

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

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

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

## 業 務

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

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

附註：

1. 我們已於2019年11月19日完成收購豐華公館。

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

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

## 業 務

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

### 我們的競爭優勢

#### 聲譽獲得認可的區域開發商及專注於具高增長潛力城市的戰略

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

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

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

#### 能夠控制土地收購成本及建築成本

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

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

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

### 建設管理及成本控制

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

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

## 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，但由於城市更新可使我們能夠觸及城市化程度相對較高的地點，讓我們有機會以相對較低的前期費用取得有關土地，故我們視城市更新開發項目為獲取具價值地塊的良機。

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

我們相信，我們在東莞獲取及開發城市更新項目方面具備以下優勢：

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

能夠整合各種資源，包括與政府及其他各方合作交付度身定製物業。

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

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



## 業 務

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

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

### 我們為地塊度身定製項目特定開發計劃策略

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

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

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

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

### 我們擁有一支具有豐富行業經驗的專業管理層團隊

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

## 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及挽留經驗豐富的管理人員。有關進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

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

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

### 我們的策略

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

為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：

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

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

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

## 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)。儘管上述者及該城市更新開發項目一般需要投入更多時間協調與磋商，我們相信城市更新開發項目可讓我們獲得除非以成本上具競爭力的條款方可獲得的土地，因而為我們帶來較高回報。

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

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

### 專注於發展度身定製的綜合物業項目，並繼續與新興行業的實體合作

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

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



## 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籌備開發樟木頭鎮為一個一站式汽車服務中心，當中包括汽車銷售、保養及二手車買賣。我們相信，我們的建議書符合當地政府的倡議，因而將提高我們取得相關土地或批文以進行開發的機會。

### 吸引、挽留及激勵技能精熟及才華出眾的僱員

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

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

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

## 業 務

### 我們的業務

#### 物業項目

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

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

附註：

1. 我們已於2019年11月19日完成收購豐華公館。

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

我們開發以下四類物業項目：

- (a) 住宅物業項目；
- (b) 綜合物業項目；

## 業 務

(c) 推廣特定行業的物業，分別為：

- (i) 「旅遊康養生活」項目；及
- (ii) 「科創產業」項目。

各類型的物業項目詳情如下：

### 1. 住宅物業項目

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

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

### 2. 綜合物業項目

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

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

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

## 業 務

### 3. 推廣特定行業的物業

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

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

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

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

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

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

## 業 務

### 物業投資

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

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

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

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

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



## 業 務

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

有關東莞瑞豐管理服務安排的進一步詳情，請參閱本文件「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。

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

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

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

有關我們投資物業估值的進一步詳情，請參閱本文件「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／權益或物業的相關土地使用權證或房地產權證，惟我們尚未開始開發：

土地	地點	於2019年6月30日產生的收購成本總額		收購協議時間	實際取得土地使用權證的時間	以下事項的預期時間		規劃項目種類 <sup>(附註1)</sup>	概約地盤面積 平方米	概約預期建築面積 <sup>(附註1)</sup> 平方米
		成本總額 人民幣千元	收購成本總額 人民幣千元			開始開發 <sup>(附註1)</sup>	開始預售 <sup>(附註1)</sup>			
<b>土地儲備</b>										
東江畫廊(部分)	河源市東源縣	392,842	490,517	2017年7月	2017年	2021年	2022年	住宅物業	266,353	532,707
厚街鎮寶屯村地塊	東莞市厚街鎮	23,701	23,701	2003年5月	2003年	—	—	—	10,722	— <sup>(附註2)</sup>
<b>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</b>										
洪梅洪屋渦	東莞市洪梅鎮	219,154	219,154	2019年5月 <sup>(附註3)</sup>	2019年 <sup>(附註4)</sup>	—	—	住宅物業及推廣特定行業物業	115,542	— <sup>(附註4)</sup>
清溪三中片區	東莞市清溪鎮	179,700	186,300	2017年4月	2018年 <sup>(附註4)</sup>	—	—	—	35,945	— <sup>(附註4)</sup>
<b>總計</b>		<b>815,397</b>	<b>919,672</b>						<b>428,562</b>	<b>532,707</b>

#### 附註：

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

## 業 務

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

土地	地點	於2019年 6月30日		收購 協議時間	實際／預期 取得土地 使用權證 的時間 <sup>(附註1)</sup>	以下事項的預期時間		規劃 項目種類 <sup>(附註2)</sup>	概約 地盤面積 (平方米)	概約 預期建築 面積 <sup>(附註2)</sup> (平方米)
		產生的收購 成本總額 人民幣千元	收購 成本總額 人民幣千元			開始開發 <sup>(附註2)</sup>	開始預售 <sup>(附註2)</sup>			
<b>土地儲備</b>										
東江畫廊(部分)	河源市 東源縣	—	70,400	2017年7月	2017年	2021年	2022年	住宅物業	40,000	80,000
平湖第二地塊	浙江省 平湖市	42,405	80,416	2016年10月	2020年	2020年	2021年	綜合物業 項目	37,218	130,264
平湖第一地塊	浙江省 平湖市	40,743	54,264	2016年10月	2020年	2020年	2021年	綜合物業 項目	25,114	62,786
<b>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</b>										
樟木頭寶山片區	東莞市 樟木 頭鎮	99,000	139,000 <sup>(附註3)</sup>	2013年8月	—	—	—	推廣特色 行業的 物業	171,330	385,000
萬江共聯片區	東莞市 萬江鎮	—	5,000 <sup>(附註3)</sup>	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
<b>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</b>										
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 <sup>(附註4)</sup>	東莞市 清溪鎮	84,000	100,000	2017年4月	—	—	—	—	30,157	—
南城蛤地片區	東莞市 清溪鎮	30,000	215,000	2018年2月	—	—	—	—	29,519	—
清溪三星第二片區 <sup>(附註4)</sup>	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	—
<b>總計</b>		<b>518,669</b>	<b>1,489,981</b>						<b>574,738</b>	<b>877,470</b>

附註：

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

## 業 務

4. 已就一項建議城市更新開發項目而收購清溪三星第一片區及清溪三星第二片區。

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

我們的收購詳情如下：

### **已訂約收購／已收購的一般土地儲備**

#### **1. 東江畫廊**

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

#### **2. 平湖第二地塊**

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

#### **3. 平湖第一地塊**

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

#### **4. 厚街鎮寶屯村地塊**

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

## 業 務

### 已訂約收購／已收購與城市更新項目有關的土地儲備

#### 5. 樟木頭寶山片區

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

#### 6. 洪梅洪屋渦片區

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

#### 7. 沙田稔洲片區

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

#### 8. 清溪鹿湖片區

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

#### 9. 萬江共聯片區

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

#### 10. 清溪三中片區

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



## 業 務

### 11. 清溪三星第一片區

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

### 12. 南城蛤地片區

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

### 13. 清溪三星第二片區

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

### 14. 虎門新灣片區

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

### 15. 沙田楊公洲片區

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

## 其他收購事項

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

## 業 務

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

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

### 我們的物業

#### 我們物業項目的開發階段

我們一般將物業項目分為以下四個開發階段：

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

當我們取得相關政府當局出具的竣工證明書時，項目或項目階段會被分類為已竣工。

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

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

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

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

## 業 務

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

地盤面積按以下方式計算：

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

總建築面積按以下方式計算：

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

本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。當我們已簽立買賣協議但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業被歸類為已預售。在我們與客戶簽立買賣協議並已將已竣工物業交付予客戶後，有關物業則被視為已售出。

## 業 務

可銷售總建築面積按以下方式計算：

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

我們的物業分類反映出我們經營業務依據的基準，可能與其他開發商採取的分類不同。各物業開發項目或開發階段可能需要多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證以及其他許可與證書，上述證書可能會在開發過程的不同時間簽發。下表載列我們的物業分類與(i)物業估值報告；及(ii)本文件附錄一所載綜合財務報表所採用的物業分類之間的差異：

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

## 業 務

以下為於2019年9月30日我們物業項目按項目數量分析的概要：

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

附註：

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

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。



## 業 務



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

### 我們的物業組合

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

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

附註：

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

## 我們的已竣工物業及在建物業

下表載列於2019年9月30日我們於中國的已竣工物業及在建物業概要：

物業項目	總地盤面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期 <sup>(註1)</sup>	實際/預計 落成日期 <sup>(註2)</sup>	每份可銷售 建築面積的 土地成本 (人民幣元/ 平方米)	已竣工 <sup>(註3)</sup>			在建 <sup>(註4)</sup>			(C) 用於未來 開發的估計 建築面積 (平方米)	變更建築面積 (A)+(D)+(C) (平方米)	應佔權益 佔總權益 百分比	物業估值 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)					在建總 建築面積 (平方米)	
<b>東莞</b>																
新海藍岸	315,867	2010年9月30日	2010年12月	2011年4月1日	1,272	48,658	375,659	40,092	464,409	24,321	4,743	600	24,921	489,330	100%	1
新海藍岸·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
鎮安香山	119,999	2010年9月1日	2017年3月9日 <sup>(註5)</sup>	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
嘉景城市中心	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 <sup>(註6)</sup>	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
嘉景城	—	—	—	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
嘉景華術·嘉景銀德	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
香景綠	12,240	2008年3月19日	2009年9月16日	2008年9月23日	980	11,661	38,370	327	50,358	—	—	—	—	50,358	100%	11
虎門濱海城	37,407	2018年7月27日	2020年9月	2018年12月14日	3,697	—	—	—	—	102,047	61,878	19,509	121,556	121,556	98%	12
豐華公館 <sup>(註7)</sup>	6,042	2018年10月24日	2020年6月	不適用	6,557 <sup>(註8)</sup>	—	—	—	—	16,653	2,842	—	18,894	18,894	—	21
<b>小計</b>	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(單位#)										在建(單位#)				物業估值報告參考編號		
	總樓面面積	實際/估計開工日期	實際/估計竣工日期	實際/預計開放預售日期	每份可銷售建築面積的單位成本(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	已竣工建築面積	(B1)可銷售/可租賃建築面積	可預售建築面積	預售建築面積	(B2)不可銷售建築面積	(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)
河源																	
外灘8號	60,007	2016年7月27日	2018年10月25日	2019年5月8日	1,030	35,244	161,585	19,201	216,030	—	—	—	—	—	216,030	100%	13
九里灣花園	273,500	2018年11月30日	2021年12月	2018年12月20日	1,313	—	—	—	350,116	224,314	76,932	53,538	403,654	274,096	677,750 <sup>(附註#)</sup>	100%	14
小計	333,507					35,244	161,585	19,201	216,030	350,116	76,932	53,538	403,654	274,096	893,780		
合肥																	
合肥豐樂城市中心	37,779	2017年1月19日	2020年3月	2017年8月31日	627	4,515	60,889	23,479	88,884	207,213	24,530	65,445	272,688	—	361,541	100%	16
新麗																	
新麗源·雁湖	938,427	2016年4月28日	2020年12月	2017年10月30日	291	—	—	—	93,472	66,145	31,424	12,867	106,339	1,183,342	1,291,681 <sup>(附註#)</sup>	100%	17
長沙																	
源發源環球中心	27,081	2016年6月30日	2020年6月	2017年12月25日	3,986	—	—	—	231,942	178,486	42,949	64,672	296,614	—	296,614	49%	18
總計	2,009,488					263,008	1,335,538	211,643	1,810,239	1,025,164	242,476	219,471	1,244,633	1,459,438	4,514,312		

附註：

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

## 業 務

4. 就我們的在建物業而言：
- (a) 「**(B)在建總建築面積**」來自於相關建築工程施工許可證所載的資料。
  - (b) 「**可銷售/可租賃建築面積**」指物業的內部樓面面積，其來自相關(i)預售許可證；(ii)房產面積預測報告書(倘全部或部分物業均無預售許可證)；及/或(iii)負責城鄉規劃的部門批准的相關開發指標或本集團的內部記錄(倘全部或部分在建項目既無預售許可證亦無房產面積預測報告書)。
  - (c) 「**可預售建築面積**」指我們已獲得預售許可證的物業的樓面面積，其面積來自所授出的預售許可證。
  - (d) 「**預售建築面積**」指我們已獲得預售許可證並已訂約出售的物業的樓面面積。
5. 就御泉香山的竣工日期而言，我們並無計及就第65座所發出的竣工證書，有關證書與幼稚園有關，其建築面積均屬不可銷售建築面積。
6. 世紀雙子及滙景城位於同一地段上，因此佔相同的地盤面積。
7. 豐華公館於2018年10月開始開發。於2019年11月19日，我們透過收購東莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的一項在建物業收購該項目。
8. 由於豐華公館在我們於2019年向我們的控股股東之一收購時處於在建中，故其「土地成本」包括建設及其開發所產生的成本。
9. 由於該項目包括持作未來開發的物業，故我們已將已竣工或開發中部分的施工建築面積與該項目持作未來開發部分的容積率建築面積相加。有關進一步詳情，請參閱本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日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們已分別自出租未售物業錄得收入零、人民幣150,782元、人民幣470,946元及人民幣192,794元。而於最後實際可行日期，我們並無就未售物業錄得任何減值。由於物業估值報告所載該等物業的市值高於其可變現淨值，故我們認為並無必要對其進行減值。董事確認，於往績記錄期間，概無個別物業單位的市值低於其可變現淨值。有關進一步詳情，請參閱物業估值報告。

## 業 務

下表載列我們於2019年6月30日的土地及開發成本概要：

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

附註：

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



## 業 務

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

**附註：**

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

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

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

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

## 業 務

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

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

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

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

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

## 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及深圳市居民作為該物業項目的目標客戶。該物業項目總地盤面積10,220平方米，已竣工建築面積38,147平方米，包括高層分層住宅及商業空間。

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

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

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	建築面積／預期	單位數目
		建築面積 (平方米)	
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，在19,713平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個住宅單位、零售單位及分層住宅單位總建築面積約1,769平方米。

### 3. 御泉香山



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

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

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

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



## 業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

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

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

#### 4. 城市山谷



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

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



## 業 務

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

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

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

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

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

### 5. 滙景城市中心



## 業 務

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

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

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

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

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

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

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

## 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該物業項目的主要目標客戶。該物業項目與滙景城共佔總地盤面積17,314平方米，已竣工建築面積85,675平方米，包括高層分層住宅。

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

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

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

## 業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

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

### 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。

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

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

## 業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

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

附註：

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

### 8. 中央華府



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

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

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



## 業 務

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

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

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

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



## 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該物業項目的主要目標客戶。該物業項目的總地盤面積38,001平方米，已竣工建築面積176,749平方米，為包括1,280戶的高層分層住宅單位。

## 業 務

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

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

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

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

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

### 10. 帝景峰



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

## 業 務

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

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為231平方米、13平方米、12平方米及174平方米。

於2019年9月30日，該物業項目已竣工，當中38,370平方米已經售出及交付，而11,661平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的76.1%及23.1%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目174平方米的建築面積已經售出。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	停車位	327	22
	總計：	<b>327</b>	<b>22</b>

### 11. 虎門濱海城



## 業 務

虎門濱海城位處東莞市虎門鎮。我們以虎門鎮當地居民以及包括厚街、長安、沙井及深圳市等其他地區的居民作為該物業項目的主要目標客戶。鄰近該物業項目的設施包括多間公立學校、銀行、醫院及購物中心。該開發項目總地盤面積37,407平方米，規劃建築面積121,556平方米。

就開發虎門濱海城而言，我們已與東莞碧桂園房地產開發有限公司訂立共同開發協議，據此，我們已委任東莞碧桂園房地產開發有限公司管理、開發、推廣及銷售虎門濱海城。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣174.7百萬元。我們預期將進一步產生人民幣277.8百萬元的開發成本。

該物業項目由東莞萬方開發，並由本集團擁有98%權益。我們於2016年5月訂立相關土地出讓合同。我們於2018年5月取得相關土地使用權證。

於2019年9月30日，該物業項目尚在建設中，且該項目並無出售及交付建築面積。我們預計該開發項目將於2019年12月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積55,150平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

用途	建築面積／預期		
	建築面積 (平方米)	單位數目	
我們已取得預售許可證的 在建項目	住宅	89,256	816
	零售	3,428	55
	可預售建築面積	<u>92,684</u>	<u>871</u>
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	停車位	<u>9,363</u>	
	小計	<u>9,363</u>	
	可銷售建築面積	<u>102,047</u>	
	配套設施／其他	<u>19,509</u>	
	在建總建築面積	<u>121,556</u>	



## 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。我們以源城區當地居民以及廣東其他地方的居民作為該物業項目的主要目標客戶。鄰近該物業項目的設施包括堅基購物中心及河源市人民醫院，以及當地的幼稚園、小學及中學。該物業項目由兩期組成，其中第一期已竣工。該物業項目總地盤面積60,007平方米，已竣工建築面積216,030平方米，包括住宅單位及商業空間。

該物業項目由河源滙景房地產開發，並由本集團全部擁有。我們於2016年1月訂立相關土地出讓合同。我們於2016年3月、2016年6月及2017年6月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣554.4百萬元。我們預期不會就該物業項目產生任何開發成本。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為80,952平方米及79,988平方米。

於2019年9月30日，該物業項目已竣工，當中161,585平方米已經售出及交付，而35,244平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的74.8%及16.3%。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該項目約2,226平方米的總建築面積已經售出及交付。

## 業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	已竣工 建築面積 (平方米)	單位數目
已竣工開發項目	住宅	2,584	16
	零售	2,294	1
	停車位	14,323	1,126
	總計：	<u>19,201</u>	<u>1,143</u>

於2019年9月30日，在19,201平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個停車位建築面積約為649平方米。

### 13. 九里灣花園

九里灣花園位於河源市東源縣。我們以河源市及廣東省其他地區的當地居民為本物業項目的目標客戶。毗鄰物業項目的設施包括超級市場、東源縣人民醫院以及當地的幼稚園及中小學。該物業項目總地盤面積為273,500平方米，已取得施工許可的規劃建築面積為403,654平方米，而另有容積率建築面積約274,096平方米並未取得施工許可。

該物業項目由東江水鄉隆和開發，並由本集團全部擁有。

於2019年9月30日，該開發項目仍於在建階段，且該項目並無出售及交付建築面積。我們預期該開發項目將於2021年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積76,932平方米已經預售。於2019年6月30日，我們產生人民幣252.8百萬元的開發成本。我們預期將進一步產生人民幣822.1百萬元的開發成本。



## 業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

用途	建築面積／預期 建築面積 (平方米)	單位數目
我們已取得預售許可證的 在建項目	住宅	1,532
	零售	112
<b>可預售建築面積</b>	<u>224,315</u>	<u>1,644</u>
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	住宅	93,877
	停車位	31,925
<b>小計</b>	125,802	
<b>可銷售建築面積</b>	<u>350,116</u>	
配套設施／其他	<u>53,538</u>	
<b>在建總建築面積</b>	<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該物業項目的主要客戶。該物業項目正對面為高新區當地政府及法院，鄰近中國科學技術大學高新園區校舍。該物業項目總地盤面積37,779平方米，規劃建築面積361,541平方米，包括一座購物中心、酒店、住宅單位及商業寫字樓。

該物業項目由合肥富華開發，並由本集團全部擁有。我們於2014年4月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣930.0百萬元。我們預期將進一步產生人民幣863.5百萬元的開發成本。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們已竣工及交付的建築面積分別為35,625平方米及15,353平方米。

於2019年9月30日，該物業項目的第1及2座住宅大廈及其地庫已竣工，建築面積為88,884平方米，當中60,889平方米已經售出及交付，而4,515平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的68.5%及5.1%。

於2019年9月30日，該開發項目的A、B及C座仍在建設。我們預期該開發項目將於2020年3月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目10,698平方米的建築面積已經預售。

## 業 務

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	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	605	5
	停車位	22,874	627
	<b>總計：</b>	<b>23,479</b>	<b>632</b>
	用途	建築面積／ 預期建築面積 (平方米)	單位數目
我們已取得預售許可證的 在建項目	住宅	30,786	504
	<b>可預售建築面積</b>	<b>30,786</b>	<b>504</b>
我們尚未取得預售許可證 的在建項目	零售	32,924	
	寫字樓	71,150	
	酒店	61,264	
	停車位	11,089	
	<b>小計</b>	<b>176,427</b>	
	<b>可銷售建築面積</b>	<b>207,213</b>	
配套設施／其他		65,445	
	<b>在建總建築面積</b>	<b>272,658</b>	

於2019年9月30日，在23,479平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付的多個住宅單位總建築面積約463平方米。

## 業 務

### 我們於衡陽的物業項目

#### 15. 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮



衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮毗鄰衡陽南岳機場，可藉助高速鐵路及高速公路快捷抵達。該物業項目是衡陽市政府城市規劃的主要組成部分，已設計為衡陽的主要旅遊景點之一，同時為當地經濟的助推器。除目前發展外，我們亦正就地盤面積1,062,005平方米的土地的額外土地使用權與衡南市政府進行討論。待我們透過公開拍賣及招標收購額外1,062,005平方米土地的使用權後，該物業項目將擴大至涵蓋逾5.3百萬平方米的地盤面積，包括逾600,000平方米的自然水域。我們的物業項目計劃包括悅水灣娛樂區及浪漫島田園休閒區。除針對旅遊者外，我們亦以衡陽及廣東其他地區的本地居民作為目標客戶。作為該物業項目的一部分，亦將建有住宅區科爾馬莊園，包括多層宅邸、以及本地及國際學校、醫療中心、健身中心及商業空間。

於2019年9月30日，在地盤面積938,427平方米中的254,354平方米正在開發。已規劃的總建築面積1,291,681平方米主要由住宅單位及若干商業單位組成。

該物業項目由衡陽滙景房地產開發，並由本集團全部擁有。我們於2014年10月及2016年5月訂立相關土地出讓合同。我們於2014年11月及2016年6月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣317.7百萬元。我們預期將就該開發項目進一步產生人民幣288.7百萬元的開發成本。

## 業 務

於2019年9月30日，該物業項目仍在建設，且該項目並無出售及交付建築面積。我們預期該項目將於2020年12月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積7,125平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於該開發項目持有的物業建築面積如下：

	用途	建築面積／預期	單位數目
		建築面積 (平方米)	
我們已取得預售許可證的 在建項目	住宅	57,002	336
	零售	9,143	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。其目標客戶包括大型銀行及其他金融機構，而公寓單位則以長沙市的私人投資者作為目標客戶。該物業項目由兩幢大樓組成，均在建設中。該物業項目總地盤面積27,081平方米，規劃建築面積296,614平方米，包括高層分層住宅、商業寫字樓及零售商業空間。

該物業項目由本集團的合營公司湖南發展開發，由本集團擁有49%。湖南發展於2011年2月及2016年2月訂立相關土地出讓合同。相關土地使用權證已於2015年7月及2016年4月訂立。於2019年6月30日，湖南發展已產生的開發成本為人民幣1,174.1百萬元。湖南發展預期將進一步產生人民幣533.8百萬元的開發成本。

於2019年9月30日，該物業項目仍在建設，且並無已出售及交付的建築面積。我們預期該開發項目將於2020年6月竣工。於2019年1月1日起至2019年9月30日，該物業項目的建築面積18,468平方米已經預售。



## 業 務

於2019年9月30日，湖南發展於此開設項目持有的物業建築面積如下：

	用途	建築面積／預期 建築面積 (平方米)	單位數目
湖南發展已取得預售 許可證的在建項目	寫字樓	150,117	1,433
	分層住宅	28,369	456
	<b>可預售建築面積</b>	<b>178,486</b>	<b>1,889</b>
湖南發展尚未取得預售 許可證的在建項目	零售	34,775	
	停車位	18,682	
	<b>小計</b>	<b>53,457</b>	
	<b>可銷售建築面積</b>	<b>231,942</b>	
	配套設施／其他	64,672	
	<b>在建總建築面積</b>	<b>296,614</b>	

### 租賃物業

於最後實際可行日期，本集團連同其合資企業在六個城市租賃十項物業，總建築面積為9,690.4平方米，主要用作我們的辦公場所。我們的租賃期一般介乎21個月至五年不等。於最後實際可行日期，我們已向獨立第三方及本公司關連人士租賃多處辦公場所。有關本集團訂立的根據上市規則構成關連交易的交易之進一步詳情，請參閱本文件「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)的出租人無法提供有關物業的所有權證，且我們認為該物業並無所有權證。

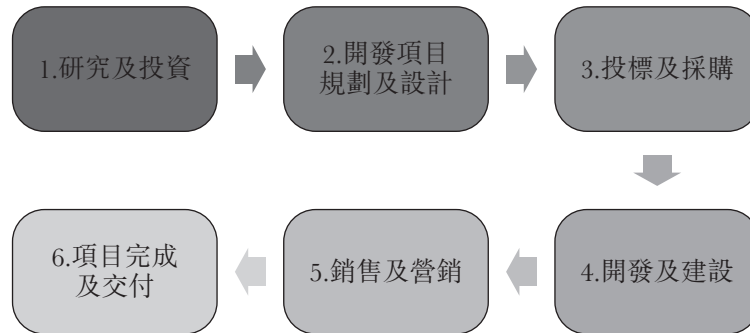
我們已獲中國法律顧問告知，我們可根據相關租賃協議就上述物業的業權缺陷向出租人提出申索。此外，由於存在業權缺陷的物業屬於租賃物業，故我們將不會就業權缺陷負上任何潛在法律責任。再者，業權缺陷將不會對我們的營運造成任何重大不利影響，原因是相較我們使用的所有物業總面積，該項租賃物業的面積有限，加上事實上該項租賃物業可由相若場所替代。

## 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

我們擁有成熟的項目開發流程，所涉物業涵蓋從大型住宅物業到多用途綜合體物業，包括住宅樓宇、寫字樓、商場及其他周邊商業空間。下圖載列我們開發物業時通常涉及的主要階段：



#### (i) 研究及投資

##### 市場研究及選址

我們通常選擇在經濟發達的二線城市及其他城市中心區域以及我們認為具有強勁增長前景的城市中心區域進行開發。一般而言，我們在評估城市前景時會考慮若干因素，包括：(i)我們認為與城市房地產市場相關的各種經濟指標及其他因素，如城市的歷史人口、移民人口增長、本土或常住人口增長、本地物業需求及供應、國內生產總值、交通基建等；(ii)影響本地房地產市場的國家或地方法律或政策；及(iii)於該城市周邊地區開發文化旅遊小鎮等特色項目的任何潛力。

鑒於上文所述，我們已在長沙及合肥(分別為湖南省及安徽省首府的二線城市)啟動開發項目。該等城市為我們認為經濟發達且具有未來增長潛力的城市。我們亦將繼續開發距衡陽市中心有一定距離的「旅遊康養生活」項目衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮。有關我們項目開發的進一步詳情，請參閱本節「我們的物業—我們的物業組合」分節。

除於中國探索土地收購機會外，我們亦將探索國際商機。我們將主要考慮經濟相對發達、政局穩定且受中國國家政策支持的地區。特別是藉助中國國家政策(包括一帶一路舉措)帶來的裨益，並經與(其中包括)加納共和國(「加納」)總統、財政部長及外交部長會談後，董事認為加納符合本集團的國際化擴張標準，因為加納是非洲經濟相對發達的國家之一，其政局穩定，且採用英國普通法制度和國際會

## 業 務

計標準。由於該等原因，董事認為加納的房地產開發行業存在潛在商機。於最後實際可行日期，我們對加納的可行性研究處於早期階段，且並無具體發展計劃。

當我們進入市場時，我們會在各地區選擇一個或多個具潛力的城市，將其視為區內的核心城市。在該等核心城市設立業務據點之後，我們通過開發我們認為具有高增長潛力的該地區其他城市的物業來擴大我們在各地區的業務。我們相信，我們在核心城市的成功經驗使我們能夠更準確地在市場上為產品定位及作出高效的成本控制和風險管理，而我們的區域深耕策略使我們能夠利用我們在各地區的經驗和資源，並在擴張與穩定之間取得平衡。

在收購土地之前，我們的管理層會考慮影響當地物業市場增長的關鍵因素，我們的投資部將進行詳盡的可行性研究，其中包括分析該地塊現有和潛在的商業價值、潛在土地收購成本，建設預算、預期收益和風險控制可行性。我們密切關注市場和土地價格變動，並力爭在土地價格相對較低時收購土地。為控制與土地收購相關的風險，我們亦會不時聘請專業人士對我們從第三方公司收購土地時的目標進行財務和法律盡職調查。

我們在選址過程所中考慮的主要因素包括(其中包括)下列各項：

- 相關城市的總體經濟狀況；
- 城市和當地(特別是周邊地區)的人口密度；
- 基建設施、城市規劃和地方政府的發展計劃；
- 本地居民的收入水平及購買力；
- 當地物業市場的增長趨勢；
- 城市土地的規模及價格；
- 地盤於城市的地點，與城市中心的距離以及交通及公共設施情況(尤其是高速鐵路線及車站)；
- 地塊是否適合我們的產品定位；及
- 估計開發成本及時間以及預期投資回報。

我們為地盤甄選流程投入大量管理資源，其中涉及多個部門之間的協作。我們的投資部確定合適的收購機會，開展法律風險分析，與交易對手方協商並執行

## 業 務

收購交易。我們的投資部與包括法律部及財務部在內的其他部門進行協調，制定詳細的可行性研究報告，並提交予投資委員會以供審批。

### 土地收購

我們主要通過第三方及通過城市更新開發項目，同時亦可能通過其他渠道(包括但不限於拍賣或公開招標程序)為我們的開發項目收購土地。

於往績記錄期間，我們透過下列方式取得土地：

- (a) 收購持有土地使用權的公司的股權；
- (b) 向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地；及
- (c) 參與在若干情況下可能涉及安置工作的城市更新開發項目。

日後，我們將繼續探索收購地塊的機會，並可能根據法務部及／或外部法律顧問的意見收購具有產權缺陷或不合規記錄(例如動工延遲)的土地。因此，我們將加強管理層的審批程序：

- (a) 於收購土地前，應作出初步評估以識別任何業權缺陷或不合規風險。倘擬收購的土地涉及任何業權缺陷或不合規風險，則相關員工應向管理層匯報，並於取得管理層的書面批准後方進行後續收購；
- (b) 於獲得管理層的書面批准後，相關員工應進行可行性研究，其包括(i)安排進行盡職調查，包括與有關政府部門就潛在處罰及補救行動(如可能)進行溝通，跟進盡職調查的結果；及(ii)就收購事項訂立任何協議前評估財務回報。倘確定將予購入的土地業權有缺陷或存在不合規的情況，則董事會應向法律顧問取得報告，當中應載有本集團在收購該土地的情況下所面臨的最高處罰及賠償。
- (c) 僅在評估可行性研究及審閱法律顧問的報告及於會議上討論有關事項後，董事方可決定是否收購土地。相關會議應予記錄，且會議記錄應由出席會議的董事簽署；
- (d) 法務部應確保土地收購合約包括保障本集團利益的適當條款，例如，倘上述業權或不合規事項未能得到解決，則本公司有權終止上述收購合約。

## 業 務

我們可使用以上一種或綜合運用多種方法收購土地以進行開發。尤其是當我們參與城市更新開發項目時，我們亦可直接向重建地區的現有業主收購土地(通過直接收購地塊或通過收購持有土地的擁有土地公司的股本權益)。有關進一步詳情，請參閱下文各段。

於2019年9月30日，我們已開工或完成建設的項目的預期總建築面積為4.5百萬平方米，包括1.8百萬平方米的已竣工物業、1.2百萬平方米的在建物業及1.5百萬平方米的持作未來開發的土地。

### (x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益

我們通過收購擁有目標土地的土地使用權之公司的股本權益以收購部分土地，此方法讓我們可直接與目標公司或對手方磋商有關條款及條件，能夠避免在拍賣及公開掛牌過程中出現競爭性出價。此外，視乎相關城市更新項目原土地擁有人所持土地使用權的類型，我們亦可能通過作為城市更新業務一部分的收購行動而收購土地。

於往績記錄期間之前及於往績記錄期間，我們已向持有土地使用權的多家公司收購若干地塊(例如收購(i)虎門海濱城，(ii)滙景城市中心及(iii)合肥滙景城市中心)，而土地出讓合同所訂明的建築開工及/或竣工的時間限制已失效。儘管前業主的有關開工及/或竣工推遲於該等收購完成時可能相應導致延遲我們的項目部分，但我們相信，我們有能力按較類似地塊的市價相對更具競爭力的定價收購該等地塊。有關上文所述建築開工及/或竣工推遲的進一步詳情，請參閱本節「一遵守法律法規一過往不合規事件」。

所有該等收購事項的總體目的均為土地收購。我們進行有關收購旨在以具競爭力的成本取得土地儲備的持續增長。該等收購的代價乃經各方公平磋商釐定，並參考該實體所持土地的成本按正常商業條款進行。

業 務

於往績記錄期間後於及於最後實際可行日期，我們正在收購以下公司的股本權益：

目標公司	收購土地名稱及地盤面積(平方米)	收購協議日期	代價總值(人民幣元)	於2019年9月30日的已付代價(人民幣元)(附註1)	股本權益百分比(%)	於2018年12月31日資產淨值(人民幣元)	截至2019年12月31日止年度純利/虧損淨額(除稅前及除稅後)(人民幣元)	2018年(人民幣元)	截至2018年12月31日止年度收益(人民幣元)	於2018年12月31日資產總值(人民幣元)
目標公司A	南城蛤地片區 (29,519)	2018年2月3日 <sup>(附註3)</sup>	215,000,000 <sup>(附註5-6)</sup>	30,000,000	100%	2,375,976.3 <sup>(附註2)</sup>	除稅前溢利	除稅前溢利	6,369,365.8	14,109,508.7
551,413.8							31,991.0	除稅後溢利	除稅後溢利	除稅前虧損
目標公司B	清溪龍湖片區 (63,206)	2018年1月2日 <sup>(附註3)</sup>	416,800,000 <sup>(附註5-7)</sup>	96,680,000	100%	7,538,400.1	除稅前及除稅後虧損	666,650.4	4,767,728.3	13,616,119.6
目標公司C	沙田楊洲片區 (9,366)	2017年5月5日 <sup>(附註3)</sup>	93,660,000 <sup>(附註5-8)</sup>	85,895,500	100%	32,770,945.7	—	除稅前及除稅後虧損	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 <sup>(附註4)</sup>	134,680,000 <sup>(附註9)</sup>	42,935,000	80%	6,355,589.4	除稅前及除稅後溢利	13,103.6	145,000	7,203,201.9
目標公司E	平湖第二地塊 (37,218)	2016年10月15日 <sup>(附註4)</sup>	145,500,000 <sup>(附註10)</sup>	40,743,000	80%	29,723,810.9	除稅前及除稅後虧損	3,398,015.1	0	73,261,093.2
目標公司F	虎門新灣片區項目 (14,910)	不適用	60,000,000	60,000,000	100%	10,487,911.9	除稅前及除稅後虧損	1,211,156.9	不適用	42,423,190.9
目標公司G <sup>(附註10)</sup>	清溪三星片區項目一 (30,157)	不適用	100,000,000 <sup>(附註11)</sup>	94,000,000	70%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
目標公司H <sup>(附註12)</sup>								(30)	4,950	不適用



## 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支付，而代價結餘預期將以本集團的內部資源撥付。
2. 該公司於2018年12月31日的負債多於資產，因此負債淨額為人民幣2,375,976.3元。
3. 由於在簽立相關收購協議前於2017年及2018年在東莞市頒佈新城市更新法規或政策，故訂約方採取額外措施，以確保收購符合當時新頒佈的規則及法規。該等新法律及政策包括於2017年10月發佈的《關於村企合作改造項目備案的函》及於2018年8月頒佈的《意見》。
4. 根據相關收購協議，完成收購該等公司須待與相關政府部門解決有關延遲於相關公司持有的土地上開工及竣工的事項，以及有關閒置土地的任何問題後，方告作實。於最後實際可行日期，該條件尚未達成。
5. 目標公司A、B、C及D的代價均高於彼等各自的總資產，乃由於在釐定市值代價時，已計及土地的市值。目標公司A、B、C及D的資產淨值反映上述各目標公司收購資產(包括土地)的原始成本，而各地塊的市值將高於其各自所記錄的資產賬面值。有關進一步詳情，請參閱物業估值報告。
6. 於2019年9月30日，代價人民幣30,000,000元已經支付，而代價餘額人民幣185,000,000元預期將由本集團內部資源撥付。
7. 於2019年9月30日，代價人民幣96,680,000元已經支付，而代價餘額人民幣320,120,000元預期將由本集團內部資源撥付。
8. 於2019年9月30日，代價人民幣85,895,000元已經支付，而代價餘額人民幣7,764,500元預期將以本集團的內部資源撥付。
9. 於2019年9月30日，代價人民幣83,678,000元已經支付，而代價餘額人民幣51,002,000元預期將以本集團的內部資源撥付。
10. 由於目標公司G為由賣方G根據中國相關法律法規自個體工商戶升級至有限責任公司的公司，因此，概無可得財務資料。
11. 於2019年9月30日，代價人民幣60,000,000元已經支付，而代價餘額人民幣85,500,000元預期將以本集團的內部資源撥付。
12. 公司H於2018年9月5日成立為有限責任公司。因此，截至2017年12月31日止年度，概無可得財務資料。
13. 於2019年9月30日，代價人民幣94,000,000元已經支付，而代價餘額人民幣6,000,000元預期將以本集團的內部資源撥付。

## 業 務

於最後實際可行日期，我們已就四個項目訂立收購協議，預期該等項目(即平湖第一地塊及平湖第二地塊(目標公司E及目標公司F)、虎門新灣片區項目(目標公司G)、清溪三星片區項目一(目標公司H)及沙田楊公洲片區(目標公司D))將於2020年完成。

在上述地塊中，僅有虎門新灣片區、清溪三星片區項目一及沙田楊公洲片區與城市更新項目有關。於最後實際可行日期，虎門新灣項目(以權利人自改模式展開)正處於清溪三星片區項目的步驟(v)實施解決方案，我們並對沙田楊公洲片區項目一進行可行性研究，且並未就沙田楊公洲片區展開城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽—城市更新市場概覽—權利人自改模式」及本節的「我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—土地收購—(z)城市更新—現行城市更新制度」。

收購目標公司D及目標公司H(其分別擁有沙田楊公洲片區及清溪三星片區項目一的權益)預期自本集團成功收購目標公司D及目標公司H的所有股權權益後於2020年第一季度完成。然而，由於本集團未有就清溪三星片區項目一及沙田楊公洲片區展開城市更新程序，該等項目的進度並未如虎門新灣片區般處於較後期階段。與已成為有限責任公司的目標公司D及目標公司H不同，擁有虎門新灣片區權益的目標公司G正由個體工商戶升級至有限責任公司，因此我們預期於2020年第二季度完成收購目標公司G。

我們認為清溪三星片區項目一及沙田楊公洲片區具有城市更新的潛力，並可能會納入區內城市更新項目的可能重新開發區域。有鑒於此，我們認為預先收購該等片區後，一旦我們展開程序將有助促進城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—現行城市更新制度—同時購買土地」分節。

土地收購的時機取決於我們擬收購的土地類別。例如，收購由法律實體擁有的土地(例如由公司用作工業用途的土地)毋須涉及安置行動，一般可在實體股權權益轉讓時完成，較收購由經濟聯合社擁有的集體土地更為直接。後者只在以村企合作模式(或單一主體掛牌招商模式)進行的城市更新程序進入最後步驟時，由我們申請改變土地類別並於獲發新土地使用權證後由我們收購。

## 業 務

董事已確認，據彼等經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各對手方及對手方各最終實益擁有人均為獨立第三方。董事亦認為，有關交易的條款屬公平合理，且符合股東整體之利益。

我們亦通過一間合資企業開發物業組合。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於一家合資企業的投資分別為人民幣95.0百萬元、人民幣80.6百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣44.1百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們分佔合資企業及聯營公司的虧損分別為人民幣9.8百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣6.0百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「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之間的關係或業務合作的重大事件而受到不利影響。」分節。

### (y) 向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地

我們亦直接向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地。與上文各段所披露收購擁有土地公司的股本權益相似，我們可直接磋商收購的條款及條件，使我們能夠以具競爭力的價格收購土地。

### (z) 城市更新

本公司在大灣區積極發掘適合重新開發的有潛力土地，不論有關地塊是否列入更新範圍。我們經常向第三方購買具重新開發潛力的土地，但亦會與地方政府或同鄉會訂立合作協議參與城市更新。

於往績記錄期間，我們參與城市更新開發項目。城市更新開發項目的主要目的為：(i)將分散的土地使用權合併為一個有利於開發的統一地塊；及(ii)改變相關重建區的土地分區(例如市中心附近的工業用地)，允許作住宅及／或商業用途，從而補足本集團的重建策略。

#### *先前的城市更新制度*

於2018年8月，東莞市人民政府刊發《意見》以正式規範東莞市城市更新的過程。該意見推出單一主體掛牌招商模式並逐步淘汰城市更新的村企合作模式，並對權利人自改模式下的城市更新提出更嚴格的要求。然而，在相關法律允許的情況下，我們將繼續在權利人自改模式及村企合作模式下進行城市更新。

## 業 務

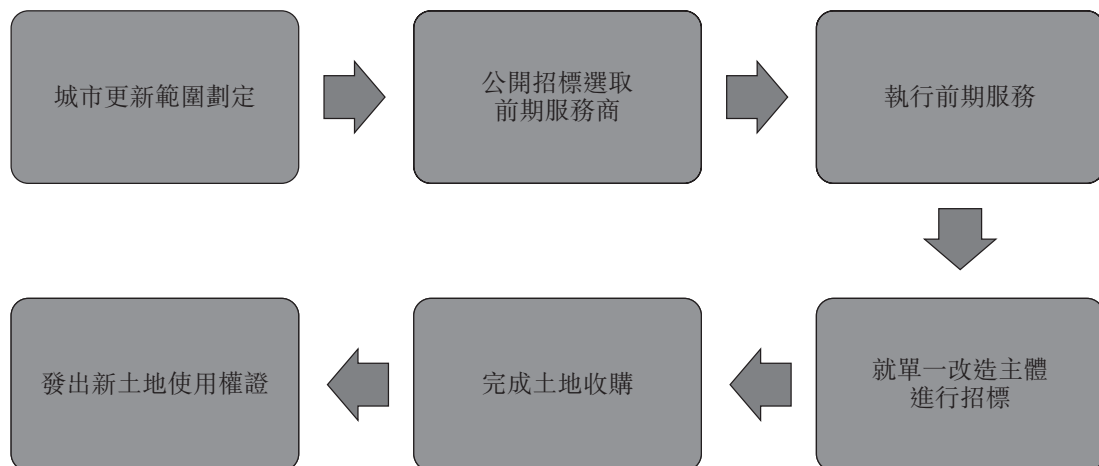
在合格的城市更新區域內擁有超過80%(按地盤面積計算)土地使用權的所有人，可以在權利人自改模式下啟動城市更新。在權利人自改模式下，只要遵循規定的程序以及滿足所有土地使用權審批的條件，則允許合資格土地所有人自行啟動城市更新項目，並獲得必要的批文及新的土地出讓。

在村企合作模式下，企業可以與農村集體經濟組織合作進行城市更新項目。《意見》逐步淘汰村企合作模式，惟在《意見》頒佈前已登記的一個現有項目仍可繼續，前提是所參與的有關各方在《意見》頒佈後一年內已確定合作企業。

有關進一步詳情，請參閱本文件「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—權利人自改模式」及「行業概覽—城市更新市場的概覽—村企合作模式」分節。

### 現行城市更新制度

總括而言，單一主體掛牌招商模式下的城市更新開發項目的土地收購根據《意見》將涉及以下步驟：



- A. **城市更新範圍劃定**：當地政府劃定城市更新範圍，以及決定將予更新的地塊及城市更新項目的更新方向。
- B. **公開招標選取前期服務商**：利用公開招標過程選取前期服務商。前期服務商的提供服務主要涉及制定詳細的市區更新計劃，及安排地方選舉以查明有關地區的公眾意見。城市更新計劃將提供未來的土地分區，規定可能在該土地進行開發的開發類別。市區更新計劃亦可建議應納入未來

## 業 務

土地出讓合約及重建區土地使用權證的條件。由前期服務商編製的報告將提呈予相關作者批准。

- C. **執行前期服務**：前期服務商將編製詳細的市區更新計劃，經選定的前期服務商將：*(i)*對擬重建的地區的業主進行調查，確定彼等各自就該土地的權利及所有權；*(ii)*考慮為受影響的當地居民提供不同的補償方案；及*(iii)*建議單一改造主體（獨家獲准在重建區購買所有土地使用權的實體）的建議聘用條款。
- D. **就單一改造主體進行招標**：市區更新計劃獲相關當局審批後，將通過公開招標選出單一改造主體。
- E. **完成土地收購**：獲選單一改造主體將於支付按金後獲得土地收購批文。單一改造主體於獲委任後通常有六個月時間向現有業主收購所需部分的土地業權。
- F. **發出新土地使用權證**：於收購完成後，重建區的所有原有土地使用權將被有關當局撤銷，而單一改造主體將：*(i)*支付地價；*(ii)*訂立新的土地出讓合同；及*(iii)*發出新土地使用權證。

雖然只有在指定開發商作為前期服務商或單一改造主體後方會正式開始城市更新開發（或就權利人自改模式或村企合作模式下的城市更新而言，乃為向有關政府部門申請城市更新之後），我們將對潛在的城市更新項目進行可行性研究和工作，通常為在就前期服務商或單一改造主體招標之前兩至三個月。

為尋找用於城市更新項目的合適土地，城市更新收購團隊的成員經常到訪廣東省各個地區（尤其是東莞），搜尋具潛力的城市更新。我們亦可從經常合作進行重建項目的其他第三方專業人士及營運商中，收到有關具潛力城市更新的資訊。

於評估土地時，我們會考慮並計入下列多項標準：

- **現有土地狀況**
  - 該地塊是否毗鄰市鎮中心，以及其是否連接公路或其他公共交通網絡；

## 業 務

- 已於地塊所建的物業及基建設施是否適合本集團對特定地塊的開發目標；
- **政府計劃：**
  - 地區分區—例如，劃分為基本農田的地塊不得用於城市更新開發；
  - 地塊上的建設是否可行，已達到綠化所需土地的最小比例和預期容積率；
- **城市更新開發的具體要求是否能被滿足：**
  - 最小地盤面積是否達到100,000平方米(相當於150畝)，即允許進行城市更新開發的最小地盤面積；
  - 樓宇是否已建成—倘樓宇已建成，地塊將僅獲准用於城市更新開發；
  - 樓齡—倘所有在建樓宇已於2009年或之前竣工，則地塊將僅獲准進行城市更新開發；
- **潛在投資回報：**
  - 在滿足地方政府就城市更新開發制定的要求後本集團的可銷售建築面積—例如在相關地塊內建設醫院及學校；
  - 預期安置成本；
  - 補足土地出讓金所需的金額；
  - 從城市更新開發可能產生的預期毛利／純利；及
  - 投資回報週期。

在選取單一主體企業的公開招標過程中，我們會在考慮以下各項後方決定是否對城市更新開發項目作出承諾：

- 有關開發項目的潛在收購成本及整體回報；
- 有關地塊權利人的身份及位置；
- 完成收購所需的時長；



## 業 務

- 存在的任何法定業權缺陷；及
- 建議重建計劃的可行性研究結果。

為評估及控制我們喪失我們承諾收購用於城市更新的土地之資本的風險，於決定我們將收購的土地時，我們會考慮城市更新項目的可行性研究及僅收購我們認為對城市更新項目屬重要的地塊，或我們預測一旦城市更新項目取得進展及變得廣為眾知將變得難以收購的地塊。

確保我們可在規定時限內完成收購過程實屬重要，因未能完成或會導致我們作為單一主體企業的地位被終止，而中國政府有可能會沒收已付土地按金(區內一般為土地總成本的10至20%)。

為增加我們成功完成我們所從事城市更新項目的機會，我們採納下列策略：

- **採納並遵守有關部門頒佈及支持的最新法律、法規及政策**

本集團積極適應監管城市更新程序的不斷變動之法律環境。我們將繼續集中精力按照《意見》所訂明的法規、法規及政策來尋求城市更新項目。其包括近期推出的《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》粵府[2019] 71號》及東莞市人民政府辦公室關於印發《東莞市城市更新新單一主體掛牌招商操作規範(試行)》的通知，二者均於2019年頒佈。

我們認為，倘我們遵守有關部門規定或推廣的方法及程序，則我們將可更好地衡量政府的態度及有更大機會競得城市更新的投標(無論作為前期服務商或單一主體)。

- **前期服務商**

我們將在機會湧現時尋求成為前期服務商。作為前期服務商，我們將(i)對當地受影響居民在補償方面的要求取得第一手了解；(ii)獲得關於土地的資料(例如土地的法律狀況，包括該土地是否可自由轉讓或是否存在任何業權缺陷)；(iii)更好地管控當地居民的補償計劃。這將使我們能夠更好地整體評估城市更新的前景，以及同樣重要的是，確定哪些地塊較其他地塊對項目更為關鍵。

## 業 務

於最後實際可行日期，我們獲委任為以下三個市區重建項目的前期服務商：

- 於2019年7月15日，就擬發展作為涉及人工智能行業業務及實體的城市的建議開發而言，東莞湛豐獲委任為東莞沙田一塊地盤面積為294,400平方米的片區的前期服務商；
  - 於2019年7月25日，東莞滙景嘉昇獲委任為東莞茶山鎮一塊地盤面積為208,000平方米的片區的前期服務商；及
  - 於2019年11月18日，東莞湛誠獲委任為東莞謝崗鎮一塊地盤面積為323,000平方米的片區的前期服務商。
- **同時收購土地**

根據開發的需求及利用我們通過區域深耕策略在相關地塊上獲得的知識，我們作為前期服務商可能會於開展城市更新程序之前在重建項目中收購重建區域的全部或部分地塊，以便(i)通過減少必須在重建區內進行磋商的土地擁有人的人數來加快城市更新開發；(ii)減少可能會極大地增加我們收購成本的釘子戶的機會；(iii)促成強制性收購；及/或(iv)阻止競爭。

於往績記錄期間，本集團已完成一個項目的城市更新程序，並於特定時間內成功完成相關土地的收購事項。截至最後實際可行日期，我們的其他城市更新項目尚未推進至我們須作為單一改造主體進行收購的階段。

在城市更新開發項目中，我們可能會從事土地安置工作，我們或原土地使用權擁有人負責向受影響的當地居民的補償和安置，拆除現有結構及清理相關土地區域。有關進一步詳情，請參閱本文件「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可能會延誤或未必按計劃完成」分節。除下文各段所披露者外，我們於往績記錄期間並無參與任何大型土地安置工作。

於往績記錄期間，我們已完成東莞市虎門鎮地塊的市區更新程序，用作開發虎門濱海城。於2019年9月30日，該開發項目的可銷售建築面積為102,047平方米，佔我們於東莞市在建項目的合計可銷售建築面積的71.7%，或我們於2019年9月30日在中國全部在建項目的可銷售建築面積的10.0%。由於我們尚未完成城市更新

## 業 務

項目(包括虎門濱海灣)的開發，故截至最後實際可行日期，我們並無自其錄得任何收益。有關我們開發虎門濱海灣的進一步詳情，請參閱「我們的物業—我們的物業組合—我們於東莞的物業項目」分節。

於最後實際可行日期，我們的城市更新項目包括：

- 我們已與相關政府機關展開市區更新程序的三個項目，或已就城市更新的建議申請與相關政府機關展開正式討論，包括：
  - 樟木頭寶山項目，正按城市更新的村企合作模式更新；
  - 萬江共聯項目，正按城市更新的村企合作模式更新；及
  - 虎門新灣項目，正按城市更新的權利人自改模式更新，及
- 我們就七個項目所收購或訂約收購的八項物業或地塊(或其權益)，據我們認為其有潛力開發為具有所需政府批准或龐大重建區域的土地使用權的城市更新項目。

於最後實際可行日期，我們未有就上述八項物業或地塊的城市更新最終決定將予採用的方法。有關上文第一點所述三個項目的詳情載列如下。

### (a) 樟木頭寶山項目

該項目城市更新項目涉及土地安置工作。

於2013年8月14日(於2017年5月16日經補充)及2014年10月26日，滙景集團分別與東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社及一個獨立經濟組織訂立合作協議，內容有關位於廣東省東莞市樟木頭鎮的總規劃地盤面積為171,330平方米的多幅土地城市更新項目(「樟木頭寶山片區」)。

誠如各訂約方所協定，滙景集團負責向受土地安置工作影響的當地居民(彼等並非屬於東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社)支付賠償，而東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社全面負責與其受影響居民聯絡及磋商。

截至最後實際可行日期，滙景集團與受土地安置工作影響的當地居民訂立兩份土地安置協議(統稱「土地安置協議」)，據此，我們同意向居民支付現金及/或安

## 業 務

置房屋作為安置補償。於2019年2月19日，滙景集團已與(其中包括)樟木頭寶山片區內的一幅土地(其被劃分為工業用地)的擁有人訂立資產購買協議。根據該資產購買協議，我們同意以人民幣40百萬元購買地盤面積為13,258平方米的地塊。

我們預計我們就該項目進行安置工作的總成本將為人民幣1,864.5百萬元，包括潛在拆除及賠償費用。經計及樟木頭寶山片區的預期價值(按空置土地基準計算)為人民幣4,342.4百萬元，我們預計完成土地安置工作所產生的潛在收益將為人民幣2,477.9百萬元。有關土地估值的進一步詳情，請參閱物業估值報告第23項物業。

誠如中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，上述買賣協議及資產購買協議乃屬有效及可對訂約方強制執行，並符合適用的中國法律及法規。據我們的中國法律顧問告知，根據適用法律，宅基地可能無法合法轉讓予當地村組織以外的實體，故土地安置協議可能無效。然而，於2019年6月24日與東莞市樟木頭鎮城市更新局進行訪談時，更新局的官員認為，本集團可依賴土地安置協議索要城市更新程序中的土地權益。

該項目正在村企合作模式下進行城市更新，其隨著《意見》的推出而逐步淘汰。倘我們出於任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，則我們可能無法重新啟動該城市更新程序，除非我們能夠在單一主體掛牌招商模式下重新啟動城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本文件「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. 除上述買賣協議外，我們並無就樟木頭寶山片區訂立任何協議；
- B. 我們尚未取得樟木頭寶山片區內土地的土地使用權證，倘取得有關的土地使用權證，則將按擬定的容積率包括385,000平方米的建築面積；及
- C. 我們正處於本文件「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，正在與當地村委會進行磋商，並正在編製規劃文件草案(內容有關再開發方案、復墾及土地業權的重新頒佈、任何強制性收購及安置補償條款等)以獲得當地政府的批文。

## 業 務

### (b) 萬江共聯項目

該城市更新項目涉及土地安置工作。

於2015年6月18日，滙景集團與東莞市萬江街道經濟聯合社訂立一項合作協議，內容有關廣東省東莞市萬江區若干總地盤面積58,230平方米的地塊（「萬江共聯片區」）。

根據各方所協定，滙景集團毋須負責支付應付予受土地安置工作所影響的當地居民的補償，而東莞市萬江街道經濟聯合社則全面負責與受影響居民的聯絡及磋商工作。然而，我們負責有關重建的整體協調、規劃、投資及建築工程，並負責預付費用及開支，包括設計費、與重建過程有關的輔助費用，以及協調重建所附帶的成本及開支。

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

我們預計我們就該項目進行土地安置工作的總成本將為人民幣1,456.7百萬元，包括潛在拆除及賠償費用。經計及萬江共聯片區內土地的預期價值（按空置土地基準計算）為人民幣1,849.2百萬元，我們預計完成土地安置工作所產生的潛在收益將為人民幣392.5百萬元。有關土地估值的進一步詳情，請參閱物業估值報告。

誠如中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，上述合作協議乃屬有效及可對訂約方強制執行，並符合適用的中國法律及法規。

該項目正在村企合作模式下進行城市更新，其隨著意見的推出而逐步淘汰。倘我們出於任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，則我們可能無法重新啟動該城市更新程序，除非我們能夠在單一主體掛牌招商模式下重新啟動城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本文件「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；

## 業 務

- B. 我們尚未取得萬江共聯片區內有關地塊的土地使用權證，如取得相關土地使用權證，根據建議容積率計算，建築面積將為174,690平方米；
- C. 我們尚未因萬江共聯片區的建議土地安置工作產生任何成本；及
- D. 我們正處於本文件「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。

### (c) 虎門新灣項目

於2017年1月17日（於2017年2月21日及2017年4月1日經補充），我們訂立合約以收購總地盤面積14,910平方米的地塊，藉此在東莞市虎門鎮預期建築面積為44,730平方米的面積展開城市更新項目（「虎門新灣片區」）。於最後實際可行日期，收購事項有待賣方完成升級為有限公司。由於我們預期於該收購事項完成後擁有整個虎門新灣片區的土地使用權，故我們預期不就該項目進行任何土地安置工作。

該項目於《意見》頒佈前已按權利人自改模式啟動，以進行城市更新，而按權利人自改模式進行的城市更新要求隨著《意見》的引入而變得更加嚴格，倘我們因任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，則我們可能無法重新啟動該城市更新程序，除非我們能夠在單一主體掛牌招商模式下重新啟動城市更新程序。有關進一步詳情，請參閱本文件「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 — 權利人自改模式」所闡述圖表第(v)步，並已確定城市更新的建議範圍，且正在等待政府對虎門新灣片區實施解決方案（當中將釐定城市更新範圍及條件）的決定。



## 業 務

有關上述我們認為有潛力發展為城市更新項目的八幅地塊的詳情載列如下。截至最後實際可行日期，[我們尚未就該等地塊展開任何城市更新程序。]

地塊	地點	概約地盤 面積 (平方米)
洪梅洪屋渦片區	東莞市洪梅鎮	115,542
沙田稔洲片區	東莞市沙田鎮	77,688
清溪鹿湖片區	東莞市清溪鎮	65,206
清溪三中片區 <sup>(附註1)</sup>	東莞市清溪鎮	35,945
清溪三星第一片區 <sup>(附註2)</sup>	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 <sup>(附註2)</sup>	東莞市清溪鎮	16,000
沙田楊公洲片區	東莞市沙田鎮	9,366
<b>總計</b>		<b>379,423</b>

附註：

1. 我們已就該地塊取得相關土地使用權證。
2. 由於一項建議城市更新開發項目，清溪三星第一片區及清溪三星第二片區已被收購。

我們計劃透過權利人自改模式重新開發洪梅洪屋渦片區及沙田稔洲片區，以及透過單一主體掛牌招商模式重新開發其他地塊。

就上述者而言，我們將持續評估市場上的機遇，以收購我們認為對我們所規劃城市更新屬關鍵或合適的地塊。於最後實際可行日期，我們正在就已收購(或訂約收購)的各幅地塊進行可行性研究，及：

- (a) 就洪梅洪屋渦片區及沙田稔洲片區而言，倘採用權利人自改模式，我們將處於本文件「行業概覽—城市更新市場概覽—權利人自改模式」分節下的流程圖所述第(i)步；及
- (b) 就其他地塊而言，倘採用權利人自改模式，我們將處於本節「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—土地收購—(z)城市更新—現行城市更新制度」分節下的流程圖所述第A步。

## 業 務

### 土地安置

於最後實際可行日期，樟木頭寶山項目及萬江共聯項目涉及土地安置工作，且我們已與受影響當地居民訂立合共兩項土地安置協議，即與樟木頭寶山項目有關的土地安置協議。有關因與樟木頭寶山項目及萬江共聯項目相關的土地安置工作而產生的總成本及潛在收益，請參閱本節「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—現行城市更新制度—(a)樟木頭寶山項目」及「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—現行城市更新制度—(b)萬江共聯項目」各分節。於最後實際可行日期，我們正在與當地村委會進行磋商，並正在編製規劃文件草擬本或賠償計劃供當地政府批准，且並未委聘任何第三方進行土地安置工作(包括拆遷工作)。當上述項目進度推進至安置階段時，我們應委聘具有所需資質的第三方進行土地安置工作(包括拆遷工作)。據我們的中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，滙景集團訂立的上述合作協議、買賣協議及資產購買協議屬有效及對訂約各方均有法律約束力，且遵守適用法律法規。然而，據我們的中國法律顧問告知，由於土地安置協議旨在轉移村民擁有的宅基地，故土地安置協議有可能面臨無效的風險。有關進一步詳情，請參閱本節「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—現行城市更新制度—(a)樟木頭寶山項目」分節。有關與土地安置工作相關的風險之詳情，請參閱本文件「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。

### (ii) 項目規劃及設計

我們的設計部負責產品研究、開發、規劃及設計。我們非常重視客戶的需求，並引入以客戶為導向的設計，根據客戶的生活方式和習慣為客戶帶來更多便利和增值體驗。我們亦在初始規劃階段考慮每幅地塊的優勢及長處，以便設計出可從地塊中獲取最大價值的計劃。

在開發階段，我們的設計部為開發項目制定總體規劃、設計規範和主題，並與獨立第三方設計師和建築師合作，創建以客戶為中心的設計。雖然我們的設計部負責管理整體規劃和設計工作，但具體的設計工作均外包予獨立第三方設計師和建築師。我們通過招標流程聘請專業的建築和設計公司，並根據彼等提出的設計、在可靠性和質量方面的聲譽以及彼等的競標價格進行甄選。為提高我們開發項目的價值和適銷性，我們聘請著名的國內和國際設計公司為我們的開發項目進行詳細的設計工作。

## 業 務

### (iii) 投標及採購

#### 承包商及採購

我們委聘合資格第三方承包商負責物業開發項目建設。一般而言，由一名總承包商負責主要建設工程，包括建造主要結構部分、設備安裝及工程作業。除總承包商外，我們亦委聘承包商負責外牆工程、內部裝修及園境工程。倘由於政府壟斷、技術壟斷或市場壟斷，導致僅只有一個合格承包商，則我們的採購部通過以下方式管理承包商的參與：

- 邀請投標；
- 透過比較數家承包商提供的價格甄選承包商；
- 委聘由主席直接指定的承包商；及
- 向策略合作承包商購回。

當有特定開發項目或合約進行招標時，我們會從承包商名單中按照彼等的適合性及聲譽而作出篩選，且每次招標會邀請約三至六名符合我們所有要求的承包商參與。我們會考慮包括彼等的營運規模、於同類開發項目中的表現、與其他知名公司的過往合作以及能力與優勢等因素。我們相信，委約開展我們的建設工程讓我們可藉助工程承包商的企業精神，亦可讓我們專注於主要業務，即物業開發規劃及監督。

除我們的工程承包商外，我們亦通過第三方供應商直接採購其他貨品及服務，例如內置家俱、廚房用具、照明設備、雕塑、平面設計、空調維修及地質測量。我們主要向中國供應商購買建築材料。我們的工程部門及項目管理部負責監督各物業開發項目的質量。我們自行採購若干專用建築材料及設備，一般不會維持建築材料庫存，僅會按需要訂購該等材料及設備。於往績記錄期間，我們並無經歷任何建築材料及設備供應短缺或延誤，致使曾對我們的業務營運造成重大不利影響。

### (iv) 開發與施工

#### 工程監督

根據相關中國法律法規，於施工開始前，我們首先要取得相關土地的開發權和所有必要的許可證和證書，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證和建設工程施工許可證。

## 業 務

我們的項目管理部負責監督施工進度和控制項目預算。在施工期間，我們的項目管理部按照相關法律法規進行月度項目的質量安全檢查，監督施工進度。我們的項目管理部亦審查所有承包商和採購合同，以確保所產生的成本、工程質量和施工計劃的執行令我們滿意。倘項目開發過程中發生質量和安全事故，則我們的項目管理部會及時進行分析，以盡量減少損失。

### 質量控制

我們非常重視開發項目建設及監督的質量控制，並已採取質量控制程序以確保遵守相關法律法規。於最後實際可行日期，我們有12名僱員致力於質量控制職能。質量控制始於選擇優質建築承包商。有關進一步詳情，請參閱本節「— 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (iii) 招標和採購 — 承包商和採購」分節。我們的項目管理部定期檢查和審查該等承包商的資格和業績，以確保其表現達到我們的標準。

此外，我們的質量控制體系規管開發過程的各個方面。於總部層面，我們的項目管理部負責監督所有開發項目的整體建設過程。該部門會對在建項目進行審查及進行定期實地視察。倘有任何不合規情況，項目管理部會將問題上報管理層關注，且要求修正有關問題。

於個別開發項目層面，我們各項目公司內的工程部負責監督彼等各自項目的質量控制過程，密切監控相關開發項目的質量及時間表，並挑選建築材料。項目公司內所有相關部門須嚴格遵守我們的標準及程序。倘出現任何問題，則將上報項目公司首席執行官以及總部層面的營運部及董事與高級經理。

此外，我們會聘請第三方顧問根據我們內部質量標準與現場實測對比，每季度對承包商和員工的工作質量進行質量審查。我們相信獨立第三方的定期審查將為我們提供建築質量的客觀反饋，激勵我們的員工和承包商遵守我們的質量標準，並加強我們的整體質量控制。

## 業 務

### 成本管理

我們已建立一套全面的成本管理系统，為我們成本管理部管理的開發項目設定相關預算。成本控制措施分三個階段實施：(i)預先投資 — 估算成本以計算溢利預測；(ii)設計 — 於確認設計時得出詳細預算；(iii)發展 — 隨著發展的繼續，持續進行監測。

就各開發項目而言，我們的成本管理部於評估其他部門提供的設計資料後，編製目標預算估計報告。於開發過程中，彼等亦每月審查、核實及分析項目公司的成本報告，以便根據實際施工過程修改目標預算估算報告。各開發項目的成本報告由我們的成本管理部每月加以編製，任何異常的成本增加都會很快上報至管理團隊。我們相信該程序使我們的成本管理部能夠有效控制成本。

### 人防範圍

根據相關中國法律法規，城市新建民用建築須修建戰時可用於民防用途的地庫。根據相關中國法律法規，物業項目民防工程的建築面積視乎物業項目的規模、性質及設計而定。

於2019年9月30日，按相關中國法律法規，我們的物業項目包括計劃用於人防工程的停車場，總建築面積約為32,329平方米（「指定停車場」）。有關我們物業項目中設計作人防工程的建築面積詳情，請參閱物業估值報告。計劃用於人防工程的停車場入賬列作不可銷售物業。

我們已獲中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，(i)我們有關所有在建物業的人防工程建設已動工，以及(ii)當地人防部門已出具人防竣工驗收證書／記錄，除本文件另有披露者外，在所有重大方面均遵守人防法。有關我們於該方面不合規的進一步詳情，請參閱本節「—遵守法律法規—過往不合規事件—(B)未能遵守與人民防空事宜有關的規定」分節。亦請參閱本文件「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適用的法律」分節。

指定停車場的部份建造工程已於2018年分階段完成，預期餘下的工程將於2019年完成。指定停車場獲分類為持作出租物業。於往績記錄期間，本集團並無自指定停車場錄得任何租金收入，原因為指定停車場的大部份工程於有關期間尚



## 業 務

未完成及交付。由於指定停車場會分階段完成，我們預期會於指定停車場交付後將其出租。

人民防空區域的使用受限於人防法規定的管理及維護條件。根據人防法，儘管人民防空區域可在和平期間使用及管理以獲取利潤，但有關使用不得損害其作為人民防空區域的功能。人防工程的設計、施工和質量亦須符合中國政府制定的保護和質量標準。倘我們未能按照適用的法律及法規維持人民防空區域，則我們可能會遭受不利的法律後果。

倘中國政府宣佈戰爭狀態，中國政府可接管人民防空區域作為人防庇護所。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的物業組合包含若干指定為人民防空物業的區域」分節。

### (v) 銷售及營銷

#### 本集團的銷售及營銷活動

我們大多數物業均依賴本身銷售及營銷管理部門的努力進行銷售，包括電話營銷、設立展銷廳及現場銷售辦事處。我們的銷售及營銷管理部門負責制定營銷策略及設置營銷目標、控制項目營銷管控及預算以及評估當地銷售及營銷團隊的表現。我們相信，通過建立及加強本身的銷售及營銷管理部門，憑藉其他部門的支持，可更有利於我們更深入地洞悉市場，從而改進我們的營銷及定價措施，並提升我們識別行業趨勢及客戶需求的能力，繼而有助於優化我們的產品。為使我們的銷售及營銷團隊所追求的利益與本集團連同其合資企業更為一致，我們提供以績效為基礎的薪酬待遇(以對個別銷售及營銷人員及其營銷團隊的業績評估為基礎)來激勵銷售及營銷人員。

視乎市況及特定物業項目的整體銷售情況而定，我們偶爾亦會聘請第三方房地產代理來加強我們的銷售及營銷力度。該等房地產銷售代理通過本身的營銷網絡推銷我們的物業項目，將其客戶資料庫中具潛力的客戶帶領至我們的開發項目場地。作為彼等所提供服務的報酬，我們通常視乎彼等達成的銷售總額而支付佣金。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們產生的銷售開支(包括銷售及營銷人員的薪金、第三方房地產代理的佣金及與本集團銷售及營銷工作有關的其他開支)分別為人民幣89.9百萬元、人民幣72.9百萬元、人民幣71.3百萬元及人民幣31.4百萬元，與銷售或預售活動所得款項的增長一致。於2019年9月30日，我們的銷售及營銷管理部門有85名員工。



## 業 務

我們的銷售及營銷管理部積極參與，包括從早期階段、開發項目定位到後期階段(如價格設定和開放銷售)，以確保我們的物業項目定位明確及確定概約價格。

### 預售

按照行業慣例，我們於工程竣工前進行預售物業。我們的銷售及營銷管理部負責根據我們的內部標準設置展廳、展示單位和陳列區域，以便為我們的客戶呈現我們物業項目的質量和設計的視像。根據相關法律法規，我們須先遵守若干條款方可獲得開始預售的批文，有關條款包括：

- 必須已取得相關土地使用權證；
- 必須已悉數支付土地出讓金；
- 就擬作預售的物業單位的物業項目所出資資金必須佔該物業項目投資總額至少30%；
- 必須已確認工程進度以及預計竣工及交付日期；及
- 必須已取得當地建設局發出的預售許可證。

於往績記錄期間，在取得預售許可證時，我們並未遇到任何重大延誤，從而對我們的營運造成重大不利影響。

此外，我們亦需使用中國政府規定的標準買賣協議。我們向相關地方政府部門註冊有關預售，並根據相關的中國法律法規對目標物業的質量提供必要保證。

已取消的訂約銷售指於支付首付款及簽訂買賣協議後取消的銷售交易。於往績記錄期間，有少數取消合約銷售情況。據董事所知，於往績記錄期間取消合約銷售的主要原因並非與我們有關，且並無對我們的財務狀況產生重大不利影響。

### 定價政策

在開始物業項目銷售工作之前，我們根據多種因素確定整體營銷預算、各物業項目的總體銷售目標和平均目標銷售價格，包括我們所產生的總成本、目標概

## 業 務

率水平、競爭格局、地點、樓層、朝向方向、視野、目標客戶以及市場上可比物業的價格。我們根據市場反應調整銷售過程中的售價。

我們須不斷監控瞬息萬變的市場狀況，並酌情調整物業項目的銷售價格。

作為我們營銷策略的一部分，於往績記錄期間，我們根據(其中包括)客戶所選的付款計劃及客戶向我們購買的物業數目，向客戶提供折扣。我們相信上述折扣能有效吸引潛在客戶，且我們認為所給予的折扣符合當時的市場慣例。

### 付款安排

客戶可透過一次性付款、分期付款或商業銀行提供的按揭貸款來購買我們的物業。

我們通常要求客戶在訂立物業買賣協議時支付訂金。倘客戶違約，則該等訂金會被沒收。通過一次性付款購買物業的客戶一般需要在訂立相關物業買賣協議後於規定期限內悉數支付所有購買價格。通過分期付款購買物業的客戶須根據協定的付款時間表支付每期款項。以按揭貸款購買物業的客戶，通常須於訂立物業買賣協議時支付總購買價格的30至40% (倘該物業為住宅物業) 或50% (倘該物業為商用物業)。未付款項根據各自的按揭文件於規定期限內結清。

### (vi) 開發項目竣工及交付

我們根據買賣協議的條款，努力及時向客戶交付已竣工物業。就此而言，我們密切監察工程時間表，務求在相關買賣協議指定時限內，按照遵守中國法律法規的方式向客戶交付物業。根據標準物業買賣協議，倘我們無法按照規定的時間交付物業，則我們將面臨罰款，每日罰金按規定的交付日期起至實際交付日期期間相關物業全部購買價的0.01%計算，罰金總額上限為相關物業購買價的2%。

在(a)買賣協議所規定的所有條件(通常包括收到物業的全部購買價)達成，及(b)完成物業檢查並確保已達致先決質量標準後，我們將向客戶發出通知，確認物業可予交付。

## 業 務

我們亦可向地方當局提供一切必要的資料以作登記，藉此於買賣協議所規定的時間內為客戶取得房地產權證。隨後，地方當局可為各個物業單位批出房地產權證。倘我們未能在規定時間內獲得房地產權證，則客戶有權拒絕履行買賣協議，而我們可能面臨罰款，通常上限為相關物業購買價的2%。

根據我們的會計政策，我們於物業交付予客戶時確認收益。客戶獲批物業所有權證或房地產權證，並不影響我們確認銷售物業的收益。

於往績記錄期間，(x)我們並無在開發項目竣工或交付相關售後業權文件後遭遇任何重大延誤，及(y)我們並無出現根據預售時所訂立正式買賣協議的買方違約事件會對我們的業務營運造成重大影響的任何情況。

### 保證及售後服務

#### 保證及退貨

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》就建築結構的質量向客戶提供保證。此外，我們亦根據已公佈的國家標準就若干設備及固定裝置(如適用)提供質量保證，一般為期兩年。具體而言，我們就住宅物業提供以下保修(其中包括)：

- 與物業的地基及主要結構有關的缺陷—為合理使用相關物業而制定的時間；
- 與物業表面外部防水有關的缺陷—五年；
- 與浴室、房間及牆壁內部防水有關的缺陷—五年；
- 與牆壁及天花板灰泥層有關的缺陷—兩年；
- 與牆壁開裂或大面積打磨有關的缺陷—兩年；
- 與門窗開裂或硬件受損有關的缺陷—兩年；
- 與內部佈線、燃氣管道、污水管道及設備安裝有關的缺陷—兩年；及
- 與室內精裝修工程有關的缺陷—兩年。

## 業 務

倘缺陷乃因我們的一名承包商造成，則相關承包商須全面負責以其本身的成本於合約下規定的原定時限內糾正缺陷。

我們不對因第三方造成的缺陷或不當使用自然災害造成的和缺陷提供保證。一般而言，除我們違反物業買賣協議外，我們不允許客戶退回物業。於往績記錄期間，客戶並無退回物業。

### 售後服務

我們依賴銷售及營銷管理部門提供售後服務。我們的客戶服務團隊亦負責通過客戶滿意度調查，收集及分析客戶數據，藉此提高服務質素、識別客戶喜好及向工程管理團隊提供有關反饋，以便其在開發項目設計及營銷策略方面改善我們的營運。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別接獲25宗、23宗、29宗及5宗關於物業質量的客戶投訴，主要是由於內部修葺未盡完善或出現缺陷。

此外，我們亦因延遲按照(i)與客戶訂立的購買協議以及(ii)與客戶、商業銀行及我們訂立的按揭協議交付業權文件而被客戶投訴，出現延誤的原因包括辦理相關手續所需的時間較預期為長或在開始辦理相關手續(如相關土地使用權當局的審查程序以及相關業權當局的登記、審批及製證程序)時出現延誤。除本文件另行披露者外，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，從而有效減少涉及延遲交付業權文件的客戶投訴數量。

### 客戶及供應商

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

我們的主要供應商為工程承包商及建築材料供應商。我們認為，中國建築行業總體上競爭激烈且分散，因此有大量現成的承包商。於往績記錄期間，我們委聘大量承包商及分包商，且我們於中國採購所有建築材料。我們認為，倘任何供應商未能向我們提供所要求數量及／或質量的已訂約服務或原材料，則我們仍能夠按可比成本及時取得充足供應。

## 業 務

於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的65.7%、75.7%、66.1%及59.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大供應商分別佔我們總採購額的18.8%、24.2%、24.0%及18.9%。於2019年6月30日，我們與該等主要供應商的業務關係一般已超過三年。

下表載列於截至2016年12月31日止年度我們的五大供應商詳情：

供應商背景及業務簡介	業務關係時長	佔截至 2016年 12月31日 止年度 總採購額 百分比	信貸期及付款方法
供應商A，一家位於北京的 建築及物業開發公司	自2015年起	18.8%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天
供應商B，一家位於浙江的 建築及物業開發公司	自2014年起	15.7%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至35天
浙江新東方建設集團有限 公司，一家位於浙江的 建築及物業開發公司	自2014年起	15.1%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至135天
河源市天宇建築工程有限 公司，一家位於河源的 建築及物業開發公司	自2014年起	8.1%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至120天
東莞市滙豐建築工程有限 公司，一家位於東莞的 室內裝飾公司，於[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，一家位於北京的建築及物業開發公司	自2015年起	24.2%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天
浙江新東方建設集團有限公司，一家位於浙江的建築及物業開發公司	自2014年起	20.9%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至135天
河源市天宇建築工程有限公司，一家位於河源的建築及物業開發公司	自2014年起	16.4%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至120天
供應商B，一家位於浙江的建築及物業開發公司	自2014年起	7.2%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至20天
浙江永拓建設有限公司，一家位於浙江的建築及物業開發公司	自2014年起	7.0%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至45天

下表載列於截至2018年12月31日止年度我們的五大供應商詳情：

供應商背景及業務簡介	業務關係時長	佔截至 2018年 12月31日 止年度 總採購額 百分比	信貸期及付款方法
供應商A，一家位於北京的建築及物業開發公司	自2015年起	24.0%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天
河源市天宇建築工程有限公司，一家位於河源的建築及物業開發公司	自2014年起	14.1%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至120天
供應商G，一家位於廣州的建築及物業開發公司	自2016年起	13.4%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至30天
供應商H，一家位於湖南的建築及物業開發公司	自2015年起	8.6%	通過銀行轉賬， 出具發票後15天
福建省世新工程營造有限公司，一家位於福建的建築及物業開發公司	自2018年起	5.9%	通過銀行轉賬， 出具發票後45天



## 業 務

下表載列於截至2019年6月30日止六個月我們五大供應商詳情：

供應商背景及業務簡介	業務關係時長	佔截至 2019年 6月30日 止六個月 總採購額 百分比	信貸期及付款方法
河源市天宇建築工程有限公司，一家位於河源的建築及物業開發公司	自2014年起	18.9%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至120天
供應商E，一家位於廣東的建築及物業開發公司	自2018年起	11.7%	通過銀行轉賬， 出具發票後15天
福建省世新工程營造有限公司，一家位於福建的建築及物業開發公司	自2018年起	11.5%	通過銀行轉賬， 出具發票後45天
浙江新東方建設集團有限公司，一家位於浙江的建築及物業開發公司	自2014年起	10.8%	通過銀行轉賬， 出具發票後 15至135天
供應商F，一家位於廣東的建築及物業開發公司	自2018年起	6.7%	通過銀行轉賬， 出具發票後15天

於往績記錄期間，董事、彼等的聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期擁有我們股份5%以上的任何股東概無於我們任何五大供應商(東莞市滙豐建築工程有限公司除外)或五大客戶中擁有任何權益。

### 我們的項目融資

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

### 銷售及預售所得款項

我們使用物業預售和銷售所得款項為部分建築成本提供資金。

## 業 務

預售所得款項乃於項目開發期間我們經營現金流不可或缺的來源。根據適用的中國法律法規，在我們開始對開發中物業進行任何預售活動之前必須滿足一定標準，且預售所得款項的使用可能受到我們經營所在城市地方政府的限制。有關進一步詳情，請參閱本文件「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。有關進一步詳情，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向信託公司或資產管理公司取得融資。我們認為，與商業銀行貸款相比，信託貸款及其他融資安排在可用性、審批機制及還款時間表方面可不時為我們提供更大的靈活性。因此，我們將該等其他融資安排視為我們部分物業項目的有效替代資金來源，特別是在銀行信貸政策收緊期間。

## 業 務

下文載列於所示年度／期間有關我們來自信託或資產管理公司的借款詳情。

	截至12月31日止年度			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日 止六個月
信託公司及資產 管理公司	債權人A	渤海國際信託 股份有限公司	渤海國際信託 股份有限公司	渤海國際信託 股份有限公司
		債權人B	東莞信託 有限公司	東莞信託 有限公司
	_____	_____	債權人B _____	_____
信託公司及資產 管理公司數量	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

於2019年6月30日，未償還信託貸款總額為人民幣254.0百萬元，佔借款總額的8.5%。

## 業 務

我們與該等信託及資產管理公司訂立的貸款協議的重大條款概要為：

	貸款一	貸款二	貸款三	貸款四
<b>債權人</b>	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
<b>日期</b>	2016年11月7日	2017年11月27日	2018年1月30日	2017年11月27日
<b>貸款金額</b>	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
<b>年期</b>	自各次提取起計12個月	自提取起計60個月	18個月 <sup>(附註1)</sup>	12個月
<b>所得款項用途</b>	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
<b>狀況</b>	已於2017年11月6日悉數償還	須於2022年12月22日支付	已於2019年8月8日悉數償還	已於2018年11月29日悉數償還
<b>利率</b>	每年10.0厘	每年9.0厘	每年12.5厘	每年10.0厘
<b>抵押物</b>	衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的若干地塊	於東莞大喜及滙景集團的全部股權	衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的若干地塊	不適用

附註：

- 倘出售外灘8號第二期達80%，亦須償還該貸款。

除上文所述者外，我們來自信託或資產管理公司的借款的其他重大條款一般包括：

- 契諾。該等貸款所包括的主要契諾涉及反對就已質押資產設立新擔保、向其他第三方提供任何擔保、進一步籌集債務及／或分派溢利或股息的契諾。
- 違約事件。倘我們違反貸款的任何條款，包括但不限於無法支付貸款的任何應付金額，或將所得款項用於許可用途以外的任何用途，則相關債權人可加快償還我們於貸款下的借款(除非我們在規定的時間內補救違約行為(如適用))。

## 業 務

### 我們的獎項

截至最後實際可行日期，本集團的物業項目已獲得以下主要獎項及嘉許：

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
衡陽滙景房地產開發有限公司	2018衡陽樓市十佳人氣樓盤	衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網	2018年
	2018衡陽樓市十佳投資價值樓盤	衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網	2018年
	2018衡陽樓市返鄉置業推薦樓盤	衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網	2018年
	2017年中國衡陽品牌影響力房企	中國指數研究院及房天下	2018年
	2017年衡陽樓市十佳風雲人物獎	衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網	2018年
衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮	中國房產新勢力2017年投資價值旅遊地產	騰訊衡陽及騰訊衡陽房產	2018年
	2017年中國衡陽年度影響力引領	中國指數研究院及房天下	2018年
	2017年中國衡陽華中十佳特色文旅小鎮	中國指數研究院及房天下	2018年
	2017年中國衡陽生態宜居典範	中國指數研究院及房天下	2018年
滙景城市中心	2017安徽地產金樽獎—投資價值	百瑞地產網及江淮晨報	2018年

## 業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
	第十四屆中國房地產網路人氣 2017合肥樓市年度人氣樓盤	房天下	2018年
	2017年安徽年度最佳消費者喜 愛樓盤	合肥學院房地產研究所、新安 房產網	2017年
	2017安徽名企名盤評選一七 星鉑金名宅典範	新安晚報社	2017年
	2016中國安徽樓市華鼎獎 一城市地標綜合大盤	安徽省信用協會、安徽省房地 產協會、市場星報社、安徽 財經網	2017年
	2016年安徽年度十佳城市綜合 體	合肥學院房地產研究所、新安 房產網	2016年
	2016年度合肥房地產市場樂居 人氣樓盤	樂居	2016年
	2016安徽地產金樽獎一值得 期待樓盤	百瑞地產網、江淮晨報	2016年
	黃金十年合肥樓市一十佳城 市綜合體	合肥學院房地產研究所、新安 房產網、安徽商報	2016年
	黃金十年合肥樓市一十佳風 雲品牌房企	合肥學院房地產研究所、安徽 商報、新安房產網	2016年



## 業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
滙景發展環球中心	第十四屆中國(長沙)房地產網路人氣榜—2017年賭場新標籤樓盤	北京搜房網路技術有限公司長沙分公司、房天下	2018年
	第十四屆中國(長沙)房地產網路人氣榜—2018年十大潛力商用物業	北京搜房網路技術有限公司長沙分公司、房天下	2018年
	2017年度湘商首選品牌寫字樓	湖南異地商會聯合會、湘南協作異地商會指導服務中心、新湖南湘房頻道	2018年
	2017年度長沙智慧電梯及百度指數020房產UP榜—年度UP投資項目榜	分眾媒體、框架、百度	2017年
	2017年首屆致美長沙航拍展覽「致美寫字樓」	分眾媒體、框架、紅網、紅網傳媒	2017年
	值得期待的商業綜合體	長沙市房地產開發協會／長沙市房地產業協會／好房子網	2017年
滙景集團	2014年度東莞最具影響力品牌房企	搜狐網	2014年
	第三屆(2013年)東莞市資信地產十強	東莞市廣播電視協會、東莞市房地產業協會、東莞市住房和城鄉建設局、東莞市房產管理局	2013年

## 業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
	2012年度房地產開發企業先進單位	東莞市住房和城鄉建設局	2013年
	2013年度東莞品牌房企	搜房網	2013年
	2011年度樓市影響力品牌房企	搜房網	2011年
	第七屆房地產網路人氣榜2010年東莞最具人氣品牌	搜房網	2011年
	2011東莞十大最受網友關注房企	房掌櫃	2011年
	2010年東莞地產品牌企業金獎	南方日報／騰訊房產	2010年
御海藍岸	珠三角最具升值潛力樓盤	中國珠三角地產風向標評委會	2012年
	第八屆房地產網路人氣榜2011年度東莞樓市十大人氣別墅	搜房網	2011年
	2011年掌櫃風雲榜2011東莞房地產十大品質豪宅	房掌櫃	2011年
世紀雙子	2012年東莞地產最值得期待樓盤	東莞報業傳媒集團	2011年
	2011年東莞地產最值得期待樓盤	東莞報業傳媒集團、東莞日報	2010年

## 業 務

獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
中央華府	2011東莞十大幸福社區最佳鄰里氛圍社區	房掌櫃	2011年
	2010年第五屆東莞十大明星樓盤	南方日報、騰訊房產	2010年
	頂級品味豪宅獎	香港文匯報、香港建築師學會、香港設計師學會	2010年
御泉香山	2011年度最具置業期待樓盤	搜狐焦點	2011年
	東莞城市標誌樓盤評選—2011年東莞最值得期待樓盤	東莞報業傳媒集團及東莞日報	2011年
	2011年最值得期待樓盤	東莞時報	2010年
	2011年最值得期待樓盤獎	南方日報／騰訊房產	2010年

## 競爭

中國商業及住宅物業市場的競爭高度激烈且十分分散。我們主要與其他開發商於我們營運所在的城市及我們擬營運所在的城市展開競爭。有關進一步詳情，請參閱本文件「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。我們的若干競爭對手可能擁有較我們為多的財務及其他資源，且在設計、工程、技術、營銷及管理技巧方面可能較我們資深。然而，我們相信中國物業市場開發行業的准入門檻將對我們有利，原因是我們已知悉當地物業市場環境，且在消費者市場上建立品牌知名度。我們相信，中國物業開發市場仍具有顯著潛長潛力。有關於物業開發市場競爭的進一步資料，請參閱本文件「行業概覽」一節。

## 保險

誠如中國法律顧問告知，由於我們委聘第三方承包商建設物業，而非我們自行建設，故對我們而言，中國相關法律法規規定工程承包商須就其工程項目投購保險的強制條文並不適用。除非相關貸款或融資協議有所規定，否則我們並無為住宅物業開發項目投購任何保險。倘我們就在建物業向商業銀行獲取銀行貸款，則商業銀行通常要求在

## 業 務

相關貸款悉數還款前就潛在損失或損害賠償投購若干保險。無論如何，我們一般為持作投資的商用物業開發項目投購財產保險。

我們認為，我們的第三方承包商應就我們的開發項目工地發生的傷痛或其他個人損傷承擔責任，因此我們並無就有關責任投購任何保險。然而，根據適用的中國法律法規，我們要求開發項目的一般承包商按照訂約協議投購保險。

我們的保險有若干風險不受保障，如天災、恐怖襲擊及工程延誤引致的損失，而我們未必投購有足夠的保險保障在我們業務營運過程中可能引發的損害賠償及責任。我們認為，我們整體的保險保障符合行業慣例。有關進一步詳情，請參閱本文件「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，則我們的業務營運及財務狀況可能受重大不利影響」分節。

## 信息技術

我們的業務營運依賴信息技術系統的有效運作。我們人力資源部的信息技術團隊負責開發及維護可緊貼我們的業務拓展步伐及專為迎合我們的業務需要而設的信息技術系統。中央信息技術系統由我們的總部控制及操作。

我們要求員工遵從我們的信息技術系統管理指引及保護系統內資料。為協助應對該等攻擊，我們亦已建立緊急恢復系統，定期對系統內所有數據備份，並安裝高效防毒軟件。此外，我們定期對信息技術系統進行檢查，並進行必要的升級，以防止及應對潛在攻擊。例如，我們的信息安全團隊會安排演練，以確保我們的信息技術系統長期持續運作順暢。截至最後實際可行日期，我們的信息技術系統未曾受到任何干擾繼而對我們的業務營運造成重大影響。

## 健康及安全事宜

我們為僱員提供安全防護設備，並要求承包商確保其現場施工符合適用的中國安全法律法規，且我們已制定有關工作安全和職業健康問題的政策和程序。我們的項目管理部和運營部監督與健康和安全的相關的日常事項，並負責第一時間應對健康和安全的事故。

## 業 務

我們的項目管理部負責就本集團內部的生產安全及適當地實行建築工程而記錄及審閱統計數據。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何對我們的業務營運造成重大不利影響的個人或財物損毀事件或申索。

### 知識產權

我們重視發展品牌，並已於香港、澳門、台灣、新西蘭及澳洲註冊我們的商標，以保護我們的知識產權。此外，我們亦已註冊本集團互聯網網站www.huijingholdings.com的域名。有關本集團知識產權的進一步詳情，請參閱本文件附錄六「B.有關我們業務的其他資料—2.重大知識產權」分節。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方所擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方侵犯我們所擁有的任何知識產權。

### 僱員

我們按需要基準通過不同渠道(包括獵頭公司、媒體廣告、網上廣告、現場招聘、招聘公司、校園招聘及內部轉介)於市場內積極招聘員工。在招聘過程中，我們著重考慮應徵者的專業能力、道德標準、誠信及團隊合作等特質。一般而言，未經高級管理層批准，我們亦會避免聘用現有僱員的直系親屬於同一部門或有直接業務關係的部門內任職。

於2019年9月30日，我們擁有503名全職員工。下表載列於2019年9月30日我們的僱員明細：

職能	僱員人數	佔總數百分比
高級管理層	8	1.6
人力資源、信息技術及行政管理	95	18.9
開發及投資	28	5.6
工程及設計	60	11.9
成本管理、招標及採購	74	14.7
項目及營運	58	11.5
銷售及營銷	82	16.3
會計及融資	77	15.3
法律及審計	21	4.2
總計	<u>503</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

地理位置	僱員人數	佔總數百分比
香港	24	4.8
東莞	269	53.5
長沙	54	10.7
衡陽	44	8.7
合肥	53	10.5
河源	59	11.7
總計	503	100.0

為確保我們的僱員具備與其職位相關的技能及知識，我們為僱員同時提供內部及外部培訓機會。培訓計劃可以針對公司層面、部門層面或個人層面，並根據個別團隊或僱員的特定需要作出調整。

我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括基本薪金、津貼、酌情花紅、基於績效的獎金及年終獎金以及社會保險及住房基金供款。一般而言，我們按個別僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定薪金。我們的僱員不會透過任何工會或集體談判協議磋商僱傭條款。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的勞工成本分別為人民幣48.7百萬元、人民幣76.3百萬元、人民幣104.7百萬元及人民幣54.5百萬元，分別佔總收益的2.3%、6.4%、4.7%及4.1%。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務營運並無因罷工或其他勞資糾紛而經歷任何重大中斷，我們亦無被提起任何勞資相關的重大法律訴訟。此外，據我們的中國法律顧問告知，除本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所披露者外，我們在所有重大方面均已遵守所有適用的中國勞工法律法規。

### 環保事宜

我們須遵守若干環保法律法規，包括與空氣污染、噪音排放、污水及廢物排放有關的法律法規。根據中國法律法規規定，我們各個物業項目均須進行環境影響評估。我們須向環保當局提交相關環境影響研究或報告連同其他所需的文件，以供認可的環境保護主管部門評估及審批。相關政府當局發出的批文將列明在空氣污染、噪音排放及污水及廢物排放等方面適用於工地實施的標準。有關措施須納入特定物業項目的設計、建設及營運中。於各開發項目竣工後，相關政府當局亦會檢查工地，確保在物業交付予買方前已遵守所有適用的環境標準。



## 業 務

我們會採取具體措施以確保我們符合適用的環保法律法規，包括(i)嚴格甄選工程承包商，並對其建設過程進行監督；(ii)在物業項目竣工後及時申請相關政府當局的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦會在環保方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們為遵守適用的環保法律法規而產生的成本分別為人民幣2.1百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。董事預期，日後我們將產生相若水平的合規成本。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環保法律法規而遭受任何重大罰款或懲罰。截至最後實際可行日期，我們在物業竣工時通過相關環境當局進行的任何檢測方面並未遭遇任何重大問題。除本集團一家成員公司未有按照適用的環保法律提交經修訂開發計劃的事件外，我們亦已獲中國法律顧問告知，我們於所有重大方面均已遵守所有適用的中國環保法律法規。有關進一步詳情，請參閱本節「一遵守法律法規—過往不合規事件」分節。

## 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，或董事認為該等訴訟就其對本公司業務經營的影響而言乃屬微不足道。

本集團相關 成員公司	爭議對手及身份	爭議金額 (人民幣元)	爭議概要	爭議的影響 及當前狀況
1. 滙景集團 (作為申索 人)	(i) 平湖市焯明酒店 管理有限公司；及 (ii) 平湖市昌明物 業管理有限公司 (均作為答辯人)	50,000,000.00	於2016年12月21日，我們與被告就平湖第一地塊及平湖第二地塊訂立合作協議。然而，被告違背協議條文，(其中包括)未能完成指定地塊的前期工作。	我們已根據協議發出通知提出仲裁。
2. 東莞正韻 (作為被告 及答辯人)	袁國仲(作為原告 及上訴人)	4,840,000.00	其中包括原告指稱其有權(i)透過與東莞正韻原股東訂立的一份協議擁有東莞正韻24%股權；及(ii)收取人民幣4.8百萬元另加利息。東莞正韻在此項爭議中被列為被告。	於2019年3月22日，東莞市第二人民法院判定被告勝訴，駁回原告向東莞正韻提出的申索。原告已上訴。截至最後實際可行日期，該案件仍在持續。
3. 滙景集團 (作為被告 及答辯人)	東莞市康裕實業 發展有限公司 (作為原告及 上訴人)	27,994,375.42	據指稱涉及爭議的各方於2013年已開始就分銷及銷售若干消費品業務展開合作，而原告為有關產品的獨家分銷商。據指滙景集團的股東註冊成立其他實體不合法地與原告的業務競爭，並以原告的商機獲取優勢，原告亦就指稱滙景集團未有發還的產品損失申索損害賠償。	爭議仍在持續。東莞市第二人民法院於2018年12月進行第二次聆訊，且法院已拒絕原告的全部申索。原告已提交上訴狀。

我們已聘請就上述爭議聘請法律及其他專業顧問。我們認為，在各爭議中對我們提出的未決申索很大程度上並無依據或證據。在考慮有關爭議的法律風險後，我們認為，根據有關爭議我們將須在各申索中承擔全額付款責任的風險極低。

## 業 務

### 遵守法律法規

#### 牌照、許可證及證書

除本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所披露者外，於最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守所有規管物業開發及管理業務的相關及適用中國法律法規，並已就營運業務取得所有牌照、許可證及證書。

下表載列於最後實際可行日期本集團連同其合資企業所持有的重大房地產物業開發證書的詳情：

相關公司	證書	授出日期	狀況
滙景集團有限公司	房地產開發企業 資質證書	2018年1月12日	於2021年1月12日 屆滿
東莞市滙景凱倫灣房地 產開發有限公司	房地產開發企業 資質證書	2018年8月12日	於2022年8月9日 屆滿
東莞市大喜房地產 開發有限公司	房地產開發企業 資質證書	2018年7月13日	於2021年7月13日 屆滿
東莞市翡翠半島房地 產開發有限公司	房地產開發企業 資質證書	2019年6月21日	於2022年6月21日 屆滿
湖南發展高新置業 有限公司	房地產開發企業 資質證書	2016年12月13日	已於2019年12月12日 屆滿及本公司 已於2019年 11月28日提交 續期申請

## 業 務

相關公司	證書	授出日期	狀況
東莞市正韻實業投資有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年10月18日	於2022年10月18日屆滿
東莞市虎門萬方實業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年8月28日	於2020年8月22日屆滿
東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月28日	於2020年2月5日屆滿
合肥富華置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月16日	於2020年7月15日屆滿
衡陽滙景房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月3日	於2020年1月2日屆滿
河源市滙景房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年4月12日	於2021年4月12日屆滿

我們會監察我們的房地產物業開發證書狀況。我們一般致力於提前識別到期的證書，並在申請期開放時尋求續新相關證書。據我們的中國法律顧問告知，鑒於董事確認有關證書的相關條件經已達成，對上文所述將於2019年屆滿的證書進行續期不存在重大法律障礙，惟申請文件須根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規提交予有關部門。

## 業 務

倘我們未能於牌照、證書、許可證或政府批文到期後續期，則我們的物業開發項目或會延誤，且或會對我們的業務產生不利影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「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開發所需的必要政府批文或牌照，我們的業務可能受不利影響」分節。

### 過往不合規事件

於往績記錄期間曾發生多項不合規事件。儘管根據指引函HKEX GL63-13（「GL63-13」），過往不合規事件並非重大不合規事件，但我們仍將其詳情載列於下文（包括我們的經改進內部控制措施，以確保進一步遵守本節「— 遵守法律法規 — 確保未來合規的內部控制措施」分節），以向投資者提供更多詳情。

董事確認，除下文所披露者外，我們在所有重大方面均一直遵守我們業務運營所在司法權區的所有適用法律法規。我們的控股股東已與我們訂立彌償保證，以就【編纂】或之前因本集團任何成員公司的任何不合規事宜而導致本集團任何成員公司招致或遭受的（其中包括）所有損失、成本、責任、損害、押記、費用、罰款或開支而向我們提供彌償。

#### (A) 於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工

根據城市房地產法第26條，透過土地出讓獲得的土地必須根據國有土地使用權出讓合同所規定的土地用途或分區限制及發展期限予以使用及動工開發，而根據中國合同法第8條，依法設立的合同對合同訂約方均具法律約束力，且各方均須履行其經協定的責任，不得單方面修訂或終止合同。

於往績記錄期間，我們未能按照若干土地出讓合同訂明的規定期限內開始及／或完成建設下表所載的項目（「延遲事件」），因此未能就該等項目遵守城市房地產管理法及中國合同法。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就任何延遲事件相關的違約金或處罰金付款收到任何通知，惟第12號項目除外，合肥高新管委會建設發展局（「合肥管委會」）已就此針對合肥富華處以約人民幣24.8百萬元的違約金（「合肥違約金」）。我們於2016年就該項目收購土地權益前已獲悉施加處罰，並在評估相關收購事項的購買價時已將其加以考慮。合肥賠償已於2017年1月悉數支付。我們董事確認，於最後實際可行日期，除合肥賠償外，我們並無就延遲事件被施加其他處罰或違約金。

## 業 務

據我們的中國法律顧問告知，根據(i)下文所載與有關部門的面談及確認，(ii)來自各項目公司(除合肥富華外)的確認書確認其並無收到要求對我們施加處罰或賠償金的任何通知；及(iii)我們的中國法律顧問對相關土地資源局網站資料的研究，彼等認為(除合肥富華外)我們被要求繳納違約金或處罰金的風險甚微。基於上文所述，董事認為，我們不太可能須就延遲事件繳納違約金或處罰金(除合肥富華外)。

我們的中國法律顧問告知，「(A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工」分節所載的各有關部門(即東莞市自然資源局(「東莞市自然資源局」)、河源市自然資源局(「河源市自然資源局」)、東源縣自然資源局(「東源縣自然資源局」)或東源縣國土資源局(「東源縣國土資源局」)、合肥市自然資源與規劃局(「合肥市自然資源與規劃局」)或合肥市國土資源局(「合肥市國土資源局」)、長沙市自然資源和規劃局(「長沙市自然資源局」)、衡陽市衡南縣自然資源局(「衡陽市自然資源局」)、衡陽市衡南縣國土資源局(「衡陽市國土資源局」)及東莞市城鄉規劃局(「東莞市規劃局」))均為本節所提述的發出相關口頭及／或書面確認的主管部門。

為盡量減少未來於相關土地出讓合同所訂明的規定期間內的建設延遲動工及／或竣工的風險，我們已制定經強化的內部控制措施。有關進一步詳情，請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。



業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際開工日期 <sup>(原註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責項目的 的人士	相關機關的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
	東莞萬方							
1.	虎門濱海城	2017年3月15日	2018年7月27日	<p>本項目的建設動工出現延遲。</p> <p>當本集團於2018年6月收購土地權益時，建設動工的規定時間已經屆滿。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。</p> <p>於我們收購後不久，我們已申請並於建設動工前從有關部門獲得所需的相關批文。</p>	劉先生，滙景集團開發部經理	<p>根據與東莞市自然資源局的面談(東莞市自然資源局面談)，官員確認其包括東莞萬方根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任(如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東莞市自然資源局亦發出證書，證明於2016年1月1日至2018年12月31日期間東莞萬方已遵守相關土地使用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(東莞萬方確認)。</p>	<p>根據(i)與東莞市自然資源局的面談；(ii)東莞萬方確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東莞市自然資源局官方網站(「相關網站」)進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就虎門濱海城的建設動工延遲繳納違約金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。</p>	<p>於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同的最大潛在最高違約金約為人民幣17.2百萬元。<sup>(原註2)</sup></p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p>

附註：

- 倘項目就建設動工及/或竣工未能遵守多項土地使用權出讓合同，則在上表分別備註各個相關規定及實際的：(a)開工日期；及(b)竣工日期。
- 潛在最高違約金乃按相關土地出讓合同的條款及時效期限計算得出。根據相關土地出讓合同，我們須就每個逾期天向有關部門支付相當於土地出讓價0.1%的違約金。

## 業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(備註1)</sup>	實際開工日期 <sup>(備註1)</sup>	土地出讓合同下的規 定竣工日期 <sup>(備註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(備註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
東莞翡翠										
2.	御景香山	(i) 2010年12月20日 (ii) 2010年10月7日 (iii) 2011年4月29日	(i) 2010年12月28日 (ii) 2011年7月27日 (iii) 2012年3月13日	(i) 2013年6月20日 (ii) 2012年4月7日 (iii) 2013年4月29日	(i) 2017年3月21日 (ii) 2015年8月11日 (iii) 2015年8月11日	本項目的建設開工及竣工出現延遲。 本集團從東莞市自然資源局的獲悉，我們應根據我們自身的計劃開發項目，這與東莞市自然資源局的面談得以佐證。	劉先生，滙景集團開發部經理	根據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(如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及界定賠償金要求)。 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日期間東莞市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根據其自身計劃開發項目，其將須承擔任何法律責任(如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及界定賠償金要求)。 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日期間東莞市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」)。	最後實際可行日期，該違反土地出讓合同最高潛在違約金約為人民幣42.2萬元。 <sup>(備註2)</sup> 根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。
3.	城市山谷	2012年5月18日	2014年4月15日	2015年5月18日	2016年6月29日	本項目的建設開工及竣工出現延遲。 本集團從東莞市自然資源局的獲悉，我們應根據我們自身的計劃開發項目，這與東莞市自然資源局的面談得以佐證。	劉先生，滙景集團開發部經理	根據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、罰款及界定賠償金要求)。 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日期間東莞市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根據其自身計劃開發項目，其將須承擔任何法律責任(如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及界定賠償金要求)。 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日期間東莞市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」)。	據我們的中國法律顧問告知，根據董事確認，並無出現訴訟時數暫停或中斷的法定理由 <sup>(註3)</sup> ，就城市山谷的開工及竣工延遲而針對東莞翡翠提出的違約金之申索的有關訴訟時數已過期；因此，針對我們提出的任何算定賠償金總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處罰、罰款及算定賠償金要求，故該不合規事項不會對我們造成任何重大營運或財務影響。

附註：

3. 據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，訴訟時數可被視為：(i)「暫停」(於該訴訟時數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，則申索人自有有關障礙消除之日起享有六個月的訴訟時數。倘屬中斷，則訴訟時數將在有關要求、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 規定開工日期 <sup>(備註1)</sup>	土地出讓合同下的 定竣工日期 <sup>(備註1)</sup>	實際開工日期 <sup>(備註1)</sup>	土地出讓合同下的規 定竣工日期 <sup>(備註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(備註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
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) 2012年5月21日 (ii) 2014年10月10日 (iii) 2012年11月8日 (iv) 2012年11月19日 (v) 2014年10月23日	(i) 2016年2月3日 (ii) 2015年9月10日 (iii) 2016年8月5日 (iv) 2017年10月27日 (v) 截至最後實際可 行日期，建設工程 在 建 中	該項目的建設開工及竣工 出現延遲。 按照相關資質證書，東莞 滙景凱倫灣可能開發的最 大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 開工建設御海藍岸的全部 六期工程，其規劃建築面 積為489,330平方米。然而， 本集團從東莞市自然資源 局獲悉，我們獲准根據我 們自身的計劃開發該項 目，這可由與東莞市自然 資源局的面談得以佐證。 因此，本集團分期開發該 項目，從而導致該項目的 後續各期的動工及相應的 竣工出現延遲。	根據東莞市自然資源局的 面談，東莞市自然資源局 官員確認(其中包括)東莞滙 景凱倫灣可根據其自身計劃 開發且其將毋須承擔任何法 律責任(誠如中國法律顧問 告知，包括任何處罰、罰款 及算定賠償金要求)。 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 關土地使用法律，且並無因 違反有關法律而被東莞市自 然資源局處以任何行政處罰 (「東莞滙景凱倫灣確認」)。	根據(i)與東莞市自然資源局的 面談；(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 竣工延遲繳納違約金，我們的中 國法律顧問認為，根據相關監 管責任，東莞滙景凱倫灣可獲 批准，東莞滙景凱倫灣可獲准 展期海藍岸，且我們因延遲導 致違反土地出讓合同而須承擔 責任的可能性極低。	根據有關部門發出的確認函 及我們中國法律顧問的意見， 董事認為，鑒於不太可能承擔 責任，故有關不合规事件不太 可能對我們造成任何重大經 營或財務影響，因此，毋須於 我們的財務報表內作出撥備。	最後實際可行日期，該違反 土地出讓合同之最高潛在違 約金約為人民幣31.8百萬元。 <sup>(備註2)</sup>		

業 務

編號 項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際開工日期 <sup>(原註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責項目的 的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
東莞海亞	5. 厚街鎮寶屯事 地區	相關土地出讓合同並未 規定開工日期或竣工 日期。然而，土地 擁有人不得停工超過 連續兩年。	該項日超過連續兩年並無 施工。該如與 本集團擁有的土地環繞 獨立第 三方擁有的另外地塊。該 如與 東莞市城鄉規劃局的面 談所佐 證，由於東莞市城鄉規 劃局擬 聯合區內的土地規劃， 本集團 的建設用地規劃許可證 申請未 獲批准，而該許可證乃 開工建 設的一項先決條件。由於 本集團 不能控制其他土地擁有人 提交建設用地規劃許可證 的申請， 故該項日於最後實際可行 日期尚未動工。	劉先生，滙景集團開發 部經理	東莞市自然資源局發出確 認函，確認 於2016年1月1日至2018 年10月20日期 間東莞海亞已遵守相關 土地用法 律，且並無因違反有關法 律而被東莞 市自然資源局處以任何 行政處罰（東 莞海亞確認）。	根據(i)與東莞市城鄉規 劃局的面談； (ii)東莞海亞確認；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 遲繳納違約金及/或罰款； 我們的中國法律顧問認 為，我們 因延遲導致違反土地出讓 合同而須 承擔責任的可能性極低。	據我們的中國法律顧問告知，據董事 確認，並無出現訴訟時效終止或中斷 的法定理由 <sup>(原註2)</sup> ，就東莞海亞提出的竣工 延遲而針對東莞海亞提出的違約金 之申索的有關訴訟時效已過期；因此， 針對我們提出的任何算定賠償金 應不應得到中國法院的支持。 因此，董事認為，本集團將不會被處 以任何懲罰、罰款及算定賠償金要 求，故該不合規事項不會對我們造成 任何重大營運或財務影響。

## 業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(附註1)</sup>	土地出讓合同下的 實際開工日期 <sup>(附註1)</sup>	土地出讓合同下的 規定竣工日期 <sup>(附註1)</sup>	土地出讓合同下的 實際竣工日期 <sup>(附註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響	
	東莞大喜										
6.	滙景城市中心	(i) 該建設工程的20%須於2004年10月19日之前竣工(「滙景城市中心1號合同」) (2) 該建設工程的25%須於2008年4月27日之前竣工(「滙景城市中心2號合同」)	(i) 2015年10月16日 (ii) 2016年12月20日	(i) 2006年4月19日 (ii) 2009年4月27日	(i) 2017年11月14日 (ii) 2019年7月8日	該項目中兩幅地塊的建設開工及竣工均出現延遲。本集團於2013年10月收購東莞大喜的權益時，建設工程開工及竣工的規定日期已屆滿，其於當時已擁有兩幅地塊。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。	劉先生，滙景集團開發部經理	根據東莞市自然資源局的函談，東莞市自然資源局官員確認(其中包括)東莞大喜可根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任(誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。	根據(i)與東莞市自然資源局的函談，(ii)東莞大喜確認，及(iii)相關網站進行的搜索，及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就滙景中心的建設工程開工及竣工延遲繳納違約金及/或罰款，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。	就滙景城市中心1號合同而言，據我們的中國法律顧問告知，倘東莞大喜未能按上述合同訂明的日期或訂約各方協定的延遲日期完成建設工程，則東莞大喜應向東莞自然資源局支付相當於土地出讓金20%的違約金。	就滙景城市中心2號合同而言，違約金的計算方法並基於土地出讓合同中訂明。據我們的中國法律顧問告知，倘違反導致其他訂約方產生損失，則按照相關法律法規，賠償相當於所蒙受的損失。
						東莞市自然資源局亦發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年10月20日期間東莞大喜已遵守相關土地使用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(「東莞大喜確認」)。		基於上文所述，於最後實際可行日期，根據滙景城市中心1號合同，該違反土地出讓合同的最高潛在違約金約為人民幣167,696元，而根據滙景城市中心2號合同，有關潛在損害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，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。		

## 業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(經註釋)</sup>	土地出讓合同下的 規定竣工日期 <sup>(經註釋)</sup>	實際開工日期	土地出讓合同下的 實際竣工日期 <sup>(經註釋)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
東莞正韻										
7.	御海藍岸·臻品	無規定的開工日期， 但該建設工程的25% 須於2009年4月25日 之前竣工	2010年12月25日	2017年9月1日	2019年5月20日	該項目的建設工程開工及 竣工出現延遲。  本集團於2013年5月收購 土地時，竣工25%及全部 建設工程的規定日期已分 別屆滿。因此，該延遲超 出本集團的控制範圍。  於我們收購後，我們已申 請及於建設工程開工之前 從有關部門獲得所需的相 關批文。  本集團從東莞市自然資源 局獲悉，我們獲准根據我 們自身的計劃開發項目， 這由與東莞市自然資源局 的面談得以佐證。	劉先生，滙泉集團開發 部經理	根據與東莞市自然資源局的 面談，東莞市自然資源局的 官員確認(其中包括)東莞正 韻可根據其自身計劃進行開 發且其將毋須承擔任何法律 責任(誠如中國法律顧問告 知，包括任何處罰、罰款及 算定賠償金要求)。  東莞市自然資源局亦發出確 認函，確認於2016年1月1日 至2018年12月31日期間東莞 正韻已遵守相關土地使用法 律，且並無因違反有關法律 而被東莞市自然資源局處以 任何行政處罰(「東莞正韻確 認」)。	根據(i)與東莞市自然資源局的 面談；(ii)東莞正韻確認；及(iii)於 相關網站進行的搜索；及(iv)董 事確認，我們並未自相關政府部 門收到任何通知，責令我們就御 海藍岸·臻品的建設工程開工及 竣工延遲繳納違約金及/或罰 款，我們的中國法律顧問認為， 我們因延遲導致竣工土地出讓 合同而須承擔責任的可能性極 低。	據我們的中國法律顧問告知， 儘管土地出讓合同中已訂明 違約金為土地出讓價值的20%， 但據董事確認，並無出現訴訟 時數暫停或中斷的法定理由 <sup>(經註釋)</sup> ，就建設工程動工或竣工 延遲而提出的違約金之申索 的有關訴訟時數已過期；因 此，針對我們提出的任何算定 賠償金不應得到中國法院 的支持。  因此，董事認為，本集團將不 會被處以任何處罰、罰款及算 定賠償金要求，故該不合規事 項不會對我們造成任何重大 營運或財務影響。



業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(原註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責項目的 的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
8.	外灘8號 河源滙景房地產	2019年1月20日	2019年5月8日	該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（誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求）。 河源市自然資源局亦發出確認函，確認其並無發現河源滙景房地產於2016年1月1日至2018年10月22日期間非法使用土地（「河源滙景房地產確認」）。	根據(i)與河源市自然資源局的面談；(ii)河源滙景房地產確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及河源市自然資源局官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就外灘8號的建築工程竣工延遲繳納建約金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。	於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同的最大潛在違約金約為人民幣194百萬元。 <sup>(原註2)</sup> 根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合规事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際開工日期 <sup>(原註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責項目的 的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
9.	東江畫廊 雅園實業	相關土地出讓合同並無規定開工日期或竣工日期。然而，土地擁有人不得連續停工超過兩年。	於最後實際可行日期尚未動工。	該項日超過連續兩年並無施工。 本集團於2017年10月收購土地時，停工已超過兩年，這由與東源縣國土資源局的面談佐證，於本集團收購前的過往土地安置問題仍未獲東源縣國土資源局解決，這導致於最後實際可行日期停工。	曾先生，河源匯景房地產開發部經理	東源縣國土資源局發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間雅園實業未被處以任何行政處罰（「雅園實業確認」）。 根據東源縣國土資源局的面談（「東源縣國土資源局面談」），其官員確認（其中包括）雅園實業並無遭受國土資源部門的任何處罰及調查，且毋須就任何延遲承擔任何法律責任（誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求）。	根據(i)雅園實業確認；(ii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東源縣政府官方網站進行的搜索；及(iii)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就建築工程動工延遲繳納違約金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。	違約金的計算方法並並無於土地出讓合同中訂明。據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律及法規，倘違反土地出讓合同導致其他訂約方產生損失，賠償應相當於所蒙受的有關損失。 根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的定期日期 <sup>(附註1)</sup>	土地出讓合同下的規 定期日期 <sup>(附註1)</sup>	土地出讓合同下的規 定期日期 <sup>(附註1)</sup>	土地出讓合同下的規 定期日期 <sup>(附註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(附註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(附註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(附註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(附註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/ 營運及財務影響
10.	東江水鄉隆和 九里灣花園	2015年11月30日	2018年11月30日	2016年11月30日	截至最後實際可行日期，建設工程在期中。竣工出現延遲。	該項目的建設工程開工及竣工出現延遲。	曾先生，河源滙景房地產開發部經理	根據東源縣國土資源局的調查，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使用法律對東江水鄉隆和展開調查或進行處罰，且其將毋須承擔任何法律責任(誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。	東源縣國土資源局發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間東江水鄉隆和未被處以任何行政處罰(「東江水鄉隆和確認」)。	根據(i)與東源縣國土資源局的協議；(ii)東源縣政府與東源縣國土資源局、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，責令我們就九里灣花園的建設工程開工及竣工延遲繳納違約金；我們的中國法律顧問認為，根據相關監管批文，東江水鄉隆和可繼續發展九里灣花園，且我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。	於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同最高違約金約為人民幣64,5百萬元。 <sup>(附註2)</sup>			

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(原註1)</sup>	土地出讓合同下的 規定竣工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際開工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(原註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/營運 及財務影響
東江水鄉實業										
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>該項目的建設工程開工及竣工出現延遲。</p> <p>本集團於2017年12月收購土地時，所建設工程開工及竣工的規定日期已屆滿。然而，誠如於2019年3月與東莞市自然資源局的面談所佐證，於本集團收購之前的過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，本集團不能開工建設。</p>	曾先生，河源匯景房地產開發部經理	<p>根據東莞源縣自然資源局的函談，其官員確認(其中包括)，東江水鄉實業未遭受土地資源部門的任何處罰及調查，且毋須就任何延遲承擔任何責任(誠如中國法律顧問告知，包括任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東源縣自然資源局於2019年1月11日發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間東江水鄉實業未因違反相關土地使用法律被處以任何行政處罰(「東江水鄉實業確認」)。</p>	<p>根據(i)與東源縣自然資源局的面談；(ii)東江水鄉實業確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東源縣政府官方法網站進行的搜索；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開工及竣工延遲繳納違約金及/或處罰金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而須承擔責任的可能性極低。</p>	<p>於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同之最高違約金約為人民幣75.8百萬元。<sup>(原註2)</sup></p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，故有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p>
<p>在於2019年3月與東源縣自然資源局進行的面談中，其官員表示東源縣自然資源局將提供監督及協助，以確保我們能盡快開工建設。</p>										

## 業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期	土地出讓合同下的 規定竣工日期	實際開工日期	實際竣工日期	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/營運 及財務影響	
合肥富華											
12.	合肥滙景 城市中心	2012年9月18日	2014年9月17日 及隨後延長至 2018年8月31日 (有關兩個住宅 綜合體)	2013年8月21日	(i) 2018年12月19 日(有關兩個住宅 綜合體)  (ii) 於最後實際可 行日期，一棟 商業綜合體的 建設在進行中 (有關一棟商業 綜合體) (iii) 2019年9月30日 (有關一棟商業 綜合體)	該項目的開工建設工程動工 及竣工出現延遲。  本集團於2016年4月收購合 肥富華(其當時擁有該項目建設 的一幅土地的權益時，建設 的工程竣工的規定日期已屆 滿。此導致竣工延遲，因此， 有關延遲超出本集團的控制 範圍。  我們在收購合肥富華的權益 時已計及約人民幣24.8百萬 元的處罰。  於我們收購後，我們已申請 及於建設工程動工前從有關 部門獲得相關批文。  建設工程竣工延遲歸因於 2018年4月至2019年6月連接 建設工地的電力輸送線導致 的損害所致，且我們必須於 上述期間支付諸有限及臨時的 電力供應。  根據於2019年9月27日 與合肥富華委員會進行的面 談，有關官員確認，對合 肥富華採取任何法律行 動。	在合肥富華委員會進行的面 談中，其遵守法律並已悉知 土地支付所有應付費用，且未 欠任何稅項。  根據於2019年9月27日 與合肥富華委員會進行的面 談，有關官員確認，對合 肥富華採取任何法律行 動。	合肥富華根據土地出讓合同 於2017年1月就延遲建設工 程向合肥富華委員會支付違 約金約人民幣248百萬元。 根據該項中國法律顧問告知， 我們的性質屬違約引起的， 違約金約人民幣248百萬元 在本集團的綜合財務報表資本 化為在建物業。  於最後實際可行日期，竣工 延遲的最高違約金約為人民 幣25.4百萬元。  考慮(其中包括)合肥富華確 認及中國的意見，我們作出審 慎評估，我們於2019年4 月9日至2018年12月19日期 間所產生的潛在違約金，相 當於人民幣80百萬元。根據 兩個住宅綜合體延遲竣工 所產生的潛在違約金，董事認 為其對不合規事項的潛在責 任而言，合肥富華委員會於 2019年9月27日進行的面談， 彼等對合肥富華採取任何法 律行動，本集團認為，有關官 員不大可能對合肥富華採取任 何行動，因此，截至2019年 6月30日止六個月，毋須就 兩個商業綜合體作出撥備。	合肥富華委員會與合肥富華 及支付自然資源與建設並 行，除違約金外，我們已因 違約金及/或處罰而受到 延遲。我們已因違約金及/或 處罰而受到延遲。我們已因 違約金及/或處罰而受到延 遲。我們已因違約金及/或處 罰而受到延遲。我們已因違 約金及/或處罰而受到延遲。  根據於2019年9月27日 與合肥富華委員會進行的面 談，有關官員確認，對合 肥富華採取任何法律行 動。	根據於2019年9月27日 與合肥富華委員會進行的面 談，有關官員確認，對合 肥富華採取任何法律行 動。	根據於2019年9月27日 與合肥富華委員會進行的面 談，有關官員確認，對合 肥富華採取任何法律行 動。
4.						據我們的中國法律顧問告知，根據於2019年6月12日與合肥富華委員會進行的面談，所確認的實際開工日期為2013年8月21日。					
5.						於2012年5月18日，合肥市國土資源局就其後開發合肥滙景城市中心的土地，與前土地使用者(前「權有人」)訂立(國有建設用地使用權出讓合同)(「合肥土地出讓合同」)。根據合肥土地出讓合同，於該土地上的建設乃於2012年9月18日展開，並於2014年9月17日前完成。  於2013年3月5日，合肥市國土資源局、前權有人及合肥富華簽立合肥土地出讓合同的(補充協議三)，據此合肥富華同意承擔合肥土地出讓合同項下的所有權利及義務。且根據(補充協議三)，合肥富華承擔因延遲開辦而產生的責任。  根據合肥富華與合肥富華委員會所訂立日期為2016年12月17日的承諾函，合肥富華已承諾於2019年4月30日前完成建設一個商業綜合體。  於最後實際可行日期，董事預期兩座商業綜合體將於2020年3月31日或之前竣工。按兩座商業綜合體於2020年3月31日竣工計算，於最後實際可行日期及直至2020年3月31日，違反土地出讓合同的最高額外違約金將約為人民幣7.4百萬元。					
6.											
7.											

附註：

業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際開工日期 <sup>(原註1)</sup>	土地出讓合同下的 規定竣工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(原註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/營運 及財務影響
衡陽滙景										
13.	衡陽滙景· 雁湖生態 文旅小鎮	(i) 2015年5月30日 (ii) 2015年5月30日 (iii) 2017年5月1日	(i) 2016年4月28日 (ii) 2018年10月9日 (iii) 於最後實際可行 日期尚未動工	(i) 2017年5月30日 (ii) 2017年5月30日 (iii) 2020年4月30日	截至最後實際可行 日期，建設工程在 建中。	該項目的建設工程開工及竣 工出現延遲。  本集團於2010年9月與湖南 省衡南縣人民政府訂立補充 協議 <sup>(原註8)</sup> ，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。由於衡南縣土地資源局(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 為補充協議可推翻土地出讓 合同下的規定日期，因此根 據補充協議的時間線開發項 目。  本集團隨後已獲我們的中國 法律顧問告知，儘管我們與 湖南衡南縣政府訂有協議， 但土地出讓合同的原條款或 不能適當修訂或以其他方式 失去效力。	李先生，衡陽滙 景開發部副主 管	根據與衡陽市國土資源 局的面談(衡陽市國土資 源局函談)及其官員確 認(其中包括)衡陽滙景 將毋須就延遲承擔責任 (誠如中國法律顧問告 知，包括任何處罰、罰 款及算定賠償金要求)。	根據(i)衡陽市國土資源 局函談；(ii)於中國自然 資源部、湖南省自然資源 廳及衡陽市自然資源局 政府官方網站進行的搜 索；及(iii)董事確認，我 們並未自相關政府部門 收到任何通知，責令我們 就衡陽滙景·雁湖生態文 旅小鎮的建設工程開工 及竣工延遲繳納違約金 及/或處罰金，我們的中國 法律顧問認為我們因 延遲而違反土地出讓合 同導致負責的可能性較 低。	於最後實際可行日期，該違 反土地出讓合同的最高潛在 違約金約為人民幣282.0百萬 元。 <sup>(原註2)</sup>  根據有關政府部門發出的確 認以及中國法律顧問的意見， 董事認為，鑒於不太可能承 擔責任，故有關不合規事件 不太可能對我們造成任何重 大經營或財務影響。因此，毋 須於我們的財務報表內作出 撥備。
附註：										
8.	直至最後實際可行日期將就該項目達成，本集團已達成湖南衡南縣政府所要求及規定的所有條件。董事認為，該幅地塊被收回的風險較低，因為(i)本集團迄今已達成對我們施加的所有條件及(ii)本集團預期，於最後實際可行日期之後對我們施加的餘下時間限制將相應達成。									



業 務

編號	項目	土地出讓合同下的 規定開工日期 <sup>(原註1)</sup>	土地出讓合同下的 規定竣工日期 <sup>(原註1)</sup>	實際竣工日期 <sup>(原註1)</sup>	延遲及延遲原因	本集團內負責 項目的人士	有關部門的確認函	中國法律顧問意見	最高潛在違約金/營運 及財務影響
	湖南發展								
14.	滙景發展 環球中心	(i) 2012年1月30日 (ii) 2016年6月30日	(i) 2014年1月30日 (ii) 2019年1月26日	(i) 截至最後實際 可行情日期，建 設工程在建中。 (ii) 截至最後實際 可行情日期，建 設工程在建中。	該項目(涉及兩幅地塊)的建 設工程開工及竣工出現延遲。 就第一幅地塊而言，本集團 於2014年5月透過收購湖南 發展作為合資企業夥伴而收 購該土地的權益前，所規定 的建設工程的開工及竣工時 間限制已屆滿。因此，有關 第一幅地塊的延遲超出本集 團的控制範圍。 就第二幅地塊而言，由於就 該項目頒發予本集團的建設 工程施工許可證所規定的建 設期超過相關土地出讓合同 下的規定期限，故湖南發展 的負責職員認為建設進度處 於有關部門准許的期間內， 直至我們的中國法律顧問告 知土地出讓合同對我們仍具 約束力，因此，我們應遵守 土地出讓合同中所規定的開 工及竣工日期。	朱先生，湖南發 展的開發總監	在2019年1月16日與長 沙市自然資源局的函談 (「長沙市自然資源局函 談」)中，其官員確認(其 中包括湖南發展)須承 擔任何責任(誠如中國 法律顧問告知，包括 任何處罰、罰款及算定 賠償金要求)。	根據(i)長沙市自然資源 局、(ii)湖南發展及長 沙市自然資源局、(iii) 於中國自然資源部、 湖南省自然資源廳及長 沙市自然資源局政府 官方網站進行的搜索；及 (iv)董事確認，我們並未 自相關政府部門收到任 何通知，責令我們就滙景 發展環球中心的建設工 程開工及竣工延遲繳納 違約金及/或處罰金，我 們的中國法律顧問認為 我們因延遲而違反土地 出讓合同導致負責的可 能性較低。	於最後實際可行日期，該違 反土地出讓合同的最高潛在 違約金約為人民幣202.1百萬 元。 <sup>(原註2)</sup> 根據有關政府部門發出的確 認以及中國法律顧問的意見， 董事認為，鑒於不太可能承 擔責任，故有關不合規事件 不太可能對我們造成任何重 大經營或財務影響。因此，毋 須於我們的財務報表內作出 撥備。

## 業 務

### 閑置土地

根據中華人民共和國自然資源部頒佈的《閑置土地處置辦法》(「**閑置土地辦法**」)，(i)倘我們在相關土地出讓合同規定的動工及／或竣工日期後一年至兩年內未能動工及／或竣工，則相關土地可能被確認為閑置土地，而我們可能會根據土地出讓合同面臨處罰及違約金，包括但不限於金額為土地出讓價20%的處罰；及(ii)倘我們在規定的建設工程動工及／或竣工日期起超過兩年未動工及／或竣工，則相關土地亦可能被確認為閑置土地，而使用該土地的權利可由中國政府無償收回，及／或我們將被要求支付相關土地出讓合同規定的違約金，除非建設工程的動工及／或竣工乃由不可抗力或政府行為引致。

誠如我們的中國法律顧問告知，閑置土地的確認需要由負責土地資源的相關市或縣級部門進行調查和確定。倘我們不能於閑置土地辦法下的規定期間內開始及／或完成建設工程，則有關部門可就我們的開發出具《閑置土地調查通知書》，並通過閑置土地認定書將有關土地確認為閑置土地。有關部門隨後可根據閑置土地辦法可以出具《徵繳土地閑置費決定書》及／或《收回國有建設用地使用權定書》(連同《閑置土地調查通知書》及《閑置土地確認書》)(「**閑置土地通知書**」)。

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閑置土地通知書。根據(i)無閑置土地通知書；(ii)我們的中國法律顧問對相關部門網頁(包括中華人民共和國自然資源部)上公開可得信息的審閱；及(iii)我們的中國法律顧問與有關部門(即東莞市自然資源局、河源市自然資源局、東源縣國土資源局、合肥市國土資源局及長沙市國土資源局)的面談及／或所獲得得相關確認，我們的中國法律顧問認為，於最後實際可行日期，主管部門未將上表所列項目確定為閑置土地。我們的中國法律顧問確認，上述有關部門乃有權力發出有關口頭及／或書面確認的主管部門。

## 業 務

### (B) 未能遵守與人民防空事宜有關的規定

#### 涉及的事件及實體

據我們的中國法律顧問告知，根據適用的中國法律及法規，中國開發商須在新建民用建築物內建造及納人民防空區域。

我們有11處物業尚未根據適用的中國法律完成建設人防區域。於2019年9月30日，未完成或不符合適用法律及法規的人防地點總建築面積約為168,198平方米。

#### (i) 不合規理由及 (ii) 本集團內負責項目的人士

(i)：根據廣東省人民代表大會常務委員會於1998年8月頒佈的廣東省實施《中華人民共和國人民防空法》辦法，發佈建設工程規劃許可證需要主管人民防空主管部門的有關主管部門的同意，而建設工程規劃許可證進而為建設工程動工的先決條件。

由於本集團已成功獲得相關項目的建設工程規劃許可證且申請不包括任何人防區域，並已於過去開工建設而未收到東莞市人民防空辦公室（「東莞人防」）施加的任何處罰或法律行動，故負責我們項目的職員認為，東莞人防已批准無人防區域的相關建築的建設。

(ii)：就雅園實業及東江水鄉實業而言，為河源雅園房地產負責開發的經理曾先生。就餘下附屬公司而言，為滙景集團負責開發的經理劉先生。

#### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

據我們的中國法律顧問告知，根據中國相關法律及法規，我們可能被責令就未有根據適用法律遵守人民防空區域規定的各物業項目支付少於人民幣100,000元的罰款。我們亦可能須糾正該違規行為，為該物業建造人民防空區域，以遵守有關法律。

倘我們須糾正該違規行為，我們已就該建築成本從若干工程公司獲得配額，且所報總成本約為人民幣34.0百萬元。我們已委聘人防專家評估每處有關物業須糾正的區域，且人防專家已發出糾正報告，認為在有關物業的糾正為可行。於2019年9月30日，尚須進行糾正。我們已於每處有關物業保留充足地下區域，及我們會繼續保留充足區域，以備被有關主管部門要求糾正不合規行為。

根據與東莞人防的面談，東莞人防的官員確認(其中包括)，(i)彼等並無與不遵守人防規定的任何處罰記錄；(ii)彼等認為本集團的相關成員公司將不會違反與人防有關的法律；及(iii)本集團的相關成員公司並無與人防結構有關的相關風險。據我們的中國法律顧問告知，東莞人防為發出上述確認函的主管部門。

根據東莞人防發出的確認函，董事認為我們將不會被處罰或須糾正不合規事件，因此，不合規事件將不會對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。

#### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

## 業 務

### (C) 未提交經修訂的環境審批發展計劃

#### 事件及所涉實體

於2017年11月23日，東莞翡翠被認定違反中華人民共和國環境保護法及廣東省環境保護條例，未經相關環保機構事先批准而變更建設御泉香山發展計劃，而未向上述機構匯報有關變更。

- (i) 不合規理由  
(ii) 本集團內的負責人士

(i): 主要由於我們各自項目公司的負責人員的疏忽大意。

(ii): 滙景集團設計部經理劉先生。

#### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

對違規行為罰款人民幣100,000元，且環境檢查已完成。董事認為該不合規事件不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響，我們並不就此計提撥備。

#### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

為數人民幣100,000元的罰款已獲悉數清償。於2017年2月23日，我們已糾正不合規情況，並已自東莞市生態環境局獲得所需監管批文。

### (D) 開發我們並無權利的土地

#### 事件及所涉實體

於2016年11月，作為衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮發展的一部分，衡陽滙景違反相關的中國法律法規，在我們無權利的土地上錯誤地建造一個農業展覽廳（「非法結構」）。

非法佔用的土地約為632平方米，而非法建築的建築面積約為882平方米。

- (i) 不合規理由  
(ii) 本集團內的負責人士

(i): 主要由於我們各自項目公司的負責人員的疏忽大意。

(ii): 衡陽滙景設計部主管孫女士。

#### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

對違規行為罰款人民幣12,640元。我們亦被要求將土地恢復至原先的狀態。

董事認為該不合規事件不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響，我們並不就此計提撥備。

#### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月17日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

於最後實際可行日期，我們已糾正該不合規情況。我們已於2018年12月14日自費拆除非法結構。於2019年3月19日，我們已支付罰款人民幣12,640元。

## 業 務

### (E) 未能將預售資金直接存入指定控制賬戶

#### 事件及所涉實體

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，本集團的八家成員公司(即東莞大喜、東莞正韻、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。

於2019年2月28日，本集團所收取但尚未存入指定控制賬戶的預售資金款項合共約為人民幣173.8百萬元。本集團於2019年3月就與預售資金有關的該等不合規行為採取整改措施。

#### (i) 不合規理由

##### (ii) 本集團內的負責人士

由於相關預售資金於其最終轉至特定的控制賬戶前已存入相關項目公司的銀行賬戶，我們在技術上違反了相關法律法規。誠如與東莞市、河源市、東源縣及合肥市的相關監管部門(即東莞市住房和城鄉建設局、合肥市住房和城鄉建設局及東源縣房地產管理局)的面談所佐證，有關不合規事項乃由於下列各項所致：

(a) 實際困難 例如，於往績記錄期間，由於相關政策變動，自2016年10月以來，合肥地方政府已限制了可在相關部門登記的預售合同數目，並於後來在2019年3月恢復正常的登記流程。由於登記時間的不確定性，於2016年10月至2019年3月期間，合肥富華的預售資金將在可以登記採購合同時存入其一般銀行賬戶，然後轉入指定控制賬戶(備註1)；或

(b) 若千省份並無要求預售資金直接存入特定控制賬戶，由於相關部門認為只要開發商將相關資金保留在控制賬戶中，便能實現防止挪用/盜用預售資金的監管目標(無論該等資金是否直接存入監控賬戶)，及基於我們並無因違反相關法律法規而被施加行政處罰，故我們的職員誤以為與預售資金有關的該等規定將不會嚴格實施。

(ii) 與下列城市有關的發展：

- (a) 東莞：滙景集團財務部的經理莫先生；
- (b) 河源及東源：河源滙景房地產及東江水鄉隆和財務部的經理吳先生；及
- (c) 合肥：合肥富華財務部的經理楊先生。

#### 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，據我們的中國法律顧問告知，挪用預售資金可能會導致：(i)於廣東省(包括東莞、河源及東源)被處以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、會慶發行通知，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時間內完成，則會透過媒體曝光事件，並記錄在不良信用檔案。

據我們的中國法律顧問告知，東源縣房地產管理局、合肥市住房和城鄉建設局(或河源市房地產管理局，即與預售資金有關的前有主管部門)及東源縣住房和城鄉建設局(或東莞市房地產管理局，即與預售資金有關的前有主管部門)均為負責監督本集團分別於東莞、合肥、河源及東莞的項目的政府部門。上述各主管部門均已發出確認函，當中表示，於往績記錄期間及直至2019年10月21日，本集團於東莞、合肥、河源及東源的項目公司並無收到任何行政處罰通知，亦無違反任何房地產管理法律及法規。

此外，經與東莞、合肥、河源及東源的有關主管部門的主管人士進行面談後，據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。

董事認為，除本分節所披露者外，根據上述確認及面談，我們已遵守有關預售資金的相關中國法例及法規。

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須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

一旦我們意識到該等安排根據中國的法律法規被視為不合規，董事已確保我們的職員熟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。

#### 附註：

1. 據我們的中國法律顧問告知，根據城市商品房預售管理辦法(「預售辦法」)，購買物業必須登記預售合同。根據我們董事的確認及對官方網站或相關部門的尋訪，我們的中國法律顧問認為，本集團於往績記錄期間訂立的有關購買合肥物業的所有預售合同均已登記，且根據預售辦法，我們於往績記錄期間並無進行與合肥預售合同登記有關的該等違規行為。



## (F) 未能獲得必要的資格證書

### 事件及所涉實體

於2016年5月12日至2019年5月12日期間，東莞翡翠擁有的第四類資格證書，合資格開發總建築面積為250,000平方米或以下的項目。然而，東莞翡翠繼續開發建築面積超過資格證書允許限額的御泉香山。

於2016年12月13日至2019年12月12日期間，湖南發展擁有的第三類資格證書，合資格開發總建築面積為150,000平方米的項目。然而，湖南發展繼續開發總建築面積約296,614平方米的滙景發展環球中心，超過資格證書允許的限額。

### (i) 不合規理由

#### (ii) 本集團內的負責人士

(i)：於東莞翡翠及湖南發展開始建設前，我們已從東莞市住房和城鄉建設局及長沙市住房和城鄉建設委員會(倘適用)獲得先決的建設工程施工許可證，東莞市住房和城鄉建設局及長沙市住房和城鄉建設委員會各自為向東莞翡翠及湖南發展頒發資格證書的相關部門。

由於所發佈的相關建設工程許可證准許建築面積超過資格證書准許的面積，負責相關項目的職責認為東莞翡翠及湖南發展已獲准開發建設用地規劃許可證所訂明建築面積之各別項目。

(ii)：滙景集團設計部經理劉先生。

### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

根據資格管理規定，房地產開發商須申請註冊資格。倘未能取得必要的資格分類證書，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繼續營業執照。

東莞市住房和城鄉建設局(「東莞市建設局」)發出書面確認書，確認於2016年1月1日至2018年9月26日期間，其並無東莞翡翠的任何處罰記錄。

根據與東莞市建設局及長沙市建設局的面談，其官員確認，於有關期間，彼等並無就建設無必須資格物業而對東莞翡翠及湖南發展進行處罰的記錄。東莞建設局進一步確認，其將不會就上述事項要求東莞翡翠承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰及罰款)，且基於該項目已竣工，東莞翡翠毋須就不合規事項進行整改。據我們的中國法律顧問告知，東莞市建設局及長沙市建設局為發出上述確認函的主管部門。

根據(i)與東莞市建設局及長沙市建設局的面談；(ii)東莞市建設局發出的確認函；(iii)於東莞市建設局及長沙市官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們於最後實際可行日期並無從有關政府部門收到任何通知或資料，就該等不合規事項針對我們進行調查或處罰或要求整改，我們的中國法律顧問認為，東莞翡翠及湖南發展將對該等不合規事件承擔法律責任的可能性極低。

此外，我們的中國法律顧問告知，鑒於(i)城市房地產開發經營管理條例並未規定對限制相關資格證書沒收開發銷售的資金，及(ii)主管部門並無根據中華人民共和國行政處罰法的法律程序確定東莞翡翠或湖南發展的任何資金為非法所得，東莞翡翠及湖南發展在其各自資格證書限制下開發的建築面積銷售所得資金將不會被視為非法所得。

根據上述法律意見及有關部門發出的上述確認函，董事認為，該不合規事項將不會對我們造成重大營運或財務影響，因此我們並未就其作出撥備。

### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

於2019年6月6日，我們分別向長沙市建設局申請相關資格證書。截至最後實際可行日期，我們尚未從長沙市建設局接獲任何反饋。

於2019年9月19日，我們已獲得御泉香山的竣工證書，因此，考慮到東莞市建設局確認基於御泉香山經已竣工，東莞翡翠毋須就不合規事件作出整改，董事認為有關東莞翡翠必要資格證書的不合規事件無法整改。



## (G) 未能提供充分的社會保障保險及住房公積金供款

本文件為草稿，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。

### 事件及所涉實體

於往績記錄期間，東莞寶瑞、東莞滙景汽車、滙景集團、滙景凱倫、東莞萬方、東莞大喜、東莞翡翠、東莞滙景翠、東莞滙景凱倫、河源滙景房地產、合肥富華、湖南發展、衡陽滙景及東江水鄉陸和各自擁有中國僱員，且並未就其僱員作出全額社會保障保險及住房公積金供款。

於2019年6月30日，我們估計於往績記錄期間的社會保障保險及住房公積金供款的未繳納總額約為人民幣5.5百萬元。

### (i) 不合規理由

#### (ii) 本集團內的負責人士

(i): 這主要是由於地方機構對中國法律及法規的執行或解釋不一致以及相關中國法律及法規的公司行政管理人員理解欠缺。

(ii): 滙景集團人力資源部經理郭女士；滙景集團人力資源部經理何先生；河源滙景房地產人力資源部經理何先生；合肥富華人力資源部經理武小姐；湖南發展人力資源部負責人張小姐；衡陽滙景人力資源部經理李先生。

### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

根據中國有關的法律及法規，我們可能被責令繳納拖欠的社會保障保險及住房公積金供款，並按每日0.5%的比率計算拖欠社會保障保險供款的罰款，住房公積金的罰款金額介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元。

所有尚未繳款的中國附屬公司均獲得與相關政府部門面談的書面確認及/或口頭確認(「有關部門」)，於往績記錄期間，彼等並無就有關社會保障保險或住房公積金供款被有關政府部門處罰的任何記錄。有關部門亦在面談中口頭確認，彼等不會對面談期間提及的中國附屬公司採取行動。據我們的中國法律顧問告知，有關部門為發出上述確認的主管部門。

基於上述法律意見，董事認為該不合規不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響。

我們已於2019年6月30日作出人民幣5.5百萬元的欠款撥備。董事認為該等撥備足以涵蓋此項不合規的潛在付款。

### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

我們已整改該違規行為，並將繼續按此進行，自2019年4月以來，根據適用的中國法律及法規，根據僱員的實際工資繳納社會保險和住房公積金。

## 業務

## 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，我們已採取以下步驟及措施，以進一步加強我們的企業管治常規及內部控制措施的有效性：

- (i) 本公司董事已於2019年2月18日參與由我們關於香港法律的顧問進行的有關公司條例、證券及期貨條例及上市規則所規定的上市公司董事的持續責任、職責及責任的培訓；本公司董事完全了解彼等作為香港上市公司董事的職責和責任；
- (ii) 由於若干不合規事件主要是由於個別項目公司層面的管理層或項目經理的無意疏忽或對相關法律要求缺乏了解，故本公司已安排執行董事及高級管理層以及項目公司的管理及項目經理參加由中國法律顧問進行的培訓課程，內容涉及有關物業發展及項目管理的適用中國法律，規則及規例及相關的最新發展，以便熟悉並向有關人員更新適用於我們業務運營的法律法規；
- (iii) 我們將不時(及在[編纂]後至少每年一次)安排培訓，就適用的行業相關中國法律、規則及規例，根據相關法律、規則和法規向執行董事、高級管理層、各部門的管理層匯報，並根據最近的發展進行更新；
- (iv) 我們已根據上市規則第3A.19條委任TUS Corporate Finance Limited為本公司合規顧問，以確保(其中包括)我們得到適當指導及建議遵守上市規則及所有其他適用法律、規則，準則和指引；
- (v) 我們已成立審核委員會，由三名獨立非執行董事組成。審核委員會將至少每年檢討並向董事會報告內部監控的充分性和有效性。特別是，審核委員會根據其職權範圍授權審查任何可能引起對財務報告、內部控制或其他事項可能存在的不當行為的關注的安排；
- (vi) 我們已成立法律合規委員會，由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。其中一名獨立非執行董事將擔任該委員會主席。法律合規委員會將監督與本集團業務相關的關鍵合規問題。特別是，法律合規委員會將審查和監督與(a)所有獲得的土地使用；(b)開發項目建設過程；(c)開發項目的銷售相關安排；(d)委員會或其他方確定的其他合規問題有關的合規事宜。法律合規委員會將每月召開並審查合規事宜；

## 業 務

- (vii) 我們已聘請一名合規顧問，具有相關的中國法律和監管背景，主要負責監控和監督本集團的監管合規，向董事會和法律合規委員會報告本集團的監管合規及與外部法律顧問的聯絡狀況；
- (viii) 本公司董事會及高級管理層將持續監控我們的內部控制措施，包括實施內部控制措施以避免再次發生本節「— 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所述的不合規事件，並將報告調查結果及每半年向董事會審核委員會提出適當的建議；
- (ix) 我們已聘請外部法律顧問就所有相關中國法律及法規的監管合規情況進行審查及提供意見，並就所有相關中國法律及法規向董事及高級管理層成員提供法律意見及培訓；
- (x) 我們將根據需要向董事、高級管理層及本集團其他主要人員提供有關關鍵業務方面的內部政策培訓；及
- (xi) 我們將聘請外部內部控制顧問每年定期進行內部監控檢討，以確保完全符合不同運作方面的政府法規及相關政策。外部內部控制顧問進行的此類審查將包括審查內部控制措施的實施和有效性，以避免再次發生上述不合規事件。

## 業 務

具體而言，我們已委聘內部控制顧問檢討本集團的主要內部控制程序及制度，且我們已根據內部控制顧問的建議採取了以下強化內部控制措施（「特定內部控制措施」）和針對上文所載我們的過往不合規事件的政策。

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
延遲施工項目／ 閒置土地的 開工或竣工	<p>我們的內部政策和程序已經修訂，以實施內部控制措施，從而：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(iv) 倘發生延遲，我們的開發部門將及時向相關政府部門提出申請；及</li><li>(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。</li></ul> <p>董事認為，上述措施可以防止此類事件的發生，因為我們將能觀察和監控相關土地的轉讓和發展進度。倘我們預見到由於未交付而無法遵守該等條款，則管理層將會收到通知，以便我們可以在該等方面與政府聯絡，以探討解決方案，例如修改相關土地轉讓協議的條款。</p>	2019年3月18日
未能遵守與 人民防空事宜 有關的規定	<p>我們已對物業建設的內部控制程序進行了修訂，我們為員工提供了相關的培訓：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 我們的項目管理部將確保我們的開發計劃符合相關的法律要求，包括人防開發項目所需的設施；及</li><li>(ii) 在施工人員交付物業後，我們的員工須確保物業遵循建築完成時提交的計劃，且須由項目經理批准。</li></ul>	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／開發我們並無權利的土地	<p>我們已對物業建設的內部控制程序作出修訂，並為員工提供相關的培訓課程：</p> <p>(i) 發展計劃須由設計部門審查，以確保遵守法律；及</p> <p>(ii) 發展計劃的任何變更須提交我們的總部審批。</p>	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，以確保預售資金直接存入控制賬戶，我們為員工提供了相關的培訓課程。</p> <p><b>控制賬戶</b></p> <p>我們的財務部須在預售物業前向相關政府部門申請並完成控制賬戶的登記。</p> <p><b>銀行轉賬</b></p> <p>(i) 我們的財務部在註冊後將向我們的法律部提供相關控制賬戶的詳情，我們的法律部會在相關物業買賣協議中載有控制賬戶的詳情，以及物業買方將預售資金直接存入控制賬戶的指示；</p> <p>(ii) 我們的員工在確認收到合適控制賬戶中的資金後方可確認預售資金已由物業買方存入適當的控制賬戶，並僅向物業買方出具正式收據；</p> <p>(iii) 我們的員工驗證通過銷售點卡機付款而輸入的賬戶詳情，以確保預售資金已存入適當控制賬戶中；</p> <p>(iv) 就支票付款而言，我們的員工須在處理前驗證收款人詳情，並僅在收到合適控制賬戶中的預售資金時向物業買方出具正式收據；及</p> <p>(v) 我們的財務部以及銷售及營銷部將每日進行銷售登記冊與控制賬戶銀行結單的對賬，以確保所有預售所得款項已存入適當的控制賬戶。</p>	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	我們已就物業建設的內部監控作出修訂，且：  (i) 於採納發展計劃或相關修訂前，我們的項目管理部將比較資格證書的詳細資料及發展計劃，並編製畫面批准，以確保發展計劃及其任何修訂均符合項目公司所持相關資格證書，否則將安排申請另一份適合開發計劃的資格證書；及  (ii) 營運總監獲分配監督及監控項目發展計劃，以及任何資格證書申請的進度。	2019年3月18日
未能提供足夠的社會保障保險和住房公積金繳款	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。我們已制訂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及評估缺陷；  (ii) 我們的人力資源部門將負責處理高級管理層行為的任何不足；及  (iii) 我們的人力資源部門還將編製一份清單，以計量繳款額與實際支付工資之間的任何意外差異。	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、正直品德和良好意願以遵章守法的方式經營業務，理由如下：

- (a) 根據下文所載理由，董事認為，根據GL63-13的規定，不合規事項並非重大不合規事項，原因為其不太可能於將來(無論是單獨或合共)對本集團造成重大的營運或財務影響：
- (i) 根據與有關部門進行的面談及從其獲得的確認以及上文所載的中國法律顧問的意見，我們不太可能因過往不合規事件(下文「(A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及/或竣工」所載的合肥富華除外，有關詳情載於上文)面臨任何處罰、賠償或其他法律或行政措施；



## 業 務

- (ii) 直至最後實際可行日期，除就上文所述合肥富華支付罰金人民幣24.8百萬元，就上文「(C)未提交經修訂的環境審批發展計劃」所載不合規事件支付罰金人民幣100,000元及就上文「(D)開發我們並無權利的土地」所載不合規事件支付罰金人民幣12,640元之外，我們毋須就任何過往不合規事件支付任何罰金及／或賠償或面臨任何其他合法或行政措施。有關上述金錢處罰，我們均已及時結清；及
  - (iii) 在可能及規定的範圍內，我們已整改過往不合規事件。例如，對於未提交經修訂的環境審批發展計劃及開發我們並無權利的土地的不合規事件，一旦董事獲悉可能存在該等不合規事件，本集團會主動與有關政府部門進行溝通並及時整改不合規事件。該等行動表明董事有意整改任何不合規事件及提升我們的企業管治。
- (b) 不合規事件並無落實為任何涉及欺詐、不誠實、重大過失、魯莽或涉及董事或本公司誠信的問題，且概無跡象表明不合規事件乃是由於董事缺少必須的勝任能力、專業經驗及正直誠信標準所引致；
  - (c) 誠如上文所述，我們已採納本節「一 遵守法律法規 一 確保未來合規的內部控制措施」，以確保於未來遵守相關法律法規；
  - (d) 執行董事及相關員工已參與有關我們業務相關法律法規的培訓課程，而我們將繼續於有需要時不時向董事及相關員工提供培訓；
  - (e) 各執行董事均確認，據彼所深知，彼將確保本集團連同其合資企業不時(倘需要)透過及時尋求專業意見來遵守所有適用法律法規。
  - (f) 各執行董事及非執行董事於業內擁有豐富經驗，主席兼非執行董事倫瑞祥先生於住宅及商業地產發展及業務發展領域擁有逾15年經驗，並在監督本集團的營運及管理方擁有深厚經驗。執行董事兼行政總裁倫照明先生於物業發展行業擁有逾15年經驗，並在管理物業發展公司方面積有豐富經驗。執行董事兼首席財務官劉先生於物業發展行業及從事物業相關業務的多家上市集團擁有逾12年財務監控經驗。執行董事盧先生於金融機構及物業發展業務領域擁有逾25年經驗；

## 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。獨立非執行董事林燕娜女士於商業管理及營運方面擁有逾18年經驗。有關我們董事經驗的進一步詳情，請參閱本文件「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彼等的經驗中受益良多；

- (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，以就與我們營運相關的法律合規事項向我們提供意見；
- (i) 若干不合規事件並非由我們管理層團隊或員工的蓄意行為引致，在某種程度而言，彼等乃由於我們營運的內在風險所致。就竣工延遲而言，若干延遲乃由於超出本集團控制範圍的各類外部因素(例如電力供應短缺)所致；及
- (j) 董事已接受上市公司董事培訓，其涵蓋各種主題，包括彼等作為上市公司董事的職責以及上市公司的適用規則，並已確認彼等知悉並將了解上市公司董事於上市規則項下的要求及責任，以減低日後違規的風險，彼等已承諾遵守及遵從所有相關規則，同時履行彼等的責任，以本公司及股東的整體最佳利益行事。

鑒於上文所述，獨家保薦人同意董事的意見，即(i)根據上市規則第3.08及3.09條，不合規事件並不影響董事的合適性或本公司[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

我們的內部控制部負責定期審核及評估本集團成員公司的內部控制程序、營運流程及其實施情況，並在必要時向本集團成員公司提供推薦建議。於最後實際可行日期，我們的內部控制部有12名員工，包括中國及香港的合資格會計師。

#### 對沖安排

我們的業務主要以人民幣計值，而我們的大部分貨幣資產及負債均以人民幣計值。因此，於最後實際可行日期，我們並無訂立任何對沖交易以抵銷外幣風險。