景華府及滙景銀座總建築面積合共約176,748.50平方米的工程施工。
6. 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹貿易為受益人所發出的三份預售許可證 — 東莞商房預證字第00177號、00185號及00219號，貴集團有權向買方出售滙景華府的部份（相當於總建築面積合共約151,764平方米）。
7. 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹貿易為受益人所發出的五份工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900200612250002號、441900200612250003號及441900200809280006號至441900200809280008號，滙景華府及滙景銀座總建築面積合共約176,748.50平方米的建設部份已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	零售	200.67	—
	停車位	821.00	69
	總計：	1,021.67	69

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈（大廈狀況及設施與標的物業相若）內於2018年及2019年成交的零售單位及停車位。該等可資比較物業的零售單位的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣120,000元至人民幣130,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

10. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 滙景集團前稱東莞市滙景房地產發展有限公司；
 - b. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - c. 根據滙景集團發出的指示，該物業已通過環境保護驗收，但環境保護驗收文件已遺失。根據律師與東莞市環境保護局工作人員的面談結果，該物業已依照法律法規完成環境保護程序；
 - d. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟上文所述遺失的環境保護驗收文件、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
 - e. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
11. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 國有土地使用權證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 有
 - g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	12,700,000
全部總計：	<u>12,700,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國 廣東省 東莞市 厚街鎮北環路 西南側的名為厚街鎮 寶屯村地塊的兩幅土地	<p>該物業位於東莞市厚街鎮北環路西南側。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>該物業佔據兩幅總地盤面積約10,722.10平方米的土地。誠如貴集團所告知，於估值日期，該項目尚未動工，且該項目亦無明確規劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2036年12月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為荒地。	187,600,000

附註：

1. 根據東莞市秦莞經濟開發有限公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市海亞貿易有限公司(「東莞海亞」)所訂立日期均為2003年12月25日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅地盤面積約10,722.10平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞海亞，年期於2036年12月19日屆滿，作商業用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據兩份國有土地使用權證—東府國用(2003)第特743號及744號，東莞海亞已獲授兩幅地盤面積合共約10,722.10平方米的土地的土地使用權，作商業用途的年期於2036年12月19日屆滿。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、地盤面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2017年及2019年期間成交的商業土地。該等可資比較地盤的單價(按建築面積計)介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣19,000元，作商業用途。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

4. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞海亞已取得合法有效的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置相應的土地使用權。
5. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同／土地使用權轉讓協議 有
- b. 建設用地規劃許可證 不適用
- c. 國有土地使用權證 有
- d. 建設工程規劃許可證 不適用
- e. 建築工程施工許可證 不適用
- f. 預售許可證 不適用
- g. 工程竣工驗收備案證書／表 不適用
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第四組 — 貴集持有作未來開發的物業	187,600,000
全部總計：	<u>187,600,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國 廣東省 東莞市 東城區東城中路 東側的帝景峰的 未售出部份	<p>帝景峰位於東莞市東城區東城中路東側。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>帝景峰佔據兩幅地盤面積合共約12,239.58平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總建築面積合共約50,357.75平方米的該項目於2009年落成，當中尚未售出的部份（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由未售出單位組成，總建築面積約326.85平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	3,200,000

附註：

1. 根據東莞市東城區房地產開發有限公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市滙景房地產開發有限公司（「東莞滙景房地產開發」）所訂立日期為2005年12月30日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅地盤面積合共約12,239.58平方米的土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權）轉讓予東莞滙景房地產開發，年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第200722001號，東莞滙景房地產開發已獲授前述地盤面積合共約16,735平方米的土地（包括該物業）的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用權證 — 東府國用(2002)第特408號及410號，東莞滙景房地產開發已獲兩幅地盤面積合共約12,239.58平方米的土地的使用權，作住宅用途的年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿。
4. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的建設工程規劃許可證第A2007261號，帝景峰(包括該物業)總建築面積合共約50,357.75平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的建築工程施工許可證第4419002008031900301號，相關地方當局已批准帝景峰總建築面積合共約50,357.75平方米的工程施工。
6. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份預售許可證 — 東莞商房預證字第00222號及00272號，貴集團有權向買方出售帝景峰的部份(相當於總建築面積合共約31,691平方米)。
7. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份銷售許可證 — 莞商房現證字第20090004號及20090010號，貴集團有權向買方出售帝景峰的部份(相當於總建築面積合共約6,973平方米)。
8. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900200909160003號，帝景峰總建築面積合共約50,357.75平方米的建設部份已竣工並通過驗收。
9. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	停車位	326.85	22
	總計：	326.85	22

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展項目及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的停車位。該等可資比較物業的每個停車位的單價介乎人民幣120,000元至人民幣180,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 滙景集團前稱東莞市滙景房地產發展有限公司；
 - b. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - c. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及

- d. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

12. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同／土地使用權轉讓協議 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 國有土地使用權證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 有 |
| g. | 工程竣工驗收備案證書／表 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	3,200,000
全部總計：	<u>3,200,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
12.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 高科一路北側與 高科三路南側之間的 虎門濱海城	虎門濱海城位於虎門鎮高科一路北側與高科三路南側之間。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。	於估值日期，該物業處於在建中狀態。	1,591,900,000 (貴集團應 佔權益(98%)： 1,560,062,000)
		虎門濱海城佔據一幅地盤面積約37,406.80平方米的土地，將發展為住宅及商業發展項目。於估值日期，該項目正在建設中，並計劃於2019年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，該項目的總建築面積將合共約為121,556.06平方米。		
		於估值日期，該物業由整個虎門濱海城項目組成。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣570,100,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣407,700,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年5月15日屆滿，而作商業用途的年期則於2056年5月15日屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2016年5月16日的東國土資出讓改(三舊)合[2016]第20號，東莞市虎門萬方實業有限公司(「東莞萬方」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅地盤面積約37,406.80平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期則為40年。土地出讓金合共為人民幣39,277,140元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一 地字第2018-03-1003號，東莞萬方已獲授前述地盤面積約37,406.80平方米的土地的規劃許可。
3. 根據不動產權證一 粵(2018)東莞不動產權第0132770號，東莞萬方已獲授一幅地盤面積約37,406.80平方米的土地的土地使用權，當中作住宅用途的年期為70年，於2086年5月15日屆滿，而作商業用的年期則為50年，於2056年5月15日屆滿。
4. 根據以東莞萬方為受益人所發出的12份建設工程規劃許可證建字第2018-03-1030號至2018-03-1041號，虎門濱海城總建築面積合共約121,556.06平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞萬方為受益人所發出的12份建築工程施工許可證第44190020180727101號、44190020180727201號、44190020180727301號、44190020180727401號、44190020180727501號、44190020180727601號、44190020180727701號、44190020180727801號、44190020180727901號、441900201807271001號、441900201807271101號及441900201807271201號，相關地方當局已批准虎門濱海城總建築面積合共約121,556.06平方米的工程施工。
6. 根據以東莞萬方為受益人所發出的九份預售許可證一 東莞商房預證字第201800704號、201800705號、201900031號、201900087號、201900156號、201900190號、201900259號至201900261號，貴集團有權向買方出售虎門濱海城的部份(相當於總建築面積合共約92,684.45平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總建築面積 (平方米)	停車位數目
第三組一持有開發中	住宅	89,256.12	—
	零售	3,428.33	—
	停車位	9,362.50	749
	附屬設施/其他	19,509.11	—
總計：		121,556.06	749

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積合共約61,878.29平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,214,025,392元。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已竣工，其市值估計將約為人民幣1,947,000,000元。

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣24,000元至人民幣28,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣90,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞萬方已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及房地產權證(土地)；
 - b. 東莞萬方已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文除外；及
 - c. 東莞萬方有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就東莞萬方尚未取得預售許可證的餘下物業部分而言，東莞萬方不得進行預售。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 房地產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 無 |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第三組一 貴集團持有開發中	1,591,900,000
全部總計：	<u>1,591,900,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國 廣東省 河源市 源城區 沿江西路西側與緯 十五路南側之間的 外灘8號的部份	<p>外灘8號位於中國廣東省河源市源城區沿江西路西側與緯十五路南側之間。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>外灘8號佔據三幅地盤面積合共約60,007.00平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總建築面積合共約216,030.00平方米的該項目於2018年及2019年落成，當中尚未售出的部份（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由外灘8號未售出單位組成，總建築面積合共約為19,200.77平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年1月20日屆滿，而作商業用途的年期則於2056年1月20日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於空置狀態。	127,800,000

附註：

- 根據日期為2016年1月20日的國有土地使用權出讓合同第441602-2016-50號，河源市滙景房地產發展有限公司（「河源市滙景房地產」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅地盤面積約60,007.00平方米的土地的土地使用權（包括該物業的土地使用權），當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期則為40年。土地出讓金合共為人民幣180,021,000元。誠如貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

2. 根據三份建設用地規劃許可證—地字第441600201600133號至441600201600135號，河源市滙景房地產已獲授前述地盤面積合共約60,007平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據三份不動產權證—粵(2017)河源市不動產權第0035104號、01788號及01789號，河源市滙景房地產已獲授三幅地盤面積約60,007.00平方米的土地的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2086年1月20日屆滿，而作商業用的年期則於2056年1月20日屆滿。
4. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的八份建設工程規劃許可證建字第441600201600173號至441600201600176號、441600201600316號至441600201600318號及441600201700038號，外灘8號(包括該物業)總建築面積合共約204,883.47平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的六份建築工程施工許可證第4416012016072703201號、4416012016072703301號、4416012016072703401號、4416012017022700901(補)號、4416012017022701001號及4416012017031701401(補)號，相關地方當局已批准外灘8號總建築面積合共約216,030.00平方米的工程施工。
6. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的10份預售許可證—河市區預許第201644號至201646號、201663號、201678號、2017019號、2017030號、2017054號、2017085號及2017089號，貴集團有權向買方出售外灘8號的部份(相當於總建築面積合共約163,024.48平方米)。
7. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的日期為2018年3月29日、2018年12月25日及2019年5月8日的六份建築工程竣工驗收表，外灘8號總計樓面面積合共約216,030.00平方米的建設部份已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	總建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組—持作出售	住宅	2,583.82	—
	零售	2,294.23	—
	停車位	14,322.72	1,126
	總計：	19,200.77	1,126

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為648.72平方米的多個停車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣3,532,710元。該物業的有關部分並非合法及虛擬轉讓，因此吾等已將該等單位包括在吾等的估值中。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 河源市滙景房地產已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及房地產權證(土地)；
 - b. 河源市滙景房地產已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
 - c. 河源市滙景房地產有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，河源市滙景房地產不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則河源市滙景房地產不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，河源市滙景房地產有權在房地產權證(土地)所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 房地產權證(土地) 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	127,800,000
全部總計：	<u>127,800,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國 廣東省 河源市 東源縣 東源大道西側的 九里灣花園	九里灣花園位於東源縣東源大道西側。周邊環境為新開發地區，公共設施及社區設施仍在開發中。	於估值日期，該物業有部份處於在建階段。該物業有部份為荒地。	2,531,200,000
		九里灣花園佔據15幅地盤面積合共約273,500.07平方米的土地，將發展為住宅及商業發展項目。		
		於估值日期，該項目有部份處於在建狀態（「在建工程」），預定於2021年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總建築面積將合共約為403,654.01平方米。於估值日期，該項目餘下計容積率的總建築面積約274,095.76平方米的部份（「荒地」）的建設尚未動工。		
		於估值日期，該物業由九里灣花園的在建工程及裸地組成。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣14,488,000,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣494,600,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，當中作住宅用途的年期於2085年5月29日及2088年8月31日屆滿，而作商業用途的年期則於2055年5月29日及2058年8月31日屆滿。		

附註：

1. 根據四份日期分別為2015年5月29日及2018年8月31日的國有土地使用權出讓合同第441625-2015-000141號及441625-2018-000309號至441625-2018-000311號，東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司（「東江水鄉隆和」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授四幅地盤面積合共約273,500平方米的的土地的土地使用權，自土地交付日期起計，當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期為40年。土地出讓金合共為人民幣377,429,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據15份建設用地規劃許可證—地字第441625201500161號至441625201500164號及441625201800436號至441625201800446號，東江水鄉隆和已獲授前述地盤面積合共約273,500.07平方米的的土地的規劃許可。
3. 根據四份國有土地使用權證—東府國用(2015)第5881號至5884號，以及11份不動產權證—粵(2018)東源縣不動產權第0008291號至0008301號，東江水鄉隆和已獲授15幅地盤面積合共約273,500.07平方米的的土地的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2085年5月29日及2088年8月31日屆滿，而作商業用的年期則於2055年5月29日及2058年8月31日屆滿。
4. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的20份建設工程規劃許可證建字第441625201800333號至441625201800352號，九里灣花園部分總建築面積合共約281,688.48平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第441625201811300101號、441625201812040101號、441625201812100101號及441625201905220101號，相關地方當局已批准九里灣花園部分總建築面積合共約403,654.01平方米的工程施工。
6. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的13份預售許可證—東預許第2018032號至2018034號、2018039號、2018040號、2019012號至2019014號、2019017號、2019020號、2019023號、2019025號及2019026號，貴集團有權向買方出售九里灣花園的部份（相當於總建築面積合共約224,314.09平方米）。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總建築面積 (平方米)	停車位數目
第三組—持有開發中	住宅	311,293.77	—
	零售／濕貨市場	6,897.50	—
	停車位	31,925.00	2,554
	附屬設施／其他	53,537.74	—
	總計：	403,654.01	2,554

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積合共約76,932.23平方米的多個樓宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣525,687,044元。物業的有關部分並未合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部分的訂約價。

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、地盤面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2018年及2019年之間成交的商業土地。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,800元，作住宅用途。在得出該物業單位的假設樓面價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
10. 估計在建工程的市價於估值日期約為人民幣2,674,000,000元(猶如已於估值日期已完成)。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東江水鄉隆和已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證/房地產權證(土地)；
 - b. 東江水鄉隆和已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
 - c. 東江水鄉隆和有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東江水鄉隆和不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東江水鄉隆和不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東江水鄉隆和有權在國有土地使用權證/房地產權證(土地)所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書/批文的概要載列如下：
- | | |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證/房地產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 部份 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部份 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書/表 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第三組 — 貴集團持有開發中	1,344,400,000
第四組 — 貴集團持有作未來開發的物業	<u>1,186,800,000</u>
全部總計：	<u><u>2,531,200,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國 廣東省 河源市 東源縣 東源大道東側的 東江畫廊	東江畫廊位於中國廣東省河源市東源縣東源大道東側。周邊環境為新開發地區，公共交通及社區設施仍在開發中。	於估值日期，該物業為荒地。	2,300,200,000 (貴集團應 佔權益(80%)： 1,840,160,000)
		東江畫廊佔據14幅地盤面積合共約306,353.33平方米的土地，將發展為一個計容積率的總建築面積約612,706.66平方米的住宅及商業發展項目。		
		誠如 貴集團所告知，於估值日期，該項目尚未動工。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2060年4月18日及2061年12月4日屆滿，而作商業用途及旅遊用途的年期則於2050年4月18日屆滿。		

附註：

1. 根據10份日期為2010年4月3日的國有土地使用權出讓合同第441625-2010-000061號至441625-2010-000070號，東源縣東江水鄉實業有限公司(「東江水鄉實業」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授11幅地盤面積合共約247,000平方米的土地的土地使用權，自土地交付之日起計，作商業及住宅用途，年期為50年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據東源縣地產公司與東源縣雅園實業投資有限公司(「雅園實業」，貴公司的間接非全資附屬公司)所簽訂日期為2011年11月20日的土地使用權轉讓協議，一幅地盤面積約19,353.33平方米的土地的土地使用權已訂約轉讓予雅園實業，作商業及住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

3. 根據兩份日期為2012年12月5日的國有土地使用權出讓合同，東源縣東江畫廊旅遊發展有限公司(「東江旅遊」)已訂約獲授兩幅地盤面積合共約40,000平方米的土地的土地使用權，自土地交付之日起計，作旅遊用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
4. 根據11份建設用地規劃許可證—地字第441625201000088號至441625201000097號，東江水鄉實業已獲授前述地盤面積合共約247,000平方米的土地其中部份的規劃許可。根據建設用地規劃許可證—地字第441625201100610號，雅園實業已獲授前述地盤面積合共約19,353.33平方米的土地其中部份的規劃許可。根據兩份建設用地規劃許可證—地字第441625201000072號及441625201200947號，東江旅遊已獲授前述地盤面積合共約40,000平方米的土地其中部份的規劃許可。
5. 根據11份國有土地使用權證—東府國用(2010)第1729號至1736號、1784號及東府國用(2013)第4790號及4791號，東江水鄉實業已獲授11幅地盤面積合共約247,000平方米的土地的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2060年4月18日屆滿，而作商業用途的年期則於2050年4月18日屆滿。根據國有土地使用權證—東府國用(2011)第2446號，雅園實業已獲授一幅地盤面積約19,353.33平方米的土地的土地使用權，作住宅用途的年期於2061年12月4日屆滿。根據兩份國有土地使用權證—東府國用(2010)第1738號及1739號，東江旅遊已獲授兩幅地盤面積約40,000平方米的土地的土地使用權，作住宅用途的年期於2061年12月4日屆滿。
6. 東江旅遊的股份轉讓尚未完成，吾等並無賦予東江旅遊所獲授的兩幅土地任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為，假設轉讓經已完成，且該兩幅土地可由 貴集團自由轉讓，該兩幅土地於估值日期的市值將為人民幣92,500,000元。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、地盤面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2018年及2019年之間成交的商業土地。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,800元，作住宅用途。在得出該物業單位的假設樓面價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 東江水鄉實業及雅園實業已取得合法有效的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置相應的土地使用權。
 - b. 附註6所述的股份轉讓為合法有效。

9. 主要證書／批文的概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同／土地使用權轉讓協議	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	國有土地使用權證	有
d.	建設工程規劃許可證	無
e.	建築工程施工許可證	無
f.	預售許可證	無
g.	工程竣工驗收備案證書／表	無

10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期的參考市值 (就並無恰當業權證明的物業而言) (人民幣元)
第四組 — 貴集持有作未來開發的物業	2,300,200,000	—
第五組 — 貴集團將予收購	—	92,500,000
全部總計：	<u>2,300,200,000</u>	<u>92,500,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國 安徽省 合肥市 高新區 望江西路與創新大道 交界的合肥 滙景城市中心	合肥滙景城市中心位於望江西路與創新大道交界處。該處公共交通便利。周邊環境有數個住宅發展，當中設有多間臨街商舖及一個創新工業園。	於估值日期，該物業的未售出單位為空置，另該物業有部份處於在建階段。	2,201,600,000
		合肥滙景城市中心佔據一幅地盤面積約37,778.89平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。該項目其中總建築面積(「建築面積」)合共約88,883.51平方米的部份於2018年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。於估值日期，該項目的部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2020年2月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總建築面積將合共約為272,657.91平方米。		
		於估值日期，該物業由合肥滙景城市中心的未售出單位及在建工程組成，已竣工及規劃總建築面積合共約296,137.27平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註8。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,694,000,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣950,500,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2082年6月17日屆滿，而作商業及寫字樓用途的年期則於2052年6月17日屆滿。		

附註：

1. 根據於2012年5月18日至2013年6月21日期間所簽訂的國有土地使用權出讓合同一日期為2012年5月18日的合地高新經營2012第56號及四份補充協議，合肥富華置業有限公司（「合肥富華」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅地盤面積約37,778.89平方米的的土地的使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付日期起計，當中作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期則為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第340101201330047號，合肥富華已獲授前述地盤面積約37,778.9平方米的的土地（包括該物業）的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證一合高新國用(2014)第025號，合肥富華已獲授一幅地盤面積約37,778.89平方米的的土地的使用權（包括該物業的土地使用權），當中作住宅用途的年期於2082年6月17日屆滿，而作商業及寫字樓用途的年期則於2052年6月17日屆滿。
4. 根據以合肥富華為受益人所發出的八份建設工程規劃許可證建字第340101201720002號至340101201720004號、340101201720050號至340101201720053號及340101201720118號，總建築面積約361,541.42平方米的合肥滙景城市中心（包括該物業）已獲批准建設。
5. 根據以合肥富華為受益人所發出的三份建築工程施工許可證第3401001608100101-SX-001號（補）至3401001608100101-SX-003號（補），相關地方當局已批准合肥滙景城市中心（包括該物業）總建築面積約361,541.42平方米的工程施工。
6. 根據以合肥富華為受益人所發出的四份預售許可證一合房預售證第20170623號、20170694號、20170974號及20180582號，貴集團有權向買方出售合肥滙景城市中心的未售出部份（相當於總建築面積合共約115,155.20平方米）。
7. 根據以合肥富華為受益人所發出的三份工程竣工驗收備案表，合肥滙景城市中心總建築面積合共約88,883.51平方米的建設部份已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 持作出售	住宅	605.40	—
	停車位	22,873.96	627
	小計：	23,479.36	627
第二組 — 持作投資	零售	22,856.54	—
	酒店	61,264.06	—
	小計：	84,120.60	—
第三組 — 持有開發中	零售	10,067.76	—
	公寓	30,785.75	—
	寫字樓	71,150.18	—
	停車位	11,088.88	667
	附屬設施／其他	65,444.74	—
	小計：	188,537.31	667
總計：		296,137.27	1,294

9. 誠如 貴集團所告知，該物業第一組總建築面積合共約462.67平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣6,013,191元。該物業第三組總建築面積合共約24,550.12平方米的多個公寓單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣231,713,927元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣3,182,300,000元。
11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 就第一組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特徵之地區之若干銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位及停車位。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元(就住宅單位而言)及人民幣60,000元至人民幣75,000元(就停車位每個車位而言)。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設單位價格。
 - b. 就第二組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特徵之地區之若干銷售證據。該等可資比較物業的單位租金介乎每日每平方米人民幣7.3元至人民幣9.0元；基於對物業周邊地區零售市場的研究，於估值日期，穩定市場收益率介乎4.5%至6.5%。經考慮物業之地點、風險及特徵，吾等於估值時就物業採用市場收益率5.5%為資本化比率。
 - c. 就第二組的物業酒店部分而言，吾等已計及可資比較酒店的主要表現指標，例如每日房租及入住率(第一年數據)。吾等亦參考可資比較酒店的經營數據及市場統計數據。吾等所採納的主要假設概述如下：
 - i. 第一年平均每日房租(「平均每日房租」)(人民幣元)：950
 - ii. 第一年入住率：55%
 - iii. 穩定增長率：3%
 - iv. 貼現率：8%
 - v. 終值資本化率：5%
 - d. 就第三組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特征之地區之若干銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的公寓單位、辦公室單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元(就公寓單位而言)、每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元(就辦公室單位而言)、每平方米人民幣30,000元至人民幣55,000元(零售單位首層)及每平方米人民幣60,000元至人民幣80,000元(就停車位每個車位而言)。就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設單位價格。
12. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 合肥富華已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - b. 合肥富華已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及

- c. 合肥富華有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，合肥富華不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則合肥富華不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，合肥富華有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

13. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | | |
|----|--------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 國有土地使用權證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部份 |
| g. | 工程竣工驗收備案證書／表 | 部份 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作出售	51,300,000
第二組 — 貴集團持作投資	637,300,000
第三組 — 貴集團持有開發中	1,513,000,000
全部總計：	<u>2,201,600,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
17.	位於中國 湖南省衡陽市 衡南縣雲集鎮 衡陽南岳機場南側 的衡陽滙景·雁湖 生態文旅小鎮 的住宅及商業部份	衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮位於 衡陽南岳機場南側。該處為新開發 地區，市政設施及生活康樂設施等 公共設施仍在開發中。周邊環境有 樹林及自然水域。 該物業佔據17幅總地盤面積約 938,427.37平方米的土地，將發展為 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮內住 宅商業部份。	於估值日期，該物業有 部份處於在建階段。該 物業有部份為荒地。	4,356,300,000
		於估值日期，該項目有部份處於在 建狀態(「在建工程」)，預定於2020 年12月竣工。誠如 貴集團所告知， 於竣工後，在建工程的總建築面積 將合共約為106,338.67平方米。於估 值日期，該項目餘下計容積率的總 建築面積約1,185,342.39平方 米(1,115,071.12平方米用作住宅及商 業用途，70,271.27平方米用作科學 及教育用途)的部份(「荒地」)的建設 尚未動工。		
		於估值日期，該物業由衡陽滙景· 雁湖生態文旅小鎮的在建工程及荒 地組成，規劃總建築面積合共約 106,338.67平方米。該物業的分類、 用途及總建築面積詳情載於附註7。		
		該物業還包括正在收購過程中的幾 幅土地，總地盤面積為約1,062,000 平方米。由於該部分的業權尚未歸 屬於 貴集團，吾等並無賦予該部 分任何商業價值(詳情請參閱附註 10)。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的在 建工程的開發成本(不包括土地成 本)估計約為人民幣490,100,000元， 當中截至估值日期已產生的金額約 為人民幣271,600,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用 途的年期於2084年10月19日及2086年 5月18日屆滿，作商業用途的年期於 2054年10月19日及2056年5月18日屆滿， 而作科學及教育用途的年期則於 2066年5月18日屆滿。		

附註：

1. 根據17份國有土地使用權出讓合同第2014012號至2014018號(日期為2014年10月20日)及2016019號至2016028號(日期為2016年5月12日)，衡陽滙景房地產發展有限公司(「衡陽滙景」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授17幅總地盤面積約938,427.81平方米的的土地的使用權，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年、作商業用途的年期為40年及作科學及教育用途的年期為50年。土地出讓金合共為人民幣308,727,470元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據15份建設用地規劃許可證—建規[地]字第縣201412-16號至縣201412-22號、縣2016-12號至縣2016-16號、縣2016-18號至縣2016-20號，衡陽滙景已獲授前述地盤面積約938,090.22平方米的的土地(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據17份國有土地使用權證—南國用(2014)第A289號至A295號及東府國用(2016)第A132號至A141號，衡陽滙景已獲授17幅總地盤面積約938,427.37平方米的的土地的使用權，當中作住宅用途的年期於2084年10月19日及2086年5月18日屆滿，作商業用途的年期於2054年10月19日及2056年5月18日屆滿，而作科學及教育用途的年期則於2066年5月18日屆滿。
4. 根據以衡陽滙景為受益人所發出的七份建設工程規劃許可證第2016-010號至2016-012號、2018-080號至2018-082號及2019-050號，衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮總建築面積合共約132,262.46平方米的的部分的建設工程已獲批准。
5. 根據以衡陽滙景為受益人所發出的兩份建築工程施工許可證第430422201600013號及430422201810090101號，相關地方當局已批准衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮總建築面積合共約106,338.67平方米的的部分的工程施工。
6. 根據117份預售許可證—衡南預許字(2017)第022號至062號、衡南預許字(2018)第060號至067號、101號至137號、154號至177號、衡南預許字(2019)第021號及25至30號，貴集團有權向買方出售衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的部份(相當於總建築面積合共約66,144.81平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃 總建築面積 (平方米)
第三組—持有開發中	住宅	82,813.44
	零售	9,142.95
	會所	1,515.67
	附屬設施/其他	12,866.61
	總計：	106,338.67

8. 誠如 貴集團所告知，該物業第三組總建築面積合共約31,424.07平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣271,325,043.18元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣936,000,000元。

10. 根據衡南縣政府與衡陽滙景所簽訂日期分別為2010年5月6日及2010年9月1日的開發協議(袁家湖水庫項目開發建設用地協議書)及補充協議(袁家湖水庫項目開發建設用地補充協議書),建議開發項目總地盤面積約2,000畝(包括物業)。衡南縣政府負責收地,而衡陽滙景成功收購該土地後可獲得相關的國有土地使用權證。誠如 貴公司所告知,衡陽滙景已取得部分建議開發項目的國有土地使用權證,地盤面積約1,407.64畝(938,427.37平方米)。於估值日期,餘下土地部分仍處於收地及招標、拍賣或上市過程中。此外,根據該等協議,衡南縣政府同意協助衡陽滙景自同一地區的若干村莊租用若干土地,總地盤面積約4,000畝。

根據衡南縣政府與衡陽滙景所簽訂日期為2016年6月20日的合作協議(衡南縣臨蒸西路北段市政道路建設工程項目合作協議書),衡南縣政府同意委託建設衡南縣林邊西路北段市政道路建設項目。誠如 貴公司所告知,衡陽滙景已擔任項目經理,並已就該項目提供資金作為建設預付款項,包括收地費及建設申請費等。建設資金的還款包括兩個來源。第一,於合約簽訂及生效後的兩年內,衡南縣政府將通過招標、拍賣或上市自村莊出租的租賃區收回及分配1,000畝土地。土地出讓金將用於償還建設資金。倘衡陽滙景或其指定公司依法取得土地,土地出讓金將直接抵銷政府將予償還的建設資金。第二個來源為自建建議開發項目的建設及營運中收取的稅項收益。衡陽縣財政部所收取的實際金額將用於償還建設資金,並應於四年內完成還款。倘上述兩個來源仍然無法悉數償還建設資金,剩餘部分將由衡陽縣政府支付。

由於該物業地盤面積約1,593畝(1,062,000平方米)的部份的業權尚未歸屬於 貴集團,且尚未取得相關土地使用權證書,吾等並無賦予該部份任何商業價值。然而,作為參考之用,吾等認為,假設已取得所有相關業權證明,且該物業可自由轉讓,該物業於估值日期的市值將為人民幣7,109,000,000元。

11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出:

- a. 就第三組物業部分而言,吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位及零售單位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元,以及零售及會所單位的單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣17,000元。在得出該物業單位的假設單價時,已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
- b. 就第四組物業的餘下部分而言,吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質(如性質、用途、地盤面積、佈局及可達性)的土地的各種相關銷售證據。所選定的可資比較項目為位於衡陽的土地,其於2018年及2019年成交。該等可資比較土地的住宅用地的樓面地價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣4,000元,而科學及教育用地則介乎每平方米人民幣300元至人民幣380元。在得出該物業的假設樓面地價時,已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

12. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 衡陽滙景已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
 - 衡陽滙景已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
 - 衡陽滙景有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，衡陽滙景不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則衡陽滙景不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，衡陽滙景有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
 - 附註10所述開發協議存在根據適用法律無法強制執行的風險。 貴集團通過投標收購協議中所述的土地部分，地盤面積為1,407畝，而該等部分的土地使用權轉讓依法有效。
 - 附註10所述的合作協議為合法有效。

13. 主要證書／批文的概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設工程規劃許可證	部份
d. 建築工程施工許可證	部份
e. 預售許可證	部份
f. 工程竣工驗收備案證書／表	部份

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期的參考市值 (就並無恰當業權證明的物業而言) (人民幣元)
第三組－持有開發中	600,400,000	—
第四組－貴集團持有作未來開發的物業	3,755,900,000	—
第五組－貴集團將予收購	—	7,109,000,000
全部總計：	<u>4,356,300,000</u>	<u>7,109,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
18.	位於中國 湖南省 長沙市 天心區 湘江中路東側的 滙景發展環球中心	滙景發展環球中心位於湘江中路東側及湘江沿岸。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個商業發展。	於估值日期，該物業處於在建中狀態。	6,216,300,000 (貴集團應佔 權益(49%)： 3,045,987,000)
		滙景發展環球中心佔據兩幅總地盤面積約27,081.00平方米的土地，將發展為商業綜合體項目。於估值日期，該項目處於在建狀態，預定於2019年12月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，該項目的總建築面積將合共約為296,614.10平方米。		
		於估值日期，該物業由整個滙景發展環球中心項目組成。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。		
		誠如貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,553,100,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣2,023,300,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2051年1月30日屆滿。		

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權出讓合同 — 第2011000032號及第2016000014號(日期分別為2011年2月17日及2016年2月3日)，湖南發展高新置業有限公司(「湖南發展」，貴集團的非全資合資企業)已訂約獲授兩幅總地盤面積約27,081平方米的土地的土地使用權，自土地交付之日起計，作商業用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已悉數支付。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 建規[地]字第出[2015]0038號及出[2015]0025號，湖南發展已獲授前述地盤面積約41,648.8平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證 — 長國用(2015)第068936號及長國用(2016)第049942號，湖南發展已獲授兩幅總地盤面積約27,081平方米的土地的土地使用權，當中作商業用途的年期於2051年1月30日屆滿。
4. 根據以湖南發展為受益人所發出的建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第建2[2016]0050號，滙景發展環球中心總建築面積合共約296,614.10平方米的建設工程已獲批准施工。
5. 根據以湖南發展為受益人所發出的兩份建築工程施工許可證第430101201606300201號及第430101201606300301號，相關地方當局已批准滙景發展環球中心總建築面積合共約296,614.1平方米的工程施工。
6. 根據以湖南發展為受益人所發出之預售許可證 — 長住建委售許字(2017)第0111號變更，貴集團有權向買方出售滙景發展環球中心的部份(相當於總建築面積合共約178,485.45平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	
		總建築面積 (平方米)	停車位數目
第三組 — 持有開發中	寫字樓／公寓	178,485.45	—
	零售	34,775.16	—
	停車位	18,681.77	1,417
	附屬設施／其他	64,671.72	—
	總計：	296,614.10	1,417

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積合共約42,948.70平方米的多個寫字樓單位及公寓單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣792,118,515元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣7,321,900,000元。

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的公寓單位、寫字樓單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的公寓單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣24,000元、寫字樓單位的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元、零售單位(一樓)的單價介乎每平方米人民幣80,000元至人民幣150,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣240,000元至人民幣300,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 湖南發展已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 湖南發展已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟審查中的消防除外；及
- c. 湖南發展有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，湖南發展不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則湖南發展不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，湖南發展有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

12. 主要證書／批文的概要載列如下：

- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第三組一 貴集團持有開發中	6,216,300,000
全部總計：	<u>6,216,300,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
19.	位於中國 浙江省 平湖市 曹金路及大橋路 交界的名為 平湖第一地塊 的一幅土地	物業位於湖市曹金路及大橋路交匯處。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境包括數個帶有臨街商舖的住宅開發項目。 物業佔地約25,114.30平方米。經貴集團建議，於估值日期，項目建設尚未開工，且並無有關該項目的特定計劃。 已授出物業土地使用權，期限截至2084年4月14日，作住宅用途。	於估值日期，物業為一片空地。	無商業價值

附註：

1. 根據國有土地使用權一平湖國用(2014)地03113號，一幅地盤面積約25,114.30平方米之土地的土地使用權已授予目標公司E的全資附屬公司，期限截至2084年4月14日，用作住宅用途。
2. 根據規劃條件一平建規設(2013)121號，上述土地的最高容積率為2.5。
3. 由於目標公司E的全資附屬公司的購股權轉讓於估值日期尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣608,400,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)。

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

當地多項在物業的性質、用途、地盤面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為位於緊鄰標的物業之地區的住宅地區，已於2017年至2018年交易。該等可資比較場地之樓面地價就住宅用地而言介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設樓面地價。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
- a. 根據企業境外投資管理辦法，上述股權轉讓涉及境內企業的境外投資，必需進行相關的境外投資項目審批或備案手續。完成手續後，本股權轉讓協議可強制執行，而 貴公司可履行其義務。
5. 主要證書／批准之概要列示如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 無
 - b. 建築用地規劃許可證 不適用
 - c. 國有土地使用權證書 有
 - d. 建設工程規劃許可證 不適用
 - e. 建築工程施工許可證 不適用
 - f. 預售許可證 不適用
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表 不適用
6. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為以下組別，吾等認為，在其現況下，各組別於估值日期的市價如下：

組別	於估值日期 現況下之市值 (人民幣元)	於估值日期之 參考市值(就並無 正式產權證書的 物業而言) (人民幣元)
第五組一 貴集團將予收購	無商業價值	608,400,000
全部總計	無商業價值	608,400,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
20.	位於中國 浙江省 平湖市 漕兌路與大勝路 交界的名為 平湖第二地塊 的一幅土地	物業位於湖市漕兌路及大勝路交匯處。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境包括數個帶有臨街商舖、公園及學校的住宅開發項目。 物業佔地約37,218.30平方米。經貴集團建議，於估值日期，項目建設尚未開工，且並無有關該項目的特定計劃。	於估值日期，物業為一片空地。	無商業價值
		已授出物業土地使用權，期限截至2054年4月14日，作酒店及餐廳用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權一平湖國用(2014)地03114號，一幅地盤面積約37,218.30平方米之土地的土地使用權已授予目標公司F的全資附屬公司，期限截至2054年4月14日，作酒店及餐廳用途。
2. 根據規劃條件一平建規設(2013)156號，上述土地的最高容積率範圍為2.5至3.5。
3. 由於目標公司F的購股權轉讓於估值日期尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣481,200,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)。

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析在物業的性質、用途、地盤面積、佈局及便利性等特徵與標的物業相若的當地土地之各項相關銷售證據。所選擇的可資比較土地為位於鄰近標的物業之地區的商業土地，已於2016年至2018年交易。該等可資比較場地之樓面地價就商業用地而言介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣4,000元。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設樓面地價。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
- a. 根據企業境外投資管理辦法，上述股權轉讓涉及境內企業的境外投資，必需進行相關的境外投資項目審批或備案手續。完成手續後，本股權轉讓協議可強制執行，而 貴公司可履行其義務。
5. 主要證書／批准之概要列示如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 無
 - b. 建築用地規劃許可證 不適用
 - c. 國有土地使用權證書 有
 - d. 建設工程規劃許可證 不適用
 - e. 建築工程施工許可證 不適用
 - f. 預售許可證 不適用
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表 不適用
6. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為以下組別，吾等認為，在其現況下，各組別於估值日期的市價如下：

組別	於估值日期 現況下之市值 (人民幣元)	於估值日期之 參考市值(就並無 正式產權證書的 物業而言) (人民幣元)
第五組一 貴集團將予收購	無商業價值	481,200,000
全部總計	無商業價值	481,200,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
21.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 樟深路與景福路 交界的豐華公館	<p data-bbox="528 391 919 544">該物業位於東莞市樟木頭鎮樟深路與景福路交界處。公共交通便利及社區設施齊備。周邊環境包括幾個帶有臨街商舖的商業開發項目。</p> <p data-bbox="528 583 919 800">豐華公館佔據一幅地盤面積約6,042.40平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。於估值日期，該項目處於在建狀態，預定於2020年6月竣工。如貴集團所告知，於竣工後，該項目的總建築面積將合共約為18,894.27平方米。</p> <p data-bbox="528 838 919 927">於估值日期，該物業包括豐華公館的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註6。</p> <p data-bbox="528 966 919 1119">誠如貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣116,900,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣101,800,000元。</p> <p data-bbox="528 1157 919 1217">該物業所獲授作住宅用途的土地使用權於2068年12月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業處於在建中狀態。	無商業價值

附註：

1. 根據建設用地規劃許可證—第2004-18-10005號，東莞市豐華汽車銷售服務有限公司(「豐華汽車」)已獲授一幅地盤面積約6,042平方米的土地的規劃許可。
2. 根據國有土地使用權證—東府國用(2004)第特808號，豐華汽車已獲授一幅地盤面積約6,042.4平方米的的土地的使用權，作住宅及商業用途，將於2068年12月27日屆滿。
3. 根據以豐華汽車為受益人所發出的2份建設工程規劃許可證建字第2018-18-1028號至2018-18-1029號，豐華公館總建築面積合共約18,894.272平方米的建設工程已獲批准施工。
4. 根據以豐華汽車為受益人所發出的2份建築工程施工許可證第441900201810240101號及第441900201810240201號，相關地方當局已批准豐華公館(包括該物業)總建築面積合共約18,894.272平方米的工程施工。
5. 根據豐華汽車與東莞市滙景嘉諾置業有限公司(「滙景嘉諾置業」，貴公司之間接全資附屬公司)簽訂的日期為2019年3月25日的在建工程轉讓協議，該物業已簽約轉讓予滙景嘉諾置業。轉讓已於2019年11月完成。
6. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

組別	用途	規劃	停車位數目
		總建築面積 (平方米)	
第五組—待收購	住宅	14,568.34	—
	商業	346.87	—
	停車位	1,137.50	91
	附屬設施/其他	2,841.56	—
	總計：	18,894.27	91

7. 假設該物業於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣236,900,000元。
8. 由於轉讓於估值日期尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣234,300,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)。

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣39,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣84,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

9. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 附註5中提及的在建工程轉讓協議乃屬合法及有效。

10. 主要證書／批文的概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	不適用
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	國有土地使用權證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	不適用
g.	工程竣工驗收備案證書／表	不適用

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期的 參考市值(就並 無恰當業權證明 的物業而言) (人民幣元)
第五組 — 貴集團將予收購	無商業價值	234,300,000
全部總計：	無商業價值	234,300,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
22.	位於中國 廣東省 東莞市 南城區的 南城蛤地片區項目	<p>南城蛤地片區項目位於南城區。周邊環境為舊住宅區及工業區混合形式。</p> <p>經 貴集團建議，南城蛤地片區項目正在申請「三舊改造計劃」，並佔用兩幅土地。於改造後，總地盤面積將約為29,519.41平方米，作新型產業用途(M0)。建議計容積率建築面積約為88,557.00平方米。</p> <p>於估值日期，已在其上建造若干工業樓宇及構築物。</p> <p>該物業一幅地盤面積約14,266平方米的土地已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2042年9月屆滿。該物業另一幅地盤面積約15,253.41平方米的土地已獲授土地使用權，由集體所有，作工業用途。</p>	於估值日期，物業出租作工業用途，將用於「三舊改造計劃」。	<p>無商業價值</p> <p>於估值日期 計算的金額 人民幣元</p> <p>865,700,000</p>

附註：

1. 根據一份建設用地批文以及若干已提交的申請表及有關政府部門的回覆，地盤面積約15,253.41平方米的地塊的土地使用權將於申請程序完成後重新出讓予目標公司A。
2. 根據國有土地使用權證—東府國用(1996)第特99號，目標公司B已獲授一幅地盤面積約14,266.00平方米的土地的土地使用權，作工業用途，自1992年9月至2042年9月止為期50年。

3. 根據目標公司A全體股東、目標公司B全體股東及滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司)簽署的日期為2018年2月3日的合作框架協議，各方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
4. 根據日期為2018年2月3日的股份轉讓協議，目標公司A全體股東與目標公司B全體股東已同意將目標公司A及目標公司B的100%股份轉讓予滙景集團，惟須達成先決條件。
5. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。
6. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額為人民幣865,700,000元。
7. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣29,519,000元。
8. 吾等對計算值的評估乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為新興工業用途(MO)，並將發展為住宅綜合體，總建築面積約為88,557平方米，惟須向政府支付土地出讓金約人民幣79,000,000元。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率總建築面積屬合理範圍內。
9. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註4所述的股份轉讓協議為合法有效。
10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組— 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的 清溪三中片區項目	清溪三中片區項目位於清溪鎮。 周邊環境為舊住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，清溪三中片區項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅土地。於改造後，地盤面積將約為35,945.34平方米，作住宅及商業用途。建議計容積率的總建築面積約為107,835.00平方米。 於估值日期，一幅地盤面積約35,945.34平方米的土地上建有多幢總建築面積約16,343.21平方米的工業大廈及結構物。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年2月11日屆滿。	於估值日期，該物業由 貴集團佔用作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	58,600,000 於估值日期的 計算值 人民幣元 681,600,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證一東府國用(2004)第特194號，松森家俱(東莞)有限公司(「松森家俱」，貴公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅地盤面積約35,945.34平方米的土地的土地使用權，作工業用途，於2054年2月11日屆滿。
2. 根據八份不動產權證書一粵(2018)東莞不動產權第0280765號至0280770號、0280772號及0280773號，松森家俱已獲授一幅地盤面積約35,945.34平方米的土地的土地使用權作工業用途，於2054年2月11日屆滿。該物業由松森家俱擁有，作工業用途。
3. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額為人民幣681,600,000元。
4. 誠如 貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣35,945,000元。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已經識別並分析了與該物業具有相似特徵的地點的各種相關銷售證據。經選定的可比物業為臨近目標物業的區域內的工業物業，其與目標物業具有類似樓宇條件及設施，上述事項乃於2019年完成。該等可比物業的單位價格介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣3,900元。可比物業及該物業的位置、規模及其他特點的差異已加以適當調整及分析，以達致該物業的假定單位價格。
6. 吾等的計算值評估乃按以下假設及分析作出：
- a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，惟須向政府支付土地出讓金約為人民幣550,000,000元，並將發展為住宅綜合體，總建築面積約為107,835平方米。
- b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 松森家俱已獲得合法有效的國有土地使用權證及不動產權證，並有權根據相關證書使用、轉讓、出租或以其他方式合法處置相應的土地使用權及財產權。對按揭單位而言，在未經按揭持有人同意的情況下，松森家俱不得轉讓、出租、抵押或處置土地使用權(包括該土地上建設的各單位)。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第四組 — 貴集團持有作未來開發的物業	58,600,000
全部總計：	<u>58,600,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
24.	位於中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 的樟木頭寶山片區 項目	<p>樟木頭寶山片區項目位於樟木頭鎮。周邊環境為住宅區及工業區。</p> <p>誠如 貴集團所告知，樟木頭寶山片區項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用多幅土地。於改造後，地盤面積將約為171,330.12平方米，作住宅及商業用途。建議計容積率的總建築面積約為385,000平方米。</p> <p>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。</p> <p>該物業的土地使用權屬國有土地及集體土地混合所有。</p>	於估值日期，該物業有部份已出租作工業用途。該物業有部份為荒地。整個物業將申請「三舊改造計劃」。	<p>無商業價值</p> <p>於估值日期的 計算值 人民幣元</p> <p>4,342,400,000</p>

附註：

1. 根據由東莞市樟木頭鎮墟鎮股份經濟聯合社(作為地盤面積約為89,123.38平方米作工業用途的集體用地之土地之擁有人)與滙景集團有限公司(滙景集團，貴公司的間接全資附屬公司)簽訂，日期為2013年8月14日的合作協議，雙方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
2. 根據由東莞市樟木頭鎮樟羅股份經濟聯合社(作為總地盤面積約為27,767.96平方米兩幅作工業用途的集體用地之土地之擁有人)與滙景集團簽訂，日期為2014年10月26日的合作協議，雙方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
3. 誠如 貴集團告知及根據樟木頭鎮政府頒佈的東莞樟木頭鎮(街)寶山地「三舊改造計劃」土地及建築調查名單，該物業有多幅土地，佔地總面積約171,330.12平方米。
4. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。

5. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的計算值約為人民幣4,342,400,000元。
6. 吾等的計算值評估乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，惟須向政府支出土地出让金約人民幣616,000,000元，並將發展為一個綜合體，總建築面積約為385,000平方米。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1及2所述的合作協議為合法有效。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
25.	位於中國 廣東省 東莞市 虎門鎮 的虎門新灣片區項目	<p>虎門新灣片區項目位於虎門鎮。周邊環境為工業區新開發地區，連接濱海大道及太沙路，公共設施及社區設施仍在開發中。該處距虎門鎮中心3公里，及距廣州南沙8公里。</p> <p>誠如 貴集團所告知，虎門新灣片區項目正申請「三舊改造計劃」。於改造後，地盤面積將約為14,909.70平方米，作住宅及商業用途。建議計容積率的總建築面積約為44,730.00平方米。</p> <p>於估值日期，已於該處建成多幢工業大廈及構築物。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2047年8月10日屆滿。</p>	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	<p>無商業價值</p> <p>於估值日期的 計算值 人民幣元</p> <p>405,000,000</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—東府國用(1997)第特315號，業主已獲授一幅地盤面積約14,909.70平方米的的土地的土地使用權，作工業用途的年期為50年，於2047年8月10日屆滿。
2. 根據兩份不動產權證—粵房地證字第C4275867號至868號，業主擁有一幅地盤面積約14,909.70平方米的的土地的土地使用權，以及總建築面積合共約8,172.16平方米的物業。
3. 根據東莞市「三舊」改造領導小組辦公室所發出日期為2011年12月14日有關虎門鎮新灣區土地(44190012184-1)「三舊改造計劃」的批覆，東莞市政府已批准及同意將土地的土地用途改為住宅及商用的計劃，容積率為3.0，並透過協議轉讓基準授予土地擁有人。

4. 根據業主與滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司間接全資附屬公司)簽署的日期為2017年1月17日的土地使用權轉讓協議，地盤面積約為14,909.70平方米的土地的土地使用權已簽約轉讓予滙景集團。總土地出讓金為人民幣145,500,000元。
5. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。
6. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣405,000,000元。
7. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣14,910,000元。
8. 吾等的計算值評估乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，惟須向政府支付土地出讓金約人民幣222,000,000元，並將發展為住宅綜合體，總建築面積約為44,730平方米。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
9. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註4所述的土地使用權轉讓協議為合法有效。
10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組— 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
26.	位於中國 廣東省 東莞市 洪梅鎮的 洪梅洪屋渦片區項目	洪梅洪屋渦片區項目位於洪梅鎮。 周邊環境為工業區，公共設施及 社區設施仍在開發中。 誠如 貴集團所告知，洪梅洪屋渦 片區項目正申請「三舊改造計劃」， 並佔用3幅土地。於改造後，地盤 面積將約為114,541.51平方米，作 新興工業(M0)用途。建議計容積率 的總建築面積約為462,176.00平方 米。 於估值日期，已於三幅總地盤面 積約115,541.51平方米的土地建成 多幢總建築面積約58,969.82平方 米的工業大廈及構築物。 該物業已獲授土地使用權，作工業 用途，年期於2053年8月17日、2054 年10月27日及2055年8月30日屆滿。	於估值日期，該物業出 租作工業用途，並將申 請「三舊改造計劃」。	123,300,000 於估值日期的 計算值 人民幣元 2,380,000,000

附註：

- 根據五份不動產權證—粵(2019)東莞不動產權第0199568號、0199569號、0200241號、0200243號及0200311號，三幅地盤面積合共約115,541.51平方米的土地的土地使用權已授予東莞市嘉益仕實業投資有限公司(「東莞市嘉益」，為 貴公司的間接全資附屬公司)，作工業用途，於2053年8月17日、2054年10月27日及2055年8月30日屆滿。而總建築面積約為58,969.82平方米的物業由東莞市嘉益擁有，作工業用途。
- 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置物業基準計算該等物業於估值日期的金額為人民幣2,380,000,000元。

3. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣50,000,000元。
4. 吾等的估值乃按下列基準及分析得出：
- a. 吾等已經識別並分析了與該物業具有相似特徵的地點的各種相關銷售證據。經選定的可比物業為臨近目標物業的區域內的工業物業，其與目標物業具有類似樓宇條件及設施，上述事項乃於2018年完成。該等可比物業的單位價格介乎每平方米人民幣1,700元至人民幣3,300元。可比物業及該物業的位置、規模及其他特點的差異已加以適當調整及分析，以達致該物業的假定單位價格。
5. 吾等的計算值評估乃按以下假設及分析作出：
- a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為新興工業(MO)用途，惟須向政府支付土地出讓金約人民幣451,000,000元，並將發展為商業及住宅綜合體，總建築面積約為462,176平方米。
- b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
6. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞市嘉益已取得合法有效的不動產權證，並有權根據相關證書使用、轉讓、出租或以其他方式合法處置相應的土地使用權及財產權。對按揭單位而言，在未經按揭持有人同意的情況下，東莞市嘉益不得轉讓土地使用權(包括該土地上建設的各單位)。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分為以下類別，吾等認為，於估值日期在現況下的各組市值載列如下：

組別	於估值日期在 現況下的市值 (人民幣元)
第四組 — 貴集團持作未來開發	123,300,000
全部總計：	<u>123,300,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
27.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮的 清溪鹿湖片區項目	清溪鹿湖片區項目位於清溪鎮。 周邊環境為舊住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，清溪鹿湖片區項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用4幅土地。於改造後，地盤面積將約為65,205.66平方米，作住宅及商業用途。建議計容積率的總建築面積約為195,618.00平方米。 於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年4月18日及2056年12月30日屆滿。	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期的 計算值 人民幣元 1,079,200,000

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證 — 東府國用(2007)第特338號、361號、381號及437號，已向業主授出總地盤面積約65,205.66平方米的4幅土地的土地使用權，年期於2054年4月18日及2056年12月30日屆滿，作工業用途。
2. 根據11份不動產權證 — 粵房地權證莞字第2600361962號至2600361972號，該物業總建築面積約為17,629.17平方米，乃由向業主擁有作工業用途。
3. 根據日期為2018年1月2日的股份轉讓協議，已訂約以按轉讓股份方式將該物業轉讓予東莞市滙景嘉萬置業有限公司(「東莞滙景嘉萬」)。根據該協議，該物業總建築面積約為74,475平方米的部分尚未獲得任何房屋所有權證或房地產所有權證。
4. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。
5. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣1,079,200,000元。

6. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣50,000,000元。
7. 吾等的計算值評估乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，惟須向政府支付土地出讓金約為人民幣1,155,000,000元，並將發展為住宅綜合體，總建築面積約195,618平方米。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註3所述的股份轉讓協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
28.	位於中國廣東省東莞市清溪鎮的清溪三星片區項目一	<p>清溪三星片區項目一位於清溪鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區。</p> <p>誠如 貴集團所告知，清溪三星片區項目一正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅土地。於改造後，地盤面積將約為30,157.20平方米，作住宅及商業用途。建議計容積率的總建築面積約為90,471.00平方米。</p> <p>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年11月24日屆滿。</p>	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	<p>無商業價值</p> <p>於估值日期的 計算值 人民幣元</p> <p>499,300,000</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證—東府國用(2005)第特16號，業主已獲授一幅地盤面積約30,157.20平方米的的土地的使用權，作工業用途的年期於2054年11月24日屆滿。
2. 根據八份不動產權證書—粵房地證字第C4283567號至C4283574號，業主已獲授一幅地盤面積約30,157.20平方米的的土地的使用權(包括該物業的土地使用權)。該總建築面積約20,838.82平方米的物業由業主擁有，作工業用途。
3. 根據日期為2017年4月24日及2018年8月2日之間的合作協議及四份補充協議，業主與東莞市滙景嘉愉置業有限公司(「東莞滙景嘉愉」，貴公司的間接全資附屬公司)已同意成立一家合資企業(由業主及東莞百滙分別擁有30%及70%權益)，以改造及開發該物業。
4. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。

5. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣499,300,000元。
6. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣30,157,000元。
7. 吾等的計算值評估乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，惟須向政府支付土地出讓金約人民幣534,000,000元，並將發展為住宅綜合體，總建築面積約為90,471平方米。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註3所述的合作協議及補充協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
29.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮 的沙田楊公洲片區 項目	<p>沙田楊公洲片區項目位於沙田鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區。</p> <p>誠如 貴集團所告知，沙田楊公洲片區項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅土地。於改造後，地盤面積將約為9,366.00平方米，作住宅及商業用途。建議計容積率的總建築面積約為28,098.00平方米。</p> <p>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，為期50年，年期自1996年12月30日起及於2046年12月29日屆滿。</p>	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	<p>無商業價值</p> <p>於估值日期的 計算值 人民幣元</p> <p>139,600,000</p>

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(1997)第特163號，業主已獲授一幅地盤面積約9,366.00平方米的的土地的使用權，為期50年，自1996年12月30日起及於2046年12月29日屆滿，作工業用途。
2. 根據2份房地產權證 — 粵房地產證字第0964012及0964013號，該物業總建築面積合共7,572.64平方米由業主擁有作工業用途。
3. 根據日期為2018年12月24日的三份股份轉讓協議，已訂約以按轉讓股份方式將該物業轉讓予東莞湛華實業投資有限公司（「東莞湛華」，貴公司的間接全資附屬公司）。
4. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。

5. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置物業基準計算該等物業於估值日期的金額為人民幣139,600,000元。
6. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣9,366,000元。
7. 吾等的計算值估計乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，惟須向政府支付土地出让金約人民幣130,000,000元，並將發展為工業綜合體，總建築面積約為28,098平方米。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註3所述的股份轉讓協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
30.	位於中國 廣東省 東莞市 清溪鎮 的清溪三星片區 項目二	清溪三星片區項目二位於清溪鎮。 周邊環境為舊住宅區及工業區。 誠如 貴集團所告知，清溪三星片區項目二正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅土地。於改造後，地盤面積將約為16,000平方米，作住宅及商業用途。建議計容積率的總建築面積約為48,000平方米。 於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。 該物業的土地使用權屬集體所有。	於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期的 計算值 人民幣元 264,200,000

附註：

1. 根據有期有償租賃土地合同書、有期有償租賃土地合同書補充協定及調解協定書，一幅地盤面積約16,000平方米的土地已出租予I公司，期限自1998年3月29日起至2048年3月29日止。
2. 根據日期為2017年5月13日的權利及責任轉讓協議，I公司已同意將附註1所述合同及協議的權利及責任轉讓予 貴公司間接全資附屬公司東莞市莞鋒實業投資有限公司（「東莞莞鋒」）。
3. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。
4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置物業基準計算該等物業於估值日期的金額為人民幣264,200,000元。
5. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣16,000,000元。

6. 吾等的計算值評估乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，惟須向政府支付土地出让金約人民幣284,000,000元，並將發展為住宅綜合體，總建築面積約為48,000平方米。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據與東莞市自然資源局進行的訪談，並無任何產權證的物業於交易後無法登記。然而，物業權益持有人於完成「三舊改造計劃」後可取得該物業的國有土地使用權證。轉讓並無任何產權證的物業存在根據適用法律無法強制執行的風險。倘上述土地涉及城市更新，受讓人可將其列為受益人。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在現況下的市值 人民幣元
31.	位於中國 廣東省東莞市 萬江區的 萬江共聯片區項目	萬江共聯片區項目位於萬江區。 周邊環境為舊住宅區及工業區混合形式。 經 貴集團建議，萬江共聯片區項目正在申請「三舊改造計劃」。於改造後，地盤面積將約為58,230.00平方米，建議計容積率的總建築面積約為174,690.00平方米。 於估值日期，已在其上建造若干工業樓宇及構築物。 物業土地使用權為共同擁有。	於估值日期，物業出租作工業用途，將用於「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期計算的金額 人民幣元 1,849,200,000

附註：

1. 根據日期為2015年6月18日的合作框架協議，東莞市萬江街道共聯股份經濟聯合社及滙景集團有限公司（「滙景集團」，貴公司之間接全資附屬公司）已同意透過申請「三舊改造計劃」共同開發物業。該物業的地盤面積約為58,230平方米。
2. 根據東莞市萬江街道經濟聯合社日期為2017年1月9日之股東代表大會投票記錄，98.3%股東代表同意上述合作框架協議內的條款。
3. 根據東莞市萬江街道經濟聯合社日期為2017年1月9日之股東代表大會投票記錄，委員會全部成員同意上述合作框架協議內的條款。
4. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。
5. 吾等認為於估值日期作參考用途按閑置土地計算之金額（假設已根據建議變更土地使用權及 貴公司根據「三舊改造計劃」提供之開發參數取得的產權證書）為人民幣1,849,200,000元。
6. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣58,230,000元。

7. 根據附註1所述的合作框架協議，東莞市萬江街道經濟聯合社於改造及項目竣工後有權獲得30%物業權益。根據此安排，估計安置費乃基於吾等的計算值人民幣1,103,500,000元。
8. 吾等的計算值評估乃根據以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供之資料，根據「三舊改造計劃」申請重建物業處於進行中。經 貴公司建議，物業土地使用權將變更為住宅及商業用途，惟須向政府支付土地出讓金人民幣269,000,000元，其將發展為總建築面積約174,690平方米的住宅小區。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
 - a. 附註1所述的框架協議為合法有效。
10. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為「第五組 — 貴集團將予收購」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期在 現況下的市值 人民幣元
32.	位於中國 廣東省 東莞市 沙田鎮的 沙田稔洲片區項目	沙田稔洲片區項目位於東莞市沙田鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區混合形式。 經 貴集團建議，沙田稔洲片區項目正在申請「三舊改造計劃」。於改造後，總地盤面積將約為77,688.10平方米，作新型產業用途(M0)。建議計容積率的總建築面積約為194,221.00平方米。 於估值日期，已在其上建造若干工業樓宇及構築物。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2055年4月17日屆滿。	於估值日期，該物業處於空置狀態且將申請「三舊改造計劃」。	無商業價值 於估值日期 計算的金額 人民幣元 754,200,000

附註：

1. 根據三份不動產權證書一粵(2017)東莞不動產權第0179772號至0179774號，業主已獲授一幅地盤面積約77,688.10平方米的土地的土地使用權，作工業用途，於2055年4月17日屆滿。該總建築面積約23,202.24平方米的物業由物業擁有人擁有，作工業用途。
2. 根據業主與東莞市滙景嘉信置業有限公司(「東莞滙景嘉信」，貴公司之間接全資附屬公司)於2019年3月20日簽訂之資產轉讓協議，該物業已簽約轉讓予東莞滙景嘉信。根據協議，該物業兩幢總建築面積約1,960平方米的樓宇並無隨附任何房屋所有權證或房地產所有權證。
3. 吾等概無就 貴集團並無持有適當產權證書的物業賦予任何商業價值。
4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閑置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額為人民幣754,200,000元。
5. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣1,259,000元。

6. 吾等的計算值評估乃按以下假設及分析作出：
 - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將作新型產業用途(M0)，惟須向政府支付土地出讓金約人民幣176,300,000元，並將發展為一個住宅及商業的綜合體，總建築面積約為194,221平方米。
 - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的建議計容積率的總建築面積屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據與東莞市自然資源局進行的訪談，並無任何產權證的物業於交易後無法登記。然而，物業權益持有人於完成「三舊改造計劃」後可取得該物業的國有土地使用權證。轉讓並無任何產權證的物業存在根據適用法律無法強制執行的風險。倘上述土地涉及城市更新，受讓人可將其列為受益人。
 - b. 附註2所述的股份轉讓協議為合法有效。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

稅收法規

所得稅

根據全國人大2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)，對於在中國境內設立機構或場所的外國投資和外國企業以及中國企業，將適用25%的統一所得稅稅率。根據《企業所得稅法》，在中國境外設立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，將統一按照其全球收入的25%徵收企業所得稅。

此外，根據《企業所得稅法》和國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業可支付給其非中國企業投資人的任何股息，都將適用預提稅稅率10%。另外，根據2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(在香港適用於2007年4月1日或之後開始的任意一個課稅年度所取得的收入，在中國大陸適用於2007年1月1日或之後開始的任意一個課稅年度所取得的收入)，對於一家在香港成立的公司從其中國附屬公司獲得的股息，如果在派息時持有各個此類中國附屬公司25%或以上的股權，則對有關股息徵收的預提稅稅率為5%，或者如果持有該附屬公司不到25%的股權，則為10%。根據2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業的股息收取人必須滿足某些要求才能取得稅收協定規定的優惠所得稅率。其中一個要求是納稅人必須是相關股息的「受益所有人」。獲中國企業派息的公司收取人要享受稅收協定的優惠稅收待遇，必須在取得股息前連續12個月以內任何時候均直接擁有該中國企業的一定股本比例。2015年8月27日，國家稅務總局發佈了「國家稅務總局關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告」(2015年11月1日生效並於2018年6月15日修訂)，適用於在中國承擔納稅義務的非居民納稅人享受稅收協定待遇的條件。根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》，非居民納稅人自行申報的，應當自行判斷能否享受協定待遇，並提交辦法第七條規定的相關報告表和資料。此外，各級稅務機關應當通過加強對非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定和國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

增值稅

根據1993年12月13日頒佈並於2017年11月19日最近一次修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，所有在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的實體和個人，必須繳納增值稅。

根據國家稅務總局2016年3月31日頒佈並於2016年5月1日實施的《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》，房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目須繳納增值稅。

土地增值稅

依照1993年12月13日頒佈、1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「《土地增值稅暫行條例》」）和1995年1月27日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「《土地增值稅暫行條例實施細則》」）規定，對轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所取得的收入，按扣除應扣項目後的增值額繳納土地增值稅。應扣項目包括：

1. 收購土地使用權支付的款項；
2. 土地開發的成本及開支；
3. 新建房及配套設施的成本及開支，或舊房及樓宇的估價；
4. 有關轉讓房地產的稅項；及
5. 財政部指定的其他扣除項目。

超出土地增值稅特定金額的累進稅率計算如下：

土地增值稅	土地增值稅稅率(%)
不超出扣減金額50%	30
超出扣減金額50%但不超出100%	40
超出扣減金額100%但不超出200%	50
超出扣減金額200%	60

倘納稅人興建及出售普通房，而增值額未超過中國法律許可的扣除項目總額的20%，則可免徵土地增值稅。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中華人民共和國境內轉移土地、房屋權屬的受讓人，無論是個人還是單位，應當繳納契稅。契稅稅率為3%到5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市政府在前述幅度內確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據於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：(1)對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女)，如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(2)對個人購買家庭第二套改善性住房，如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，減按2%的稅率徵收契稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2013年12月7日最近一次修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅根據相關土地的面積進行徵收。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》以及中華人民共和國國務院令2008第546號，對於在中國境內的企業，無論是國內企業還是外商投資企業，都按自有房產價值的1.2%或房產租金收入的12%繳納房產稅。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施以及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，對於房地產轉讓單據，包括房地產所有權轉讓單據，印花稅率為所載金額的0.05%；對於與權利有關的許可和證照，包括房屋產權證和土地使用權證，按件貼花人民幣5元。

城市維護建設稅和教育費附加

於2010年10月18日，國務院發佈《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起生效，以繼續向外商投資企業、外國企業及外籍個人徵收附加稅。與內資企業適用稅率相似，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用城市維護建設稅稅率如下：納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業、外國企業及外籍個人適用教育費附加統一為3%。

關於外匯登記及外匯兌換的法規

外匯兌換

根據於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日以及於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及外管局及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，就經常賬戶項目(例如貿易相關收支、以及支付利息及股息)而言，人民幣可兌換為其他貨幣。就資本賬戶項目(例如直接股本投資、貸款及撤資)而言，兌換人民幣為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外，須經外管局或其地方分局事先批准。與中國境內進行的交易有關的款項須以人民幣支付。除另獲批准，否則中國公司須當將自海外收取的外匯調回境內，或將有關款項存放境外。外商投資企業可將外匯存放於指定外匯銀行的經常賬戶內，惟不得超過外管局或地方分局所設定的上限。根據國家相關規定及法規，經常賬戶下的外匯所得款項可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構。就資本賬戶下的外匯所得款項而言，則須經外管局批准後才可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構，惟倘根據國家相關規定及法規毋須取得有關批准則除外。

根據於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效的《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**」)，上述登記由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

以下為本公司組織章程大綱及細則的若干條文與開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司於2019年1月9日根據開曼群島公司法(第22章)(1961年第3號法例,經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括經修訂及重列組織章程大綱(「大綱」)及經修訂及重列組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東所承擔責任以彼等當時各自所持有股份之未繳股款(如有)為限,而本公司之成立宗旨並無限制(包括作為投資公司),及本公司擁有且能夠全面行使公司法第27(2)條所規定作為一名有完全行為能力的自然人可行使之全部職能,而不論是否涉及公司利益。由於本公司為獲豁免公司,故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易,惟就促進本公司在開曼群島境外之業務而進行者除外。

(b) 本公司可通過特別決議案修訂大綱所列之任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於2019年12月11日獲有條件採納並自上市日期起生效。以下為細則若干條文之概要:

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法的規限下,倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份,則股份或任何類別股份所附的所有或任何特別權利可(除非該類別股份的發行條款另有規定)藉由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適

用於上述各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)應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，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人(不論彼等所持股份數目)。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為遭變更。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案：

- (i) 增設新股份，以增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份劃分為多個類別，並分別將本公司於股東大會或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為細的股份；
或
- (v) 註銷於決議案通過當日仍未獲承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額。

本公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本或任何股本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所訂明的格式或董事會可能批准的相關其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管有前述規定，只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的權屬可以依據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的

聯交所規則及規例予以證明及轉讓。本公司就其上市股份存置的股東名冊(無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)可採用非可辨識的形式記錄公司法第40條所規定的詳情，前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人親身或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會有絕對酌情決定權在任何時候將股東名冊總冊中之任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊中之任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文件向本公司繳付董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定的應付最高費用)，而轉讓文件已正式繳付印花稅(如適用)，且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(及倘轉讓文件由其他人士代為簽署，則包括該名人士如此行事的授權書)送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

按聯交所的規定在任何報章以廣告方式或透過任何其他途徑發出通告後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理股份過戶登記。暫停辦理過戶登記期間合計每年不得超過三十(30)天。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司在購回可贖回股份以作贖回方面，不經市場或投標購回的價格不得超過本公司在股東大會上所決定的價格上限。倘以投標購回，則須向所有股東提供投標機會。

董事會可接受無償交回的任何繳足股份。

(vi) 本公司的任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或溢價計算)。催繳股款可一次付清,亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付,則欠款人士須按董事會可能同意接受的有關利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期間的有關款項的利息,惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為恰當,可向任何願意預繳股款的股東收取就其持有任何股份應付的全部或任何部分未催繳及未付股款或分期股款(以貨幣或貨幣等值項目繳付),而本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的有關利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款,董事會可向股東發出不少於十四(14)個完整日的通知,要求彼支付尚未支付的催繳股款,連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的任何利息,並聲明若在指定時間或之前仍未付款,則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不遵守有關通知的要求,則有關該通知的任何股份於其後在支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東,惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日至實際付款日期的有關利息,息率由董事會釐定,惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事*(i) 委任、退任及罷免*

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。將輪席退任的董事須包括希望退任且不參加膺選連任的董事。任何其他將退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多名董事上次乃於同一日獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會成員名額。任何獲委任以填補臨時空缺的董事，僅任職至其獲委任後的首次股東大會為止，並須於該大會上重選連任；而任何獲委任以增加現有董事會成員名額的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事罷免(惟並不損害該董事就彼與本公司的任何合約被違反而提出的損害賠償申索的權利)，且本公司股東可藉普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

董事如有下述情形，即須停任董事職位：

(aa) 彼向本公司提交書面通知辭職；

(bb) 精神不健全或去世；

(cc) 未經特別批准而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決將其撤職；

(dd) 彼破產或接獲針對彼作出的破產接管令或暫停付款或與其債權人訂立債務重整協議；

(ee) 彼被法律禁止擔任董事；或

(ff) 彼因法律的任何條文須停任董事或根據細則被罷免。

董事會可委任一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情決定權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情決定權時，須遵守董事會可能不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法、大綱及細則的規定，及在賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下，董事可(a)決定發行具有或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)發行任何股份，發行條款為本公司或其持有人有權選擇贖回該等股份。

董事會可發行認股權證或可轉換證券或類似性質的證券，賦予其持有人權利按董事會可能釐定的有關條款認購本公司股本中的任何類別股份或證券。

在遵照公司法及細則的條文及(如適用)聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈發售或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理登記聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、執行或批准的一切權力及一切行為及事宜，而該等權力、行為及事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或執行。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附帶抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於應付酬金的相應期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事履行職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金，作為任何一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事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可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(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任何現任董事或過往董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，任何上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將任何儲備或基金(包括股份溢價賬及損益賬)當時的進賬金額全部或任何部分資本化(不論該款項是否可供分派)，方式為將該等金額用於繳足未發行股份，以供配發予(i)本公司及／或其聯屬人士(指直接或透過一家或多家中間公司間接地控制本公司或受本公司控制或與本公司受共同控制的任何個人、法團、合夥公司、聯營公司、股份公司、信託、未註冊的聯營公司或其他實體(本公司除外))的僱員(包括董事)，時間為根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬後，或(ii)將獲本公司就運作任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而予以配發及發行股份的信託的受託人。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，以作為離職補償或有關退任的代價(此項付款並非董事根據合約的規定而享有)，須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事貸款及提供貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出為香港法例第622章公司條例所禁止的任何貸款，猶如本公司為一家在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中擁有的權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位(本公司的核數師除外)，任期及條款可由董事會釐定，而董事可收取任何細則規定或據此給予任何酬金以外的額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本

公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或在該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可促使以其認為在各方面均屬適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金)。

董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位任期的合約或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；而任何此等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得被撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立的受託關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中所得的任何酬金、溢利或其他利益。倘董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質(倘董事知悉其當時的利益關係)，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人於當中涉及重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得被列入法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人因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的款項或招致或承擔的債務責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押品而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)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品或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士同樣擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關且無授予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所未獲賦予的特權或利益的其他安排的任何建議或安排。

(c) 董事會議事程序

董事會如認為合適，可舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上產生的問題，須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 更改組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 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或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通告已根據細則正式發出)並有權投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案須於通過後十五(15)天內提交開曼群島公司註冊處處長。

按照細則的定義，普通決議案指在股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通告已根據細則正式發出)並有權投票的本公司股東以簡單大多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或委派代表或(若股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡用其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

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。除非大會主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(或若股東為公司，由其正式授權代表)或委派代表出席的股東可投一票，惟倘超過一名受委代表獲身為結算所(或其代理人)的股東委任，各有關受委代表於以舉手方式表決時可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或本公司任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據此規定獲授權的人士應被視為獲正式授權(無需進一步事實憑證)及有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人士為該結算所(或其代理人)所持有本公司股份的登記持有人(包括若允許舉手投票，作出獨立投票的權利)。

倘本公司知悉任何股東根據聯交所的規則須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限制僅投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則由或代表該股東作出而違反該規定或限制的任何票數將不予計算。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月且不得超過採納細則日期起計十八(18)個月，除非較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會須在一名或多名於遞交要求當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要

求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生之所有合理開支。

(iv) 會議通告及其商議的事務

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通知。該通告不包括送達或視作送達通告當日及發出通告當日，且須列明大會舉行的時間及地點，及將於會上考慮之決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

此外，每份股東大會通告須寄發予本公司全體股東(按照細則或所持股份的發行條款規定無權收取本公司發出的該等通告的股東除外)及(當中包括)本公司當時的核數師。

任何人士根據細則收取或發出的任何通告，均可親身向本公司任何股東送達或送遞、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或於報章公佈，並須遵守聯交所的規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送遞通告。

在股東特別大會及股東週年大會上所處理的一切事務，均被視為特別事務，惟在股東週年大會上所處理的以下各項事務均被視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會與核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師酬金。

(v) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任主席。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或委派受委代表出席且有投票權的股東。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別大會(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席本公司股東大會或類別股東大會並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表其代表的個人股東行使該名個人股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表其代表的公司股東行使該名公司股東可行使的相同權力，猶如其為個人股東。股東可親身(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支款項及有關該等收支的事項，及本公司的物業、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無任何權利查閱本公司任何會計記錄或賬簿或文件，除非法例賦予或董事會或本公司在股東大會上授予該權利。然而，獲豁免公司須於接獲稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的命令或通知後以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬簿或當中部分的副本。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附加的所有文件)的副本，連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日於發出股東週年大會通告的同時寄交每名按照細

則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可寄發自本公司年度賬目摘錄的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為代替，惟任何該等人士可向本公司送達書面通知，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期須直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於核數師任期屆滿前隨時於任何股東大會上以特別決議案將其罷免，並可於該大會上以普通決議案委任另外一名核數師出任其餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東可能決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照可能為除開曼群島以外其他國家或司法權區的公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會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。

細則規定股息可自本公司的已變現或未變現溢利或自任何撥自溢利而董事決定不再需要的儲備作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切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被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派付股息的任何一個或多個部分期間的股份實繳股款比例分配及派付。如股東結欠本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將股東現時應付本公司的全部數額(如有)自應付股東或與任何股份有關的任何股息或其他款項中扣除。

當董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而按董事會的酌情決定議決(a)以配發入賬列為繳足股款的股份方式派發全部或部分有關股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金代替獲配發股份的

形式收取股息(或部分股息)，或(b)有權獲派有關股息的股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替全部或部分股息。

本公司在董事會建議下，亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足股款的股份方式派發全部股息，而不給予股東任何選擇以現金代替獲配發股份的形式收取股息的權利。

本公司應以現金向股份持有人支付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的方式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人在股東名稱上顯示的地址，或寄往持有人或聯名持有人可能以書面指示的任何有關人士及有關地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張有關支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，而當付款銀行支付支票或股息單後，即代表本公司已充分解除責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上已議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的形式支付全部或部分股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，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。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關於任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的該等其他地點免費供股東查閱最少兩(2)個小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會訂明的較低金額的費用後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最多1.00港元或董事會訂明的較低金額的費用。

(i) 少數股東被欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東在被欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有若干本公司股東可採取的補救辦法，其概述見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時分派任何一個或多個類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產超過足夠償還清盤開始時的全部繳足股本的數額，則超額資產將根據該等股東分別所持股份的已繳足數額按比例公平分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分派予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派將盡可能令股東按開始清盤時分別持有已繳足或應已繳足股本按比例承擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物形式分派予股東，而不論該等資產為一類財產或多類不同的財產。就此而言，清盤人可就前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的有關價值，並可決定股東或不同類別股東間如何分派。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當並為股東利益而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司作出的任何行動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股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因而依據開曼群島法律經營業務。下文所載為開曼群島公司法若干條文(此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區的相當規定有差異)的概要，儘管此舉並非意在涵蓋所有適用的約制及例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅務的所有事項的完整概覽：

(a) 公司經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島境外進行。本公司須每年將其週年申報表向開曼群島公司註冊處處長備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

(b) 股本

公司法規定若公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配發及以溢價發行股份的溢價，該公司可選擇不按上述條文處理。

在不抵觸其組織章程大綱及細則的規定(如有)前提下，公司法規定該公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足該公司準備作為繳足紅股向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及購回(以公司法第37條的規定為準)；(d)撤銷該公司的開辦費用；及(e)撤銷該公司發行股份或債權證的費用或就該公司發行股份或債權證而支付的佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在建議的支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期應付的債項。

公司法規定，經開曼群島大法院(「法院」)確認，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司本身或其控股公司股份的財務資助

在開曼群島並無對公司向另一名人士提供財務資助用於購買或認購該公司本身或其控股公司股份的法定限制。相應地，倘一家公司的董事在審慎履行職責及

誠信行事時認為為了該公司的適當目的及利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司的公司組織章程細則許可，則公司可購買本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無授權購買的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購買的方式及條款前，公司不得購買本身的任何股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不可贖回或購買本身的任何股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購買的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購買前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份而被記入股東名冊，然而，儘管存在上文所述規定，公司組織章程細則或公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何大會投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購買本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且遵守公司組織章程大綱及細則的規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述外，並無有關派息的法律規定。根據英國判例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從溢利中派付。

公司不得就庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他形式作出公司資產的任何其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

(f) 保障少數股東及股東訴訟

法院一般預期會依從英國判例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的有關方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，及倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或公司本身購回公司任何股東的股份，並因此削減公司的資本(倘股份由公司本身購回)的命令，以作為清盤令的替代命令。

一般而言，股東對公司的索償，須根據於開曼群島適用的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，

須為公司的最佳利益忠實、本著誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉態度及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬簿記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬簿不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋有關的交易，則不視為存置正確賬簿記錄。

獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬簿或當中部分的副本。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

- (1) 開曼群島所頒佈對溢利、收入、收益或增值徵稅的法律並不適用於本公司或其業務；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或性質為遺產稅或承繼稅的任何稅項。

對本公司的保證自2019年1月16日起計二十年期間有效。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區內而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無參與訂立任何其他雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄冊

註冊辦事處通知書為公開記錄的資料。現任董事及替任董事(如適用)名單可透過公司註冊處處長供任何人士付費查閱。按揭登記冊公開供債權人及股東查閱。

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄冊副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予彼等該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。股東名冊須載有公司法第40條規定的資料。股東名冊分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介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)。

(o) 董事及高級人員的登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)天內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司超過25%股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須存置實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制清盤、(b)自動清盤或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤或公司無力償債或在法院認為屬公平公正的情況下清盤。倘公司任何股東基於公司清盤乃屬公平公正作為連帶責任人入稟法院，則法院可發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管日後公司事務經營操守的命令，或發出授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或公司本身購回公司任何股東的股份的命令。

如公司(有限期公司除外)以特別決議案議決或公司於股東大會上透過普通決議案作出決議，公司因無力償還到期債務而自動清盤，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(對清盤有利的業務除外)。

為進行公司清盤程序及輔助法院進行公司清盤程序，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，公司的所有財產將由法院保管。

待公司的業務完全清盤後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及售出公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。召開最後股東大會須按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出最少21天的通知，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。在持異議股東有權向法院表達其觀點認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公平值的同時，在無證據顯示管理層存在欺詐或不誠實行為的情況下，法院不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的收購建議所涉及股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知要求持異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。持異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。持異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則可能規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島《2018年國際稅務合作(經濟實質)法》(International Tax Cooperation (Economic Substance) Law, 2018) (「經濟實質法」)，「相關實體」須完成經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，如本公司；但不包括為開曼群島境外稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)的稅務居民，其毋須完成經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函件，當中概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。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. 有關本公司及本公司附屬公司的其他資料**1. 本公司註冊成立**

本公司於2019年1月9日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-111, Cayman Islands。我們已於香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓2403-2408室，並已於2019年3月20日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為一家非香港公司。劉金國先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

本公司於開曼群島註冊成立，我們的營運須遵守組織章程大綱、組織章程細則以及開曼公司法。組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼公司法若干方面的概要載於本招股章程附錄五。

2. 本公司股本變動

於2019年1月9日本公司註冊成立之日，本公司擁有法定股本380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

自本公司註冊成立之日起直至本招股章程日期，本公司股本出現以下變動：

- (a) 於2019年1月9日本公司註冊成立時，Sharon Pierson獲配發及出現一股未繳股款的股份。同日，Sharon Pierson向倫瑞祥先生轉讓該一股未繳股款的股份；
- (b) 於2019年3月25日，倫瑞祥先生按面值1.00港元向匯盈轉讓一股未繳股款的股份；
- (c) 於2019年3月27日，匯盈及匯盛分別獲配發及發行98股及一股股份；及
- (d) 根據本公司全體股東於2019年12月11日通過的書面決議案，本公司藉進一步增設9,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至100,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)。

緊隨資本化發行及全球發售完成後(但不計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份及因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或根據首次公開發售後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)，本公司的

已發行股本將為52,540,000港元，分為5,254,000,000股股份，全部已繳足或入賬列為繳足，以及4,746,000,000股股份將維持不予發行。

除因超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的任何購股權獲行使而發行者外，目前無意發行本公司任何法定但未發行股本，且未經股東於股東大會上批准前，將不會發行股份以致令本公司控制權出現實際改變。

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

除上文及下文「3.本公司全體股東於2019年12月11日通過的書面決議案」分節所披露者外，自本公司註冊成立以來，股本並無任何變動。

3. 本公司全體股東於2019年12月11日通過的書面決議案

根據本公司全體股東於2019年12月11日通過的書面決議案：

- (a) 我們批准及採納組織章程大綱及組織章程細則以取代及廢除本公司當時的組織章程大綱及組織章程細則，自上市日期起生效；
- (b) 本公司的法定股本將由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；
- (c) 待本招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」一節所載列的條件獲達成或豁免後：
 - (i) 批准資本化發行、全球發售及超額配股權，並授權董事根據資本化發行、全球發售及超額配股權配發及發行新股份；
 - (ii) 批准本公司向中國銀河(為其本身及代表配售包銷商)授出超額配股權，據此中國銀河可要求本公司配發及發行最多合共118,214,000股額外新股份，以補足(其他包括)配售中的超額配發；
 - (iii) 批准上市及授權董事進行上市；

- (iv) 在上市規則第10.08條的限制的規限下，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或可認購股份或有關可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將會或可能須行使上述權力的要約、協議或選擇權，惟董事已配發或同意將予配發的股份總數(根據(aa)供股、(bb)以股代息計劃或配發股份以代替全部或部分股份股息的類似安排、(cc)根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使、(dd)股東在股東大會授出的特別授權而進行者除外)不得超逾以下兩者之和：(1)緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目(但不計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據首次公開發售後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(倘進行股份合併或分拆，則可予調整))的20%；及(2)本公司根據下文(iv)分段所述購回股份的一般授權購回的股份(如有)數目。該授權的有效期自決議案獲通過起直至下列最早發生者屆滿：(I)本公司下屆股東週年大會結束時；(II)任何適用法律或組織章程細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會的限期屆滿時；及(III)該項決議案所給予董事的授權被股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂或重續當日(「有關期間」)；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市而獲證監會及聯交所就此目的認可的任何其他證券交易所根據所有適用法律及上市規則的規定購回股份，惟股份總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數(但不計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據首次公開發售後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(倘進行股份合併或分拆，則可予調整))的10%，而該授權於有關期間一直有效；及
- (d) 待上市委員會批准根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權及根據首次公開發售後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上市及買賣以及股份開始在聯交所買賣後，批准、認可、確認及採納首次公開發售前購股權計劃的規則，批准及採納首次公開發售後購

股權計劃的規則，並授權董事根據購股權計劃授出購股權以供認購股份，以及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據首次公開發售後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。

4. 我們的附屬公司

我們的附屬公司的若干詳情載列於本招股章程附錄一。除本招股章程附錄一所載列者外，我們並無任何其他附屬公司。

除本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，我們的附屬公司的股本並無任何變動。

5. 企業重組

請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」分節。

6. 購回股份

本段載列聯交所規定就本公司購回我們本身的證券須載入本招股章程的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許在聯交所作主要上市的公司於聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其中最主要之限制概述如下：

(i) 股東批准

在聯交所作主要上市的公司擬進行的所有購回證券(如為股份，則須繳足)，均須事先獲股東於股東大會上通過普通決議案(無論透過一般授權或特別批准特定交易)批准。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程大綱及組織章程細則、上市規則以及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所不時修訂的交易規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回其本身證券。在前文的規限下，本公司購回股份的資金，或會以取自本公司股份溢價賬戶的本公司利潤或為購回而發行新股份的所得

款項撥付，或在開曼公司法的規限下，以股本撥付及倘購回應付任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或在開曼公司法的規限下，以股本撥付。

(iii) 交易限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日期間內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致公眾持有的上市證券數目降至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。上市公司須促使其就執行購回證券所委聘的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券(不論在聯交所或以其他途徑購回)將自動失去上市地位，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

上市公司獲悉內幕消息後不得於任何時候購回證券，直至該消息已予公佈為止。尤其於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月期間內：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(按上市規則首次知會聯交所的日期)及(b)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度，或季度或任何其他中期業績公告(不論是否為上市規則所規定者)的最後期限，及直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，但特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須於下一個營業日的上午交易時段或任何開市前時段開始(以較早者為準)前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司的年報必須披露有關年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就所有該等購回支付的最高及最低價格(如有關)以及所支付的總價。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情情況下在聯交所向核心關連人士(定義見上市規則)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下向公司出售其證券。

(b) 購回理由

董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回股份可令每股資產淨值及／或盈利增加(視乎市況、資金安排及其他情況而定)。董事尋求獲授購回股份的一般授權，以便本公司可適時靈活購回股份。每次購回股份的數目及購回股份的價格及其他條款將由董事於相關時間經考慮當時情況後決定。購回股份將僅於董事相信購回將對本公司及股東有利的情況下方會進行。

(c) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱、組織章程細則、上市規則及開曼群島的適用法律可合法撥付作此用途的資金。倘於股份購回期間任何時候購回授權獲悉數行使，則或會對本公司的營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況相比)。然而，董事不擬在對我們的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

(d) 一般事項

按緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行的5,254,000,000股股份(假設超額配股權未獲行使及不計及根據首次公開發售前購股權計劃及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)

計算，本公司於以下最早者前期間悉數行使購回授權，可購回最多525,400,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改購回授權之日。

董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(據彼等作出一切合理查詢後所深知)目前概無意向本公司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，彼等將按照上市規則及開曼群島的適用法律行使購回授權。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使的情況下不會向本公司出售股份。

倘根據購回授權購回股份導致一名股東所佔本公司投票權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固對本公司的控制權，因而須按照收購守則規則26提出強制性收購建議。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權作出任何購回會產生收購守則項下任何後果。

倘任何購回股份會導致公眾持有的股份數目跌至低於已發行股份總數的25%(即聯交所規定的相關最低訂明百分比)，則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守上市規則第8.08條項下有關公眾持股量的規定時，方可進行。然而，董事目前無意行使購回授權致使於該情況下將未有上市規則所訂明的足夠公眾持股量。

B. 有關我們業務的其他資料**1. 重大合約**

以下合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)於本招股章程日期前兩年內由本公司或其附屬公司訂立，且屬或可能屬重大：









- (a) 滙景集團、深圳市創軒投資管理有限公司與東莞滙景汽車簽署的日期為2017年6月20日的合作協議，據此，本集團向深圳市創軒投資管理有限公司轉讓其於目標公司(即東莞滙景汽車)的40%股權；
- (b) 陳淦林先生與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2018年12月18日的股權轉讓投資協議，據此，陳淦林先生向東莞滙景嘉愉轉讓東莞正韻的50%股權，代價為人民幣2.0百萬元；
- (c) 林金蘭女士與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2018年12月18日的股權轉讓投資協議，據此，林金蘭女士向東莞滙景嘉愉轉讓東莞正韻的50%股權，代價為人民幣2.0百萬元；
- (d) 東莞海啟與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2019年1月14日的股權轉讓投資協議，據此，東莞海啟向東莞滙景嘉愉轉讓東莞湛潤的100%股權，代價為零；
- (e) 東莞海啟與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2019年1月14日的股權轉讓投資協議，據此，東莞海啟向東莞滙景嘉愉轉讓東莞湛華的100%股權，代價為零；
- (f) 陳淦林先生與滙景集團簽署的日期為2019年1月28日的股權轉讓投資協議，據此，陳淦林先生向滙景集團轉讓東莞滙景房地產發展的60%股權，代價為人民幣2,000.0元；
- (g) 林金蘭女士與滙景集團簽署的日期為2019年1月28日的股權轉讓投資協議，據此，林金蘭女士向滙景集團轉讓東莞滙景房地產發展的40%股權，代價為人民幣2,000.0元；
- (h) 東莞海啟與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2019年1月28日的股權轉讓投資協議，據此，東莞海啟向東莞滙景嘉愉轉讓東莞莞鋒的100%股權，代價為人民幣1.0元；

- (i) 東莞海啟與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2019年1月30日的股權轉讓投資協議，據此，東莞海啟向東莞滙景嘉愉轉讓東莞湛豐的100%股權，代價為零；
- (j) 昇匯控股與海豐控股簽署的日期為2019年1月30日的股權轉讓投資協議，據此，昇匯控股向海豐控股轉讓東莞海亞的100%股權，代價為人民幣1.0元；
- (k) 不競爭契據；
- (l) 彌償保證契據；
- (m) 公開發售包銷協議；及
- (n) 換股協議。





2. 重大知識產權

(a) 本集團擁有的已註冊商標

於最後實際可行日期，我們已於中國註冊以下董事認為對我們的業務而言屬或可能屬重大的商標。

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	屆滿日期
	7453216	36	滙景集團	中國	2020年10月27日
	7453207	36	滙景集團	中國	2020年10月27日
	7453174	35	滙景集團	中國	2020年11月13日
	8850983	37	滙景集團	中國	2022年1月6日
	8850961	36	滙景集團	中國	2022年2月6日
	7453183	35	滙景集團	中國	2023年11月27日
	8812606	35	滙景集團	中國	2024年1月27日
	8812631	36	滙景集團	中國	2024年1月27日

於最後實際可行日期，本集團已於香港就商標註冊申請以下董事認為對本集團業務而言屬或可能屬重大的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人 名稱	註冊地點	狀況
	305065281	16、19、35、 36、37、42	本公司	香港	申請已公佈
	305065308	16、19、35、 36、37、42	本公司	香港	申請已公佈
	305065254	16、19、35、 36、37、42	本公司	香港	申請已公佈
	305065263	16、19、35、 36、37、42	本公司	香港	申請已公佈

(b) 域名

於最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們的業務而言屬重大的域名：

域名	註冊人	屆滿日期
huijingdc.com	滙景集團	2020年3月13日
huijinggroup.com.cn	滙景集團	2020年3月13日
huijingholdings.com	滙景集團	2029年1月30日

(c) 專利

於最後實際可行日期，本集團概無註冊對我們的業務而言屬重大的專利。

C. 有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料

1. 權益披露

緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份及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)，一旦股份於聯交所上市，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉將如下：

(i) 於股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	緊隨資本化發行 及全球發售 完成後於 本公司所持有的 股份數目 (附註1)	緊隨資本化發行 及全球發售 完成後於本公司 持股百分比
		倫瑞祥先生	受控法團權益 (附註2)

附註：

1. 字母「L」指該人士於該等股份的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且並未計及於行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權時可能發行的任何股份)，本公司將由匯盈擁有84.15%權益。匯盈由倫瑞祥先生全資擁有。

(ii) 於相關股份的權益

董事姓名	權益性質	首次公開發售 前購股權的 相關股份數目	持股概約 百分比 (附註1)
倫瑞祥先生	實益擁有人	9,600,000	0.183%
倫照明先生	實益擁有人	6,000,000	0.114%
盧先生	實益擁有人	6,000,000	0.114%
劉先生	實益擁有人	2,000,000	0.038%

附註：

1. 該百分比僅供說明用途，並按照緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目(並無計及行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權時可能配發及發行的股份)計算。
2. 根據首次公開發售前購股權計劃，倫瑞祥先生獲授購股權以認購8,600,000股股份。由於倫瑞祥先生及陳女士為配偶，根據證券及期貨條例第XV部，陳女士及倫瑞祥先生被視為於互相的權益(受限於授予倫瑞祥先生的購股權)中擁有權益。

(iii) 於聯營公司的權益

董事姓名	聯營公司名稱	身份/權益性質	相聯法團 證券的數目 及類別	於相聯法團 的持股權益 百分比
倫瑞祥先生	匯盈	實益擁有人 (附註)	1	100%

附註：

1. 已披露的權益指於相聯法團的權益。

據任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，除上文所披露者外，緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份或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)，一旦股份於聯交所上市，概無董事或本公司最高行政人員將於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條

例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

據任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及因超額配股權獲行使而可予配發及發行的任何股份或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)，一旦股份於聯交所上市，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益：

姓名／名稱	身份／權益性質	緊隨資本化發行 及全球發售 完成後於本公司 所持有的 股份數目 (附註1)		緊隨資本化發行 及全球發售 完成後於本公司 持股百分比	
匯盈	實益權益(附註2)	4,421,241,000 (L)		84.15%	
倫瑞祥先生	受控法團權益及 配偶權益 (附註3)	4,421,241,000 (L)		84.15%	
陳女士	受控法團權益及 配偶權益(附註4)	44,659,000 (L)		0.85%	
匯盛	實益權益(附註2)	44,659,000 (L)		0.85%	

附註：

1. 字母「L」指該人士於該等股份的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 緊隨資本化發行及全球發售完成後(並未計及因超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃已授出的任何購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購

股權獲行使而將予發行的任何股份)，本公司將由匯盈及匯盛分別直接擁有84.15%及0.85%權益。匯盈及匯盛分別由倫瑞祥先生及陳女士實益全資擁有。

3. 匯盈由倫瑞祥先生實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，倫瑞祥先生被視為於匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。由於倫瑞祥先生為陳女士的配偶，根據證券及期貨條例，其亦被視為於陳女士及匯盛所持相同數目的股份中擁有權益。因此，倫瑞祥先生及匯盈各自於100股股份中擁有權益，相當於資本化發行及全球發售前本公司股份總數的100.0%，及於4,465,900,000股股份中擁有權益，相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司股份總數(未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)約85.0%。
4. 匯盛由陳女士實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，陳女士被視為於匯盛所持相同數目的股份中擁有權益。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，根據證券及期貨條例，其亦被視為於倫瑞祥先生及匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。因此，陳女士及匯盛各自於100股股份中擁有權益，相當於資本化發行及全球發售前本公司股份總數的100.0%，及於4,465,900,000股股份中擁有權益，相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司股份總數(未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)約85.0%。

除本招股章程「主要股東」一節及「C.有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料」一段所披露者外，目前就任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及因超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份或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)，一旦股份於聯交所上市，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)將於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

2. 董事服務合約及委任函

本公司於2019年12月11日與各執行董事及非執行董事訂立服務合約，並與各獨立非執行董事訂立委任函。各份服務合約及委任函的初步固定年期為自上市日期起計三年。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內無償(法定賠償除外)終止的合約)。

3. 董事薪酬

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019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、退休計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物利益)分別約為2.5百萬港元、3.2百萬港元、4.2百萬港元及人民幣8.1百萬元。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無向任何董事支付或應付董事任何其他款項。

根據現行有效安排，我們估計董事截至2019年12月31日止年度的薪酬總額(不包括酌情花紅)約為5.6百萬港元。

4. 董事的競爭權益

概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

5. 免責聲明

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司的發起或本集團任何成員公司在緊接本招股章程刊發前兩年內所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益；及
- (b) 概無董事於在本招股章程日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

D. 購股權計劃

1. 首次公開發售前購股權計劃

以下為自2019年4月6日生效的首次公開發售前購股權計劃之主要條款概要。首次公開發售前購股權計劃的條款並不受上市規則第十七章的條文所規限，因為首次公開發售前購股權計劃不會涉及我們在上市後授出購股權以認購股份。

(a) 目的

首次公開發售前購股權計劃的目的是為選定的參與者提供獲得本公司專有權益的機會，並鼓勵選定參與者努力為本公司及其整體股東之利益而提升本公司及其股份的價值。首次公開發售前購股權計劃為本公司提供靈活的留聘、激勵、獎勵、報酬、補償及／或提供利益予選定參與者的方式。

(b) 參與資格

董事會(就本段而言，該表述包括其屬下獲正式授權的委員會)可決定董事會全權酌情認為曾向本集團作出貢獻的本集團任何成員的任何董事及僱員獲得購股權以認購股份。

(c) 最高股份數目

經行使根據首次公開發售前購股權計劃已授出及有待行使的所有未行使購股權後可發行的股份數目整體限額，於任何時候不得超過79,500,000股股份，相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數(未計及因超額配股權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份)的約1.51% (「計劃限額」)。

(d) 歸屬期

涉及購股權的相關股份可根據下文所載歸屬時間表歸屬予承授人，惟須待董事會酌情決定的履行條件達成後，方可作實。

歸屬日期	涉及有關 購股權的相關 股份可歸屬 最高百分比
於上市日期或之後的任何時間至緊接上市日期 一周年前當日	20%
於上市日期一周年當日或之後任何時間至緊接 上市日期第二周年前當日	20%
於上市日期第二周年當日或之後任何時間至緊接 上市日期第三周年前當日	20%
於上市日期第三周年當日或之後任何時間至緊接 上市日期第四周年前當日	20%
於上市日期第四周年當日或之後任何時間至緊接 上市日期第五周年前當日	20%

儘管有上述規定，董事會可全權酌情修訂歸屬時間表，並歸屬涉及購股權的相關股份任何百分比。

(e) 股份認購價

根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權的認購價應為發售價的30%至50%。

承授人應於接受授出購股權時支付象徵式代價人民幣1.0元。

(f) 接受及行使購股權的時間

參與者可自授出購股權要約的日期起10個營業日內接受購股權。

購股權可於董事決定並通知各承授人的期間之任何時間根據首次公開發售前購股權計劃的條款行使，該期間可自授出購股權要約發出之日的第二天開始，但無論如何不得遲於授出購股權之日起10年終止，惟受首次公開發售前購股權計劃的提前終止條文所規限。

(g) 註銷已授出的購股權

倘有關承授人以書面形式同意，任何已授出但尚未行使的購股權可予註銷。本公司只會在首次公開發售前購股權計劃仍有未發行購股權(不包括已註銷購股權)及符合首次公開發售前購股權計劃條款的情況下，方會向同一名承授人發行新購股權。

(h) 購股權失效

購股權於(f)分段所述期間屆滿或下列事件發生時(以最早者為準)即告自動失效(以尚未行使者為限，並一直受授出該購股權的條款及條件所規限)：

- (i) 於(j)、(k)、(m)及(n)分段所述期間或日期屆滿；
- (ii) 承授人(為本集團僱員或董事)因犯有嚴重不當行為或被判定干犯涉及其誠信或誠實的任何刑事罪行，或由於僱主有權以簡易方式終止其僱傭的任何其他原因，導致其僱傭或聘用終止而不再是參與者；
- (iii) 承授人加入一間董事會全權及合理地認為屬本公司競爭對手的公司之日；

- (iv) 承授人(作為法團)顯然無法支付或沒有合理可能能夠支付其債務或已資不抵債或已與其債權人全面作出任何債務安排或債務重整之日；
- (v) 除非董事會另行決定，並且除(j)或(k)分段所述情況外，承授人由於任何其他原因而不再是參與者(由董事會決議決定)之日；
- (vi) 董事會全權酌情決定允許有關承授人行使購股權並不符合本公司最佳利益之日；或
- (vii) 董事會全權酌情決定並無合理可能就因購股權獲行使而發行的股份取得聯交所上市批准之日。

(i) 首次公開發售前購股權計劃的期限

首次公開發售前購股權計劃將於截至本招股章程付印前確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期(包括該日)止期間維持十足效力。

(j) 停止僱傭時的權利

倘購股權承授人為合資格僱員，且在悉數行使其購股權前，由於身故以外的任何原因或下文(l)分段所述其他原因不再為合資格僱員，除非董事會另有決定，則該承授人可於其僱傭關係終止日期或之前的任何時間行使，惟董事可另行決定承授人可於董事可能釐定於終止僱傭關係日期(該日將被當作承授人在本公司、相關附屬公司或投資實體之最後一個工作日，而不論是否以支付薪金代替通知)後之有關期間內，行使全部或部分尚未行使之購股權。

(k) 身故時的權利

倘購股權承授人在悉數行使購股權前，因其身故不再為參與者，則承授人的遺產執行人有權在董事會決定的承授人身故之日起的期間內，悉數或部分行使購股權。

(l) 解僱時的權利

倘購股權承授人由於其犯有嚴重不當行為或被判定干犯涉及其誠信或誠實的任何刑事罪行，或由於僱主有權即時終止其僱傭的任何其他原因，導致其僱傭或聘用終止而不再為參與者，則其購股權將自動失效。

(m) 全面收購要約、債務妥協或安排時的權利

如藉收購或其他方式(以償債安排計劃的方式除外)向股東提出全面收購要約，且已於所需會議上獲必要數量的股東批准，則本公司應隨即就此向承授人發出通知，承授人有權在本公司通知的期間內任何時間，在最大程度上(或在本公司隨即發出有關通知的情況下，在本公司通知的程度上)行使購股權。

如以償債安排計劃的方式向所有股東發出股份全面收購要約，且已於所需會議上獲必要數量的股東批准，則本公司應隨即就此向承授人發出通知，承授人可在此後任何時間(但在本公司通知的時間前)在最大程度上(或在本公司發出有關通知的情況下，在本公司通知的程度上)行使購股權。

如本公司與股東及／或債權人，就有關本公司根據本公司註冊成立所在司法權區法律進行重組或與任何其他公司合併的計劃提出債務妥協或安排(債務償還安排除外)，則本公司應於其首次向其股東及／或債權人發出召開審議該項計劃或安排的會議通知的同一日，就此向所有承授人發出通知，承授人可在此後任何時間(但在本公司通知的時間前)在最大程度上(或在本公司發出有關通知的情況下，在本公司通知的程度上)行使購股權，而本公司應盡快(及無論如何不得遲於擬召開會議之日前三天)以承授人的名義配發、發行及登記於行使該購股權時應予以發行的已繳足股份數目。

(n) 清盤時的權利

如本公司向其股東發出通知召開股東大會，以審議及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案，本公司須於其向本公司各股東寄發有關通知當日或之後盡快向所有承授人發出有關通知(連同有關存在此分段條文之通知)，而各承授人(或其個人代表)有權在不遲於建議召開之股東大會舉行前兩個營業日內隨時向本公司發出書面通知，並附上該項通知所涉及的股份認購價總額的匯款行使其全部或任何尚未行使的購股權，而本公司須盡快且無論如何不得遲於緊接上述建議召開的股東大會舉行日期前一個營業日向承授人配發入賬列作繳足的相關股份。如果購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

(o) 本公司資本架構變更的影響

如本公司資本架構因根據法例規定及聯交所要求通過利潤或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本而有所變動(不包括任何因發行股份作為本公司所訂立交易的代價而產生的本公司資本架構變動)，而任何購股權仍可予行使，則須就下述任何一項或多項作出相應變更(如有)：

- (i) 迄今尚未行使的每份購股權所包括的股份數目或面值；
- (ii) 認購價；及／或
- (iii) 購股權的行使方法，

惟本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，整體上或就任何個別承授人而言，彼等認為該等調整公平合理，前提為在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與其在有關調整前所享有者相同，且任何調整不得導致將予發行股份的發行價低於其面值。本分段所載核數師或財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁員，彼等的證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視情況而定)的費用由本公司承擔。

因購股權獲行使而配發及發行的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受本公司當時生效的組織章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人在本公司股東名冊登記當日(如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為準)的其他已發行繳足股份享有同等地位，惟承授人於本公司股東名冊登記前，不得享有任何投票權，亦無權參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派(包括因本公司清盤而產生者)。

(p) 其他

首次公開發售前購股權計劃須待上市委員會批准或同意批准(受到聯交所可能施加的條件的規限)因根據首次公開發售前購股權獲行使而將予發行的該數目股份上市及買賣及股份於聯交所開始買賣後，方可作實。本公司已向上市委員會申請批准根據任何首次公開發售前購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

上文第(j)至(n)分段所述購股權承授人的權利受已授出購股權的條款及條件限制。

如首次公開發售前購股權計劃的條款及條件須作出任何重大改動或已授出購股權的條款須作出任何變動(惟按聯交所及/或其他監管機構要求對已授出購股權的條款及條件作出變動則除外)，均須在股東大會上獲本公司股東批准及獲聯交所批准，惟有關改動可根據首次公開發售前購股權計劃的現有條款自動生效則作別論。

倘對首次公開發售前購股權計劃的條款作出的任何改動會導致董事或計劃管理人的權力有所改變，則須經股東在股東大會上批准方可作實。

(q) 已授出但尚未行使之購股權

於2019年4月6日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向43名承授人，包括四名董事、四名高級管理層人員、本公司的一名關連人士(不包括本公司的董事及高級行政人員)以及34名其他承授人，授出可認購合共79,500,000股股份的購股權，相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數約1.51%(並無計及根據超額配股權、首次公開發售前購股權及首次公開發售後購股權計劃下可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)。於最後實際可行日期，已授予六名僱員的認購8,400,000股股份的購股權已失效，且於2019年10月23日，我們已有條件授出該等8,400,000份首次公開發售前購股權予四名其他僱員及倫瑞祥先生(「第二次授出」)。因此，於最後實際可行日期，有可認購合共79,500,000股股份的尚未行使首次公開發售前購股權已根據首次公開發售前購股權計劃授予共計41名承授人。於最後實際可行日期，所有承授人均為我們的現有僱員。

下表載列根據首次公開發售前購股權計劃授出的未行使購股權詳情：

承授人名稱	於本集團所擔任 職務及本集團部門	地址	已授出 購股權項下 的股份數目	授出日期	第一個 歸屬日期 (附註8)	行使價 (發售價 折讓%)	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約百分比 (附註1)
倫瑞祥先生 (附註2及7)	主席兼非執行董事 (董事及高級管理層 辦公室部)	香港九龍 京士柏道33號	8,600,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.164%
		爵士花園 5座 18樓C室	1,000,000	2019年10月23日	上市日期	50%	0.019%
倫照明先生 (附註3)	執行董事兼行政總裁 (董事及高級管理層 辦公室部)	中國廣州東莞市 東駿路28號 東駿豪苑 觀湖居 A幢701室	6,000,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.114%
盧沛軍先生 (附註3)	執行董事 (董事及高級管理層 辦公室部)	中國 廣州東莞市 厚街 發展大廈 D401室	6,000,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.114%
林樹根先生 (附註5)	主席助理 (董事及高級管理層 辦公室部)	中國 廣東省 東莞市區 厚街 海逸豪庭2531	5,000,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.095%
陳少斌先生 (附註4、5)	副總裁 (董事及高級管理層 辦公室部)	香港九龍 京士柏道33號 爵士花園 5座 19樓C室	5,000,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.095%
陳巧云女士 (附註2及7)	總裁助理 (人力資源、信息 技術及行政部)	香港 九龍京士柏 京士柏山道1-98號 京士柏山98號屋	2,600,000	2019年10月23日	上市日期	50%	0.049%
劉金國先生 (附註3)	執行董事、首席財務官 兼公司秘書(董事及 高級管理層辦公室部)	香港鰂魚涌 太古灣道6號 雅蓮閣 7樓C室	2,000,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.038%

承授人名稱	於本集團所擔任 職務及本集團部門	地址	已授出 購股權項下 的股份數目	授出日期	第一個 歸屬日期 (附註8)	行使價 (發售價 折讓%)	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約百分比 (附註1)
范念先生	總經理(項目及營運部)	中國 廣州東莞市 塘廈鎮 蓮湖富豪花園 503房	1,800,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.034%
王波先生 (附註5)	營運總監 (董事及高級管理層 辦公室部)	中國 湖北省 武漢市 洪山區 麗島紫園 2A-401	1,800,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.034%
羅成煜先生	總經理(開發及投資部)	中國 廣東省 東莞市 東城東路 聚星島 A區4棟	1,800,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.034%
龍波先生 (附註5)	主席助理 (董事及高級管理層 辦公室部)	中國 深圳市 南山區 泛海城市廣場 1棟 C座1605室	1,600,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.030%
葉楊春先生	副總裁 (銷售及營銷管理部)	中國 廣東省 東莞市 南城區 宏偉路21號 金城華府一期 3棟2單元1601	1,600,000	2019年4月6日	2021年3月4日	30%	0.030%
唐立湘女士 (附註7)	副總裁 (人力資源、信息技術 及行政部)	東莞市 石龍鎮 龍升路152號 中央豪門 1棟2708室	1,600,000	2019年10月23日	2021年8月14日	30%	0.030%

承授人名稱	於本集團所擔任 職務及本集團部門	地址	已授出 購股權項下 的股份數目	授出日期	第一個 歸屬日期 (附註8)	行使價 (發售價 折讓%)	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約百分比 (附註1)
楊焯輝先生 (附註7)	副總裁(開發及投資部)	香港 港島東 西灣臺1號 Mount Parker Residences 3A	1,600,000	2019年10月23日	2021年7月1日	30%	0.030%
韓林松先生 (附註7)	總裁(項目及營運部)	廣東省 深圳市 羅湖區 東昌路78號 今日家園 明水軒22樓	1,600,000	2019年10月23日	2021年5月4日	30%	0.030%
文甲先生	副總經理(成本管理、 投標及採購部)	中國 廣東省 東莞市 南城區 宏圖路9號 鋒尚公寓 公寓樓A4座 301單元	1,400,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.027%
黃越女士	總經理(人力資源、 信息技術及行政部)	中國 廣東省 東莞市 南城街道辦事處 東莞大道139號 中信森林湖 蘭溪谷11棟 1單元2501室	1,400,000	2019年4月6日	2021年3月4日	30%	0.027%
王迪女士	總經理(法律及審計部)	香港 佐敦 上海街20-26號 恆昌大廈 17B室	1,400,000	2019年4月6日	2020年7月17日	30%	0.027%
王輝先生	副總經理(項目及營運部)	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 世紀雙子商務公館 A座1715室	1,225,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.023%

承授人名稱	於本集團所擔任 職務及本集團部門	地址	已授出 購股權項下 的股份數目	授出日期	第一個 歸屬日期 (附註8)	行使價 (發售價 折讓%)	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約百分比 (附註1)
盧笑梅女士	經理(會計及財務部)	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路1號 滙景中央華府 7棟601房	1,225,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.023%
方月娟女士	經理(會計及財務部)	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路1號 滙景中央華府 8棟702房	1,225,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.023%
林金蘭女士 (附註6)	高級行政主任(人力資源、 信息技術及行政部)	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 橋頭蓬涌路西 9巷6號	1,225,000	2019年4月6日	上市日期	50%	0.023%
林瑀琦先生	總經理(項目及營運部)	中國 海南省海口市 美蘭區海甸島 和平一橫路1號 釣魚台別墅C4B棟	1,200,000	2019年4月6日	2020年10月7日	30%	0.023%
劉亞敏先生	總經理(開發及投資部)	中國 廣東省 東莞市 南城區 宏偉路 金地格林小城 紫荊院 12棟902房	1,200,000	2019年4月6日	2020年6月19日	30%	0.023%

承授人名稱	於本集團所擔任 職務及本集團部門	地址	已授出 購股權項下 的股份數目	授出日期	第一個 歸屬日期 (附註8)	行使價 (發售價 折讓%)	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約百分比 (附註1)
潘舟先生	總經理(工程及設計部)	中國 廣東省 深圳市 南山區 科興路10號 滙景花園 海怡閣 21G房	1,200,000	2019年4月6日	2020年11月18日	30%	0.023%
王超先生	總經理(項目及營運部)	中國 廣東省廣州市 海清路7號 A4梯1801房	1,200,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.023%
陳秀璋女士	人力資源兼行政主管 (人力資源、信息技術 及行政部)	香港九龍 大角咀 埃華街55號 大同新邨 大方樓 J座4樓2室	1,150,000	2019年4月6日	2020年10月31日	30%	0.022%
羅熾顯先生	副首席財務官(會計及 財務部)	香港 將軍澳 唐德街9號 將軍澳中心 5座53樓B室	1,150,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.022%
許心怡女士	副內部審計主管 (法律及審計部)	香港 九龍深水埗 怡閣苑 怡欣閣 10樓4室	1,150,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.022%
幸曙光先生	總經理(會計及財務部)	香港九龍 黃大仙 竹園 鵬程苑 23樓2313室	1,100,000	2019年4月6日	2021年1月9日	30%	0.021%
江春明先生	副總經理 (銷售及營銷管理部)	中國 廣東省 東莞市 東城 中信凱旋城 凡爾賽 3棟206室	1,100,000	2019年4月6日	2020年7月15日	30%	0.021%

承授人名稱	於本集團所擔任 職務及本集團部門	地址	已授出 購股權項下 的股份數目	授出日期	第一個 歸屬日期 (附註8)	行使價 (發售價 折讓%)	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約百分比 (附註1)
徐繼科先生	副主管(成本管理、投標 及採購部)	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路 聚賢村 2棟B505房	1,050,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.020%
余敬堯先生	總工程師(工程及設計部)	中國 廣東省 東莞市 厚街 滙景豪庭 D棟1806房	1,050,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.020%
易偉平先生	總經理(成本管理、 投標及採購部)	中國 廣東省 東莞市 高爾夫花園 寮步萬科城市 丹桂軒3-2102	1,050,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.020%
徐顯軍先生	副總經理(項目及營運部)	中國 廣東省河源市 越王大道 滙景國際酒店 5樓515房	1,050,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.020%
方錦洪先生	副總經理(項目及營運部)	中國 廣東省 東莞市 厚街鎮 北環路262號 滙景公館 1單元1105號房	1,050,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.020%
龍向平先生	總工程師 (工程及設計部)	中國 廣東省東莞市 厚街鎮 雙子公館 1210號	1,050,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.020%

承授人名稱	於本集團所擔任 職務及本集團部門	地址	已授出 購股權項下 的股份數目	授出日期	第一個 歸屬日期 (附註8)	行使價 (發售價 折讓%)	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約百分比 (附註1)
郭建平先生	項目主管(項目及營運部)	中國 廣東省 廣州市 東湖西路 9#402房	1,050,000	2019年4月6日	上市日期	35%	0.020%
趙春華先生	總監(人力資源、 信息技術及行政部)	中國 廣東省 東莞市區 南城西平東 莞大道 宏偉路 金色華庭 12號3單元102	1,000,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.019%
張俊文先生	副主管(會計及財務部)	香港 新界屯門 屯門市廣場 6座12樓E室	1,000,000	2019年4月6日	2020年7月10日	30%	0.019%
孫聖波先生	副總監(項目及營運部)	中國 廣東省 東莞市 東城區 莞樟路 中惠麗陽時代1棟	1,000,000	2019年4月6日	上市日期	30%	0.019%
總計			<u>79,500,000</u>				<u>1.51%</u>

附註：

1. 上表假設超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權尚未行使。於每個歸屬日期，待董事會酌情確定履約條件獲達成後，首次公開發售前購股權涉及的相關股份最多20%可歸屬予承授人。儘管有上文所述，董事會可全權酌情修訂歸屬時間表，以及首次公開發售前購股權計劃涉及的相關股份之任何歸屬百分比。
2. 倫瑞祥先生為我們的主席、非執行董事及控股股東。陳女士為我們的控股股東。由於倫瑞祥先生及陳女士為配偶，故根據證券及期貨條例第XV部，陳女士及倫瑞祥先生被視為互相於各自的在首次公開發售前購股權權益(即合共0.232%)中擁有權益。
3. 倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生為我們的執行董事。

4. 自2011年6月起至2015年10月止，陳少斌先生以信託方式為倫瑞祥先生持有海豐控股有限公司100%股本權益。有關信託安排已於2015年10月解除。
5. 王波先生、陳少斌先生、林樹根先生及龍波先生為我們的高級管理層成員。
6. 林金蘭女士為陳淦林先生的配偶及陳女士的弟婦，因此於上市後為本公司的關連人士。
7. 於2019年10月23日，根據第二次授出，倫瑞祥、陳巧云、楊焯輝、唐立湘及韓林松分別獲授購股權認購1,000,000股股份、2,600,000股股份、1,600,000股股份、1,600,000股股份及1,600,000股股份。
8. 已授出購股權的行使期由相應的第一個歸屬日期開始至其第五個週年日止。

2. 首次公開發售後購股權計劃

下文載列於2019年12月11日以股東書面決議案有條件採納的首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要。

(a) 首次公開發售後購股權計劃的目的

首次公開發售後購股權計劃旨在為選定參與者提供獲得本公司專有權益之機會，並鼓勵選定參與者致力提升本公司及其股份之價值，令本公司及本公司股東整體受惠。首次公開發售後購股權計劃將讓本公司可通過靈活方式挽留、激勵、獎勵、報酬、補償及／或提供利益予選定參與者的方式。

(b) 首次公開發售後購股權計劃的條件及現況

首次公開發售後購股權計劃須待(i)聯交所上市委員會批准首次公開發售後購股權計劃以及因購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣；及(ii)股份於聯交所開始買賣後，方可生效。

於本招股章程日期，尚未根據首次公開發售後購股權計劃授出或同意授出任何購股權。預期於上市日期之前將不會根據首次公開發售後購股權計劃授出任何購股權。

(c) 首次公開發售後購股權計劃的選定參與者

董事會或其授權代表全權酌情認為已經或將會對本集團有貢獻的任何個人(包括本集團任何成員公司或任何聯屬人士的僱員、董事、高級職員、顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營夥伴或服務供

應商)均可獲提呈及授予購股權。然而,居於當地法律及法規禁止根據首次公開發售後購股權計劃授出、接納或行使購股權或董事會或其授權代表認為根據當地相關法律及法規必須或適宜將其排除之地方的個人並無資格獲提呈或授予購股權。

(d) 最高股份數目

因根據首次公開發售後購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的全部購股權獲行使而可予發行的股份總數為525,400,000股,不超過股份於聯交所開始買賣當日已發行股份的10.0% (「購股權計劃授權上限」) (不包括可能因超額配股權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使而發行的股份)。於計算購股權計劃授權上限時,根據首次公開發售後購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)規則條款失效的購股權將不會計算在內。

於任何時候因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃(上市規則第十七章條文適用)已授出但尚未行使的全部購股權獲行使而可予發行的股份數目整體上限,不得超過不時已發行股份的30% (「購股權計劃上限」)。倘根據本公司(或其附屬公司)的任何購股權計劃授出購股權將導致超逾購股權計劃上限,則不得授出購股權。

經股東事先在股東大會批准及/或根據上市規則不時指定的其他規定,購股權計劃授權上限可隨時更新。然而,經更新的購股權計劃授權上限不得超過批准當日已發行股份的10%。計算經更新的購股權計劃授權上限時,根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃(上市規則第十七章條文適用)原已授出的購股權(包括尚未行使、根據相關條款註銷或失效或已行使的購股權)將不會計算在內。

本公司亦可授出超逾購股權計劃授權上限的購股權,惟授出對象須為特別指定的選定參與者且授出已事先經股東在股東大會批准。

(e) 承授人最高配額

除獲得股東批准外,於任何12個月內因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及將授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而向各選定參與者發行及將發行的股份總數,不得超過

已發行股份總數的1%（「個別上限」）。倘再授出購股權將導致截至及包括再授出當日止12個月內該名選定參與者因行使已授出及將授出的全部購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）而獲發行及將獲發行的股份總數超過個別上限，則須獲得股東另行批准（而該名選定參與者及其聯繫人不得參與投票）。

(f) 績效目標

首次公開發售後購股權計劃並無設定任何於行使購股權前必須達成的績效目標。然而，董事會或其授權代表可全權酌情指定於行使購股權前必須達成的績效目標，作為購股權的條款及條件一部分。

(g) 認購價

因購股權獲行使而根據購股權認購的每股股份應付金額（「認購價」）將由董事會釐定，惟不得低於下列較高者：

- (i) 授出當日聯交所每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 截至授出當日止前五個營業日聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (iii) 授出當日的股份面值。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或指讓，而承授人亦不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權、就任何購股權設立產權負擔或以其他方式處置任何購股權或為任何其他人士的利益增設權益或就任何購股權與任何其他人士訂立協議，惟因承授人身故而根據首次公開發售後購股權計劃條款向其遺產代理人轉移購股權除外。

(i) 向本公司董事或主要股東授出的購股權

每次向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東（或彼等各自的聯繫人）授出購股權必須事先獲得獨立非執行董事（不包括獲提議授予購股權的獨立非執行董事）批准。

倘向主要股東或本公司獨立非執行董事(或彼等各自的聯繫人)授出購股權將導致截至及包括授出當日止12個月內該人士因行使已獲授及將獲授的全部購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已獲發行及將獲發行的股份：

- (i) 總數超過已發行股份的0.1%(或聯交所可能不時指定的其他較高百分比)；及
- (ii) 總值(根據授出當日聯交所每日報價表所列的股份收市價計算)超過5百萬港元(或聯交所可能不時指定的其他較高金額)；

則再授出購股權亦須事先獲得股東在股東大會以投票表決方式批准。於取得批准時，本公司須根據上市規則的規定向股東寄發載有上市規則規定資料的通函。本公司所有關連人士不得在該股東大會參與投票，惟倘就此寄發予股東之通函內已訂明該關連人士擬投票反對相關決議案，則可於股東大會上投票反對。

(j) 授出要約函件及授出購股權的通知

要約須以一式兩份的函件形式向選定參與者作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括可行使全部或部分購股權前必須持有購股權的任何最低年期及/或必須達致的最低績效目標，且經董事會或其授權代表酌情決定，該等條款亦可包括適用於個別或一般情況的其他條款。

當承授人已正式簽署接納要約並清楚列出獲接納要約所涉及股份數目的要約函件的複印本，連同以本公司為受款人及作為購股權授出對價的1.00港元匯款(必須由本公司於要約函送達承授人當日起計20個營業日內收訖)，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關的購股權即被視作已經授出及已經生效。

接納要約時，承授人可選擇接納低於其所獲提呈的股份數目，惟所接納的股份數目須為一手買賣單位的股份或其完整倍數。倘若於向相關選定參與者發出載有要約的函件當日後20個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

(k) 授出購股權的限制

在上市規則禁止的情況下或在上市規則或任何適用規則、法規或法律會或可能禁止選定參與者買賣股份時，不得向任何選定參與者作出要約及授出購股權。於本公司獲悉內幕消息後，不得向任何選定參與者作出要約及授出購股權，直至本公司公佈有關消息為止。具體而言，於自緊接以下事項(以較早者為準)前一個月起：

- (i) 批准本公司季度、中期或年度業績或其任何其他中期期間業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(該日期為根據上市規則的規定最先知會聯交所的日期)；及
- (ii) 本公司刊發其季度、中期或年度業績或其任何其他中期期間業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的截止日期，至有關業績公告日期止期間，不得授出任何購股權。

該期間亦將包括任何業績公告延誤刊發的任何期間。

(l) 行使購股權的時間

承授人可按董事會不時指定的形式向本公司發出書面通知，說明將行使購股權及有關行使所涉及的股份數目後，可行使全部或部分購股權，但須受授出購股權的條款及條件所規限。

(m) 註銷購股權

承授人違反首次公開發售後購股權計劃規則的任何行為均可導致本公司註銷已授予該承授人的購股權。倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。本公司只會在首次公開發售後購股權計劃仍有未發行購股權(不包括已註銷購股權)並符合首次公開發售後購股權計劃條款的情況下，方會向同一名承授人發行新購股權。

(n) 購股權失效

購股權於下列最早者自動失效(以尚未行使者為限，並須受有關購股權的授出條款及條件規限)：

- (i) 可行使購股權的期間屆滿，該期間由董事會釐定並於作出要約時通知各承授人，且不超過授出日期起計十年(「購股權有效期」)屆滿；

- (ii) 下文第(p)、(q)及(r)段所指的任何期間或日期屆滿；
- (iii) 承授人(為本集團的僱員或董事)因嚴重失當行為被判有罪，或因任何涉及其品格或誠信的刑事罪行被定罪，或因僱主有權即時終止其受僱的任何其他理由而被終止受僱或受聘而不再為參與者之日；
- (iv) 承授人加入一間董事會全權合理認為屬本公司競爭對手的公司當日；
- (v) 承授人(為法團)無法償付或無合理預期將無法償付其債務或成為無力償債或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議之日；
- (vi) 除非董事會另行決定，且除下文第(p)、(q)及(r)段所述情況外，承授人因任何其他理由不再為選定參與者(由董事會決議案釐定)之日；
- (vii) 董事會全權決定讓有關承授人行使購股權不符合本公司最佳利益之日；
及
- (viii) 承授人違反首次公開發售後購股權計劃規則當日。

(o) 投票及股息權

購股權或尚未行使的購股權所涉及的股份不會獲發股息，有並無可行使的投票權。

(p) 本公司資本結構改變的影響

倘本公司資本結構因溢利或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或根據法例規定及聯交所要求削減股本而改變(不包括因發行股份作為本公司所訂立交易的代價而導致的本公司資本結構改變)，而當時仍有任何購股權可予行使，則須就下述各項或下述各項的任何組合作出相應修訂(如有)：

- (i) 迄今尚未行使的每份購股權所涉及的股份數目或面值；
- (ii) 認購價；及／或
- (iii) 購股權的行使方法，

而本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，彼等認為對全體或任何特定承授人而言，有關調整屬公平合理，前提為在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與彼在有關調整前所享有的比例相同，且任何調整不得導致股份以低於其面值的價格發行。核數師或財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁員，其證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視情況而定)的費用由本公司承擔。

(q) 終止僱用時的權利

如購股權承授人為合資格僱員，並因身故以外的任何原因或下文第(1)分段所述的其他理由而在悉數行使其購股權前不再為合資格僱員，則除非董事會另行釐定，承授人可於董事在其不再為合資格僱員之日後可能決定的有關期間內行使全部或部分於不再為合資格僱員之日前任何時間或當日已歸屬的購股權，而不再為合資格僱員之日為承授人在本集團實際工作的最後日期，不論是否已支付代通知金。

(r) 身故時的權利

如購股權承授人在悉數行使購股權前因身故不再為參與者，則承授人的遺產代理人有權自承授人身故之日後一段由董事會釐定的期間內行使全部或部分購股權。

(s) 解聘時的權利

如購股權承授人因嚴重失當行為而被判有罪，或因任何涉及其品格或誠信的刑事罪行被定罪，或因僱主有權即時終止其受僱的任何其他理由而被終止受僱或受聘而不再為參與者，則其購股權將自動失效。

(t) 收購、作出債務妥協或債務安排時的權利

如藉收購或其他方式(債務償還安排除外)向本公司股東提出全面收購要約，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，如本公司已發出有關通知，則以本公司所通知的數量為限行使購股權。

如藉債務償還安排向本公司全體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時間(但於本公司通知的有關時間前)悉數行使購股權。如本公司已發出有關通知，則以本公司所通知的數量為限行使購股權。

如本公司與股東及／或債權人根據本公司註冊成立所在地的司法權區法例就本公司的重組計劃或與任何其他公司合併而提議作出債務妥協或債務償還安排(債務償還安排除外)，則本公司須於首次向其股東及／或債權人發出會議通知召開會議以審議該計劃或債務償還安排的同一日向所有承授人發出有關通知，而承授人其後可隨時(但於本公司知會的時間前)全面或(如本公司發出有關通知)以本公司所通知的數量為限行使有關購股權，本公司亦須盡快惟無論如何不得遲於建議召開的會議舉行日期前三天，配發、發行及以承授人名義登記因行使該購股權而須予發行該等數目的已繳足股份。

(u) 自願清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以審議並酌情通過本公司自願清盤的決議案，本公司須於向本公司各股東寄發有關通知的同一日或之後盡快向所有承授人就此發出通知(連同有關存在此分段條文的通知)，其後各承授人(或其遺產代理人)有權在不遲於建議召開的本公司股東大會舉行前兩個營業日內隨時向本公司發出書面通知，並附上該通知所涉及的股份認購價總額的匯款，行使其全部或任何尚未行使的購股權，而本公司須盡快且無論如何不得遲於緊接上述建議召開的股東大會舉行日期前一個營業日向承授人配發入賬列作繳足的相關股份。倘購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

(v) 股份地位

因購股權獲行使而配發及發行的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受本公司當時生效的組織章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人在本公司股東名冊登記當日(如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為準)的其他已發行繳足股份享有同等地位，惟承授人於本公司股東名冊登記前，不得享有任何投票權，亦無權參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派(包括因本公司清盤而產生者)。

(w) 有效期

首次公開發售後購股權計劃自上市日期起計十年內有效及生效，此後不得根據首次公開發售後購股權計劃提呈或授出其他購股權，但首次公開發售後購股權計劃的條文在所有其他方面仍具十足效力及效用，惟須以根據首次公開發售後購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權所需的情況下或首次公開發售後購股權計劃規則條文的其他情況下有效行使購股權為限。

(x) 首次公開發售後購股權計劃的修訂

在首次公開發售後購股權計劃規則的規限下，董事會可隨時修訂首次公開發售後購股權計劃的條文(包括但不限於為遵守法律或監管要求變化而作出修訂，及為豁免首次公開發售後購股權計劃條文所規定但上市規則第十七章並無要求的任何限制而作出修訂)，惟任何修訂不得對任何承授人於該日已享有的任何權利帶來不利影響。

倘事先未經股東於股東大會上批准，首次公開發售後購股權計劃內有關上市規則第17.03條所述事項的特定條文不得為選定參與者的利益而作出修訂，且不得對首次公開發售後購股權計劃管理人有關變更首次公開發售後購股權計劃任何條款的權力作出修訂。首次公開發售後購股權計劃條款的任何重大變動，或對已授出購股權的條款及條件作出更改均必須經股東於股東大會上批准及聯交所批准，方為有效，惟倘該等更改乃根據首次公開發售後購股權計劃現行條款而自動生效則除外。經此修訂後的購股權及首次公開發售後購股權計劃必須符合上市規則第十七章的有關規定。對董事或計劃管理人有關變更首次公開發售後購股權計劃條款的權力的任何更改，必須經股東於股東大會上批准。

無論首次公開發售後購股權計劃的條文是否有任何相反規定，倘於相關行使日期，適用法律及法規已施加承授人須遵守的限制或條件，且承授人並無就認購及買賣股份取得有關監管機構的批准、豁免或寬免，承授人在取得董事會批准後可向相關承讓人出售購股權，而董事會不得無理拒絕或延遲授出有關批准。倘購股權乃轉讓予本公司關連人士，則不得就本公司關連人士行使購股權而配發及發行任何股份，除非董事會認為配發及發行股份不會引致違反上市規則、組織章程細則、公司法或收購守則。

(y) 終止

股東(藉在股東大會通過普通決議案)或董事會可隨時議決於首次公開發售後購股權計劃屆滿前終止首次公開發售後購股權計劃的運作，屆時不會再提呈或授出任何購股權，但在為行使首次公開發售後購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權所需的情況下或首次公開發售後購股權計劃條文另有規定時，首次公開發售後購股權計劃的條文仍具十足效力。於首次公開發售後購股權計劃有效期間授出的購股權，倘符合上市規則第十七章條文並於緊接首次公開發售後購股權計劃終止運作前仍尚未行使且未到期，則在首次公開發售後購股權計劃終止後，該等購股權將仍然有效並可根據其發行條款行使。

根據首次公開發售後購股權計劃已授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)詳情，將於寄發予股東以徵求批准於首次公開發售後購股權計劃終止後設立新計劃的通函內披露。

E. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲悉，本公司或我們任何附屬公司承擔任何重大遺產稅的可能性不大。

2. 稅項及其他彌償

控股股東已訂立以本公司(為其本身及作為其各現時附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據，即本附錄「B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約」分節所指的合約，以就(其中包括)下列各項按共同及個別基準提供彌償：

- (a) 於全球發售成為無條件當日或之前因賺取、累計、收取、訂立(或被視為賺取、累計、收取或訂立)或產生的任何收入、利潤、收益、交易、事項、事宜或事情而導致本集團任何成員公司須繳納的任何稅項(包括遺產稅)；及
- (b) 全球發售成為無條件當日或之前，本集團發生的任何工傷、待決訴訟(包括刑事訴訟)、索償及違規行為可能招致的任何負債及處罰。

3. 獨家保薦人費用及其獨立性

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要的安排，使該等股份獲准納入中央結算系統。

獨家保薦人將就出任上市獨家保薦人收取7.8百萬港元之費用。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條件。

4. 專家資格

所提述意見或建議載於本招股章程或在本招股章程提述之專家(「專家」)(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)之資格載列如下：

名稱	資格
中國銀河國際證券(香港)有限公司	獲證監會發牌可從事證券及期貨條例所指第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
安永會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	關於開曼群島法律的本公司法律顧問
北京大成(深圳)律師事務所	關於中國法律的本公司法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問
哲慧企管專才有限公司	內部控制顧問

5. 專家同意書

各專家已就刊發本招股章程發出同意書，同意分別按現時形式及內容載入其報告及/或函件及/或法律意見(視情況而定)及對其名稱的提述，且迄今並無撤回同意書。

6. 專家權益

概無專家擁有本公司或我們任何附屬公司的任何股權權益，或認購或提名他人認購本公司或我們任何附屬公司證券的權利(無論是否可依法強制執行)。

概無專家於本集團任何成員公司的發起或本集團任何成員公司在緊接本招股章程刊發前兩年內所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司並未向任何發起人支付或給予，或擬支付或給予任何款項或利益。

8. 開辦費用

本公司就註冊成立本公司所產生的開辦費用約為43,800港元，並已由本公司支付。

9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使一切相關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 雙語招股章程

本公司根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定分別刊發本招股章程的英文及中文版本。

11. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 本集團任何成員公司並無發行或同意發行或擬發行任何繳足或部分繳足股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 概無授出與發行或出售本集團任何成員公司任何股份或貸款資本有關的佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iii) 概無就認購、同意認購、或促使或同意促使認購本公司任何股份或債權證而已支付或應付任何人士佣金(向分包銷商支付的佣金除外)。

- (b) 除因超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權及根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份外，本集團任何成員公司的股份或貸款資本概無涉及期權，亦無同意有條件或無條件涉及期權。
- (c) 概無發行或同意發行任何本公司或我們任何附屬公司的發起人、管理層或遞延股份。
- (d) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證。
- (e) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排。

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前12個月內，本集團並無發生任何可能或已對本集團財務狀況有重大影響的業務中斷。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件當中包括：

- (a) 各份白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄六「法定及一般資料 — E.其他資料 — 5.專家同意書」分節提述的同意書；及
- (c) 本招股章程附錄六「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約」分節提述的重大合約經核證副本。

備查文件

下列文件將於本招股章程日期起計14日(包括該日)內的正常營業時間，在的近律師行辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈5樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製的有關本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 公司法；
- (f) 中國法律顧問出具的中國法律意見；
- (g) 我們有關開曼群島公司法的法律顧問Conyers Dill & Pearman編製的意見函件，當中概述本招股章程附錄五提述的本公司章程及開曼群島公司法若干方面；
- (h) 行業顧問仲量聯行編製的行業研究報告；
- (i) 物業估值師仲量聯行編製的物業估值報告，全文載於本招股章程附錄三；
- (j) 本招股章程附錄六「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約」分節提述的重大合約；

- (k) 內部控制顧問編製的內部控制報告；
- (l) 本招股章程附錄六「法定及一般資料 — C.有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料」分節提述的服務合約及委任書；
- (m) 本招股章程附錄六「法定及一般資料 — E.其他資料 — 5.專家同意書」分節提述的同意書；
- (n) 首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃的規則；及
- (o) 已有條件獲授購股權以根據首次公開發售前購股權計劃認購股份的所有承授人名單，當中載有上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例所要求的詳情。

Huijing Holdings Company Limited
滙景控股有限公司