

業 務

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。始於東莞的物業項目，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58.6%，約人民幣2,055百萬元。根據仲量聯行，就合約銷售額而言，本集團連同其合資企業於100大當地物業開發商當中在東莞排名第31位(佔市場份額0.5%)、在長沙排名第63位(佔市場份額0.4%)及在合肥排名第57位(佔市場份額0.3%)，並分別佔河源及衡陽的市場份額1.3%及0.8%。我們在市場上聲譽卓著，專注於向客戶提供優質的物業，同時亦提供地方政府機關鼓勵下推廣特定行業的物業。

我們的物業項目包括住宅物業項目及綜合物業項目，包括推廣特色行業的物業項目。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。

業 務

我們會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：

	建設工程已動工或竣工的項目	土地儲備
從2004年12月至2019年6月期間已收購	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，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162,211平方米，以及用於另一項開發的一部分的土地，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)。	12幅未來開發的地塊，總地盤面積為578,408平方米。

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，我們已開始預售自一個城市更新項目開發的物業，總佔地面積為37,407平方米及總規劃建築面積為121,556平方米，而我們已開始預售建築面積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過程，或就城市更新的建議用途與相關政府機關開始正式討論。我們亦就七個項目持有總佔地面積為379,425平方米的地塊或土地權益，我們視之為具備潛力，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，可發展成為城市更新開發項目。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(尤其於東莞)，連同我們的土地採購策略及成本控制措施，為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，於各相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。

業 務

我們及我們的物業項目已獲得不同組織頒授的獎項與認可，包括2010年的香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會的「頂級品味豪宅獎」，2014年搜狐網的「東莞最具影響力品牌房企」以及2016年合肥學院房地產研究所的「安徽年度十佳城市綜合體」。進一步詳情請參閱本節「我們的獎項」分節。

我們的競爭優勢

作為受認可的區域開發商的聲譽及專注於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（專注於廣東省）建立據點，廣東省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紅利。國務院於其《關於深化泛珠三角區域合作的指導意見》中已有提及大灣區的開發項目，並且已包含在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，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，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。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」。進一步詳情請參閱本節內「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管理及控制成本的能力對於我們的成功貢獻重大。

業 務

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，我們在大灣區的經驗為我們提供了相較我們已設有據點的城市，這使我們能夠更有效地識別並投資於我們尚未開發地區及城市的地塊。能夠採納深耕政策，在該地區的地塊價值上升之前我們已提早投資具有巨大增長潛力的有關地區。
- (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更城市化的地點以相對較低的前期費用收購土地，且對比其他收購方法競爭亦較小。
- (iii) 市場甄選和土地收購政策。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。進一步詳情請參閱本節內「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，能夠主導引入的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比單純只能夠提供一般開發項目的其他開發商有更大競爭力，因此令收購成本下降。其次，該等社區發展配套設施容易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升。

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，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，憑藉(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)我們積極地管理開發項目的施工期以達到如期目標竣工，我們能夠管理成本。

業 務

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，但由於城市更新可讓我們接觸到相對城市化的地點，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大好機會。

我們自2013年起已參與東莞的城市更新項目，並且已完成或展開10個不同大小與規格的城市更新項目。進一步詳情請參閱本節內「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與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讓我們可更有效率地完成及執行城市更新開發項目，亦同時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名僱員組成的專職團隊，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超過15年，洞悉當地居民的情緒與文化，並且與當地政府機關聯絡素有經驗。我們相信，有關經驗有利於我們處理一般的物業開發項目，但更尤其有用於我們進行城市更新項目，原因為城市更新開發項目通常比較其他開發項目需要較大程度地政府合作。

能夠整合各種資源，包括與政府及其他各方合作交付我們度身訂制的物業。

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，我們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與實體使用的小鎮（「人工智能小鎮」）。在人工智能小鎮，按照規劃，擁有人工智能業務的實體將能夠找到一個社群，其可在當中成長、合作並發展成為人工智能小鎮內及週

業 務

邊的成熟產業。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的無法律約束力的承諾備忘錄，該大學已承諾為我們提供技術支持，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。

我們為地塊量身訂做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)我們資源整合的能力；及(iii)我們為所進行的收購進行的地塊可行性研究，我們已經能夠通過制定特定開發計劃提高我們地塊的可變現價值。

我們並非對不同的地塊採取標準的開發方式，我們所採用的方法有助於我們把握各個開發地盤的顯著特色及優點，以便於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，借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，並可以公共交通工具直達，我們設計的綜合物業項目包括一幢分層公寓大樓、一幢寫字樓、一家酒店及一個購物商場，藉此吸引個體客戶以及企業客戶。

此外，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，我們針對特定項目的設計(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，以及增加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和經驗豐富的管理層團隊成員，彼等對中國房地產行業有深入理解。我們的管理層團隊成員平均擁有超過十年房地產行業的經驗，涵蓋我們業務的多個關鍵方面，如房地產投資、規劃、建設、融資和銷售。該等知識和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。

業 務

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和挽留經驗豐富的管理人員。進一步詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

我們相信，我們的富有遠見、積極主動和穩定如一的管理層團隊為我們的成功做出貢獻不菲，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以表現為基礎的激勵；(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，提供充足的擢升機會。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合格敬業的員工。

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，並拓展至華中地等區域。

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，總佔地面積為666,652平方米，總計預期建築面積為1.6百萬平方米，以及於東莞市就12個我們尚未動工作任何開發的未來項目持有地塊(或於有關土地中持有權益)，佔地面積為638,287平方米。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過程，或就城市更新的建議用途與相關政府機關開始正式討論，我們亦就七個項目持有或訂約收購土地及／或物業權益，我們視之為具備潛力，就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文及／或取得土地權利後，可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擴展到其他地區(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。為實現此目標，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115,544平方米的土地面積。

業 務

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)。儘管上文所述及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／不合規情況通常其收購成本較低。

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，以及三個城市更新項目進行中，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。董事相信隨著城市的不斷發展和發展，該等機會將會出現。我們亦就七個項目持有或訂約收購土地及／或物業權益，我們視之為具備潛力，就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文及／或取得土地權利後，可發展成為城市更新項目。

專注於發展度身訂制的綜合物業項目，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。

有見及不斷轉變的需要，加上在東莞有關開發土地的激烈，中國政府不時對物業開發商施加嚴謹的條件，以興建不可銷售的公共設施或政府大樓。因此，為了取得土地或向中國政府取得土地開發批文，確保我們的業務符合中國政府倡議，我們將繼續以於特定地區開發地方政府機關鼓勵的若干特定行業作為目標。

業 務

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在準備開發樟木頭鎮為一個一站式的汽車目的地，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進行開發的機會。

吸引、挽留及激勵技術嫻熟及具有才幹的僱員

我們相信高素質的員工是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績效獎勵。

為確保我們所有項目均按照開發計劃開發，以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，挽留合格員工。我們亦向員工提供相關培訓。憑藉敬業的員工隊伍，我們相信我們能擴展業務並為股東創造最大價值。

業 務

我們的業務

我們會評估收購土地的各种機會，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：

	建設工程已動工或竣工的項目	土地儲備
從2004年12月至2019年6月期間已收購	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，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162,211平方米，以及用於另一項開發的一部分的土地，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)。	12幅未來開發的地塊，總地盤面積為578,408平方米。

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。

業 務

各個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多層及高層洋房，聯排及獨棟別墅。我們的住宅物業項目配備多樣的配套設施及社區設施以及綠化景觀，如公園、住客會所、游泳池、健身房及兒童樂園，為我們的客戶形造舒適的生活環境。

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。有關我們各個開發項目的進一步資料，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

有別於住宅物業項目，我們的綜合物業項目將住宅物業與商用物業(以及倘若相關土地出讓合同規定)、酒店結合，為了向相鄰社區提供方便我們客戶的「一站式物業服務」，吸引來自傳統城市中心的人口。當中，我們引入國際知名品牌及(倘有規定)國際知名酒店營運商，以增加我們的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。為了補足我們的物業項目，中影及我們另一名租戶各自已承諾經營一個影院，以其構思為一個「影城」，各個場所建築面積分別為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，我們有三個在建的綜合物業項目，分別為滙景城、合肥滙景城市中心及滙景發展環球中心。有關我們各個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為推廣特定行業而鼓勵開發的物業，包括「旅遊康養生活」項目，以及「科創產業」項目。

業 務

「旅遊康養生活」是指我們專注於為客戶創造舒適和優質的生活環境的概念，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佔地面積約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。生態文旅小鎮已經被選作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，說明我們生態文旅小鎮的創意優勢。進一步詳情請參閱本章節中「—我們的物業—我們於衡陽的物業項目」分節。

我們的科創產業科創產物業項目旨在為新興產業提供有充足配套的社區，使相關產業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，我們與浙江大學合作，建議在東莞開發人工智能小鎮。在人工智能小鎮，按照規劃，擁有人工智能業務的實體將能夠找到一個社群，其可在當中成長、合作並發展成為人工智能小鎮內及週邊的成熟產業。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的無法律約束力的承諾備忘錄，該大學已承諾為我們提供技術支持，以促進我們發展人工智能小鎮。

如綜合物業項目，我們一般會求尋銷售「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

我們除了以物業作銷售之外，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) 相關土地出讓合同項下的條文(如有)，其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；

業 務

(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，我們持以下已竣工投資物業或在建投資物業。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	2017年	2018年	6月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(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	<u>294,300</u>	<u>436,500</u>	<u>592,700</u>	<u>616,700</u>
小計	<u>566,700</u>	<u>732,100</u>	<u>592,700</u>	<u>616,700</u>
已竣工投資物業				
滙景城	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>339,600</u>	<u>339,600</u>
總計	<u><u>566,700</u></u>	<u><u>732,100</u></u>	<u><u>932,300</u></u>	<u><u>956,300</u></u>

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。

滙景城於2018年6月開幕，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，自滙景城開幕起至2018年12月31日，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，請參閱本文件「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。

業 務

於2018年12月31日及2019年9月30日，滙景城的佔用率分別為79.3%及56.2%。該減少主要是於相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。鑒於佔用率下降，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，其期限尚未開始，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從其獲得誠意金的潛在租戶，滙景城的佔用率將為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，則滙景城的佔用率將約為83.3%。

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%或以上的佔用率，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佔用率具有90%或以上的佔用率；(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佔用率實屬常見；及(iii)若干物業(包括控股股東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增加，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提升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有所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，請參閱本文件「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／或物業權益或物業的相關國有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 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	收購 協議時間	以下事項的實際／預計時間		國有 土地使用 權證或 產權證	規畫 項目種類 ^(附註1)	概約佔 地面積 平方米	概約 預計建築 面積 ^(附註1) 平方米
					開始開發	開始預售				
土地儲備										
東江畫廊(部分)	河源市 東源縣	392,842	490,517	2017年7月	2018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										
洪梅洪屋渦片區	東莞市 洪梅鎮	219,154	219,154	2019年5月 ^(附註3)	2019年	—	—	住宅物業及 推廣特定 行業物業	115,544	— ^(附註4)
清溪三中片區	東莞市 清溪鎮	179,700	186,300	2017年4月	2005年 ^(附註4)	—	—	—	35,945	— ^(附註4)
總計		815,397	919,672						428,564	532,707

附註：

- 就按有關城市更新項目(或潛在城市更新項目)所收購的土地及／或物業權益而言，由於(i)城市更新程序的時機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，故可能無法取得有關獲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，以及規畫項目類型及概約預期建築面積的資料。
- 預期建築面積對厚街寶屯村地塊不可用，因為最新土地規畫仍待批准。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—過往不合規事件—(A)在相關租賃出讓合同所規定的限定期限內延遲動工開發及／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，亦於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申請新的土地使用權證，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／或物業的權益，惟尚未開始開發：

土地	地點	於2019年6月30日產生的收購		收購協議時間	以下事項的實際／預計時間			規劃項目種類 ^(附註2)	概約佔地面積 平方米	概約預計建築面積 ^(附註2) 平方米
		成本總額 人民幣千元	收購成本總額 人民幣千元		國有土地使用權證或產權證 ^(附註1)	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	2018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	175,000	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	東莞市南城鎮	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		518,689	1,489,981						578,408	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，我們預期完成收購事項及獲得與城市更新項目(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國有土地使用權證或產權證。
- 就按有關城市更新項目(或潛在城市更新項目)所收購的土地及／或物業權益而言，由於(i)城市更新程序的時機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，故可能無法取得有關獲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透過安置開支產生。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作出安置賠償。
- 清溪三星第一片區及清溪三星第二片區因一項建議城市更新開發項目已被收購。

業 務

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，但尚未獲得相關國有土地使用權證／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日未有錄得任何收購成本之外，收購成本均於我們的財務報表入賬列為「預付款項」。有關進一步款項，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，原因是收購過程正在進行中。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素—倘我們的土地收購失敗，我們或不能收回所投入的資源」分節。

我們的收購詳情如下：

一般土地儲備

1. 東江畫廊

東江畫廊位於河源。該開發項目總佔地面積約306,353平方米。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。

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，總佔地面積約為37,218平方米。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。

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，總佔地面積約為25,114平方米。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。

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，總佔地面積約為10,722平方米。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。

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。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約為175,000平方米。我們於2013年8月14日、2014年2月27日及2014年10月26日訂立收購合同，並預期將於2020年上半年內完成城市更新程序。

業 務

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。該開發項目由三幅土地組成，佔地總面積為115,544平方米。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

沙田稔洲片區為於東莞市沙田。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77,688平方米。我們於2019年3月訂立收購合同，並預期將於2023年12月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。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約為65,206平方米。我們於2018年1日訂立收購合同，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。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該項目佔地總面積約為58,230平方米。我們於2015年6月訂立收購合同，並預期將於2024年下半年內完成城市更新程序。

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日訂立收購合同，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。我們因城市更新開發項目及清溪三星第二片區而進行是項收購。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日訂立收購合同。就是項收購而言，我們已收購一間實體，該實體為獲出讓人授予使用相關地塊的若干權利及使用建於其上的樓宇及附屬設施的若干權利的受讓人。誠如中國法律顧問告知，該大樓並無所有權證登記。有鑒於此，中國法律顧問認為，根據適用法例：(i)我們收購該大樓的權利存在不能強制執行或無效的風險；但(ii)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。

業 務

12. 南城蛤地片區

南城蛤地片區位於東莞市南城。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目由兩幅土地組成，佔地總面積為29,519平方米。我們於2018年2月3日訂立收購合同，並預期於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東莞市清溪。我們因城市更新開發項目及清溪三星第一片區而進行是項收購。該開發項目佔地總面積為16,000平方米。我們於2017年5月13日訂立收購合同，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，其乃可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，該樓宇並無登記業權證書。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不復存在的風險之中；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。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14,910平方米。該物業的土地使用權於2017年8月10日作工業用途，為期50年。

15. 沙田楊公洲片區

沙田楊公洲片區位於東莞市沙田。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9,366平方米。我們於2017年5月訂立收購合同，並預期將於2024年5月前完成城市更新程序。

我們的物業

我們的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

業 務

- 將收購作未來開發的項目。

當我們取得相關政府建設當局出具的竣工證明書時，項目或項目階段則被分類為已竣工。

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訂立協議，或與土地擁有人／物業權益持有人訂立土地使用權轉讓協議／股份轉讓協議／框架協議時，物業項目則被分類為將收購作未來開發。

由於我們部分物業項目包含輪流竣工的多期開發項目，因此，一個開發項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

我們於2019年9月30日的各物業項目詳情載於本文件，惟另有所指者除外。各個開發項目或開發項目各個階段的動工日期是指開發項目或開發項目階段的首幢建築動工日期。竣工日期是指各個開發項目或多期開發項目各個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，並視作於我們取得竣工證明書後按照買賣協議進行。

佔地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項目階段而言，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項目階段而言，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項目階段而言，根據相關物業竣工證明書或物業驗收報告計算；
- 就在建開發項目及開發項目階段而言，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；

業 務

- 就持作未來開發項目及開發項目階段而言，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(可予變動)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佔地面積及該土地的建議／批准容積率計算。

本文件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。本文件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。本文件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。當我們已簽立物業買賣協議但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業為已預售。我們與客戶簽立物業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。

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項目階段而言，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項目階段而言，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項目階段而言，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並不會超過佔地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。

業 務

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項目階段可能需要多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證以及其他許可與證書，上述證書可能會在開發階段中的不同時間簽發。下表載列我們的物業分類與(i)物業估值報告；及(ii)本文件附錄一所載綜合財務報表中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 開發項目階段	I—持作出售物業 II—持作投資物業	作出售用途的已竣工物業 投資物業
在建開發項目 開發項目階段	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 或開發項目階段	IV—持作未來開發的 物業	就待售開發項目持有的 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

以下為於2019年9月30日按項目數目分析我們的物業項目概要：

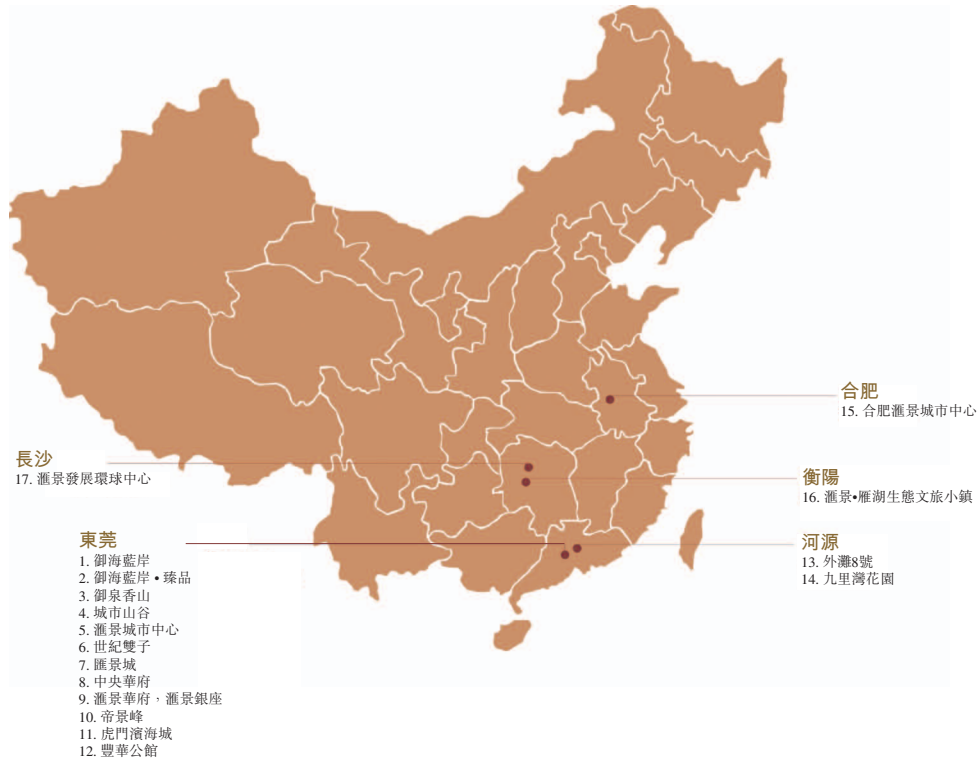
地點	已竣工	在建 ^(附註1)	未來開發／	未來開發／
			土地儲備 (已收購)	土地儲備 (正在收購) ^(附註2)
東莞	9	3	3	9
河源	1	1	—	1
合肥	—	1	—	—
衡陽	—	1	—	—
長沙	—	1	—	—
浙江	—	—	—	2
總計	10	7	3	12

附註：

1. 此包括在建的一部分或多個部分的物業項目，及就本表而言，我們已納入豐華公館(其為一個我們正在收購的在建項目)。
2. 此包括未來發展／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，包括用作未來發展的任何物業，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／	在建
		出租 建築面積 (平方米)	建築面積 (附註) (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：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的建築面積，惟尚未發出建築工程竣工認證報告。

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項目概要：

物業項目	總佔地 面積 (平方米)	實際/估計 動工日期 ^(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)			(C) 用於未來 開發的估計 總建築面積 (A)+(B)+(C) (平方米)	應佔 本集團 權益 (%)	物業 估值 方法 參考 標準			
						不可銷售 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可供租賃/ 出租建築 面積 (平方米)	可供銷售/ 出售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)				(B) 在建總 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	24,321	4743	600	24,921	489,330	100%	1
新海藍岸* 藥品	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5月21日	2012年5月21日	1,754	27,168	49,467	9,041	85,675	—	—	—	—	—	85,675	100%	6
嘉善城	—	—	—	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
嘉興華術城嘉興銀德	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	2019年12月	2018年12月14日	3,697	—	—	—	—	102,047	92,084	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	117,005	66,621	22,950	165,370	1,670,696		

業 務

業 務

物業項目	已竣工(附註3)										在建(附註4)				物業估值報告 估價師 參考編號		
	總佔地 面積 (平方米)	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	實際/預計 開始預售日期	每份可銷售 建築面積的 土地成本 (人民幣元/ 平方米)	不可銷售 建築面積	已售建 築面積	可供銷售/ 出租建築 面積	(A) 已竣工 建築 面積	(B1) 可銷售/ 可租賃 建築面積		(B2) 不可銷售 建築面積	(B) 在建設 建築面積	(C) 用於未來 開發的估計 建築面積		總建築面積 (A)+(B)+(C)	本集團 應佔權益
										可預售 建築面積	預售 建築面積						
河南																	
外灘8號	60,007	2016年7月27日	2018年12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	2018年11月30日	2021年12月	2018年12月20日	1,313	—	—	—	—	350,116	53,538	76,932	403,654	274,096	677,750 (附註5)	100%	14
小計	333,507				1,912	35,244	161,585	19,201	216,030	350,116	53,538	76,932	403,654	274,096	893,780		
合肥																	
合肥匯豐城市中心	37,779	2017年1月19日	2020年2月	2017年8月31日	627	4,515	60,889	23,479	88,884	207,213	65,445	24,530	272,688	—	361,541	100%	16
新蘭																	
新蘭匯豐·雁湖	938,427	2016年4月28日	2020年12月	2017年10月30日	291	—	—	—	—	93,472	12,867	31,424	106,339	1,185,342	1,291,681 (附註5)	100%	17
長沙																	
匯豐發展環球中心	27,081	2016年6月30日	2019年12月	2017年12月25日	3,986	—	—	—	—	231,942	64,672	42,949	296,614	—	296,614	49%	18
總計	2,009,488					263,088	1,335,538	211,644	1,810,239	1,025,164	219,471	242,476	1,244,635	1,459,438	4,514,312		

附註1：我們已就建築施工日期(或預售日期)及就建築竣工日期(或預售日期)參考竣工日期(或預售日期)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，則建築竣工日期及/或建築竣工日期指最新的建築工程施工許可證或竣工證書(倘適用)日期。

附註2：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的預售許可證日期。

附註3：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)已銷售的建築面積；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。

業 務

附註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包含的資料。
- (b) 「**可銷售／可租賃建築面積**」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。

附註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。

附註6：世紀雙子及滙景城位於相同的地塊上，因此分佔相同的地盤面積。

附註7：豐華公館於2018年10月開始開發。於最後實際可行日期，我們正在透過收購莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的在建物業收購此項目。

附註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，則其「土地成本」包括建設及其開發所產生的其成本。

附註9：由於此項目包括持作未來開發的物業，我們已將已竣工或進行中開發項目部分的施工建築面積與該項目持有作未來開發部分的容積率建築面積相加。有關進一步詳情，請參閱本文件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。我們認為，有關減值屬不必要，乃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。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。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	263,055	701.8	908.7	—
城市山谷	91.8	148,776	617.0	512.2	—
滙景城市中心	231.0	169,944	1,359.4	674.5	—
世紀雙子	102.6	111,456	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	176,748	818.1	413.4	—

附註1：總建築面積於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	332.8
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		1,667,294		5,707.6	387.2
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	361,542	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		4,510,911		8,936.9	2,895.3

附註2：豐華公館於2018年10月開始開發。於最後實際可行日期，我們透過收購東莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的在建物業收購此項目。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。

附註3：由於此項目包括持作未來開發的物業，我們已將已竣工或進行中開發項目部分的施工建築面積與該項目持有作未來開發部分的容積率建築面積相加。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄三物業估值報告。

附註4：九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開發項目開始時的面積有關，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，本集團獲得九里灣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。

附註5：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，就滙景發展環球中心所產生及所預計成本的49%（即分別為人民幣850.1百萬元及人民幣376.9百萬元）乃歸屬於我們。

業 務

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以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。此物業項目由六期組成，其中第五期已竣工。此項目總佔地面積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開發，均擬進行銷售。眾多獎項中，御海藍岸分別於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」。進一步詳情請參閱本節「我們的獎項」。

此物業項目由東莞市滙景凱倫灣開發，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。我們預期產生額外人民幣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，我們已完成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，此物業項目第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80.9%及10.5%。

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

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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：	<u>40,092</u>	<u>1,549</u>

	用途	建築面積／ 預計建築面積 (平方米)	單位數目
我們已取得預售許可證 的在建項目	住宅	<u>24,321</u>	<u>82</u>
	可預售建築面積／ 可銷售建築面積	<u>24,321</u>	<u>82</u>
	配套設施／其他	<u>600</u>	
	在建項目的 總建築面積	<u>24,921</u>	

於2019年9月30日，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總樓面面積合共約3,438平方米的多個住宅單位及零售單位。

業 務

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以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。此物業項目總佔地面積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。

此物業項目由東莞正韻開發，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，此物業項目已竣工，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%。從2019年1月1日至2019年9月30日，就此物業項目而言，8,030平方米的建築面積已售出及交付。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

用途	建築面積／預計		
	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	

業 務

於2019年9月30日，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總樓面面積合共約1,769平方米的多個住宅單位、零售單位及分層住宅單位。

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。此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以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。此物業項目由兩期組成，並且已竣工。此開發項目總佔地面積約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，以及每期各設有一所幼稚園。眾多獎項中，清溪御泉香山於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。

此物業項目由東莞翡翠開發，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，我們已完成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，此物業項目第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78.9%及15.8%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，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，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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，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總樓面面積合共約1,330平方米的多個住宅單位及零售單位。

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以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。此物業項目總佔地面積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。

此物業項目由東莞翡翠開發，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，我們已完成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，此物業項目已竣工，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77.8%及16.5%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積2,949平方米已經售出及交付。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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
	總計：	8,430	502

於2019年9月30日，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總樓面面積合共約338平方米的多個住宅單位。

5. 滙景城市中心



業 務

滙景城市中心位處東莞市樟木頭鎮。此物業項目可通過七條高速公路瞬間直達。我們以東莞市當地居民以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。鄰近此物業項目的設施包括公立學校、銀行及購物中心。此開發項目總樓面面積合共111,574平方米的部份經已竣工。此物業項目總佔地面積約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。

此物業項目由東莞大喜房地產開發有限公司開發，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，我們已完成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，此物業項目(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56.8%及16.9%。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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，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總樓面面積合共約2,645平方米的多個住宅單位、分層住宅單位及零售單位。

業 務

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此物業項目的主要目標客戶。此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。

此物業項目由滙景集團開發，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，我們已完成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，此物業項目已竣工，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57.7%及31.7%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，概無銷售物業。

業 務

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

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，請參閱本文件「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。

此物業項目由滙景集團開發，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此項目並無出售及交付建築面積，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，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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：	25,780	—

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此物業項目的主要目標客戶。此物業項目總佔地面積18,914平方米，已竣工建築面積79,030平方米。

此物業項目由滙景集團有限公司開發，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，我們已完成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，此物業項目已竣工，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78.3%及14.8%。自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，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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，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總建築面積為約799平方米的多個零售單位。

業 務

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此物業項目的主要目標客戶。此物業項目的總佔地面積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

此物業項目由滙景集團開發，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，我們已完成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，此物業項目已竣工。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86.1%及13.4%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，此項目已售出總建築面積463平方米。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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，以及東莞市寮步鎮及莞城區和深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。鄰近此物業項目的設施包括公立醫院、行政機構及金融機構。此物業項目總佔地面積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

此物業項目由滙景集團開發，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，我們已完成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，此物業項目已竣工，當中38,337平方米已經售出及交付，而11,651平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積76.1%及23.1%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，此物業項目的建築面積174平方米已經售出。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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：	327	22

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此物業項目的主要目標客戶。鄰近此物業項目的設施包括多間公立學校、銀行、醫院及購物中心。此開發項目總佔地面積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、推廣及銷售於虎門濱海城開發的物業。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。我們預期進一步產生人民幣277.8百萬元的開發成本。

此物業項目由東莞萬方開發，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，此物業項目尚在建設中且此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。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積55,150平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

用途	建築面積／預計	
	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
	零售	3,428
	可預售建築面積	92,684
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

業 務

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。我們不僅以源城區當地居民，亦以廣東其他地方的居民作為此物業項目的主要目標客戶。鄰近此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。此物業項目由兩期組成，其中第一期已竣工。此物業項目總佔地面積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。

此物業項目由河源滙景房地產開發，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。我們預期不會就此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，我們已完成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，此物業項目已竣工，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74.8%及16.3%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此項目而言，總建築面積約2,226平方米已經售出及交付。

業 務

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

	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，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總樓面面積約為649平方米的多個停車位。

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、東莞市第八人民醫院、東莞市兒童醫院，以及當地的幼稚園及中小學。該物業項目總佔地面積為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平方米並無取得施工許可。

該物業項目由東江水鄉隆和開發，由本集團全部擁有。

於2019年9月30日，此開發項目仍於在建階段且此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，就此物業項目而言，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，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

用途	建築面積／預計		
	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	217,417	1,532
	零售	<u>6,898</u>	<u>112</u>
	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	<u>31,925</u>	
	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>	

業 務

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此物業項目的主要客戶。此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。此物業項目總佔地面積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。

此物業項目由合肥富華開發，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，我們已完成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，此物業項目的第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68.5%及5.1%。

於2019年9月30日，此開發項目的A、B及C座仍在建設。我們預期此開發項目將於2020年2月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積10,698平方米已經預售。

業 務

我們於衡陽的物業物業項目

15. 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮



衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮比鄰衡陽南岳機場，可藉助高速鐵路及高速公路快捷抵達。此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相關土地額外1,062,005平方米的使用權後，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，我們亦針對衡陽及廣東其他地區的本地居民。作為物業項目的一部分，亦將建有住宅區科爾馬莊園，其包括多層宅邸、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，地盤面積938,427平方米中，正在開發的地盤面積為254,354平方米。已規劃的總建築面積1,291,681平方米主要由住宅單位及部分商業單位組成。

此物業項目由衡陽滙景房地產開發，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。我們預期將就此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，此物業項目仍在建設且此項目並無出售及交付建築面積。我們預期此項目將於2019年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積7,125平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

用途	建築面積／預計 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
可預售建築面積	<u>66,145</u>	<u>452</u>
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	住宅	25,812
	會所	1,516
小計	<u>27,327</u>	
可銷售建築面積	<u>93,472</u>	
配套設施／其他	<u>12,867</u>	
在建總建築面積	<u>106,339</u>	

業 務

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。我們以包括大型銀行及其他金融機構作為此物業項目的目標客戶，而公寓單位則以長沙市的私人投資者作為目標客戶。此物業項目由兩幢大樓組成，均在建設中。此物業項目總佔地面積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。

此物業項目由本集團的合營公司湖南發展，由本集團擁有49%。我們於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，我們已產生的開發成本為人民幣1,174.1百萬元。我們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，此物業項目仍在建設且此項目並無出售及交付建築面積。我們預期此開發項目將於2019年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積18,468平方米已經預售。

業 務

於2019年9月30日，我們於此在建項目持有具備以下建築面積的物業：

用途	建築面積／預計 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	寫字樓 分層住宅	1,433 456
	可預售建築面積	1,889
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	零售 停車位	34,775 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。我們的租賃期一般由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的關連人士租賃多處辦公場所。有關本集團訂立的交易(其根據上市規則構成關連交易)之進一步詳情，請參閱本文件「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)的出租人無法出具有關物業的所有權證，且我們認為該物業並無所有權證。

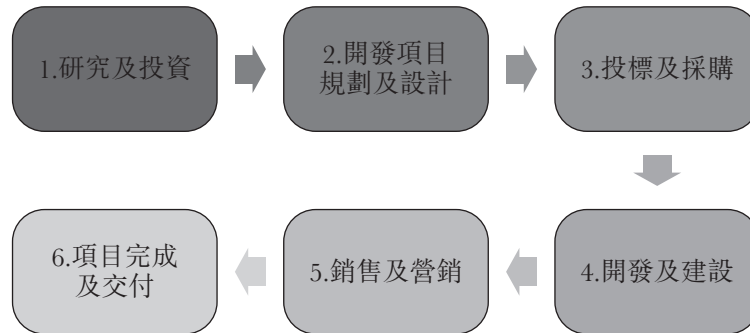
我們已獲中國法律顧問告知，我們可根據相關租賃協議就上述物業的業權缺陷向出租人提出申索。此外，由於存在業權缺陷的物業屬於一項租賃物業，我們將不會就業權缺陷負上任何承在法律責任。再者，業權缺陷將不會對我們的營運造成任何重大不利影響，原因是對比我們使用的所有物業總面積，該項租賃物業的面積有限，加上事實上該項租賃物業可以相若場所替代。

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

我們擁有已成熟的項目開發流程，涵蓋從大型住宅物業到多用途綜合體物業，其包括住宅樓宇、寫字樓、商場和其他周邊商業空間。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，我們評估城市前景時將考慮若干因素，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)於城市周邊地區內發展如文化旅遊小鎮等特定項目的任何潛力。

鑒於上文所述，我們已開始開發分別為湖南省及安徽省首府的二線城市長沙及合肥，其為我們認為經濟發達，且具有未來增長潛力的城市。我們亦將繼續開發偏離衡陽市中心的「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、政治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(包括一帶一路倡議)帶來的裨益，並經與(其中包括)加納共和國(「加納」)總統、財政部長即外交部長會談後，我們董事認為，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，其政治穩定，並採用英國普通法制度

業 務

和國際會計標準。由於該等原因，我們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。

當我們進入該市場時，我們選擇每個地區的一個或多個具潛力城市，視之為區內的核心城市。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讓我們能夠更準確地為產品在市場上定位，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，並在擴張和穩定之間取得平衡。

在收購一幅土地之前，我們的管理層將考慮影響當地物業市場增長的關鍵因素，我們的投資部門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。

我們在選址過程中考慮的因素包括(其中包括)下列各項：

- 相關城市的總體經濟狀況；
- 城市和當地的人口密度(特別是周邊地區)；
- 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；
- 地塊於城市的地點，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。

我們為站點選擇過程投入大量管理資源，其中涉及多個部門之間的協作。投資部門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

業 務

交易。我們的投資部門與包括法律部及財務部在內的其他職能部門進行協調，制定詳細的可行性研究報告，並提交給投資委員會審批。

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) 參與城市更新開發項目，在若干情況可能涉及安置工作。

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。倘擬購買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)協同安排進行盡職調查，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具有業權不全或不合規記錄，法律顧問應向董事會發出報告，報告中應包括倘本集團堅持收購土地所面臨的最高處罰及賠償。
- (c) 於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。相關會議應作出會議記錄並由出席會議的董事簽名；
- (d) 法務部門應確保土地收購合約包括保障本公司利益的適當條款，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。

業 務

我們可使用以上一種或結合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)。進一步詳情請參閱下文各段。

於2019年9月30日，我們的土地組合預期總建築面積為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，視乎城市更新項目原土地擁有人的身份，我們亦可能通過作為城市更新開發項目操作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，我們已從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」。

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。進一步詳情請參閱本文件「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的關係或業務創投的重大問題而受到不利影響。」分節。

董事已確認，據彼等經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，各對手方及對手方的各個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。

業 務

所有該等收購事項的整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達到土地儲備持續增長。該等收購的代價乃通過各方公平磋商作為釐定基準，並且參考該實體所持土地的成本按正常商業條款訂定。於2019年8月31日，部分代價已由本集團的內部資源結清，且代價結餘預期將由**[編纂]**的**[編纂]**撥付。有關該等收購的詳情，請參閱下文及本文件「豁免嚴格遵守上市規則」一節有關各項收購的替代披露。

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	收購土地名稱及佔地面積(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12月31日止年度稅利(除稅前後)		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)
							2017年(人民幣元)	2018年(人民幣元)		
目標公司A	南城拾地片區(29,519)	2018年2月3日 ^(附註3)	215,000,000 ^(附註5)	30,000,000	100%	(2,375,976.3) ^(附註2)	除稅前溢利 551,413.8	除稅前溢利 31,991.0	6,369,365.8	14,109,508.7
目標公司B	清溪麓湖片區(65,206)	2018年1月2日 ^(附註3)	426,800,000 ^(附註5)	96,680,000	100%	32,770,945.7	除稅後溢利 545,936.4	除稅後溢利 27,654.7	4,767,728.3	13,616,119.6
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)	85,895,500	100%	6,355,589.4	除稅前後虧損 666,650.4	除稅前後虧損 63,375.7	4,403,655.4	33,368,913.0
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	42,025,000	80%	29,723,810.9	—	除稅前後虧損 69,360.4	4,403,655.4	33,368,913.0
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	60,000,000	100%	10,487,911.9	除稅前後溢利 13,103.6	除稅前後溢利 972,254.3	145,000	7,203,201.9
目標公司G ^(附註6)	虎門新灣片區項目(14,910)	不適用	60,000,000	60,000,000	100%	不適用	除稅前後虧損 3,398,015.1	除稅前後虧損 3,449,415.7	不適用	73,261,093.2
目標公司H ^(附註7)	清溪三星片區項目一(30,157)	不適用	100,000,000	94,000,000	70%	不適用	除稅前後虧損 1,211,156.9	除稅前後虧損 1,055,695.5	4,950	42,423,190.9

業 務

附註1：於2019年8月31日，部分代價已由本集團的內部資源結清，且代價結餘預期將由[編纂]的[編纂]撥付。

附註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。

附註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》。

附註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動工及竣工的事項，以及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。

附註5：目標公司A、B、C及D的代價均高於其各自的總資產，乃由於在釐定該等公司的代價時，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。進一步詳情請參閱物業估值報告。

附註6：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。

附註7：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。

(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。與以上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，讓我們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有城市更新潛力土地，不論有關地塊是否列入更新範圍之內。我們經常向第三方購買具城市更新潛力的土地，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成果為：(i)將分散的土地使用權合併為一個有利於開發並由我們統一的地塊；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／或商業用途以補足本集團的重建策略。

業 務

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合作模式，並對權利人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。

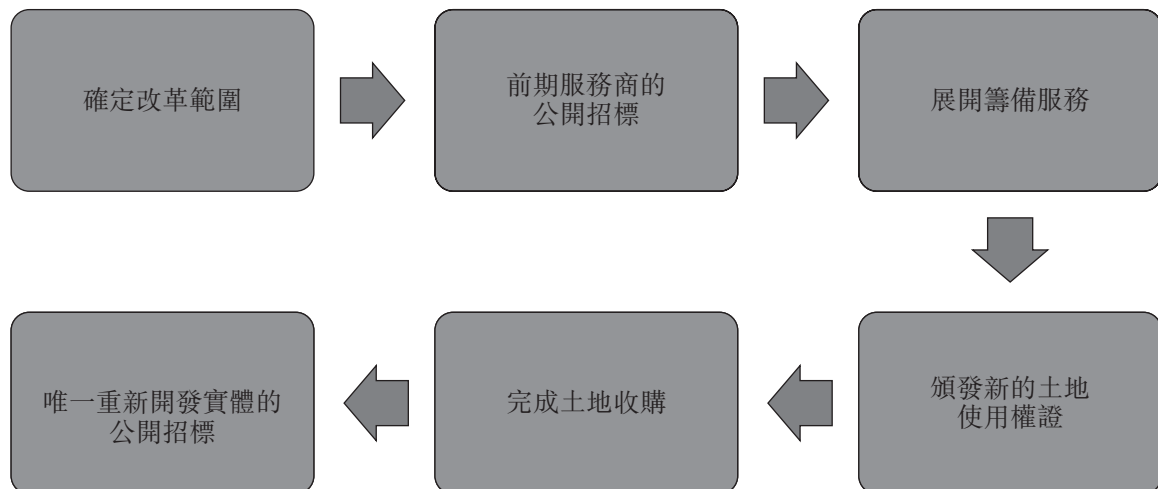
在合格的城市更新區域內擁有超過80% (按地盤面積) 土地使用權的所有人，可以在權利人模式下啟動城市更新。在權利人模式下，只要遵循規定的程序以及滿足所有土地使用權審批的條件，則允許合資格土地所有人自行啟動城市更新項目，並獲得必要的批文及新的土地出讓。

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》逐步淘汰合作模式，但在東莞三舊意見頒佈前已登記的現有項目仍可繼續，惟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，請參閱本文件「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：



業 務

- A. **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。
- 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**：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權的實體）的建議聘用條款。
- D. **招標選取單一改造主體**：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**：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：*(1)* 補地價；*(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才能正式開始城市更新開發（或對於權利人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初步研究和工作，通常為在就前期服務商或單一改造主體招標之前2至3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城市更新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。

業 務

於評估土地時，我們考慮並計入下列多項標準：

- **現有土地條件**
 - 該地塊毗鄰市鎮中心，以及其是否可連接高速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：**
 - 地區劃分—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：**
 - 最低地盤面積是否達到100,000平方米(相當於150畝)，即允許進行城市更新開發的最低地盤面積；
 - 樓宇是否已建好—倘樓宇已建，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：**
 - 經滿足地方政府就城市更新開發制定的要求後之本集團可銷售建築面積—例如在相關地塊內建設醫院及學校；
 - 預期安置成本；
 - 補足土地溢價所需的金額；
 - 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，我們會考慮以下各項方決定是否對城市更新開發項目作出承諾：

業 務

- 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；
- 完成收購所需時間；
- 存在的任何法定業權瑕疵；及
- 建議重新發展規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，於決定我們可能收購的土地時，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乃屬重要的地塊，或者一旦城市更新項目取得進展及變得廣為眾知時我們預測變得難以收購的地塊。

最重要是確保我們可在規定時限內完成收購過程，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支付的土地按金(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的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。其報告近期推出的《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，若我們遵守有關部門規定或促進的方法及程序，則我們可更好地衡量政府的態度且有很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)。

業 務

- **前期服務商**

我們將在機會出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有第一手了解；(ii)獲得關於土地的資料(例如土地的法律狀況，包括該土地是否可以自由轉讓或是否存在法律缺陷)；(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，並且重要的是，確定哪些地塊較其他土地對項目更為關鍵。

- **同時購買土地**

根據開發的需求並利用我們通過區域深耕策略在相關地塊上獲得的知識並作為前期服務商，我們可能會於城市更新過程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協商的土地擁有人的數量來加快城市更新開發；(ii)減少頑固土地擁有人的機會，彼等可能會極大地增加我們的收購成本；(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。於最後實際可行日期，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，我們可能從事土地安置工作，我們或原土地使用權所有者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。進一步詳情請參閱本文件「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。除以下各段所披露者外，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，於最後實際可行日期，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。

業 務

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機關展開正式討論；及
- 我們就七個項目所收購或訂約收購的八個物業或地塊(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。

有關上述三個項目的詳情載列如下。

(a) 樟木頭寶山項目

此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日補充)及2014年10月26日，滙景集團(作為買方)分別與東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社(作為賣方)訂立買賣協議，及與一個獨立的經濟組織訂立合作協議，以及於2014年2月27日與東莞市樟木頭鎮人民政府訂立合作協議，內容有關位於廣東省東莞市樟木頭鎮的總地盤面積為175,000平方米的多幅土地(「樟木頭寶山片區」)。

誠如各訂約方之間所協定，滙景集團負責向受土地安置工作影響的當地居民(彼等並非東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社的一部分)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，我們已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(其劃分為工業用地)的擁有人訂立資產購買協議。根據資產購買協議，我們已同意以人民幣40百萬元購買地盤面積為13,258平方米的地塊。

我們預計我們就此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(以空置土地基準計算)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。

業 務

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為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。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，本集團可能依賴土地安置協議申索城市更新過程中的土地權益。

該項目正在村企合作模式下進行城市更新，其隨著意見的引入而逐步淘汰。倘若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，我們可能無法重新啟動該城市更新過程，除非我們能夠在單一主體模式下重新啟動城市更新過程。有關更多詳情，請參閱本文件「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. 除上文所述的買賣協議外，我們並無就上述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，倘若取得有關的土地使用權證，則將根據擬定的容積率，包括385,000平方米的建築面積；
- C. 我們正處於本文件「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，並正在與當地村委會進行協商，正在編製規劃文件草案(關於再開發方案、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

此項目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

業 務

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、與重建過程有關的附加費用，以及協調重建所附帶的成本及開支。

待我們根據《意見》通過城市更新過程取得周邊地區內餘下地塊後，我們(或我們所委聘的承包商)將會在該幅土地上進行拆卸及清理工程，並安排對受土地安置工作影響的當地居民(如有)作出補償。

我們預計我們就此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(以空置土地基準計算)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，上述合作協議為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，其隨著意見的引入而逐步淘汰。倘若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，我們可能無法重新啟動該城市更新過程，除非我們能夠在單一主體模式下重新啟動城市更新過程。有關更多詳情，請參閱本文件「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360,180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. 我們正處於本文件「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。

業 務

(c) 虎門新灣項目

於2017年1月17日(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佔地面積14,910平方米的地塊，藉此在東莞市虎門鎮預計建築面積為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，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》頒佈前已按權利人模式啟動，以進行城市更新，而按權利人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，倘若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，我們可能無法重新啟動該城市更新過程，除非我們能夠在單一主體模式下重新啟動城市更新過程。有關更多詳情，請參閱本文件「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，我們正處於本文件「行業概覽 — 城市更新市場概覽 — 權利人模式」所闡述圖表第(v)步，並已確定城市更新的建議範圍，且正在等候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。

有關上述我們認為有潛力發展為城市更新項目的八個地塊的詳情載列如下。於最後實際可行日期，我們尚未就該等地塊展開任何城市更新程序。

地塊	地點	概約佔地面積 (平方米)
洪梅洪屋渦片區	東莞市洪梅鎮	115,544
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		379,425

附註1：我們已就該地塊取得相關國有土地使用權證。

附註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。

業 務

我們計劃透過權利人模式重新發展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。

就上文所述而言，我們將持續評估市場上的機遇，以收購我們認為關鍵或另外合適我們已規劃城市更新的地塊。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，我們處於本文件「行業概覽 — 城市更新市場概覽 — 權利人模式」分節下的流程圖所述第(i)步；及
- (b) 就其他地塊而言，我們處於本節「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有關的土地安置工作而產生的總成本及潛在收益，請參閱上文「(a)樟木頭寶山項目」及「(b)萬江共聯項目」各節。於最後實際可行日期，我們正在與當地村委會進行協商且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，我們應委聘具有必要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定約束力，且遵守適用法律法規。然而，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，請參閱上文「(a)樟木頭寶山項目」。有關與土地安置工作相關的風險之詳情，請參閱本文件「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。

業 務

(ii) 項目規劃及設計

我們的設計部門負責產品研究、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個地塊的優勢及長處，以便設計出可從地塊中獲取最大價值的計劃。

在開發階段，我們的設計部門為開發項目創造總體規劃，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。雖然我們的設計部門負責管理整體規劃和設計工作，但具體的設計工作均外包給獨立的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，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的所有階段。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，則僅只有一個合格承包商，我們的採購部通過以下方式管理承包商的參與：

- 邀請投標；
- 透過比較幾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，我們會從承包商名單中依據彼等是否合適及聲譽而作出篩選，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。我們將考慮包括彼等的營運、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。一般而言，最終同時基於技術上及商業上的考慮作出共同決定，選出成功中標的承包商。我們相信，委約進行我們的建設工程讓我們可借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

業 務

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門負責監督各個物業項目開發的質量。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，我們的項目管理部門會及時進行分析，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。質量控制始於選擇高質量的建築承包商。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。我們的項目管理部門定期檢查和審查這些承包商的資格和業績，以確保其表現達到我們的標準。

此外，我們的質量控制系統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。有關部門會對在建項目進行審查，定期作實地視察。倘有任何不合規情況，項目管理部門會將問題上報管理層關注，並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門負責監督彼等各自項目的質量控制過程，緊密監察相關開發項目的質量及時間表，以及挑選建築材料。項

業 務

目公司內所有相關部門須嚴格遵守我們的標準及程序。倘有任何問題情況，則將上報項目公司首席執行官關注，亦會上報總部層面的營運部及董事與高級經理。

此外，我們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。成本合同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。

對於每個開發項目，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、核實及分析項目公司的成本報告，以便根據實際施工過程修改目標預算估算報告。每個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中心能夠有效控制成本。

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下室。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。

誠如我們的中國法律顧問所告知，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，除本文件另有披露外，在所有重要方面均遵守人防法。有關我們此方面不

業 務

合規的進一步詳情，請參閱本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件 — (B) 於往績記錄期間的其他過往不合規事件」分節。亦請參閱本文件「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的適用法律」分節。

指定停車場的部份建造工程已於2018年內分階段完成，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相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。如果我們未能按照適用的法律及法規維持人防領域，我們可能會受到不利的法律後果。

如果中國政府宣佈戰爭狀態，中國政府可以接管人民防空區域作為人防庇護所。進一步詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的物業組合若干部分乃指定為人民防空物業」分節。

(v) 銷售及營銷

本集團的銷售及營銷活動

我們大部分物業均依賴本身銷售及營銷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，並且更能夠識別行業趨勢及客戶需求，從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激勵銷售及營銷人員，其乃基於對個別銷售及營銷人員及其營銷團隊的業績評估。

業 務

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到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，我們的銷售及營銷部門有85名員工。

我們的銷售和營銷管理部門積極參與，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。我們的銷售和營銷管理部門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，我們必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。

業 務

已取消的訂約銷售是在首付和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的合約銷售的原因並非與我們有關，且對我們的財務狀況並無構成重大不利影響。

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。

我們必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。我們認為上述折扣能有效吸引潛在客戶，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全數結清所有購買價格。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)。未償還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，我們緊密監察工程時間表，務求在相關買賣協議指定的時限內，按照遵守中國法律法規的方

業 務

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，我們將面臨罰款，金額按規定的交付日期起至實際交付日期期間相關物業每日全部購買價的0.01%計算，總罰款總額上限為相關物業購買價的2%。

在(a)滿足買賣協議中規定的所有條件(通常包括收到物業的全部購買價款)，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，確認物業可以交付。

我們亦可向地方當局提供一切所需資料以作登記，藉此於物業買賣協議規定時間內為客戶獲取其各自的物業所有權證。隨後，地方當局可為各個物業單位批出各自的物業所有權證或房地產權證。倘我們未能在規定時間內獲得各自的物業所有權證或房地產權證，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出現任何重大延誤，及(y)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；

業 務

- 與牆壁開裂或大面積打磨有關的缺陷一兩年；
- 與門窗開裂或硬件受損有關的缺陷一兩年；
- 與內部佈線、燃氣管道、污水管道及設備安裝有關的缺陷一兩年；及
- 與室內精裝修工程有關的缺陷一兩年。

倘缺陷乃因我們的承包商之一所造成，相關承包商則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自然災害造成的不當使用和缺陷提供保證。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瑕疵。

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。除本文件另行披露者外，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，從而能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家、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%。

業 務

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，因此可輕易找到許多承包商。於往績記錄期間，我們委聘大量承包商及分包商，並且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，我們仍能夠按可比成本及時取得充足供應。

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，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，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，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，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，於東莞的室內裝飾公司，於[編纂]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，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，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，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，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，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，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，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，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，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，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，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，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，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，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，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

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，於往績記錄期間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。

業 務

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。進一步詳情請參閱本文件「財務資料—債務—信託和其他融資安排。」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。

預售所得款項是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，並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。進一步詳情請參閱本文件「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。進一步詳情請參閱本文件「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與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能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。

	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
		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428.3百萬元，佔借款總額14.3%。

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	自提取各貸款起計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	於2017年11月6日悉數償還	於2022年12月22日支付	於2019年8月8日悉數償還	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	不適用

附註1：倘出售外灘8號第二期的80%，則亦須償還該貸款。

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，包括但不限於無法根據貸款支付任何應付金額，或將所得款項用於許可用途以外的任何用途，相關債權人可根據貸款加快償還我們的借款(除非我們在規定的時間內補救違約行為(如適用))。

業 務

我們的獎項

於最後實際可行日期，本集團的物業項目已獲得以下主要獎項與嘉許：

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
	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
	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
	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
	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
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
	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
	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
	2017年中國衡陽生態宜居典範	中國指數研究院及房天下	2018

業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
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
	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
	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
	2017安徽名企名盤評選—七星鉑金名宅典範	新安晚報社	2017
	2016中國安徽樓市華鼎獎—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
	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
	2016年度合肥房地產市場樂居人氣樓盤	樂居	2016
	2016安徽地產金樽獎—值得期待樓盤	百瑞地產網、江淮晨報	2016
	黃金十年合肥樓市—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
	黃金十年合肥樓市—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

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
	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
	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
	2017年度長沙智慧電梯及百度指數O2O房產UP榜—年度UP投資項目幫	分眾媒體、框架、百度	2017
	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
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	
滙景集團	2014年度東莞最具影響力品牌房企	搜狐網	2014
	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

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局	2013
	2013年度東莞品牌房企	搜房網	2013
	2011年度樓市影響力品牌房企	搜房網	2011
	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
	2011東莞十大最受網友關注房企	房掌櫃	2011
	2010年東莞地產品牌企業金獎	南方日報／騰訊房產	2010
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
	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
	2011掌櫃風雲榜2011東莞房地產十大品質豪宅	房掌櫃	2011
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
	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

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
	2010年第五屆東莞十大明星樓盤	南方日報、騰訊房產	2010
	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
御泉香山	2011年度最具置業期待樓盤	搜狐焦點	2011
	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
	2011年最值得期待樓盤	東莞時報	2010
	2011年最值得期待樓盤獎	南方日報／騰訊房產	2010

競爭

中國商業及住宅物業市場的競爭十分激烈且高度分散。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競爭。進一步詳情請參閱本文件「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。我們部分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，並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，請參閱本文件「行業概覽」一節。

業 務

保 險

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。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，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當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，而我們或許沒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。進一步詳情請參閱本文件「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，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。我們人力資源部轄下的信息技術團隊負責信息技術系統的開發及維護，以緊貼我們的業務拓展步伐，定制迎合我們的業務需要。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，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。於最後實際可行日期，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。

業 務

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，且我們已制定包含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。

我們的項目管理部門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，我們並無遇到任何關於個人或財物損毀的事件或申索繼而對我們的業務經營造成重大不利影響。

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huijingdc.com的域名。有關本集團知識產權的進一步詳情，請參閱本文件附錄六「法定及一般資料—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)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方侵犯我們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。

業 務

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	僱員數目	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	503	100.0

地理位置	僱員數目	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商議僱傭條款。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%。

業 務

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。我們的中國法律顧問亦已告知我們，除本節內「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。我們必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。每個開發項目竣工後，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。我們亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。

截至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，我們未來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受到任何罰款或懲罰。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遇到任何重大問題。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已遵守所有適用的中國環保法律法規。進一步詳情請參閱本節內「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節。

業 務

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，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	爭議中的對手及能力	爭議金額 (人民幣元)	爭議概要	爭議的影響 及當前狀態
1. 滙景集團 作為申索 人	(i) 平湖市焯明酒店 管理有限公司；及 (ii) 平湖市昌明物 業管理有限公司 分別作為答辯人	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年已開始合作從事分銷及銷售若干消費品的業務，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2次聆訊，且法院已拒絕原告的全部申索。原告已提交上訴狀。

我們已聘請與上述爭議相關的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基準或依據。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。

業 務

遵守法律法規

牌照、許可及證書

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，我們於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	於2019年12月12日 屆滿及本公司 預期提交續期 申請，其僅可 於到期日前 一個月提交

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	房地產開發企業暫定 資質證書	2018年10月23日	於2019年12月23日 屆滿及本公司 預期提交續期 申請，其僅可 於到期日前 一個月提交
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

業 務

我們監察我們的房地產物業開發證書狀況。我們通常致力於提前識別到期的證書，並在申請期開放時尋求續期相關證書。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已滿足，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，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。進一步詳情請參閱本文件「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發展所需的必需政府批文或牌照，我們的業務可能受不利影響」分節。

過往不合規事件

於往績記錄期間有多項不合規事件。儘管根據指引函件HKEX GL63-13（「**GL63-13**」），過往不合規事件並非重大不合規，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已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**[編纂]**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相關土地出讓合同規定的土地使用或分區限制及發展期限予以使用及開發，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，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。

業 務

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就下表所載的項目動工及／或竣工建設（「**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算定損害賠償或處罰金繳款收到任何通知，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24.8百萬元的算定損害賠償（「**合肥賠償**」）。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，我們並無被施加與延遲事件有關的其他處罰或算定損害賠償。

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)我們被要求繳納算定損害賠償或處罰金的風險甚微。基於上文所述，我們董事認為，我們不太可能須就延遲事件(除合肥富華外)繳納算定損害賠償或處罰金。

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**」）、東源縣國土資源局（「**東源縣國土資源局**」）、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。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。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(原註1)	實際動工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責項目的 人士	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害賠償/ 營運及財務影響
1.	虎門濱海城 東莞萬方	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7月收購土地權益時，建設動工的規定時間已屆滿。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要的相關批文。</p>	劉先生，滙景集團開發部經理	<p>根據東莞市自然資源局(「東莞市自然資源局」)的面談，其官員確認(其中包括)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，且無需承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、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算定損害賠償；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被要求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算定損害賠償約為人民幣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/或竣工未有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)動工日期；及(b)竣工日期。

附註2：潛在最高算定賠償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溢價0.1%的算定損害賠償。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的規定動工日期	土地出讓合同下的規定竣工日期	土地出讓合同下的實際動工日期	土地出讓合同下的實際竣工日期	延遲及延遲原因	本集團內負責項目的人士	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定誤差結算／營運及財務影響
東莞翡翠										
2.	御景香山	(i) 2010年12月20日 (ii) 2010年10月27日 (iii) 2011年4月29日	(i) 2013年12月28日 (ii) 2012年7月27日 (iii) 2013年3月13日	(i) 2010年12月28日 (ii) 2011年7月27日 (iii) 2012年3月13日	(i) 2017年3月21日 (ii) 2014年5月4日 (iii) 2014年5月4日	本項目的建設動工及竣工出現延遲。 本集團從東莞市自然資源局獲悉，我們應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加以佐證。	劉先生，滙景集團開發部經理	根據東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員根據其自身計劃開發項目，其將須承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償要求)。 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10月20日期間東莞翠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(「東莞翡翠確認」)。	根據(i)與東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員並未自相關政府部門收到任何通知，至今我們就御景香山建設動工或竣工延遲事宜向東莞市自然資源局的法律顧問諮詢，我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。	最後實際可行日期，該違反土地出讓合同最高潛在算定損害賠償約為人民幣800萬元。 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，鑑於不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響，因此，須於我們的財務報表內作出撥備。
3.	城市山谷	2012年5月18日	2015年5月18日	2014年4月15日	2016年6月4日	本項目的建設動工及竣工出現延遲。 本集團從東莞市自然資源局獲悉，我們應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加以佐證。	劉先生，滙景集團開發部經理	根據與東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員根據其自身計劃開發項目，其將須承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償要求)。 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10月20日期間東莞翠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(「東莞翡翠確認」)。	根據(i)與東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員並未自相關政府部門收到任何通知，至今我們就城市山谷建設動工或竣工延遲事宜向東莞市自然資源局的法律顧問諮詢，我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。	誠如我們的中國法律顧問告知，根據董事確認，並無出現限制期暫停或中斷的法定理由(《建設法》)，就城市山谷的動工及竣工延遲而對東莞翡翠提出的算定損害賠償之申索的有關限制期已過期；因此，針對我們提出的任何算定賠償，我們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、罰款及算定賠償等不合規要求，就該等不合規事項不會對我們造成任何重大營運或財務影響。

附註3：據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，限制期可被視為：(i)「暫停」，即於該限制期內最後六個月存在將導致相關申索人未能提出索償的障礙時。例如，申索人已過世但繼承人尚未獲委任；及(ii)「中斷」，即當相關申索人要求義務人履行義務、向法院提出訴訟或申請仲裁時。

倘屬暫停，申索人從有關障礙消除之日起享有六個月的限制期。倘屬中斷，限制期將在有關要求、訴訟或仲裁結束後重新開始。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期	土地出讓合同下的 實際動工日期	土地出讓合同下的 定竣工日期	實際竣工日期	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在特定誤差結算/ 營運及財務影響
4.	東莞滙景凱倫灣 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) 於最後實際可行日期，建設工程在建中	<p>本項目的建設動工及竣工出現延遲。</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建築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動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，其由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的，因此這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(包括中國法律顧問告知的任何處罰、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使用方法，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函件；(ii)東莞滙景凱倫灣確認；(iii)於有關網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未向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算定賠償金。我們們的中國法律顧問認為，根據相關監管批示，東莞滙景凱倫灣可繼續發展御海藍岸，且我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求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最高潛在算定誤差賠償約為人民幣38.5百萬元。^(附註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，有關不合同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>

業 務

編號 項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(原註1)	實際動工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責項目 的人士	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害賠償/ 營運及財務影響
東莞海亞	5. 厚街鎮寶屯鄉 地區	相關土地出讓合同並未規定動工日期或竣工日期。然而，土地擁有人不得停止建設超過連續兩年期限。	本項目並無建設超過連續兩年期限。 本集團擁有的土地環繞獨立第三房擁有的另外地塊。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，而該許可證是建設動工的先決條件。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，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法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以行政處罰(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；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，責令我們就樟木頭寶山片區項目的建設工程竣工延遲導致違反土地出讓合同及/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被要求承擔責任的可能性極低。	誠如我們的中國法律顧問所告知，據董事確認，並無出現限制期暫停或中斷的法定理由 ^(原註2) ，就東莞海亞的竣工延遲而針對東莞海亞提出的算定損害賠償之申索的有關限制期已過期；因此，針對我們提出的任何算定賠償金應不會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，故該等不合規事項不會對我們造成任何重大營運或財務影響。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(經註釋)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(經註釋)	實際動工日期 ^(經註釋)	土地出讓合同下的 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	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害賠償／ 營運及財務影響
	東莞大喜									
6.	滙景城市中心	(1) 20%的建設工程必須於2004年10月19日之前竣工(「滙景城市中心1號合同」) (2) 25%的建設工程必須於2008年4月27日之前竣工(「滙景城市中心2號合同」)	(i) 2005年10月16日 (ii) 2006年4月19日 (iii) 2006年12月20日 (iv) 2009年4月27日	(i) 2005年10月16日 (ii) 2006年4月19日 (iii) 2009年7月8日	(i) 2007年11月14日 (ii) 2019年7月8日	本項目中兩幅地塊的建設動工及竣工出現延遲。 本集團於2013年10月收購東莞大喜的權益時，建設工程動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(包括中國法律顧問告知的任何處罰、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」)。	根據(i)與東莞市自然資源局的函件，(ii)東莞大喜確認，及(iii)東莞市自然資源局進行的搜索，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動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/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被要求承擔責任的可能性極低。	就滙景城市中心2號合同而言，算定損害賠償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，倘違反導致其他訂約方產生損失，按照相關法律法規，賠償應相當於所蒙受的損失。 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算定損害賠償約為人民幣167,696元，而滙景城市中心2號合同，有關潛在損害賠償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，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。				

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(經註釋)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(經註釋)	實際動工日期 ^(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	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害賠償／ 營運及財務影響
東莞正韻										
7.	御海藍岸 一 臻品	無規定的動工日期， 但25%的建設工程必 須於2009年4月25日 之前竣工	2010年12月25日	2017年9月1日	2019年5月20日	<p>本項目的建設工程動工及竣工出現延遲。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，這由東莞市自然資源局的面談加以佐證。</p>	劉先生，滙泉集團開發部經理	<p>根據與東莞市自然資源局的談話，東莞市自然資源局官員確認(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(包括中國法律顧問告知的任何處罰、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」)。</p>	<p>根據(i)與東莞市自然資源局的談話；(ii)東莞市地產局於相關網站進行的搜索；及(iii)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就御海藍岸一臻品的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/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被要求承擔責任的可能性極低。</p>	<p>誠如我們的中國法律顧問告知，儘管土地出讓合同中已訂明算定損害賠償為土地出讓溢價的20%，據董事確認，並無出現限制期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算定損害賠償之申索的有關限制期已過期；因此，針對我們提出的任何算定賠償金應不會得到中國法院的支持。</p> <p>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，故該等不合規事項不會對我們造成任何重大營運或財務影響。</p>

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(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	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害賠償/ 營運及財務影響
8.	外灘8號 河源滙景房地產	2019年1月20日	2019年5月8日	本項目的建設工程竣工出現延遲 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，其必須由 有關部門彌補。因此，延遲超 出本集團的控制範圍。	曾先生，河源滙景房地產 產開發部經理	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（包括中國法律顧問告知 的任何處罰、罰款及算定賠償金要 求）。	根據(i)與河源市自然資源局的談話； (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 算定損害賠償，我們的中國法律顧問 認為，我們因延遲導致違反土地出讓 合同而被要求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 讓合同的最高潛在算定損害賠償約 為人民幣19.4百萬元。 ^(原註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，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。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(原註1)	實際動工日期 ^(原註1)	延遲及延遲原因	本集團內負責項目 的人士	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害賠償/ 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動工日期或竣工日期。然而，土地擁有人不得連續停工超過兩年。	最後實際可行日期尚未動工。	本項目的施工並無連續超過兩年。 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市土地資源局解決，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）雅園實業不受限於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（包括中國法律顧問告知的任何處罰、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延遲繳納算定損害賠償，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被要求承擔責任的可能性極低。	算定損害賠償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，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。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 定動工日期 ^(附註1)	土地出讓合同下的 實際動工日期 ^(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	相關機關的 確認函	中國法律顧問 意見	最高潛在 實際可行情況 ／ 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	於最後實際可行情 期，建設工程在 建中。	<p>本項目的建設工程動工及竣工出現延遲。</p> <p>本集團於2017年10月收購土地時，所建設工程動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。</p> <p>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。</p>	曾先生，河源滙景房地產開發部經理	<p>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用途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(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>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」)。</p>	<p>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動工及竣工延遲繳納算定損害賠償，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導致要求承擔責任的可能性極低。</p>	<p>於最後實際可行情期，該違反土地出讓合同的最高算定損害賠償約為人民幣9,9百萬元。^(附註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，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>

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(原註1)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(原註1)	實際動工日期 ^(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	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害 賠償/營運及財務影響
東江水鄉實業										
11.	東江水鄉	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>本項目的建設工程動工及竣工出現延遲。</p> <p>本集團於2017年12月收購土地時，所建設工程動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往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，本集團不能動工建設。</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)，東江水鄉實業未受到土地資源部門的任何處罰及調查，毋須就任何延遲承擔任何責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、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(「東江水鄉墾和確認」)。</p>	<p>根據(i)與東源縣自然資源局的函談；(ii)東江水鄉實業確認；(iii)於中國自然資源廳及廣東省政府官方法網站進行的搜索；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的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/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被要求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高算定損害賠償約為人民幣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，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始建設。</p>										

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(附註1)	實際動工日期 ^(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	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害 賠償/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	於最後實際可行日期，建設工程在進行中。	本項目的建設工程動工及竣工出現延遲。 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 ^(附註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，本集團擬解為補充協議可推遲土地出讓合同下的規定日期，及因此根據補充協議的時間線開發項目。	L1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(其中包括)衡陽滙景將其須就延遲承擔責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、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國土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動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/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算定損害賠償約為人民幣264.5百萬元 ^(附註9) 。 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，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：本集團已滿足湖南衡南縣政府要求及規定的所有條件，直至最後實際可行日期將就此項目達成。董事認為，該塊地塊將重新恢復開發的風險較低，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。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定動工日期 ^(原註1)	土地出讓合同下的 規定竣工日期 ^(原註1)	實際動工日期 ^(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	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在算定損害 賠償/營運及財務影響
14.	滙景發展環球中心	(i) 2012年1月30日	(i) 2014年1月30日 (ii) 2019年1月26日	(i) 2016年6月30日	(i) 於最後實際可行日期，建設工程在進行中。 (ii) 於最後實際可行日期，建設工程在進行中。	本項目涉及兩幅地塊的建設工程動工及竣工出現延遲。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動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。	Zhu先生，湖南發展的開發總監	在與長沙市自然資源局的談話中，其官員承認(其中包括)湖南發展須承擔任何責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。	根據(i)長沙市自然資源局發出的意見；(ii)湖南省自然資源廳及長沙市自然資源局的官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認為，我們並未收到任何通知，責令我們就滙景發展環球中心的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/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算定損害賠償約為人民幣170.4百萬元 ^(原註2) 。
						就第二幅地塊而言，由於該項目標發予本集團的建設工程施工許可證規定的建設期超過相關土地出讓合同下的規定期限，湖南發展的負責職員已認為建設進度位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動工及竣工日期。		根據有關政府部門發出的意見，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，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。		

業 務

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)倘若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算定損害賠償，包括但不限於金額為土地出讓溢價20%的處罰；及(ii)倘若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算定損害賠償，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所告知，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。倘若我們不能於閒置土地辦法下的規定期間內對建設工程進行動工及／或竣工，則有關部門可以就我們的發展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《徵用土地閒置費決定書》及／或《恢復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(包括中國自然資源部網頁)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，上述有關部門是主管部門，有權力發出有關口頭及／或書面確認。

(B) 未能遵守與人民防空事宜有關的規定

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

涉及的事件及實體

誠如我們的中國法律顧問所告知，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入人防地區。

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，並已於過去開始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，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)：就雅園實業投資及東江水鄉實業而言，河源滙景房地產負責開發的經理曾先生。就餘下附屬公司而言，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

誠如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防地區規定的各物業項目支付少於人民幣100,000元的罰款。

倘若我們須糾正該違規，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。

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。誠如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规事件，因此，不合规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。進一步詳情請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來台規的內部控制措施」分節。

業 務

業 務

(C) 未提交經修訂的環境審批發展計劃

事件及所涉及的實體

於2017年11月23日，東莞翡翠被發現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，而未有向上述機構匯報有關變更。

- (i) 不合規理由及
(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): 滙景集團設計部副經理劉先生。

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，以及環境檢查已完成。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。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。

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) 發展我們並無權利的土地

事件及所涉及的實體

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（「非法結構」）上錯誤地建造一個農業展廳。

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) 不合規理由及
(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): 衡陽滙景設計副主管孫小姐。

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。我們選被要求將土地恢復到原先的狀態。

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。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。

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。

業 務

(E) 未能將預售資金直接存入指定控制賬戶

(i) 不合規理由及

(ii) 本集團內的負責人士

事件及所涉及的實體

根據廣東省及合肥市的相關法律法規，所出售地塊之物業的資金(「預售資金」)必須直接存入指定控制賬戶。

於往績記錄期間，本集團的8家成員公司(即東莞大喜、東莞正顯、東莞翡翠、東莞滙景凱倫灣、東莞萬方、河源滙景房地產、東江水鄉隆和及合肥富華)(「**相關項目公司**」)並無將若干預售資金存入相關控制賬戶。

法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

根據中國的相關法律法規，我們的中國法律顧問告知，挪用預售資金可能會導致：(i)於東莞及河源，被處相當於挪用預售資金的10%至20%的罰款，以及違規的開發商資格認證的降級；及(ii)於合肥，會獲發行政通知，要求於指定時間內進行整改，暫停預售，倘嚴重違規或整改未能於規定期間完成，則會透過媒體曝曬光事件，並記錄在不良信用檔案。

經與東莞市及河源市的有關主管部門的主管人士進行面談後，誠如我們的中國法律顧問所確認，相關人士已表示本集團的相關成員公司(i)將不會就該等不合規事件承擔法律責任(包括資格認證的任何降級或被處相當於挪用預售資金最高10%至20%的罰款)；或(ii)違反相關法律法規及概無就該等不合規事件針對我們採取行政措施。

基於(i)所進行的面談結果；及(ii)董事確認我們並未收到任何調查通知及/或其他要求本集團就預售資金支付罰款的通知，我們的中國法律顧問認為我們被要求承擔處理預售資金法律責任的可能性極低。

根據上述法律意見，董事認為該不合規事件將不會對我們造成重大營運或財務影響，因此我們毋須就此作出撥備。

採納的整改措施及目前狀況

一旦我們認識到該等安排根據中國的法律法规被視為不合規，董事已確保我們的職員獲悉相關規定並採取嚴格的內部控制措施。有關進一步資料，請參閱本文件「風險管理及內部控制制度」——「確保未來合規的內部控制措施」分節。

於最後實際可行日期，所有預售資金均已存放於各控制賬戶中。

(ii) 與下列城市有關的發展：

- (a) 東莞：滙景集團財務部的經理Mo先生；
- (b) 河源：河源滙景房地產財務部的經理Wu先生；及
- (c) 合肥：合肥富華財務部的經理Yang先生。

(F) 未能獲得必要的資格證書

事件及所涉及的實體

2016年5月12日至2019年5月12日期間，東莞翡翠有4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，湖南發展有三類資格證書，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) 不合規理由及

(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設相關項目，該等項目於重要時間的建築面積超過資格證書准許的面積，負責相關項目的職員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) 滙景集團設計部門經理劉先生。

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。倘若未能取得必要的資格分類證書，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撤銷營業執照。

東莞市住房和城鄉建設局(「東莞市建設局」)發出書面確認證書，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，於相關期間，彼等並無就建設無必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)；且東莞翡翠毋須按該項日竣工的基準就不合規事項進行整改。誠如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較低。

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格證書為非法所得，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。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。

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。於最後實際可行日期，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。

業 務

(G) 未能提供充分的社會保障保險及住房公積金供款

事件及所涉及的實體

於往績記錄期間，東莞寶瑞、東莞滙景汽車、滙景集團、東莞淇潤、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、衡及陽滙景及東江水鄉墜和各自擁有中國僱員，且並未就其僱員作出全額的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保障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) 不合規理由及

(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先生；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向先生；合肥富華人力資源部經理武小姐；湖南人力資源發展部負責人張小姐；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，彼等並無相關政府部門就有關社會保障保險或住房公積金供款的任何處罰記錄。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。誠如我們的中國法律顧問所告知，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。進一步詳情請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來台規的內部控制措施」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。

業 務

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無意疏忽或對相關法律要求缺乏了解，本公司已安排執行董事及高級管理層，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) 我們將不時安排培訓，並在[編纂]後至少每年一次，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) 我們成立了審核委員會，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；

業 務

- (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) 我們聘請了一名合規顧問，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「一 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，並每半年向董事會審核委員會提出適當建議；
- (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的不合規事件。

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，而根據內部控制顧問的建議，我們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
施工／閒置土地的開工或竣工延遲	<p>我們的內部政策和程序已經修訂，以實施內部控制措施，以便：</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；及(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) 如果發生延遲，我們的開發部門應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閒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，因為我們將能夠觀察和監控相關土地的轉讓和發展進度。如果我們預見到由於未交付而無法遵守這些條款，管理層將會收到通知，以便我們可以在這些方面與政府聯絡，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
未遵守有關人防事務的要求	<p>我們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) 我們的項目管理部門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，我們的員工必須確保物業遵循建築完成時提交的計劃，並且必須由項目經理批准。	2019年3月18日

業 務

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
未提交經修訂的環境審批發展計劃／我們沒有權利的土地開發	<p>我們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課程：</p> <p>(i) 必須由設計部門審查發展計劃，以確保遵守法律；及</p> <p>(ii) 發展計劃的任何變更必須提交我們的總部審批。</p>	2019年3月18日
未能將預售款項直接存入指定控制賬戶	<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，以確保預售所得款項直接存入控制賬戶，我們為員工提供了相關的培訓課程。</p> <p>控制賬戶</p> <p>我們的財務部門必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) 我們的財務部門在註冊後將向我們的法律部門提供相關控制賬戶的詳細信息，我們的法律部門會在相關物業買賣協議中包含控制賬戶的詳細信息，以及物業買家將預售所得款項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所得款項已由物業買家存入合適的控制賬戶，並僅向物業買家簽發正式收據；</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細信息，以確保預售所得款項已存入合適控制賬戶中；</p> <p>(iv) 對於支票付款，我們的員工須在處理前驗證收款人詳細信息，並僅在收到合適控制賬戶中的預售所得款項時向物業買家簽發正式收據；及</p> <p>(v) 我們的財務部門及銷售部門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合適控制賬戶。</p>	2019年3月18日

業 務

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
未能獲得必要的資格證書	我們就物業建設的內部監控已獲修訂，且： (i) 於採納發展計劃或相關修訂前，我們的項目管理部門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) 營運總監獲分配觀督及監控項目發展計劃，以及任何資格證書申請的進度。	2019年3月18日
未能提供足夠的社會保障和住房公積金繳款	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。已製定內部政策和程序以實施內部控制措施，以便： (i) 我們將繼續監控貢獻水平並評估缺陷； (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。	2019年3月18日

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[編纂]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業務，理由如下：

- (a) 根據下文所載理由，董事認為，根據GL63-13不合規事項並非重大不合規事項，因此其不太可能於將來(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之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，其詳情載於上文)面臨任何處罰、賠償或其他法律或行政措施；

業 務

- (ii) 直至最後實際可行日期，除了就上文所述合肥富華支付罰金人民幣24.8百萬元，就上文所述「(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元及就上文所述「(D)發展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發展我們並無權利的土地的不合規事件，一旦董事獲悉該等不合規事件存在可能，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增強我們的企業管治。
- (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項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，彼等將確保本集團連同其合資企業將不時(倘需要)透過及時尋求專業意見，以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，我們的董事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。我們的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累積了豐富經驗。我們的執行董事兼財務總監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年的財務監控經驗。我們的執行董事劉先生於金融機構及物業發展業務領域擁有逾25年經驗；

業 務

- (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。有關我們董事的進一步詳情，請參閱本文件「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[編纂]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其經驗中受益良多；

- (h) 我們於[編纂]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就與我們營運相關的法律合規事項向我們提供意見；
- (i) 部分不合規事件並非由我們管理層團隊或員工的故意行動導致，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，部分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規則項下上市公司董事的要求及責任，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[編纂]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。

業 務

風險管理及內部控制系統

風險管理政策及程序

我們的內部控制部門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，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，我們的內部控制部門有12名員工，包括中國和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。