

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

## Datang Group Holdings Limited

### 大唐集團控股有限公司

#### (「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 的申請版本

#### 警 告

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

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

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

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

## 重要提示

重要提示：如閣下對本文件的任何內容有任何疑問，閣下應尋求獨立專業意見。



## Datang Group Holdings Limited

大唐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### [編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份(視[編纂]行使與否而定)

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂])

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂]及視[編纂]行使與否而定)

[編纂]：每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足股款，並可予退還)

面值：每股[0.01美元]

股份代號：[編纂]

獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]

ICBC 工銀國際

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

預期[編纂]將由[編纂](為其本身及代表包銷商)與本公司於[編纂]以協議方式釐定。預期[編纂]為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]中午十二時正。除非另行公佈，否則[編纂]將不會高於每股[編纂][編纂]港元，且目前預期不會低於每股[編纂][編纂]港元。除非另行公佈，否則申請[編纂]的投資者須於申請時支付最高[編纂]每股股份[編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，多繳股款可予退還。

[編纂](為其本身及代表香港包銷商)經本公司同意，可於遞交[編纂]申請的截止日期上午或之前隨時調減[編纂]項下提呈發售的[編纂]數目及/或調低本文件下文所載的指示性[編纂](即每股股份[編纂]港元至[編纂]港元)。在此情況下，調減[編纂]的[編纂]數目及/或[編纂]範圍的通告將不遲於遞交[編纂]申請截止日期當日上午在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.dyna888.com](http://www.dyna888.com)刊登。

倘[編纂]的申請於遞交[編纂]申請截止日期前提交，而倘[編纂]的[編纂]數目及/或[編纂]均已調低，有關申請其後不得撤回。倘[編纂](為其本身及代表香港包銷商)與本公司因任何原因未能於[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。更多詳情載列於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」各節。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本文件所載的所有資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

倘[編纂]上午八時正前發生若干理由，則[編纂](為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下認購及促使申請人認購[編纂]的責任。有關理由載於本文件「包銷—包銷安排及開支—[編纂]—終止理由」。有關進一步詳情，敬請閣下參閱該節。

[編纂]並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免或無須遵守美國證券法登記規定的交易則除外。[編纂]可根據美國證券法S規例於美國境外提呈發售、出售或交付。

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

[編纂]

## 目 錄

大唐集團控股有限公司僅就[編纂]刊發本文件，除根據[編纂]所提呈發售的[編纂]外，本文件並不構成出售或招攬購買任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本文件。在其他司法權區派發本文件及[編纂][編纂]須受限制，除非根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或豁免，否則不得進行上述活動。

閣下作出投資決定時應僅倚賴本文件及[編纂]所載資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載內容的資料。對於本文件並未載有的任何資料或聲明，閣下不應視為經本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、包銷商、彼等各自的任何董事、高級人員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義.....	11
詞彙.....	22
前瞻性陳述.....	24
風險因素.....	26
豁免嚴格遵守上市規則.....	64
有關本文件及[編纂]的資料.....	75
董事及參與[編纂]的各方.....	79
公司資料.....	82
行業概覽.....	85
監管概覽.....	96
歷史、重組及公司架構.....	119
業務.....	141

---

## 目 錄

---

	<u>頁次</u>
與控股股東的關係 .....	271
關連交易 .....	281
董事及高級管理層 .....	289
主要股東 .....	302
股本 .....	303
財務資料 .....	306
未來計劃及所得款項用途 .....	371
包銷 .....	373
[編纂]的架構 .....	385
如何申請[編纂] .....	394
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值 .....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 .....	VI-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供有關本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，其並無載有對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前，應細閱該節。

### 概覽

我們為中國綜合性物業開發商，專注於在選定經濟區域開發住宅及商業物業。我們已將業務擴展至中國主要四大經濟區，包括海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區及長江中游經濟區。2020年，按綜合實力<sup>(1)</sup>計，我們獲中國房地產產業協會及中國房地產測評中心<sup>(2)</sup>中國房地產開發企業500強第88名。2018年及2019年，按合約銷售額<sup>(3)</sup>計，我們分別獲克而瑞評選為漳州市區排名首位及第三位的物業開發商。2018年及2019年，按合約銷售額<sup>(5)</sup>計，我們獲克而瑞評選為南寧三大物業開發商之一。

由於總部位於廈門，我們於過往主要在海西經濟區重點發展我們的物業開發業務，把握其經濟不斷發展所帶來的機遇。憑藉在海西經濟區我們的經驗及取得的成功，我們已將我們的物業開發業務拓展至中國其他經濟區，包括北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區及長江中游經濟區。我們擬於進一步鞏固我們在該四個經濟區的市場地位之餘，進軍我們認為在該等區域具有高增長潛力的選定城市。我們主要從事開發住宅物業，包括大唐果系、世家系及印象系，主要分別面向具有首套房或首套及第二套改善型住房需求的客戶。我們遵循我們的中式設計理念並努力將獨特的中式設計元素融入我們的物業設計。我們已就我們的物業設計榮獲各種獎項及認可。2017年，廈門同安•水雲間榮獲廈門報業傳媒集團、廈門文廣傳媒集團及廈門晚報授予的「廈門地產奧斯卡年度宜居獎」。有關我們獎項及認可的更多資料，請參閱「業務—獎項及認可」。

我們亦開發商業物業，包括辦公樓宇、酒店、購物中心及其他，我們相信商業物業可豐富我們的收入來源之餘，亦可提升我們的品牌名稱。我們持有部分商業物業，作長期投資用途。

我們已確立的市場地位，加之廣泛的土地儲備、物業開發運營流程及管理能力使我們過去得以快速增長並取得經濟回報。我們的收益由2017年的人民幣4,019.3百萬元增加至2019年的人民幣8,108.0百萬元，複合年增長率約為42.0%。我們的純利由2017年的約人民幣413.2百萬元增加至2019年的人民幣627.4百萬元，複合年增長率為23.2%。

### 我們的業務模式

於往績記錄期，我們專注於物業開發及銷售。於2017年、2018年及2019年，我們自銷售物業產生的收益佔我們總收益的大部分，分別為約人民幣3,403.2百萬元、人民幣5,230.6百

#### 附註：

- (1) 綜合實力乃由中國房地產產業協會及中國房地產測評中心使用七個主要因素進行評定，包括經營規模、盈利能力、風險管理、增長潛力、經營業績、創新能力及社會責任。七個主要因素均從各個方面或基於多個指標進行評估，如資產總值及已售總建築面積。
- (2) 中國房地產測評中心由中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術中國有限公司共同設立。
- (3) 克而瑞於評定南寧排名過程中使用的合約銷售額乃基於我們於我們參與的物業項目中持有的股權比例計算，而漳州的合約銷售額乃基於我們於參與的所有物業項目持有全部權益計算，而不論我們是否擁有全部物業權益或透過合營企業或聯營公司共同擁有其中部分。

## 概 要

萬元及人民幣7,772.4百萬元，分別佔相同期間總收益的約84.7%、95.2%及95.9%。我們亦自提供建築服務產生部分收益，其中包括為地方政府建造安置房所得收益。有關更多詳情，請參閱「業務 — 安置房建造」。於2017年、2018年及2019年，我們自提供建築服務產生的收益分別為約人民幣534.8百萬元、人民幣204.0百萬元及人民幣218.6百萬元，分別佔相同期間總收益的約13.3%、3.7%及2.7%。此外，於往績記錄期，我們自租賃物業、提供酒店服務及其他服務產生小部分收益。

作為綜合物業提供商，除開發住宅物業外，我們亦開發商業物業，包括辦公樓宇、酒店、購物中心及其他。我們持有若干部分的商業物業作投資目的。

### 物業開發項目

截至2020年2月29日，我們擁有82個由我們的附屬公司以及合營企業及聯營公司開發且處於不同開發階段的物業開發項目。於往績記錄期，我們透過其開發物業項目的合營企業及聯營公司的所有其他股東均為獨立第三方。下表載列截至2020年2月29日我們應佔物業組合土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

	項目數量	已竣工未售 建築面積/ 可供出租 建築面積 (平方米)	開發中 規劃建築 面積 (平方米)	未來開發的 估計建築 面積 (平方米)	我們應佔 土地儲備 總量 <sup>(1)</sup> (平方米)	佔我們應佔 土地儲備 總量的 百分比 <sup>(1)</sup>
<b>由我們附屬公司開發的物業項目</b>						
<b>海西經濟區</b>						
廈門	6	70,703	84,816	92,238	247,757	2.8
泉州	3	—	329,790	—	329,790	3.7
漳州	12	148,545	564,204	346,402	1,059,151	11.9
福州	1	—	178,821	—	178,821	2.0
<b>小計</b>	<b>22</b>	<b>219,248</b>	<b>1,157,631</b>	<b>438,640</b>	<b>1,815,519</b>	<b>20.4</b>
<b>北部灣經濟區及周邊城市</b>						
南寧	16	316,566	1,821,095	206,325	2,343,985	26.3
柳州	2	—	85,243	275,045	360,288	4.0
貴港	1	—	191,686	—	191,686	2.2
<b>小計</b>	<b>19</b>	<b>316,566</b>	<b>2,098,024</b>	<b>481,370</b>	<b>2,895,960</b>	<b>32.5</b>
<b>京津冀經濟區</b>						
天津	9	64,600	661,524	299,138	1,025,262	11.5
<b>小計</b>	<b>9</b>	<b>64,600</b>	<b>661,524</b>	<b>299,138</b>	<b>1,025,262</b>	<b>11.5</b>
<b>長江中游經濟區</b>						
長沙	4	48,665	304,111	57,275	410,051	4.6
岳陽	2	—	83,735	728,213	811,948	9.1
<b>小計</b>	<b>6</b>	<b>48,665</b>	<b>387,846</b>	<b>785,488</b>	<b>1,221,999</b>	<b>13.7</b>
<b>其他</b>						
西安	2	—	—	82,961	82,961	0.9
貴陽	1	14,323	—	—	14,323	0.2
<b>小計</b>	<b>3</b>	<b>14,323</b>	<b>—</b>	<b>82,961</b>	<b>97,284</b>	<b>1.1</b>
<b>總計</b>	<b>59</b>	<b>663,402</b>	<b>4,305,025</b>	<b>2,087,597</b>	<b>7,056,024</b>	<b>79.3</b>



## 概 要

項目數量	已竣工未售 建築面積/ 可供出租 建築面積 (平方米)	開發中 規劃建築 面積 (平方米)	未來開發的 估計建築 面積 (平方米)	我們應佔 土地儲備 總量 <sup>(1)</sup> (平方米)	估我們應佔 土地儲備 總量的 百分比 <sup>(1)</sup>	
<b>由我們合營企業及聯營公司開發的物業項目</b>						
<b>海西經濟區</b>						
莆田.....	1	—	53,960	35,748	89,708	1.0
泉州.....	5	—	264,440	64,862	329,302	3.7
漳州.....	3	—	42,892	82,671	125,564	1.4
<b>小計.....</b>	<b>9</b>	<b>—</b>	<b>361,293</b>	<b>183,281</b>	<b>544,574</b>	<b>6.1</b>
<b>北部灣經濟區及周邊城市</b>						
南寧.....	7	—	853,353	71,162	924,515	10.4
柳州.....	1	—	—	143,864	143,864	1.6
北海.....	2	5,324	—	—	5,324	0.1
<b>小計.....</b>	<b>10</b>	<b>5,324</b>	<b>853,353</b>	<b>215,026</b>	<b>1,073,703</b>	<b>12.1</b>
<b>其他</b>						
重慶.....	4	—	42,238	180,630	222,867	2.5
<b>小計.....</b>	<b>4</b>	<b>—</b>	<b>42,238</b>	<b>180,630</b>	<b>222,867</b>	<b>2.5</b>
<b>應佔總計.....</b>	<b>23</b>	<b>5,324</b>	<b>1,256,884</b>	<b>578,937</b>	<b>1,841,144</b>	<b>20.7</b>
<b>我們應佔土地儲備總量.....</b>	<b>82</b>	<b>668,726</b>	<b>5,561,909</b>	<b>2,666,533</b>	<b>8,897,168</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (i) 就我們合營企業及聯營公司所持的物業而言，建築面積將按本集團於各項目應佔的股權而調整。土地儲備總量相等於以下各項之和：(i)可由我們銷售或租賃的總建築面積(就已竣工物業而言)，亦包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積，(ii)總規劃建築面積(就開發中物業而言)，(iii)總估計建築面積(就持作未來發展的物業而言)。

按我們的內部記錄及目前的方案，以及因市場狀況變動及我們對項目開發方案的調整而產生的變化，就截至2020年2月29日由我們附屬公司開發的所有項目而言，截至2019年12月31日我們物業項目的估計未來開發成本總額為人民幣16,404.3百萬元，其中人民幣7,255.5百萬元預期於2020年產生，而剩餘部分預期將於2021年及其後產生。我們擬主要透過預售物業項目所得現金流量、銀行貸款及其他借款，以及資本市場籌集的資金(如[編纂]將收到的所得款項淨額)為我們的物業項目提供資金。

下表載列我們分別截至2019年12月31日及2020年2月29日按開發階段劃分的物業項目數量概要：

	已竣工項目	開發中項目	持作未來開發項目
截至2019年12月31日 (即往績記錄期最後一日).....	19	46	16
截至2020年2月29日(即估值日期)....	20	48	14

截至最後實際可行日期，我們獲得截至2020年2月29日我們擁有的全部物業項目的土地使用權證，大唐碧園東園及岳陽大唐世家四五期除外。我們預期會根據相關土地出讓合同載列的時間悉數結清土地出讓金後取得該等地塊的土地使用權證。

## 概 要

### 我們的供應商及客戶

我們將我們的部分設計工程及全部建築工程外包予優質設計公司或建築承包商。我們亦自若干外部供應商直接採購若干建築材料。建築承包商為我們於往績記錄期的主要供應商。於2017年、2018年及2019年，我們的五大供應商分別佔我們於相同期間總採購的約30.5%、39.3%及41.6%。我們的單一最大供應商分別佔我們於相同期間總採購的約11.3%、11.4%及12.0%。更多詳情，請參閱「業務 — 供應商及客戶 — 供應商」。

我們的五大客戶主要包括我們向其提供建築服務的當地政府、我們住宅及商業物業的個人及公司買家。於2017年、2018年及2019年，我們的五大客戶分別佔我們於相同期間總收益的約14.5%、4.1%及2.9%。我們的單一最大客戶分別佔我們於相同期間總銷量的約12.2%、1.2%及0.8%。更多詳情，請參閱「業務 — 供應商及客戶 — 客戶」。

### 競爭優勢

我們相信下列競爭優勢一直並將會繼續對我們的持續成功做出貢獻：

- 綜合性物業開發商，在中國選定區域具有穩固地位；
- 提供設計獨特、面向客戶且可提升「大唐」品牌旗下住宅物業價值的產品；
- 建立標準化的物業開發流程及有效的運營體系，確保快速的發展及優質的產品；
- 優質土地儲備及多元化土地收購方式；
- 審慎的財務政策及積極的成本控制措施；及
- 經驗豐富、能力卓絕及富有遠見的管理層團隊可推動我們的長期增長。

### 業務策略

我們擬實施以下業務策略，以實現成為中國領先的物業開發公司的目標，及為我們的客戶提供優質的產品及服務：

- 繼續實施向選定城市群擴展的策略並進一步鞏固我們於中國市場的地位；
- 繼續採用我們標準化的運營流程交付優質物業以提升運營效率並進一步擴展我們的業務；
- 進一步擴大我們面向客戶的產品供應以及提升客戶忠誠度及我們的品牌價值；
- 繼續實施審慎的財務政策、優化我們的資本結構及積極發掘與其他物業開發商合作的商機；及
- 提升我們的人力資源管理及加強我們的人才儲備。

### 控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份，我們的最終控股股東黃女士將透過其持有的公司（即Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉）持有本公司經擴大已發行股本約[編纂]%。因此，根據上市規則，黃女士、Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉各自將成為我們的一組控股股東。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無控股股東於與我們的業務構成直接或間接競爭的任何業務中擁有利益。為確保日後不會存在競爭，黃女士已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此，其將不會並將其各自緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式從事任何有關業務。更多詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」。

我們已與我們的關連人士訂立若干協議，彼等於[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。更多詳情，請參閱「關連交易」。

## 概 要

### 主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的綜合經審核財務報表(包括隨附附註)及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

### 綜合全面收入表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收益	4,019,267	5,495,610	8,108,026
銷售成本	(3,052,884)	(3,970,317)	(5,922,653)
毛利	966,383	1,525,293	2,185,373
所得稅前溢利	753,734	1,083,602	1,407,864
年內溢利	413,161	588,163	627,413

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收益及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	(人民幣千元)	%	毛利率 %	(人民幣千元)	%	毛利率 %	(人民幣千元)	%	毛利率 %
銷售物業	3,403,180	84.7	26.3	5,230,625	95.2	28.3	7,772,380	95.9	27.4
提供建築服務	534,765	13.3	5.0	204,008	3.7	5.0	218,621	2.7	5.0
租金收入	42,036	1.0	99.2	35,227	0.6	99.0	40,622	0.5	99.1
提供酒店服務	19,205	0.5	(0.7)	—	—	—	34,782	0.4	(0.6)
其他 <sup>(1)</sup>	20,081	0.5	14.1	25,700	0.5	7.9	41,621	0.5	7.7
總計	4,019,267	100.0	24.0	5,495,610	100.0	27.8	8,108,026	100.0	27.0

附註：

- (1) 其他主要包括提供管理服務、經營體育館及其他服務(主要包括由我們代表租戶及總承包商向水電提供商墊付的水電費)。

2017年至2019年，我們收益的上漲主要由於於往績記錄期已交付的物業項目數量增加令有關期間已交付的總建築面積增加及我們為鞏固我們於中國(尤其是漳州、南寧及天津)的市場地位而持續做出的努力所致。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的毛利率分別為24.0%、27.8%及27.0%。有關我們毛利及毛利率的討論，請參閱本文件「財務資料—若干綜合全面收入表項目的說明—毛利及毛利率」。

於往績記錄期，我們大部分收益來自物業銷售。下表載列於往績記錄期我們銷售物業的若干關鍵運營指標：

	截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	已確認 銷售物業 收益	所交付 總建築 面積	已確認 平均售價	毛利率	已確認 銷售物業 收益	所交付 總建築 面積	已確認 平均售價	毛利率	已確認 銷售物業 收益	所交付 總建築 面積	已確認 平均售價	毛利率
	(人民幣 千元)	(平方米)	(每平方 米 人民幣元)	(%)	(人民幣 千元)	(平方米)	(每平方 米 人民幣元)	(%)	(人民幣 千元)	(平方米)	(每平方 米 人民幣元)	(%)
住宅物業	2,750,239	428,631	6,416	21.3	4,206,749	468,871	8,972	25.5	6,889,870	639,095	10,781	27.1
商業物業	592,340	47,977	12,234	50.4	893,063	85,586	10,435	43.4	592,771	50,922	11,641	39.3
車位	60,601	18,728	3,236	18.6	130,813	40,722	3,212	12.5	289,739	71,347	4,061	11.8
總計/整體	3,403,180	495,336	6,870	26.3	5,230,625	595,179	8,788	28.3	7,772,380	761,363	10,209	27.4

## 概 要

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業的成本	2,507,951	82.2	3,752,486	94.5	5,641,213	95.2
提供建築服務的成本	508,027	16.6	193,808	4.9	207,690	3.5
租金收入的成本	319	0.0	349	0.0	362	0.0
酒店服務的成本	19,346	0.6	—	—	34,989	0.6
其他成本	17,241	0.6	23,674	0.6	38,399	0.7
總計	<b>3,052,884</b>	<b>100.0</b>	<b>3,970,317</b>	<b>100.0</b>	<b>5,922,653</b>	<b>100.0</b>

自2017年至2019年，我們銷售成本的整體上漲主要由於銷售物業成本增加，而銷售物業成本增加乃主要由於土地使用權成本及建築成本上漲，該上漲乃由於隨著我們的業務擴張，我們於往績記錄期已交付總建築面積增加所導致。更多關於往績記錄期我們的財務表現之詳情，請參閱「財務資料」。

### 綜合資產負債表概要

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
非流動資產總值	3,557,989	3,365,927	4,726,351
流動資產總值	22,868,085	27,790,300	32,312,610
資產總值	26,426,074	31,156,227	37,038,961
非流動負債總額	8,186,234	5,802,775	6,673,953
流動負債總額	17,592,525	23,947,961	27,280,715
負債總額	25,778,759	29,750,736	33,954,668
流動資產淨值	5,275,560	3,842,339	5,031,895
權益總額	647,315	1,405,491	3,084,293

我們的流動資產淨值自2017年12月31日至2018年12月31日有所減少，主要由於(i)物業銷售增加導致合約負債增加，及(ii)為向我們物業項目提供資金而導致借款增加，其部分被我們的開發中物業增加所抵銷。我們的流動資產淨值自2018年12月31日至2019年12月31日有所增加，主要由於(i)貿易及其他應收款項、現金及銀行存款以及我們開發中物業增加，其與我們的業務擴張一致及(ii)因我們償還若干短期貸款而導致借款減少，其部分被因物業銷售增加導致合約負債增加所抵銷。更多詳情，請參閱「財務資料—流動資產淨值」。

### 綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
營運資金變動前的經營			
現金流量	705,362	1,169,406	1,534,508
營運資金變動	(713,157)	2,208,775	3,056,775
已付利息	(826,158)	(879,098)	(729,154)
已付所得稅	(407,172)	(446,239)	(542,032)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(1,241,125)	2,052,844	3,320,097
投資活動所用現金淨額	(545,533)	(761,641)	(1,939,494)
融資活動所得／(所用)現金淨額	2,633,020	(893,767)	1,032,523
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	846,362	397,436	348,080
年初現金及現金等價物	622,241	1,468,603	1,866,042
現金及現金等價物的匯兌收益	—	3	39
年末現金及現金等價物	1,468,603	1,866,042	2,214,161

我們的現金流量及經營業績受限於物業開發的時間、售價以及有關期間預售／已售的建築面積。有關更多詳情，請參閱「財務資料—影響我們經營業績的主要因素—物業開發、預售及交付的時間」。於往績記錄期，我們主要倚賴我們的經營產生的現金，包括預售我們的物業產生的所得款項及銀行貸款及信託融資為我們的業務運營撥資。於2017年，我們錄得來自經營活動的負現金流量，主要是由於因我們物業開發的不斷擴張致使經營中使用大量現金淨額。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們於2017年的經營現金流量淨額為負數」。我們2018年經營活動產生的現金淨額為人民幣2,052.8百萬元，主要由於

## 概 要

新物業項目預售增加導致合約負債增加人民幣3,553.0百萬元。我們2019年經營活動產生的現金淨額為人民幣3,320.1百萬元，主要由於物業開發活動增加導致貿易及其他應付款項增加人民幣3,956.3百萬元。隨著我們物業組合的不斷擴展，我們預期我們的可售建築面積將繼續增加。我們相信我們將可更好地控制及管理因我們的經濟規模擴大所產生的成本及開支。我們亦將管理及進一步改進我們的銷售及預售時間表，以確保有充足的現金流量用於我們的業務運營。為實現充裕的運營資金，我們將繼續透過加強成本控制投入以提升與我們的銷售有關的現金流量。

### 主要財務比率

	截至12月31日／ 截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率(%) <sup>(1)</sup> .....	98.0	67.1	33.3
總資產回報率(%) <sup>(2)</sup> .....	1.8	2.0	1.8
利息覆蓋比率(倍) <sup>(3)</sup> .....	1.9	2.2	2.9
淨負債比率(%) <sup>(4)</sup> .....	1,087.9	408.8	119.2
流動比率(倍) <sup>(5)</sup> .....	1.3	1.2	1.2

#### 附註：

- (1) 股本回報率按年內本公司擁有人應佔純利除以年初至年末本公司擁有人應佔總股本平均結餘再乘以100%計算。其並不代表實際業績。
- (2) 總資產回報率按年內持續經營業務的溢利除以年初至年末總資產平均結餘再乘以100%計算。其並不代表實際業績。
- (3) 利息覆蓋比率按同年的除利息及所得稅前盈利除以利息開支計算。利息開支指各年度的融資成本加資本化利息。
- (4) 淨負債比率按截至有關日期的債務淨額(按長期及短期計息銀行及其他借款的總和減現金及銀行存款得出)除以權益總額再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

有關更多資料，請參閱「財務資料—主要財務比率」。

### 物業估值

我們的獨立估值師仲量聯行對我們物業的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。彼等亦假設該等物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

在使用比較法對物業權益進行估值時，仲量聯行已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業的性質、用途、大小、佈局、交通及環保質量)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業基本為位於與標的物業相鄰區域或同一開發項目的物業。彼等亦假設物業權益按現況即時交吉出售。基於可資比較物業與標的物業之間在多個方面(包括位置、大小及其他特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出標的物業的假設單價。

在使用收益法對物業權益進行估值時，仲量聯行已計及從現有租賃中獲得及／或在現有市場中可實現的標的物業租金收入，並適當考慮租賃的復歸收入潛力，其後按合適的資本化比率將其資本化以釐定其市值。在適當情況下，吾等已參考有關市場上可資比較的銷售交易。

在對在建物業權益進行估值時，仲量聯行已假設其將按我們所提供的最新發展方案發展及落成。在達至仲量聯行的估值意見時，其已採納比較法，參考有關市場上可獲得的可資比較的銷售個案，並亦計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行依賴由本集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。仲量聯行已對我們的物業權益進行估值，截至2020年2月29日，本集團物業的總市值為人民幣42,847.2百萬元，及我們應佔的價值為人民幣28,843.3百萬元。有關我們物業估值的詳情，請參閱本文件附錄三。有關我們物業估值所作假設涉及的風險，請參閱本文件「風險因素—與我們業務有關的風險—我們物業的實際可變現價值或會大幅低於其評估值，且可能發生變動」。

## 概 要

### [編纂]統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成及[編纂]已發行及出售[編纂]股股份；(ii)[編纂]並未獲行使[及並無計及因行使購股權計劃已經或可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份]；及(iii)[編纂]完成後已發行及發行在外的[編纂]股股份。

	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元計算
我們股份的市值 .....	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出「附錄二—未經審核備考財務資料」所述的調整後計算。

### 股息

我們於往績記錄期並無向股東宣派任何股息。宣派股息須經董事視我們的經營業績、運營資金、財務狀況、未來前景及資本需求以及董事可能認為相關的其他因素酌情釐定。無法保證我們將能夠宣派董事會任何計劃所載金額的股息，或完全不會宣派。目前，我們並無訂有任何股息政策，近期亦無意宣派或支付任何股息。有關更多詳情，請參閱「財務資料—股息及可供分派儲備」。

### 所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使，且並無計及因行使購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將從[編纂]收到所得款項淨額約[編纂]港元。我們擬按以下所載用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於我們的現有項目的資金需求，包括物業開發項目的建築成本，其中(i)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發唐晟雅苑；(ii)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發唐璽雅苑；(iii)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發唐韻雅苑；(iv)約9.9%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發長沙大唐印象•御璽及(v)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發長沙大唐印象•御園；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於償還部分若干現有計息銀行借款，均為用於我們物業項目開發的貸款，包括(i)一筆銀行借款[編纂]港元，按固定年利率8.5025%計息及於2021年8月到期；(ii)一筆銀行借款[編纂]港元，按固定年利率10.00%計息及於2020年11月到期；及(iii)一筆銀行借款[編纂]港元，按固定年利率7.125%計息及於2022年4月到期；及
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於一般業務運營及運營資金。

有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 近期發展及並無重大不利變動

#### 業務摘要

於往績記錄期後，我們的業務維持穩定。自2020年2月29日起及直至最後實際可行日期，我們透過公開招標、拍賣或掛牌出讓流程獲得兩幅地塊，總地盤面積約為81,121平方米，總代價為約人民幣433.1百萬元。截至最後實際可行日期，兩幅地塊的地價已悉數結清。該等兩幅地塊位於廣西壯族自治區柳州市及江蘇省海門市兩座城市。自2020年2月29日直至最後實際可行日期期間，我們通過收購其他公司的權益獲得五幅地塊。該等地塊位於浙江

## 概 要

省台州市、福建省漳州市及福清市，以及廣西壯族自治區貴港市，總地盤面積為307,720平方米，總代價約為人民幣3,443.5百萬元。我們計劃與其他物業開發商在該等地塊上開發物業項目。有關該等收購之詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則(清盤及雜項條文) — 往績記錄期後的收購事項」。

於2020年2月29日起至最後實際可行日期期間，我們有三個物業項目(其由我們的附屬公司開發)變更了開發狀態，包括(i)截至2020年2月29日持作未來開發的兩個物業項目(即，唐韻雅苑及大唐碧園東園)截至最後實際可行日期在開發中且尚未開始預售；及(ii)截至2020年2月29日在開發中的一個物業項目(即，南寧雲璽台)截至最後實際可行日期已開始預售。截至最後實際可行日期，該物業項目的合約銷售總額約為人民幣14.7百萬元，預售總建築面積為1,480.5平方米，而該物業項目的預售平均售價約為每平方米人民幣9,903.5元。

### COVID-19 爆發

#### COVID-19 爆發對我們業務營運造成的影響

一種由新型冠狀病毒所導致的呼吸道疾病COVID-19，於2019年底首先在中國湖北省武漢爆發，並隨後於2020年初在中國蔓延，大多數確診病例出現在中國湖北省。於2020年1月23日，中國政府宣佈對武漢市進行封鎖，以抑制COVID-19的擴散。此後，為控制COVID-19疫情爆發，中國政府對中國其他主要城市以及其他國家及地區實施了旅遊管制等一系列措施。截至最後實際可行日期，全球已有超過四百萬人感染此病毒。此次疫情已經並可能繼續對中國及全球的民生及經濟可能產生不利影響。然而，中國政府已採取多項措施控制疫情，降低傳播可能性及感染的影響。此外，中國中央及地方政府採取了不同的激勵政策推動經濟發展。因為COVID-19疫情爆發抑制了需求和預售，中國房地產市場會在短期內遭受壓力。

我們認為COVID-19疫情爆發將不會對我們的物業發展及銷售造成重大影響，此乃由於：(i)截至最後實際可行日期，我們有物業項目位於13個具有確診病例的城市，而並無物業項目位於湖北省武漢市，但是據董事所深知，截至最後實際可行日期，我們的僱員均未出現確診感染COVID-19的情況；及(ii)誠如下文所述，由於COVID-19爆發，我們已於農曆新年假期期間後暫停施工及銷售活動，我們的整體物業開發進度已逐步趕上如本文件「業務 — 我們的物業開發業務 — 我們的物業項目」所披露的截至2020年2月29日的物業開發計劃(「物業開發計劃」)。我們已自2020年2月9日(緊接中國農曆新年假期期間後)起至最遲2020年3月10日止暫停所有物業項目的施工活動。除上文所述正常農曆新年假期外，本集團若干項目的建設活動最多僅暫停約一個月。截至最後實際可行日期，我們所有的物業項目均已全面恢復建設。因此，截至最後實際可行日期，我們根據物業開發計劃，計劃於2020年3月前開工的所有物業項目均已全面恢復建設。

我們所有的物業項目的售樓處自2020年2月9日(緊接中國農曆新年假期期間後)至最遲2020年3月2日期間關閉。為將對我們的銷售活動的影響盡可能最小化，售樓處臨時關閉期間，我們於2020年2月10日推出我們物業項目的線上營銷及銷售活動，此舉使得潛在購房者能夠通過線上平台或24小時熱線進行(其中包括)實際考察可供預售的物業項目、收集相關銷售資料及與銷售人員溝通有關物業事宜，並能夠盡可能填妥購置物業的相關表格及/或合約(如適用)。經過我們的努力及本集團售樓處重新開放，我們2020年3月的合約銷售較2019年3月的合約銷售開始上升，並且與2019年同期相比，我們在2020年第一季度的合約銷售額<sup>(1)</sup>僅略微下降。截至最後實際可行日期，我們的整體物業開發活動總體上按照我們的物業開發計劃進行。有關更多疫情爆發對我們產生的潛在影響的討論，請見「風險因素 — 與中國有關的風險 — 中國國家及地區經濟及我們的業務可能受到自然災害、戰爭或恐怖主義及流行病等超出我們控制範圍的因素的不利影響」。

#### 附註：

- (1) 以我們於參與的所有物業項目持有全部權益為基準計算，不考慮我們是否通過合資企業或聯營公司於其擁有全部或部分權益。

## 概 要

### 針對COVID-19爆發的措施

為應對COVID-19疫情爆發，我們已在日常營運中實施應急計劃，並已採納加強版的衛生及預防措施。具體措施為(i)我們嚴格按照當地政府要求有序恢復施工及銷售活動；(ii)我們要求所有僱員遵守當地政府的隔離規定；(iii)我們為僱員採購防護材料，如口罩、乙醇洗手液及消毒劑，並每日進行體溫測量；(iv)售後及建設活動經已恢復，我們定期對辦公室、施工場地及其他公共區域進行消毒；(v)我們要求所有現場人員及到訪者佩戴口罩及保持必要距離；及(vi)我們密切留意應收款項收取及支付應付款項的進度，以及積極開拓外部融資機會以確保現金流量充足穩健。我們估計截至2020年12月31日止年度實施該等加強版措施的額外成本約為人民幣320,000元。此主要為口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外線測溫儀之材料成本。董事確認加強版措施相關的額外成本將不會對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

綜上所述，董事認為COVID-19疫情爆發預期不會對我們的營運及財務表現造成重大不利影響。

經審慎及仔細考慮後，董事確認，我們截至最後實際可行日期的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

### 不合規事宜

除下文所披露的不合規事件外，我們獲中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守中國相關法律法規。該等不合規事件包括(i)於獲取必要許可證或批文前開展建築工程；(ii)並無遵守相關建設工程規劃許可證及／或其他相關規劃批文所載規定或規範而開展建築工程；(iii)於未辦妥相關建築工程竣工手續的情況下交付物業；及(iv)刊登的物業廣告並不符合中國廣告法的相關規定。

有關上述不合規事件的更多資料，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 遵守法律法規」。

### [編纂]開支

我們就[編纂]將承擔的[編纂]開支總額(包括包銷佣金)估計為約人民幣[編纂]元(約[編纂]港元)，其中約人民幣[編纂]元(約[編纂]港元)直接歸屬於[編纂]且將被資本化，及約人民幣[編纂]元(約[編纂]港元)已或將於我們的綜合全面收入表中反映。於往績記錄期，約人民幣[編纂]元(約[編纂]港元)已於我們的綜合全面收入表中反映。於2019年12月31日後與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支現為估計，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。我們的董事預計該等開支將不會對我們截至2020年12月31日的財務業績造成重大不利影響。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與房地產行業有關的風險，(iii)與在中國經營業務有關的風險，及(iv)與[編纂]有關的風險。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括如下：

- 我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的地區及城市。
- 我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。
- 我們或無足夠的資金撥付我們的物業開發項目，且資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得。
- 在我們物業開發項目的建設及開發階段，我們依賴承包商，而彼等或不會按照我們的預期履約。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是，應評估本文件「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。



## 釋 義

在本文件內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義。某些術語在本文件「詞彙」內解釋。

「會計師報告」 指 本文件附錄一所載由我們的申報會計師所編製的本公司會計師報告

### [編纂]

「組織章程細則」或「章程細則」 指 本公司於[●]有條件採納的經修訂及經重列組織章程細則(將於[編纂]後生效)，其概要載於本文件附錄四

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港銀行開門辦理一般業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)

「英屬處女群島」 指 英屬處女群島

「複合年增長率」 指 複合年增長率

### [編纂]

「公司法」 指 開曼群島公司法(修訂本)，經不時修訂、補充或以其他方式修改

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及作地區參考而言，不包括香港、澳門特別行政區以及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	大唐集團控股有限公司，一間於2018年12月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合約銷售額」	指	我們與我們客戶訂立的正式購買合約的物業購買價格。合約銷售資料通過我們內部記錄編寫，有關資料未獲我們核數師及申報會計師羅兵咸永道會計師事務所審核及審閱。由於該等買賣合約可根據彼等合約條款於若干情況下或買方違約的情況下終止或修改，故有關買賣合約不能保證當前或未來合約銷售。因此，有關合約銷售資料不應視作我們當前或未來收益或盈利能力的證據
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則

## 釋 義

		為黃女士、Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉，彼等構成一組控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「克而瑞」	指	中國物業市場數據庫，通常被稱為「克而瑞」
「大唐投資」	指	大唐投資(香港)有限公司，一間於2019年1月30日在香港註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「彌償契據」	指	我們的控股股東所訂立以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人，日期為[●]的彌償契據，有關更多詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—2.稅項及其他彌償」
「不競爭契據」	指	我們的控股股東所訂立以本公司(為其本身及作為其附屬公司的信託人)為受益人，日期為[●]的不競爭契據，詳情請參閱「與控股股東的關係—不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「Dynasty Cook」	指	大唐國際有限公司，一間於1998年4月24日在庫克群島註冊成立的有限公司，其由福信香港及Dynasty Cayman分別擁有約58.33%及41.67%，並為我們控股股東之一
「Dynasty Cayman」	指	大唐國際控股有限公司，一間於2007年7月23日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其由福信香港及Good First BVI分別擁有70%及30%，並為我們控股股東之一
「大唐發展」	指	大唐發展國際有限公司，一間於2019年6月27日在香港註冊成立的有限公司，其由大唐管理全資擁有
「大唐管理」	指	大唐管理國際有限公司，一間於2019年6月19日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由本公司全資擁有

---

## 釋 義

---

「企業所得稅」	指	企業所得稅
「極端情況」	指	由香港政府公佈的超級颱風所造成的極端情況
「福嘉」	指	福嘉集團控股有限公司(前稱信地集團控股有限公司)，一間於2019年7月24日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其由黃女士間接全資擁有，並為我們控股股東之一
「福信集團」	指	福信集團有限公司，一間於1995年5月2日在中國成立的有限公司，並由我們的控股股東之一黃女士控制

### [編纂]

「金信」	指	金信控股有限公司，一間於2009年12月7日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其分別由宋為騫先生、余青麥先生及史瑞傑先生擁有約66.6%、16.7%及16.7%
「Good First Group」	指	Good First Group Co., Ltd. (福信集團有限公司)，一間於2003年3月7日在香港註冊成立的有限公司，其由黃女士及我們的執行董事吳迪先生分別擁有90%及10%
「Good First BVI」	指	Good First Holding Limited，一間於2014年10月13日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由黃女士全資擁有，並為我們的控股股東之一
「福信香港」	指	福信國際控股有限公司，一間於2004年6月11日在香港註冊成立的有限公司，其由Good First BVI全資擁有並為我們的控股股東之一

### [編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司或倘文義所指，於本公司成為我們現有附屬公司的控股公司前期間，指該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)所經營的業務
------------	---	---

---

## 釋 義

---

「廣西大唐世家」	指	廣西大唐世家投資有限公司，一間於2013年12月4日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「廣西唐美」	指	廣西唐美投資有限公司，一間於2015年7月30日在中國成立的有限公司並為本公司的間接非全資附屬公司
「廣西信地」	指	廣西信地投資有限公司，一間於2009年10月28日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

### [編纂]

「香港證券登記處」	指	[編纂]
「香港包銷商」	指	本文件「包銷 — 香港包銷商」所列的[編纂]包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、我們的控股股東、[編纂]及香港包銷商就[編纂]所訂立日期為[●]的包銷協議，進一步詳情載於本文件「包銷 — 包銷安排及開支 — [編纂] — 香港包銷協議」

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」 指 並非本公司、其附屬公司或任何彼等各自聯繫人之任何董事、行政總裁或主要股東(定義見上市規則)的關連人士(定義見上市規則)的人士或公司

### [編纂]

「國際包銷商」 指 [編纂]包銷商

「國際包銷協議」 指 由(其中包括)本公司、我們的控股股東、[編纂]以及[編纂]於[編纂]或前後就[編纂]將予訂立的國際包銷協議，進一步詳情載於本文件「包銷 — 包銷安排及開支 — [編纂] — 國際包銷協議」

### [編纂]

「仲量聯行」 指 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為我們的獨立物業估值師

「最後實際可行日期」 指 2020年5月24日，即本文件刊發前就確定所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

[編纂]	指	股份於主板[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會
[編纂]	指	股份於主板首次開始買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所運營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM及與其並行運作
「美地」	指	美地投資控股有限公司，一間於2018年4月20日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由我們的執行董事吳迪先生全資擁有
「組織章程大綱」或 「大綱」	指	本公司於[●]有條件採納的經修訂及經重列組織章程大綱，其將於[編纂]後生效，不時經修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本文件附錄四
「黃女士」	指	黃晞女士，為我們的控股股東之一
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「國家發改委」	指	國家發展和改革委員會

[編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國廣告法」	指	中華人民共和國廣告法
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支(包括省、市及其他地區或地方政府機構)以及有關政府的組織，或(如文義另有所指)上述任何機構或組織
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，為本公司就[編纂]有關中國法律的法律顧問

### [編纂]

「主要股份過戶登記處」	指	[編纂]
「物業估值報告」	指	本公司委託仲量聯行就物業估值所編製的報告
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]進行的重組，詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	國家市場監督管理局
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改



## 釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於[●]有條件批准並採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」一節
「獨家保薦人」或 「工銀國際融資」	指	工銀國際融資有限公司

## [編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「唐嘉」	指	唐嘉房地產管理有限公司，一間於2018年4月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由本集團一組董事及高級管理層全資擁有
「天津海匯」	指	天津海匯房地產開發有限公司(前稱天津海爾房地產開發有限公司)，一間於2010年1月18日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「天津星華府」	指	天津星華府置業有限公司，一間於2010年8月24日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	包括截至2019年12月31日止三個年度在內的期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國

---

## 釋 義

---

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「美國證券法」 指 1933年美國證券法，經不時修訂、補充或以其他方式修改

### [編纂]

「廈門大唐」 指 廈門大唐房地產集團有限公司，一間於1997年8月29日在中國成立的有限公司，其分別由廈門唐嘉及大唐投資擁有約40.30%及59.70%

「廈門福信」 指 廈門福信房地產有限公司，一間於1993年1月18日在中國成立的有限公司，其分別由廈門信地及Good First Group擁有約51.26%及48.74%

「廈門唐嘉」 指 廈門唐嘉企業管理有限公司，一間於2019年5月9日在中國成立的有限公司，其由大唐發展全資擁有

「廈門信地」 指 廈門信地集團有限公司，一間於1998年7月10日在中國成立的有限公司，其分別由福信集團及我們執行董事吳迪先生擁有95.5%及4.5%

### [編纂]

「漳州大唐」 指 漳州大唐房地產有限公司，一間於2012年2月27日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司

「漳州唐門」 指 漳州唐門房地產有限公司，一間於2013年7月31日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司

「漳州唐盛」 指 漳州唐盛房地產有限公司，一間於2016年6月21日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「漳州唐莊」	指	漳州唐莊房地產有限公司，一間於2014年1月29日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「漳州信地」	指	漳州信地房地產有限公司，一間於2005年12月16日在中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司

除非文義另有所指外，否則本文件引用「2016年」、「2017年」及「2018年」均指我們截至該年12月31日止財政年度。

本文件所載若干金額及百分比數據經四捨五入處理。因此，若干表格中呈列的總數可能不等於其前數據的算數總和。

本文件內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致的地方，概以中文名稱為準。

\* 僅供識別

## 詞 彙

本技術詞彙表載有本文件所使用與我們及我們的業務相關的詞彙。該等詞彙及其涵義部分未必與行業標準涵義或其用法一致。

「平均售價」	指	平均售價
「北部灣經濟區及 周邊城市」	指	臨近北部灣的經濟區，包括廣西壯族自治區及周邊區域的城市，包括(其中包括)南寧、柳州及貴港
「京津冀經濟區」	指	覆蓋北京和天津直轄市以及河北省的經濟區
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，由相關當局就房屋所有權開具的證明
「城市群」	指	通常指距離相對較近，並可依託交通及通訊方式連接及共同促進經濟增長的一組城市
「商業物業」	指	就本文件而言，指定作商業用途的物業
「竣工備案表」	指	房屋建築工程竣工驗收備案表，由中國地方城市建設局或相關當局就物業開發項目竣工而簽發
「建設用地規劃 許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國地方城鄉規劃局或相關當局就建設用地規劃而簽發
「建築工程施工 許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設局或相關當局就建築工程施工而簽發
「建設工程規劃 許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國地方城鄉規劃局或相關當局就建設工程規劃而簽發
「建築面積」	指	建築面積

---

## 詞 彙

---

「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，為由土地使用人與相關中國政府土地管理局訂立的協議
「土地使用權證」	指	國有土地使用權證，為有關某人士使用某幅地塊權利的證書(或多份證書，視情況而定)
「可供出租建築面積」	指	(i)對於已竣工物業項目，於相關竣工文件、調查文件及／或房屋所有權證所示可用作出租的總建築面積；或(ii)對於我們已取得預售許可證的項目，於預售許可證、竣工文件、調查文件及／或房屋所有權證所示可用作出租的建築面積
「長江中游經濟區」	指	覆蓋江西省、湖南省、湖北省的部分的經濟區，包括(其中包括)長沙及武漢等城市
「容積率」	指	所有樓宇的建築面積(不包括地面以下的建築面積)與地盤面積的比率
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，為由中國地方住房和房屋管理局或相關當局就預售在建物業而簽發的許可證
「住宅物業」	指	就本文件而言，指定作住宅用途的物業
「平方米」	指	平方米
「海西經濟區」	指	位於海峽西岸的經濟區，覆蓋福建省及其周邊的部分省份，包括(其中包括)廈門、泉州、漳州及福州
「%」	指	百分比

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本文件載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於管理層信念、管理層作出的假設及現時掌握的資料而作出。於本文件使用時，「旨在」、「估計」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預測」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預算」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞語及其否定式及其他類似表述，若與本集團或我們的管理層有關，則為前瞻性陳述。此類陳述反映出管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本文件所述的其他風險因素。閣下務請注意，倚賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知的風險及不確定因素。本集團面對的該等風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，有關風險及不確定因素包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們運營所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務策略及達成該等策略的計劃；
- 我們識別並整合合適收購目標的能力；
- 我們運營所在市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 我們運營所在行業及市場的監管環境及整體前景的變化；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 資本市場的發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 我們運營所在行業及市場利率、外匯匯率、股價或其他費用或價格的變化或波動；
- 「財務資料」中有關價格趨勢、成交量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及外匯匯率的若干陳述；及
- 本文件中並非歷史事實的其他陳述。

根據適用法律、規則及法規規定，我們概不承擔就因新資料、未來事件或其他方面而更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述的責任。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本文件討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過於信賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

## 前 瞻 性 陳 述

---

於本文件內，我們或董事所作出的意向陳述或其提述乃就本文件日期的情況作出。任何該等資料可能因未來發展而出現變動。

## 風 險 因 素

潛在投資者在決定投資[編纂]前，應仔細考慮下文所述的各项風險及本文件所載的所有其他資料(包括附錄一所載會計師報告)。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到任何該等風險的重大不利影響。閣下應特別留意我們的中國附屬公司所處法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。任何該等風險以及我們現時尚不知曉的其他風險及不確定因素均可能令[編纂]的成交價下降，閣下可能會損失全部或部分投資。

### 與我們業務有關的風險

我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市。

截至2020年2月29日，我們的物業開發項目覆蓋主要中國四個經濟區，即海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區及長江中游經濟區。有關我們地域覆蓋範圍的更多詳情，請參閱「業務一概覽」。我們擬繼續擴大我們的市場份額，此舉可能涉及在我們現有業務經營尚未覆蓋或覆蓋有限的省份及城市進行物業開發項目。有關更多資料，請參閱「業務一我們的業務策略」。我們的盈利能力與中國房地產市場的表現相關，而中國房地產市場對經濟波動十分敏感，且受中國政府密切監察。中國房地產價格、供應或需求的任何不利變動均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

房地產市場可能受非我們所能控制的當地、地區、全國及全球因素的影響，其中包括投機行為、財務狀況、政府政策、抗議或政治拘捕、自然災害、流行性疾病及敵對行動等。儘管中國住宅及商業物業的需求近年來整體增長，我們無法保證我們已開展或將開展物業開發項目所在區域及城市的房地產市場將繼續增長，亦無法保證不會出現市場低迷。根據仲量聯行的資料，中國住宅及商業物業需求的增長亦伴隨著物業價格波動，引起人們對住房購買力及房地產市場增長可持續性的關注。中國政府尋求通過出台多項控制措施穩定房地產市場。該等措施旨在抑制對房地產投資的過熱情況，無法保證該等措施將不會對我們在中國開展業務的能力造成重大不利影響。

我們於往績記錄期的大部分收益由我們在海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市及京津冀經濟區的業務產生，該三個地區物業市場經濟狀況的任何顯著下滑均會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們的大部分收益由我們在海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市及京津冀經濟區的業務產生，尤其是漳州、南寧及天津的業務產生。於2017年、2018年及2019年，我們自銷售於海西經濟區的物業產生的收益分別為約人民幣1,193.6百萬元、人民幣933.9



## 風險因素

百萬元及人民幣3,264.0百萬元，分別佔我們於相同期間銷售物業所得總收益的約35.1%、17.9%及42.0%。於2017年、2018年及2019年，我們自銷售於北部灣經濟區及周邊城市的物業產生的收益分別為約人民幣1,657.9百萬元、人民幣2,204.5百萬元及人民幣1,648.8百萬元，分別佔我們於相同期間銷售物業所得總收益的約48.7%、42.1%及21.2%。於2017年、2018年及2019年，我們自銷售於京津冀經濟區的物業產生的收益分別為約人民幣524.6百萬元、人民幣2,033.2百萬元及人民幣2,676.1百萬元，分別佔我們於相同期間銷售物業所得總收益的約15.4%、38.9%及34.4%。我們預計將繼續從該等市場產生大部分收益。因此，我們較業務地域覆蓋更廣闊的部分中國競爭對手所面臨的地域集中風險更高。

中國(尤其是該等地區中漳州、南寧及天津等城市)住宅物業的需求近年來有一定程度的波動。該波動通常由於市場狀況及政府政策變動所致。有關選定城市的若干經濟及市場資料的更多資料，請參閱「行業概覽—中國若干城市的房地產市場」。此外，住宅物業需求受到中國政府不時出台的宏觀經濟調控措施的影響，並將繼續受其影響。近年來，中國政府已頒佈一系列措施，旨在穩定中國經濟增長及平抑特定領域(包括房地產市場)的增長，使之保持在一個更加可持續的水平。

在我們大部分業務仍然集中在海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市及京津冀經濟區的情況下，若該三個地區因當地經濟發展不平衡、當地金融市場動亂、抗議或政治拘捕、自然災害、流行性疾病、敵對行動或任何其他原因，總體上遭遇任何重大經濟下滑，或政府對房地產行業施加更多限制性政策，或該三個地區的房地產市場狀況因其他原因出現下滑，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

**我們可能無法物色到理想地點及按有利條款取得土地使用權用於日後的物業開發項目，甚至根本無法物色到有關地點或取得土地使用權。**

我們相信，我們物色理想地點及取得必要土地使用權的能力是我們的業務可持續增長的關鍵。然而，我們能否成功開展該等業務運營，可能受到非我們所能控制的因素的影響，如經濟狀況及中國監管環境變化。中國政府或會頒佈法律法規，有效減少適合用作開發的新土地供應及妨礙我們取得土地使用權的能力，因而加劇我們與其他物業開發商的競爭。有關更多資料，請參閱「與房地產行業有關的風險—我們或無法與其他物業開發商有效競爭。」。

此外，無法保證我們將能夠一直利用我們有關中國房地產市場的知識和經驗物色到理想地點。倘我們無法按有利條款取得土地使用權，甚至根本無法取得，我們可能無法就

## 風險因素

物業銷售和租賃取得較高回報，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們未必能成功管理我們的增長和進軍新地區及城市。**

我們擬繼續擴大我們的市場份額，可能將我們物業開發項目擴展至我們現有業務經營尚未覆蓋的新地區及城市。有關我們發展策略的更多資料，請參閱「業務 — 我們的業務策略」。然而，進軍新地區及城市涉及不確定因素及挑戰，因為我們未必熟悉相關細分市場當地的監管常規及慣例、客戶偏好及行為、當地承包商及供應商的可靠程度、商業慣例及商業環境以及市政規劃政策。此外，拓展業務至新地域市場必定涉及與當地開發商競爭，彼等較我們享有本土化優勢、更易獲取當地勞動力或更加深入的專業意見和專業知識。競爭壓力可能會迫使我們降價，增加我們的成本，進而降低我們的利潤率。無法保證我們未來能將額外成本轉嫁予客戶。此外，新地區及城市的建築、市場及稅務相關法規可能彼此存在差別，我們遵守新程序及適應新環境或會面臨額外開支或困難。若干城市亦可能令我們承受更高的土地收購成本。

由於我們可能面臨先前未曾遇到的挑戰，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在該等新地區及城市遭遇的挑戰。舉例而言，我們或難以準確預測我們進軍的地區及城市對我們物業的市場需求。我們現時正在開發的投資物業完工及開始運營後，我們也可能難以推廣該等物業及維持出租率及／或租金。

此外，進軍新地區及城市需要龐大資金及管理資源。我們或無法管理我們的人員增長，使之與我們的業務擴充相匹配，因而可能遭遇資金限制、施工延期及熟練及合資格人員短缺等問題。此外，管理層將因地區擴張而無法專注現有運營。無法保證我們未來能聘請、培訓及挽留足夠人才來成功實施擴張計劃。任何該等問題均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**我們物業銷售的時間及物業開發項目進度可能令我們的經營業績在各期間有所波動，因而難以預測我們未來的財務表現。**

於往績記錄期，我們自銷售我們的物業取得大部分收益。於2017年、2018年及2019年，我們自銷售物業所得收益分別為約人民幣3,403.2百萬元、人民幣5,230.6百萬元及人民幣7,772.4百萬元，分別佔我們於相同期間總收益約84.7%、95.2%及95.9%。我們於物業控制權轉移至客戶時確認收益。控制權轉移可能於某個時間點發生，視購買合約條款及適用法律法規的規定而定。我們的收益在客戶取得物業控制權的時間點確認。因此，我們的收益可

## 風險因素

能出現波動，視物業的完工及交付時間而定。我們做出大量預售的期間可能並非我們產生相應水平的收益的期間。

綜上所述表明，我們的經營業績可能視有關期間內交付的物業數目而在各期間有所不同。我們於任何特定期間的經營業績未必能反映我們未來的財務表現，但其可能不時影響我們的股價。鑒於我們的業務屬資本密集性質，我們在一段時間內能夠承接的項目數有限，且有限數目的項目的交付時間可能對我們的財務表現造成潛在重大影響，因此時間對我們經營業績的影響進一步增強。此外，我們的施工時間表易受非我們所能控制的因素影響而發生變動，如市場或經濟狀況、自然災害、惡劣天氣狀況及延遲從有關政府機關取得所需的許可證、牌照及證書。倘我們的經營業績未能達到市場預期，我們的股份價格或會受到重大不利影響，尤其是因為這令投資者難以預測我們未來的財務表現。

**中國國家及地區經濟及我們的業務可能受到自然災害、戰爭或恐怖主義、傳染病及流行病等超出我們控制範圍的因素的不利影響。**

我們的業務受中國總體經濟及社會狀況的影響，尤其是我們物業開發項目所在的城市。我們無法控制的若干因素可能會對我們進行業務運營的地區的經濟、基建及民生造成不利影響。中國部分地區容易遭受自然災害、潛在的戰爭、恐怖襲擊、傳染病或流行病（例如埃博拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H1N1流感、H5N1流感、H7N9流感及H3N2流感以及近期一種傳染性極高的新型病毒COVID-19（由世衛組織命名））的威脅。嚴重的自然災害及戰爭或恐怖主義可能會導致（其中包括）電力短缺或故障、人員傷亡、資產損毀，並導致我們的業務運營中斷。

嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。於2019年12月，COVID-19在湖北省武漢市爆發，並於2020年初迅速在中國蔓延。於2020年3月11日，世衛組織宣稱COVID-19疫情爆發為一種流行病。截至最後實際可行日期，全球已超過四百萬人感染COVID-19。為應對COVID-19流行病，全球政府已實施旅遊限制及／或封鎖，以抑制其蔓延。例如，中國於2020年1月23日對湖北省實施封鎖；美國於2020年3月及4月對大部份州實施封鎖；意大利於2020年3月9日實施封鎖；及西班牙於2020年3月14日實施封鎖。概不保證會有越來越多的國家不會為應對疫情而實施類似的旅遊限制或封鎖。亦不保證目前的抑制措施將能有效阻止該疫情的傳播。我們在泉州及南寧等城市擁有若干土地儲備及業務營運，而該等城市的政府實施出行及其他限制，期望抑制COVID-19的傳播。因此，我們若干物業項目的售樓處及建設已暫時短期關閉及停工。有關詳情，請參閱「概要—近期發展—COVID-19爆發」。因此，我們的物業開發項目可能會延遲竣工，銷售可能低於預期，從而大幅提高物業開發成本及延遲交付費用，對我們的業務營運、盈利能力及現金流量產生不利影響。另外，地方機構可能會施加額外限制及／或採取措施以進一步抑制COVID-19的傳播，這可能會對上述後果進一步產生不利影響，從而使相關區域或城

## 風 險 因 素

市的整體經濟及社會狀況惡化。倘整體經濟情況因此次疫情進一步惡化，則已經與我們訂立銷售合同購買物業的客戶可能會拖欠按揭或付款。如果中國再次爆發SARS或爆發任何其他傳染病或流行病（如H5N1或H7N9禽流感、埃博拉、人類豬型流感或傳染病持續爆發），尤其是在我們營運所在城市或毗鄰城市，均可能會對我們的物業開發及銷售造成重大中斷，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

此外，全球範圍爆發傳染性疾病（如流行病）會對投資情緒造成影響及對全球資本市場造成零星動蕩。持續傳播的流行病及抑制措施或會對全球商品及服務的製造、進出口及消費造成重大不利影響。財信／Markit採購經理人指數（「PMI」）於2020年2月錄得40.3的指數，表明該月中國工廠活動萎縮。此外，財信／Markit服務業PMI亦表明中國的服務業於2020年2月出現萎縮。根據IHS Markit，美國服務業於2020年2月亦有所萎縮。概不保證其他國家的製造及服務業將不會萎縮。該流行病的發展或將導致供需減少而對全球經濟增長造成不利重大影響。於2020年3月2日，經濟合作與發展組織降低對幾乎所有經濟體2020年的GDP增長預測。此外，該流行病或會對全球金融市場的穩定性造成重大不利影響。於2020年3月9日、12日及16日，紐約證券交易所曾短暫停止交易15分鐘，原因為標普500交易價較前日標普500收市價低7%。該流行病的蔓延或會大幅削減全球市場的流動性及抑制經濟活動。傳染病已經導致全球範圍內的出行限制及相關工作場所長時間的關閉，這可能會對全球經濟及金融市場產生重大不利影響。

**我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成。**

物業開發項目通常需要龐大資本資源，並且可能需要很長時間才能產生收益。物業開發項目的進度可能受多種因素影響，其中可能包括：

- 市場狀況變動、經濟低迷及／或客戶關注度下降；
- 融資可用性及成本；
- 延遲或未能向有關政府機關取得所需的許可證、牌照及證書；
- 政府政策、規則或法規變動；
- 原材料價格上漲；
- 材料、設備、承包商及技能熟練的勞工短缺；
- 地質或環境隱患導致需要修改我們物業開發項目的初始計劃；

---

## 風 險 因 素

---

- 與工程和設計有關的無法預見問題；
- 建築事故、勞工糾紛及罷工；及
- 自然災害或惡劣天氣狀況。

在我們受一項或多項上述因素影響而必須修改我們的計劃之前，我們可能已經耗費大量資本資源，收回或減少損失的可能性很小甚至不可能。土地收購及施工等業務過程通常會產生巨額資本開支。因此，倘未能按時完成物業開發項目或根本未完成，可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

此外，我們的客戶可能有權就延遲交付要求賠償或終止預售協議。請參閱下文「我們面對與預售有關的合約及法律風險」。我們的聲譽和日後長期獲取商機的途徑可能遭受重大不利影響。我們亦無法保證因延遲或未能交付而引致的任何法律訴訟或重新談判將取得有利結果。請參閱下文「我們或會捲入申索、糾紛及法律訴訟，可能對我們的財務狀況造成不利影響，分散管理層的注意力，並損害我們的聲譽」。

### 我們面對與預售有關的合約及法律風險。

我們於預售合約中作出若干承諾。該等預售合約及相關中國法律法規規定了違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能交付我們已預售的物業，我們將會對買方的損失負責。倘我們未能按時完成預售物業，我們亦須就延遲交付而產生的損失向客戶承擔責任。倘延誤時間超逾指定期限，我們的客戶可選擇要求賠償或終止預售合約。我們已於過往就延遲交付物業向買方作出賠償。此外，倘預售物業未能按照或根據預售合約中所載的條件或規格交付，包括如所交付相關物業單位的建築面積偏離超過預售合約所載該單位建築面積的若干百分比，我們或會面臨客戶提出的索償或與客戶產生糾紛。因此，我們可能需要向客戶支付賠償。儘管如因我們的承包商的原因而導致有關違約，我們有權根據與我們的承包商所訂立的合約條款向彼等索償，惟我們仍無法向閣下擔保我們將能夠自承包商收回全部賠償。我們無法保證往後將不會發生該等事件，或我們根本不會違反我們預售合約條款，尤其是此類事件可能是由於非我們所能控制的因素所致。倘在一段時間多個項目或主要項目延遲，或涉及與客戶產生的糾紛，則可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們根據《城市房地產開發經營管理條例》（於1998年7月20日實施及於2019年3月24日最新修訂）就我們的物業質量作出若干保證。有關更多資料，請參閱「監管概覽—房地產開發企業的設立—一般規定」。《建設工程質量管理條例》於2000年1月30日生效，並於2017年10月7日及2019年4月23日修訂。我們的預售客戶可能宣稱我們在物業開發項目的其後

## 風 險 因 素

規劃及發展過程中未履行我們的聲明及保證。處理該等事件時，我們或會蒙受品牌價值受損及金錢損失。

此外，根據中國現行法律，物業開發商須滿足若干條件，方可開始預售相關物業，且預售所得款項的使用及存放亦受限制。若我們未能按照中國相關法律及任何相關地方規定將部分預售所得款項存入指定的託管賬戶，我們可能會面臨若干紀律處分，包括暫停監管資金的分配、暫停項目的商品房網籤合約資格及將其記錄在房地產開發企業的徵信檔案中。根據《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，商品住房預售資金要全部納入監管賬戶，由監管機構負責監管，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。規管國內附屬公司的地方規定進一步規範預售資金的監督。有關於往績記錄期我們預售活動及遵守相關預售法律法規的更多詳情，請參閱「業務 — 我們的物業開發管理 — 銷售及營銷 — 預售」。截至最後實際可行日期，我們於往績記錄期並無就預售所得款項受到相關政府當局作出的任何罰款。然而，並不保證中國政府及地方當局將不會禁止或進一步限制預售。若我們未遵守相關規定及要求，則或會面臨罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們或無足夠的資金撥付我們的物業開發項目，且資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得。**

物業開發屬資本密集型活動，在土地收購及施工等階段需作出巨額資本投資。於往績記錄期，我們主要通過預售、銷售、保留收益、銀行貸款、與信託公司及資產管理公司訂立的資金安排為我們的物業開發項目提供資金。然而，我們無法保證我們的資本資源充足，或我們總是能夠按有利條款取得額外外部融資，甚至根本無法取得融資。我們能否取得外部融資可能取決於非我們所能控制的因素，包括(其中包括)一般經濟狀況、法規變動、我們的財務表現及信貸可用性。有關更多資料，請參閱「監管概覽 — 房地產融資」。此外，我們無法向閣下保證中國政府將不會頒佈可能限制我們獲取資本資源和外部融資途徑的額外措施。未能按有利條款取得足夠的資本資源或外部融資，甚至根本無法取得有關資本資源或外部融資，可能會損害我們實施及完成物業開發項目的能力。我們的業務及經營業績可能因此遭受重大不利影響。

**我們或無法為物業開發項目取得或延遲取得有關中國政府批文、牌照、許可證或辦理有關手續。**

我們在物業開發項目的多個階段須取得多項許可證、批文、牌照及證書或辦理必要的手續，包括但不限於取得土地使用權證、規劃許可證或批文、建築工程施工許可證及預

## 風 險 因 素

售許可證(及重續有關持續經營的相關批准、牌照或許可證)及於交付前完成相關建築工程竣工手續。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下，方可獲發或重續相關批文、牌照、許可證或證書及辦理必要手續。我們無法向閣下保證我們將不會在達成相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或無法取得所需批文，或辦理必要手續。於往績記錄期，我們歷經若干事件，其中我們未能(i)獲取建築工程許可證或規劃批文，(ii)遵守相關建設工程規劃許可證及／或其他規劃批文所載規定或規範，及(iii)於未完成相關建築工程竣工手續的情況下交付物業。有關更多詳情，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 遵守法律法規」。倘我們無法為我們物業項目取得、重續必要批文、牌照、許可證或辦理必要手續或遭受重大延誤，我們將無法遵循我們的物業開發計劃，我們業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，由於房地產行業受中國政府密切監察，我們預計中國政府會不時頒佈有關頒發或重續相關批准、牌照或許可證或辦理有關手續條件的新政策。我們無法保證相關新政策將不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照、證書及完成程序的能力帶來預期外的障礙，亦無法保證我們將能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能重續許可證、牌照及證書或辦理必要手續，可能會導致我們的物業開發項目進度停滯。有關更多資料，請參閱「— 我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成」。

**我們有債務並可能於未來產生額外債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。**

於往績記錄期，我們維持大量借款以為經營提供資金。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的借款總額分別約為人民幣9,144.7百萬元、人民幣8,460.5百萬元及人民幣7,770.4百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，按截至有關期間末的銀行及其他借款總額減現金及銀行存款除以權益總額計算，我們的淨負債比率分別約為1,087.9%、408.8%及119.2%。

此外，我們的執行董事吳迪先生就我們與中國民生銀行訂立的所有貸款為本集團提供個人擔保。截至2019年12月31日，此等貸款尚未償還的本金結餘總額約為人民幣2,506.3百萬元，佔截至同日我們借款總額的32.3%。截至最後實際可行日期，我們的關聯方福信集團為中國民生銀行的股東。吳先生乃由福信集團提名為中國民生銀行的董事。根據中國民生銀行的內部規定，向其股東之關聯方(該情況下為我們)提供的任何貸款均須獲得該股東所提名董事(即吳先生)發出的個人擔保。因此，中國民生銀行向我們提供的貸款需吳先生於該等貸款期間提供個人擔保。有關吳先生就該等貸款之個人擔保的更多詳情，請參閱本文件「關連交易 — (A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連

## 風 險 因 素

交易一1.吳先生提供的個人擔保」。倘吳先生不再擔任中國民生銀行的董事，福信集團或需提名其他人士擔任中國民生銀行的董事職位，該人士或需根據中國民生銀行的內部規定為我們的貸款提供相同的個人擔保。然而，倘福信集團提名的新董事因任何原因不願提供所需的個人擔保，我們可能無法獲得民生銀行的任何額外貸款或須遵守中國民生銀行對現有貸款的額外規定，此舉將對我們融資的可用性造成重大不利影響及令運營資金減少。即使福信集團找到其他人士願意提供個人擔保，甄選及批准過程也可能耗時且會分散我們管理層的精力的。

我們的債務可能對我們產生不利影響，例如，使我們更容易受整體經濟或行業狀況的不利變動(例如利率大幅上調)影響；及制約我們就業務或經營所在行業的變化制訂規劃或應對變化的靈活度。我們有債務並可能於未來產生額外債務，而我們未必能獲得充裕現金用於履行現時及未來的債務責任。

未來，我們預期產生更多債務，以完成在建物業及持作未來發展的物業，我們亦可能須動用額外債務融資所得款項以收購土地資源，從而可能因我們的債務而加劇我們所面對的風險。

我們產生足夠現金履行未付及未來債務責任的能力取決於未來運營表現，其受(其中包括)現行經濟狀況、中國政府法規、我們運營所在區域的物業需求及其他因素所影響，其中許多因素均屬我們控制範圍之外。我們未必能產生充足現金流以支付我們預期的運營開支及償還債務，在此情況下，我們將被迫採取其他策略，可能包括減少或延遲資本開支、出售資產、重組債務或為債務重新融資或尋求股權資本等行動。倘我們未能履行借款償還責任，或未能遵守我們現有或未來銀行貸款及其他協議中的限制及契諾，可能導致違反有關協議的條款。倘出現違反有關協議條款的情況，貸款人可能要求提早償還未付債務，或(就已抵押借款而言)執行抵押有關貸款的抵押權益，亦可能因此觸發交叉違約及提前到期條款。倘任何該等事件發生，我們不能向閣下保證，我們的資產及現金流足以償還所有債務，或我們可按有利於或我們可接受的條款獲得替代融資。因此，我們的現金流、可供分派現金、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**我們於2017年的經營現金流量淨額為負數。**

於2017年，我們來自經營活動的負現金流量淨額分別約人民幣1,241.1百萬元，主要是由於因我們物業開發活動不斷增加致使經營中使用大量現金淨額。有關現金流出未必一直



## 風險因素

被有關期間預售及銷售物業的所得款項完全抵銷。因此，可能出現我們遭遇經營現金流出淨額的期間。儘管我們尋求有效管理我們的運營資金，但我們無法向閣下保證，我們將能夠將現金流入的時間及金額與付款責任及其他現金流出的時間及金額相匹配。

**我們的遞延稅項資產能否收回存在不確定性，這可能對我們的經營業績造成不利影響。**

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣484.9百萬元、人民幣513.3百萬元及人民幣656.9百萬元。如有關稅務利益很可能通過未來應課稅溢利實現，則會就結轉的稅務虧損確認遞延稅項資產。有關詳情，請參閱「財務資料 — 若干綜合資產負債表項目的說明 — 遞延稅項資產及遞延稅項負債」。我們使用有關(其中包括)歷史經營業績、未來盈利預期及稅務規劃策略的重大判斷及估計，定期評估變現遞延稅項資產的可能性。具體而言，只有在未來很有可能會有應課稅利潤可用於抵銷未動用稅務抵免時，才能確認遞延稅項資產。然而，由於我們所無法控制的因素(如整體經濟狀況及監管環境的負面發展)，不能保證我們能夠準確預測未來盈利，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

**我們可能受到影響我們與合營企業及聯營公司的關係或業務合作的重大事宜的不利影響。**

我們已成立多家合營企業及聯營公司，以共同開發物業項目。該等合營企業及聯營公司的表現或會影響我們的經營業績及財務狀況。於2018年，我們分佔合營企業及聯營公司的虧損為人民幣17.3百萬元。於2017年及2019年，我們分佔合營企業及聯營公司的收益分別為人民幣45.1百萬元及人民幣8.9百萬元。

合營企業或聯營公司的成功取決於多個因素，其中部分並非我們所能控制。我們或會無法迫使合作夥伴對我們全面履行其根據合作協議的責任。因此，我們可能無法從合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益，甚至可能蒙受虧損。此外，由於我們對合營企業及聯營公司的業務及運營可能並無全面控制權，我們不能向閣下保證彼等將會嚴格遵守所有適用的中國法律法規。我們不能向閣下保證我們與合營企業及聯營公司將不會遇到問題，或合營企業及聯營公司將不會違反中國法律法規，該等情況均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

**本公司為一間控股公司及主要倚賴其附屬公司、合營企業及聯營公司派付的股息為任何現金及融資需求集資。因此，本公司派付股息及動用我們的附屬公司、合營企業及聯營公司的現金資源的能力取決於彼等的盈利及分派。**

本公司為一間控股公司及我們主要透過本公司於中國的附屬公司、合營企業及聯營公司開展我們的業務營運。本公司作出股息派付及其他現金分派、支付開支及為其他附屬公

## 風 險 因 素

司融資的能力取決於其自附屬公司、合營企業及聯營公司收取股息、分派或墊款的能力。而附屬公司、合營企業及聯營公司派付股息或其他分派的能力受到彼等盈利、財務狀況、現金需求及現金可得性的限制。根據權益會計法，即使在合營企業及／或聯營公司錄得溢利的情況下我們亦可能不會收取任何股息派付，因此我們於合營企業及聯營公司的投資不會像其他投資產品一樣具有流通性。倘我們的合營企業或聯營公司產生其本身名義的債務，相關工具可能會限制向我們作出股息或其他分派。該等限制可能會消減本公司收取的股息或其他分派的金額，從而限制本公司為本身業務營運集資及向我們股東派付股息的能力。

此外，我們的附屬公司、合營企業及聯營公司宣派股息乃由該等附屬公司、合營企業及聯營公司的股東根據彼等各自的組織章程細則酌情決定。其附屬公司、合營企業及聯營公司派付股息亦須受中國法律的限制。此外，倘附屬公司、合營企業或聯營公司取得銀行貸款，彼等向我們作出分派可能由於有關貸款及銀行融資協議內所載限制性財務契諾之故而受到限制。上述任何因素均可能影響我們的現金流入及派付股息的能力。由於我們預期會就我們的物業開發項目而持續投資附屬公司、合營企業及聯營公司，倘我們不能自我們現有或未來附屬公司、合營企業或聯營公司收取股息，我們的流動性可能會進一步受到限制，從而可能對我們經營業務的能力造成重大不利影響。

**加息會對客戶的按揭利率和我們的融資成本造成影響。**

利率變動通常會影響客戶的按揭利率和我們的融資成本。緊隨金融危機之後，中國人民銀行自2012年6月開始降低基準利率。例如，中國一年期貸款及存款基準利率於2012年6月8日從6.56%降至6.31%。隨後又多次降息，於2019年8月20日降至4.25%。隨著中國經濟增長及美聯儲提高基準利率，我們預計中國人民銀行可能會上調基準利率。任何加息均可能增加我們客戶的按揭利率以及我們的融資成本。按揭利率如若大幅上升可能減緩房地產市場的增長，而融資成本增加可能對我們的經營業績構成重大不利影響。

**在我們物業開發項目的建設及開發階段，我們依賴承包商，而彼等或不會按照我們的預期履約。**

在我們物業開發項目的建設及開發階段，我們依賴承包商，我們選擇承包商是基於市場口碑、資質、價格及往績記錄等因素。然而，我們無法保證所提供的服務或建築材料總是能夠符合我們的預期。例如，倘承包商未能按時交付可安全居住或使用的物業，則可能影響我們本身向客戶交付的時間表。亦無法保證我們的承包商將不會遭遇財務或其他困難，導致延期、產生質量缺陷或被迫完全停工。倘我們的合約建築承包商與彼等所委聘的

## 風險因素

承包商或分包商發生任何糾紛(例如拖欠付款)，導致我們的合約建築承包商被彼等所委聘的承包商或分包商起訴，則在此情況下我們亦可能會被起訴。有關更多資料，請參閱上文「—我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成」。此外，我們可能直至交付後才發現質量缺陷，而有關缺陷已對人身或財產造成損害。我們採取補救措施，如在合同明確約定承包商以及分包商的責任義務以及相應的違約責任，同時可以通過更換承包商、購買新建築材料及支付賠償金，直接的資金注入等方式。上述任何一種情況或其全部情形可能對我們的業務、經營業績、市場聲譽及獲取日後業務機會的途徑造成重大不利影響。

### 我們的運營依賴於有限的主要供應商。

我們的供應商主要為建築承包商、建築材料供應商及設計公司。於往績記錄期，我們就業務運營與多間供應商維持業務關係。於2017年、2018年及2019年，我們的五大供應商分別佔我們同期採購總額的約30.5%、39.3%及41.6%。我們的單一最大供應商分別佔我們同期採購總額的約11.3%、11.4%及12.0%。整體而言，我們與五大供應商已維持二至八年的合作關係。有關更多詳情，請參閱「業務—供應商及客戶—供應商」。

倘我們的多數現有主要供應商決定終止與我們的合作關係，或倘我們的現有供應商提供的服務建築材料未能符合我們的標準，或倘我們現有的服務或建築材料的供應因任何原因而中斷，則我們可能難以及時覓得其他合資格供應商。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

### 物業開發項目的實際開發成本或會偏離我們的初始估計。

我們在開始物業開發項目前會編製預算，當中計及(其中包括)獲取土地、施工及借款的成本，同時預留部分的不可預見費用。同時我們已制定內部程序，通過過程的動態監控，實時監察我們的物業開發項目，我們控制範圍以外的因素可能迫使我們偏離計劃。例如，我們預計我們的建築成本將會增加，及利率可能會上升。有關更多資料，請參閱上文「—我們可能經歷建築成本的波動」及「—加息會對客戶的按揭利率和我們的融資成本造成影響。」。此外，中國政府密切監察中國房地產行業，並不時修訂監管框架。例如，中國政府或會就我們的物業開發項目各階段所需的若干許可證、牌照及證書的頒發或重續施加額外條件。我們尋求以及時有效的方式滿足新條件或會遭遇延遲及成本增加。由於我們無法預計將出台何種新政策以及何時出台，故我們事先作出適當撥備的能力有限。開發成本大幅增加或會導致利潤率下降，繼而對我們的經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們物業的實際可變現價值或會大幅低於其評估值，且可能發生變動。**

本文件附錄三所載我們物業的評估值乃由仲量聯行根據多項假設以及主觀和不確定因素編製，有關假設、主觀和不確定因素，包括(其中包括)：

- 當我們於市場出售物業權益並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或與客戶的任何類似安排以影響物業的價值；
- 並無就任何所估物業的任何押記、按揭或所欠付債項或出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備；
- 我們已根據相關土地出讓合同全額支付所有土地出讓金款項及其他成本(如安置及配套公共設施服務)，且並無向政府支付任何額外土地出讓金或其他繁重款項的規定；及
- 我們的物業概不附帶任何可影響各自價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們物業的評估值不應被視為其實際可變現價值或其實際可變現價值的預測。我們物業的價值或會受阻礙我們物業開發項目進度的無法預料事件以及全國和當地經濟狀況的影響。若中國可資比較物業市場不景氣，我們物業的價值可能會停滯或下跌。有關更多資料，請參閱「一 我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市」。倘任何假設被證明不正確，我們物業的實際可變現價值會因此降低，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

**我們可能經歷建築成本的波動。**

我們相信我們控制建築成本的能力是我們持續成功的關鍵。我們的建築成本主要與僱用承包商的成本及建築材料的價格有關。隨著中國生活水平的改善及中國政府尋求提高工人的工資，我們預計僱用承包商的成本未來將繼續增加。此外，我們依靠我們的承包商獲得若干建築材料(例如鋼材及水泥)，且若建築材料的市場價格波動超過預先釐定的範圍，則我們一般有義務增加對其的付款。我們無法保證我們未來將能夠獲得條款優惠的建築材料或根本不能獲得建築材料，或於未來將不會發生供應短缺或中斷。根據中國鋼鐵工業協會及中國混凝土協會的建築材料價格指數，建築材料的價格於過去三年內普遍上漲。有關更多資料，請參閱「行業概覽 — 生產要素的過往價格趨勢 — 建築材料」。價格的大幅上漲導致更高的成本，且我們無法保證我們將能夠及時獲得相似數量或質量的可替代建築材料供應，或根本無法獲得該建築材料供應。我們無法保證我們將能夠限制我們面臨的價格波動或將額外的成本轉嫁予我們的客戶。我們將額外的成本轉嫁予客戶的能力有限，因為在

## 風險因素

與客戶進行物業預售交易後及物業竣工前，我們的成本可能會增加。若我們未能管理我們的建築成本，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

**建造安置房或仍為我們收購若干地塊之先決條件，這可能會對我們的盈利能力造成不利影響。**

於往績記錄期，根據相關土地出讓合同或相關協議中所載若干項目的開發，我們與地方政府合作或同意與地方政府合作建設南寧、貴陽、福州及漳州的安置房。這種安置房的建設為房地產開發商收購相關土地的先決條件。於往績記錄期，我們於2017年、2018年及2019年提供建築服務所得收益分別佔我們總收益的13.3%、3.7%及2.7%，而我們提供建築服務的利潤率保持在5.0%，相比我們如物業銷售等其他業務，該利潤率相對較低。因此，於2017年、2018年及2019年的毛利率分別為24.0%、27.8%及27.0%。由於此類安排在我們經營的若干地區很常見，因此我們預期若干地方政府可能會繼續要求我們建造安置房，以收購相關土地。倘我們提供建築服務收益比重提高，而提供建築服務的毛利仍維持穩定，則我們的整體盈利能力可能會受到不利影響。

**我們的經營業績、財務狀況及前景或受到開發中物業及持作出售的已竣工物業的減值撥備的不利影響。**

倘我們未能及時完成建築並按我們期望的市價銷售物業，則房地產市場的波動可能令我們面臨與開發中物業及持作出售的已竣工物業的潛在減值撥備有關的風險。倘物業的賬面值超過其可回收金額，則可能產生減值撥備。於日後不利的市況下，我們無法保證我們不會於日後計提任何減值撥備或產生任何減值虧損。於2017年、2018年及2019年，我們就發展中物業、持作出售已竣工物業的撇減撥備分別為人民幣40.7百萬元、人民幣156.0百萬元及人民幣131.1百萬元。倘我們計提額外減值撥備及產生有關減值虧損，則我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

**我們的財務狀況及經營業績可能受到我們投資物業的公允值變動產生的收益或虧損的重大影響。**

我們須重新評估我們持有的任何投資物業的公允值。於初始確認後，投資物業按公允值列賬，公允值指外聘估值師於各報告日期釐定的市值。公允值乃基於活躍市場價格釐定，並於必要時就特定資產的性質、位置及條件的任何差異作出調整。因此，外聘估值師採納的估值方法涉及使用不可觀察輸入數據相關的不確定性。有關我們投資物業估值的進一步詳情及討論，包括使用不可觀察數據，請參閱「財務資料 — 影響我們經營業績的主要因素 — 我們投資物業的公允值」。任何該等投資物業的公允值變動產生的收益或虧損將會影響我們於產生期間的經營業績並可能產生顯著影響。

## 風 險 因 素

我們須於各報告期末重新評估投資物業的公允值。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的投資物業由獨立物業估值師仲量聯行基於公開市場及現有用途進行估值，其反映於各日期的市場狀況。基於有關估值，我們於綜合全面收益表內確認投資物業的總公允值。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得投資物業價值人民幣1,463.6百萬元、人民幣1,413.0百萬元及人民幣1,550.5百萬元。我們於2017年、2018年及2019年分別錄得投資物業公允值收益人民幣99.9百萬元、人民幣101.3百萬元及人民幣42.2百萬元。我們無法向閣下保證我們未來可確認投資物業的可資比較公允值收益而我們亦可能確認公允值虧損，並會影響我們於未來期間的經營業績。於投資物業的公允值收益不會改變我們的現金狀況（只要該等物業由我們持有），因此儘管溢利增加亦不會提高我們的流通性。相反，投資物業的公允值虧損將會對我們的經營業績產生負面影響，即使該等虧損不會改變我們的現金狀況（只要該等物業由我們持有）。

**金融資產公允值的變動淨額與投資公司或項目及市場的表現掛鉤，因此在計量公允值時的會計估計及估值技術採用的重大不可觀察輸入數據時面臨不確定因素。**

我們於2016年對漳州一間項目公司作出投資。有關投資在我們的綜合資產負債表中按截至各資產負債表日期的公允值（經獨立估值釐定）入賬列作非流動資產。截至2017年、2018年及2019年12月31日，基於獨立第三方估值師仲量聯行評估的公允值，有關金融資產的價值分別為人民幣153.2百萬元、人民幣176.6百萬元及人民幣200.8百萬元。因此，我們於相應期間錄得按公允值計入損益的金融資產的公允值收益分別為人民幣14.6百萬元、人民幣23.4百萬元及人民幣24.2百萬元。有關更多詳情，請參閱「財務資料—若干綜合資產負債表的說明—按公允值計入損益的金融資產」。有關金融資產的公允值乃按估值技術中所使用的重大不可觀察輸入數據計量，及其公允值的變動於我們的綜合全面收入表入賬，因此直接影響我們的經營業績。概不保證我們於日後不會產生任何公允值虧損。倘我們的公允值變動淨額出現大幅變動，則我們的經營業績、財務狀況及前景將會受到不利影響。

**我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款。**

根據有關中國法規，租賃協議訂約方均須辦理租賃協議登記備案，並就彼等租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們向獨立第三方業主租用若干物業，主要用作辦公物業。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們作為租戶訂立的45份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響我們租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構可能會要求我們將租賃協議備案以辦理登記手續，若於規定期限內未登記，則我們可能會被處以金額介乎於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款會使我們花費額外精

---

## 風 險 因 素

---

力及／或產生額外費用，彼等均會對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。登記我們作為訂約方所訂立的租賃協議需要相關租賃協議另一方採取額外行動，而這非我們所能控制。我們無法向閣下保證，我們將能夠得到租賃協議另一方的配合及我們能辦妥該等租賃協議及日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。有關更多詳情，請參閱「業務—自用的租賃物業」。

**酒店行業視商業及休閒旅遊的水平、酒店客戶供需情況及其他因素而定。**

眾多因素(其中大多數為酒店行業所共有且超出我們的控制)可對我們的業務造成影響，包括以下各項：

- 整體經濟狀況的不利發展；
- 視業務、商業及休閒旅客或旅遊團而定；
- 視會議及研討會業務而定；
- 若干國家之間的戰爭或局勢緊張、恐怖主義威脅、恐怖事件、交通出行受阻(航空公司罷工、道路封閉及邊境關閉)、極端天氣情況、自然災害、疾病爆發及健康問題、燃油成本上漲或可能影響出遊方式及減少商業及休閒旅客數量的其他因素；
- 整體市況(或會降低對一流、奢華休閒旅遊的需求或差旅需求)以及我們酒店運營及客戶居住所在的國家、地區及地方政治、經濟及市況的不利影響；
- 競爭加劇及週期性地方客房供過於求，對入住率及房費造成不利影響；
- 由於通貨膨脹、勞工成本(包括工會化的影響)、工人薪酬及保健相關成本、公用事業成本(包括能源成本)、稅項及保險成本增加導致的運營成本上漲，以及自然災害造成的意料之外的成本及其後果以及房費上漲未能抵銷的其他因素；
- 出遊方式的季節性；
- 債務融資的利率、適用性、成本及條款的變動；
- 影響工資、價格、利率或建築和保養手續及成本的稅項及政府法規變動；
- 第三方及其他旅遊中介能否吸引及挽留客戶；及
- 政府法律法規(包括貿易限制)、財政政策及分區條例的變動及相關合規成本。

該等因素會對我們的酒店運營造成重大不利影響，進而對我們的財務狀況及經營業績造成影響。

## 風 險 因 素

我們的酒店運營須受季節性及週期性波動所限，或會使我們的經營業績及財務狀況出現波動。

我們的酒店業務本質上帶有季節性。我們酒店物業錄得高收益的期間視物業的具體情況而定，主要取決於地點及所服務的客戶基礎。此外，酒店業務屬週期性，需求通常遵循有關地區或城市的整體經濟，但會出現滯後的情況。我們的酒店運營的季節性及週期性在一定程度上會使我們的經營業績及財務狀況出現波動。

我們或須承擔我們的物業或酒店遭受的虧損及損失。

我們酒店等商業物業的公共場所亦存在諸多固有風險，如發生意外、傷亡或違禁活動（如賓客服用違禁藥物、進行賭博、暴力或色情活動以及租戶侵犯第三方知識產權或其他權利等）。於我們任何投資物業發生一項或多項意外、傷亡或違禁活動，均會影響我們在客戶及賓客心目中的聲譽及令品牌形象受到負面影響，導致整體租金及出租率下跌，使我們不得不推行額外的安全措施，從而增加我們的成本。再者，倘於我們投資物業發生意外、傷亡或違禁活動，我們可能需要承擔支付成本、損失及罰款的責任。我們目前的保單未能對該等損失提供充分保障，而我們未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新保單，或根本無法續保或投購新保單。

我們的物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程。

我們的物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程。根據中國法律法規，城市新建樓宇應修建戰時可用於防空的地下室。根據全國人大於1996年10月29日頒佈及於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》及國家人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，開發商經人民防空主管部門批准，可於平時管理及使用指定為人民防空工程的區域並從中贏利。於往績記錄期，我們已訂立合約將物業開發項目的人民防空工程使用權轉讓予客戶用作車位且我們擬繼續進行此類轉讓。不過，該等區域在戰時可被政府免費徵用。倘爆發戰爭而我們項目的人民防空區域被用作公共用途，我們可能無法使用該等區域作車位，且該等區域將不再是我們的收益來源。此外，雖然我們的業務運營在所有重大方面均遵守有關人民防空工程的法律法規，惟我們無法向閣下保證今後該等法律法規不會修訂，而這可能導致我們的合規負擔及合規成本增加。我們項目的人民防空區域主要用作或將被用作車位，在我們的物業組合中佔很小比例。



## 風險因素

**物業缺乏流動性限制我們對投資組合表現的任何不利變動作出反應的能力。**

我們持有若干物業作投資用途，基於其增值潛力及租金收入作出戰略性選擇。然而，房地產市場的表現受到一些因素的影響，其中很多超出我們的控制範圍。有關更多資料，請參閱上文「一 我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市」。由於物業投資本質上缺乏流動性，我們根據全球、國家、地區及／或當地條件（財政或其他方面）銷售物業的能力有限。於該等情況下，我們無法保證我們將能夠以優惠的條款或根本不能出售我們投資組合中的物業。我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響，尤其是我們可能已投入大量的資本資源建立投資組合。

**我們應收關聯方款項及應收非控股權益款項的可收回性存在不確定性，並可能會對我們於未來的財務狀況及經營業績造成影響。**

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應收關聯方款項分別為人民幣1,188.0百萬元、人民幣908.7百萬元及人民幣1,819.2百萬元。截至相同日期，我們亦擁有應收非控股權益款項分別為人民幣127.1百萬元、人民幣127.9百萬元及人民幣702.2百萬元。應收關聯方款項主要指我們與最終控股股東控制的若干實體及我們的合營企業及聯營公司的往來賬目，應收非控股權益款項主要指與我們若干附屬公司的非控股權益的往來賬目。參閱「財務資料—關聯方交易」及本文件附錄一所載會計師報告附註28及43。我們基於（其中包括）我們的過往清償記錄、過往經驗、付款期限、當前經濟趨勢及在若干程度上我們關聯方或非控股權益持有人營運所屬的較大經濟及監管環境評估應收關聯方款項及應收非控股權益款項的可收回性，其中涉及使用我們管理層的不同判斷、假設及估計。然而，無法保證我們對未來的預期或估計將會完全準確，乃由於我們不能控制影響應收關聯方款項或應收非控股權益款項的所有相關因素。因此，應收關聯方款項或應收非控股權益款項的可收回性存在不確定性。因而，倘我們無法收回應收關聯方款項及／或應收非控股權益款項，可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

**我們為金融機構提供予客戶的按揭貸款擔保，因此若客戶拖欠付款，我們須向按揭銀行負責。**

我們的客戶可申請按揭以購買我們的物業。與市場慣例一致，我們為該等按揭擔保，直至獲發相關物業所有權證或等效證書以及以按揭銀行為受益人進行登記。擔保期通常為一至三年，且我們一般向按揭銀行存入等於或少於按揭金額5%的保證金。若客戶拖欠按揭付款，按揭銀行可扣除應付款項的存入金額，並要求我們立即支付未支付的款項。一旦我

---

## 風 險 因 素

---

們履行擔保項下的責任，銀行就會將其於按揭項下的權利轉讓予我們，而我們則享有物業的完全追索權。

由於我們於作出擔保時一般依賴銀行對客戶進行的信用評估，我們無法保證其足夠。然而即使我們自行進行評估，我們亦無法保證一個或多個客戶未來將不會對我們拖欠付款，尤其是其中很多客戶的財務或公開信息有限。有關更多詳情，請參閱「業務 — 我們的物業開發管理 — 銷售及營銷 — 付款安排」。我們亦無法保證我們將能夠估計並為拖欠作出適當的撥備。此外，倘我們運營所在的中國或地方市場的經濟狀況出現任何顯著下滑，我們客戶的收入可能會減少，隨後貸款違約風險可能會增加。於往績記錄期，我們已就若干客戶拖欠與購買我們物業有關的按揭貸款支付合共約人民幣27.1百萬元。若數個擔保付款責任同時產生，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，尤其是若物業的市值大幅貶值或現有的狀況阻止我們以優惠的條款轉售我們的物業。

**有關中國稅務機關所計算的土地增值稅可能與我們為撥備而計算的土地增值稅有所不同，這可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。**

我們開發出售的物業須繳納土地增值稅（「土地增值稅」）。根據中國稅收法律法規，中國所有從出售或轉讓土地使用權、建築物及其附屬設施獲得的收入須以物業增值30%至60%的稅率繳納土地增值稅。土地增值稅乃基於從出售物業收到的所得款項扣除可扣減開支計算。我們根據有關的中國稅收法律法規為適用土地增值稅的估計全數作出撥備。我們的估計乃基於（其中包括）我們自身分攤的可扣減費用（須待有關的稅務機關於結算土地增值稅後予以最後確認）做出。

截至最後實際可行日期，我們與有關當局就土地增值稅的計算並無任何分歧。然而，我們無法保證往後將一直如此。有關當局可能作出結論，我們須就過往負債及現有義務繳納金額更高的土地增值稅。此外，當我們擴展至現時並無業務運營的省市時，我們可能發現，由於缺乏對新市場的經驗及知識，我們原有的土地增值稅撥備將不足以覆蓋我們實際的土地增值稅責任。我們在不斷向相關機構支付差額時，我們的現金流量、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響，進而可能導致我們執行業務策略的能力受到限制。

**未來投資或收購可能對我們管理業務的能力造成重大不利影響。**

我們不時作出戰略投資或收購。然而，我們在該等項目的成功取決於我們物色合適的收購目標、按有利條款取得融資並獲得必要的監管批准的能力。若我們因監管、財務或其他限制而無法作出或被限制作出該等戰略投資或收購，我們可能無法有效實施投資或擴張策略。

---

## 風 險 因 素

---

收購一般存在多項風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關風險包括(其中包括)：

- 未能物色到合適的目標；
- 難以將目標公司的經營及人員與我們自身整合；
- 潛在干擾我們的業務經營及分散管理層注意力；
- 攤薄我們股東的權益(若我們尋求並獲取額外股本融資)；
- 盡職調查程序中未能發現不合規事件及財務或其他問題；及
- 未能獲得收購事項的預期收益及利用潛在的協同效益，影響我們自身的財務狀況。

我們過往及於往績記錄期已完成多項收購。多項因素影響成功整合及持續管理所收購業務的可能性。除所收購業務可能會產生額外成本、資源及罰款外，該等因素還包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、於新市場或環境經營的風險、適應新監管制度的難度、克服企業文化差異以及無法挽留所收購業務的人員。我們於2015年完成收購南寧華都房地產有限公司(「南寧華都」)的全部股權。於2017年，我們收到來自廣西自治區地方稅務局的通知，要求支付南寧華都因於2010年及2011年未足額繳付企業所得稅、營業稅及其他相關稅費而產生的罰款約人民幣1.4百萬元(於我們收購前發生)。我們於2017年全數繳付罰款。概無法保證我們已作出或將進行的收購事項將達致期望的策略目標、業務整合目標或無負面影響或預期外罰款的預期投資回報。倘所收購業務的經營業績未能符合我們的預期或我們產生預期外負業績，則我們或須相應於綜合財務報表內確認經營虧損及商譽或其他資產的減值變動。此外，我們無法向閣下保證我們將能按有利條款或於理想期間內作出收購或投資。亦不能保證該等收購或投資會產生預期的回報水平。此外，我們可能需要額外融資以作出該等收購及投資，這可能導致我們的債務水平上升，而股權融資可能攤薄現有股東的擁有權。任何該等因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

**未能保護我們的知識產權可能會對我們的品牌價值產生重大不利影響。**

我們依賴品牌名稱及商標建立品牌價值及知名度，且我們認為這是鞏固及建立我們市場地位的一部分。然而，品牌價值主要基於公眾認知。倘我們未能交付適合居住的安全物業，或未能遵守相關預售合約或適用的中國法律法規，遭受負面宣傳的影響，向與我們有業務往來的第三方提供持續的負面體驗，或我們被視為不道德或不負社會責任，則可能

---

## 風 險 因 素

---

削弱我們的品牌價值。即使孤立事件亦可能降低市場信任度以及從長遠而言減少對我們物業的需求。

具體而言，第三方未經授權使用或侵犯我們的品牌名稱或商標可能損害我們的品牌價值或知名度。第三方可能以損害我們於房地產行業中的品牌及聲譽的方式使用我們的知識產權。儘管我們於往績記錄期並未意識到任何相關事項發生，我們概不能保證我們的措施足以保護知識產權。我們主要依賴根據商標及版權法律法規與員工及業務合夥人所訂合同來保護知識產權。有關更多資料，請參閱「業務 — 知識產權」。儘管我們採取了預防措施，概無或完全不能保證我們將能夠及時察覺所有侵佔或未經授權使用我們的品牌名稱及商標的行為。我們亦無法保證能夠在我們所提起的執法訴訟中獲勝。為保護知識產權而提起的訴訟及／或所需的相關法律程序可能十分耗時、價格昂貴且分散我們的資源及管理層的經營注意力。從短期來看，我們的業務、財務狀況及經營業績可能遭受重大不利影響；而從長遠來看，未能保護我們的知識產權可能降低我們的競爭力及市場份額。

**物業代理公司是我們的重要銷售合作夥伴，負責與我們自銷團隊銷售及推銷我們的若干物業開發項目，而其表現可能不符合我們的期望。**

於往績記錄期，除了自銷團隊外，物業代理公司亦是我們銷售的重要合作夥伴，幫我們銷售及推銷我們的物業若干開發項目。我們基於代理公司的市場聲譽、資歷、擬定的銷售及營銷計劃、價格及往績記錄等因素選擇及僱用物業代理。由於我們僱用的物業代理為獨立第三方，我們無法向閣下保證其已於所有重要方面遵守與物業銷售有關的中國法律法規。若我們的物業代理未能遵守該等中國法律法規，尤其是與聲明及保證或銷售及營銷活動有關的法律法規，我們的品牌價值可能會受到重大不利影響。我們亦可能會失去我們的一部分客戶，長期來看可能會失去市場份額。此外，我們無法保證我們的物業代理的表現將達到我們的專業及效率的標準。我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響，且於尋求替換不適合銷售及推銷我們的物業的物業代理時，會產生額外的成本。

**我們物業的不當宣傳可能會招致罰款、削弱我們的銷售及市場營銷努力、損害我們的品牌及對我們業務造成重大不利影響。**

作為中國物業開發商，我們須遵守與我們物業開發項目的營銷及促銷、我們業務及我們品牌形象有關的多項法律法規。於往績記錄期，曾發生若干不合規事件，內容有關未能遵守中國廣告法的若干規定。有關更多詳情，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 遵守法律法規 — 4.違反中國廣告法」。任何不當或虛假宣傳可能會使我們其他披露、宣傳、備案及刊物存疑，損害我們的品牌及聲譽，並因此對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大

## 風 險 因 素

不利影響。此外，倘我們任何廣告被視為不真實，則我們將會被處以罰款及將會被責令停止廣告、糾正過往虛假宣傳及澄清真實狀況。

**若我們未能根據相關土地出讓合同所載條款於規定期限內支付土地出讓金或開發物業，我們可能被中國政府罰款或沒收土地。**

根據中國法律，若我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業項目，包括與支付地價、土地的指定用途以及物業開發的開始及完成時間有關的條款，政府當局可發出警告、施加處罰及／或發出沒收土地的命令。具體而言，根據中國現行法律，若我們未能於規定期限前支付任何尚未支付的土地出讓金，我們可能需繳納滯納金或面臨政府收回土地。若我們未能在土地出讓合同規定的開始日期起一年內開始開發，中國相關土地局可向我們發出警告，並就閒置土地徵收最高為地價20%的罰款。若我們在土地出讓合同規定的開始日期起兩年內未開始開發，則中國相關土地局可無償沒收我們的土地使用權，惟開發延誤乃因政府行為或不可抗力因素造成則作別論。此外，若物業開發商根據土地出讓合同規定的期間開始發展物業，但未經政府批准而暫停一年以上，且屬以下兩種情況之一：(i)已發展的土地面積佔土地總面積不足三分之一；或(ii)總投資金額佔項目計劃總投資不足四分之一，則土地可能被視為閒置土地，並可能面臨被沒收的風險。

為進一步加強土地供應調控，國土資源部於2007年9月發佈新通知，規定開發商須按照土地出讓合同的條款開發土地，且限制或禁止違規開發商參與日後土地拍賣。於2008年1月，國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。於2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》，並於2012年7月1日生效。該等新增措施或會令土地主管部門在閒置土地完成規定的整改程序前無法接受任何新土地使用權申請或辦理所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。有關相關中國法律法規的更多詳情，請參閱「監管概覽—房地產項目開發—房地產開發項目動工」。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，根據我們收到的確認函及向相關政府當局作出的諮詢，我們並無擁有任何獲政府當局認定為閒置的土地，亦無收到任何要求我們支付閒置土地費的通知。然而，我們無法向閣下保證，今後將不會出現導致土地被收回或物業開發完工延誤的情況。若土地被收回，我們將無法繼續在被沒收的土地上開發物業，亦無法收回最初為獲得相關土地而產生的成本，或截至土地被收回之日已產生的開發成本

---

## 風 險 因 素

---

及其他成本。此外，我們無法向 閣下保證，有關閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的法規今後不會變得更具限制性或懲罰性。若我們因項目開發延誤或其他因素而未能遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們可能失去開發項目的機會以及過往對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**倘我們未能有效實行及／或執行我們內部控制政策，我們或會面臨罰款或處罰。**

以往，我們曾於往績記錄期出現若干不合規事件。有關更多詳情，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 遵守法律法規」。我們已實施若干內部控制措施，以加強我們的內部控制及風險管理體系，以防該等不合規事件日後再次發生。有關更多詳情，請參閱「業務 — 內部控制」及「業務 — 風險管理」。然而，我們無法向 閣下擔保我們的內部控制措施將會有效或日後不會出現任何不合規事件。此外，監管我們行業的中國法律、規例或規則，尤其屬地方級別的，甚為複雜且一直在不斷變化，故我們無法向 閣下保證，倘我們未能及時適應監管環境的變化，或根本不能適應有關變化，我們不會因不合規事件或其他而面臨罰款或處罰。倘我們未能做到，有關過失帶來的結果及影響或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**遵守有關環保及保存古物古跡的中國法律法規，可能延誤我們物業開發項目的進度並帶來額外成本。**

我們須遵守有關環保及保存古物古跡的多項法律法規，有關法律法規實際上禁止及限制在若干地區進行物業開發。有關更多資料，請參閱「監管概覽—環境保護」。在理解該監管制度時，我們可能產生額外合規成本，導致利潤率下降，並對我們的經營業績造成重大不利影響。我們亦可能被迫推遲建設計劃及無法按時完成物業，令我們的聲譽及未來獲得商機的途徑受到影響。有關更多資料，請參閱上文「— 我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成」。

隨著中國環保意識增強，我們預計中國政府將繼續頒佈日益嚴格的環境法律法規。我們亦相信，我們與我們的環境影響評級報告將以高標準評估，以遵守監管制度。我們預計該等發展一般將增強我們的項目開發成本。此外，若公眾認為我們在環境問題上不承擔社會責任，隨之而來對我們聲譽的損害可能降低我們的品牌價值。有關更多資料，請參閱上文「— 未能保護我們的知識產權可能會對我們的品牌價值產生重大不利影響」。

## 風 險 因 素

**我們或不能成功執行我們的業務策略。**

我們的董事及管理層基於(其中包括)其對業務、市場狀況及監管環境的判斷制訂業務策略。然而，我們受到與執行業務策略及達成預期經濟效果相關的不確定因素影響。我們可能受到我們控制範圍之外的因素阻礙，如來自行業內其他同行的競爭壓力、缺乏合資格且有經驗的人員、自然災害、在獲得所需的許可證、執照及證書方面存在困難、延遲建設及物流方面的困難。除上述因素外，我們可能不能獲得市場認可及品牌認知。我們亦或不能準確估計客戶偏好以及恰當調整我們的產品供應。由於我們預期以經營活動所得現金流量及[編纂]所得款項為執行業務策略自行撥付資金，我們的盈利能力及流動資金將在我們未實現預期經濟業績時受到重大不利影響。未能成功執行我們的業務策略可能削弱我們的長遠競爭力並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的成功取決於能否留住高級管理層團隊成員及關鍵人員。**

我們未來的持續成功取決於我們高級管理層團隊的努力。由於他們擁有物業開發、施工、設計、銷售與營銷等關鍵領域的行業專長、知識或經驗，失去他們的服務可能對我們增長及持續發展業務的能力產生重大不利影響。我們的高級管理層全體成員的平均房地產行業經驗為15年以上。有關我們董事及高級管理層的更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。若我們的高級管理層的任何或全部成員憑藉其專業、業務聯繫及對我們業務運營的深入了解而加入或成立競爭業務，我們未必能估計損害的程度或無法對此進行彌補。意外的辭職也可能使主要業務失去監管並對我們業務策略的實施產生重大不利影響。無法保證我們能夠及時招聘資質相當的人才或根本無法招到替代人才，原因是本行業對資深管理人士的爭奪十分激烈。

**我們或會捲入申索、糾紛及法律訴訟，可能對我們的財務狀況造成不利影響，分散管理層的注意力，並損害我們的聲譽。**

我們或會直接或間接捲入有關承包商、監管機構、業務夥伴及客戶等參與我們物業開發項目的各方的申索、糾紛及法律訴訟。該等申索、糾紛及法律訴訟可能與合約保證糾紛、僱傭及知識產權等事宜有關。例如，我們物業的早期買家可能聲稱我們在物業開發項目的後續規劃和發展中未履行我們的聲明和保證。有關更多資料，請參閱「— 我們面對與預售有關的合約及法律風險」。我們亦可能面臨買家或其他第三方有關我們的物業定價慣例及／或相關工程的申索、糾紛及法律訴訟。我們無法保證今後不會牽涉任何重大糾紛或法律訴訟，而捲入此類糾紛或訴訟可能對我們的業務、財務狀況及品牌產生重大不利影響。任何針對我們提出的申索、糾紛及法律訴訟，不論是否有充分理據，均可能產生大量成本

## 風 險 因 素

並分散資本資源和管理層注意力。不論我們是否勝訴，我們的聲譽均可能受損，進而對我們的業務和品牌價值產生重大不利影響。

**未能按中國法規規定向多項僱員福利計劃作出足夠供款或會令我們被處以罰款。**

於中國運營的公司須參與多項僱員福利計劃，如養老保險、失業保險、醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金，並按僱員薪金(包括花紅及津貼)的若干百分比向該等計劃作出供款，供款上限為公司經營業務所在地區的地方政府不時規定的最高金額。於往績記錄期，我們未能及時為我們若干合資格僱員足額繳交社保供款。我們亦未能為我們若干合資格僱員開設住房公積金賬戶，及未能及時為我們若干合資格僱員足額繳納住房公積金供款。於往績記錄期，我們估計2017年、2018年及2019年按相關機構規定須補償的尚未結清社保及住房公積金總額分別約為人民幣4.7百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣3.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們涉及有關事件的大多數附屬公司已收到有關政府機關的書面確認函，確認就未繳足的社保及住房公積金供款而言，我們並無任何尚未結清的社保及住房公積金供款及／或並無向我們施以處罰的記錄。誠如我們中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，該等政府機關擁有出具相關確認函的適當權力。我們中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，根據相關政府機關作出的確認，我們相關附屬公司就有關事件將被發出確認函的相關政府機關處以行政罰款的風險微乎其微。我們董事認為，事件對我們並無造成重大經營或財務影響，因此，我們並無於財務報表內計提任何撥備。然而，本集團無法確認有關地方政府機關將不會要求我們於指定時限內支付尚未償還款項或徵收滯納金或向我們處以罰款，而該等情況或會對我們財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**出售附屬公司收益屬非經常性質。因此，我們於未來未必會錄得該等收益。**

於2017年、2018年及2019年，我們出售附屬公司分別錄得收益人民幣1.8百萬元、人民幣99.1百萬元及人民幣59.3百萬元。有關背景的更多詳情及我們出售附屬公司的收益的詳情，請參閱「財務資料 — 若干綜合全面收入表項目的說明 — 其他收益淨額」及本文件附錄一內所載會計師報告附註12及42。儘管2017年、2018年及2019年的有關收益對我們於該等年度錄得的溢利有影響，然而，彼等屬非經常性質。因此，我們未必於未來錄得該等收益，從而可能對我們的盈利能力造成不利影響。

**我們的保險可能不足以覆蓋與我們業務相關的風險。**

我們按相關中國法律法規所規定，購買及維持我們認為屬業內標準商業慣例的保險。我們一般不會對我們的物業開發項目投購有關由自然災害、戰爭、內亂、恐怖主義行為或



---

## 風險因素

---

其他不可抗力情況造成的中斷或損害的保險。有關我們購買保單的更多資料，請參閱「業務 — 保險」。我們不能保證我們的保單會為我們業務經營的所有風險提供充足的保障。我們在保險覆蓋範圍不足的情況下可能需要承受損失。若我們產生大筆我們保單並無覆蓋的虧損及負債，我們可能產生高額費用及導致資源分散，從而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 我們或不能繼續收取政府補貼或津貼。

我們的盈利能力或受我們所收取的政府補貼或津貼影響。於往績記錄期，我們於2017年、2018年及2019年分別收取若干一次性政府補貼人民幣10.4百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣0.8百萬元。請參閱「財務資料 — 若干綜合全面收入表項目的說明 — 其他收入」。由於該等政府補貼及津貼乃由相關政府機關全權酌情及根據相關中國法律法規及政策而授出，我們無法向閣下保證我們於日後將能夠收取政府補貼或津貼，或根本無法收取。我們獲授政府補貼或津貼的波動可能會對我們的盈利能力造成重大影響，從而對我們財務狀況及經營業績造成重大影響。

### 我們可能遭遇信息技術系統故障或中斷。

我們依賴我們的信息技術系統來管理主要運營功能，如處理金融數據及協調本集團層面與地方層面團隊之間的業務運作。然而，我們無法保證日後不會發生因電力故障、計算機病毒、硬件及軟件故障、通信故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似情況而造成對我們信息系統的損害或干擾。我們可能在恢復任何受損信息技術系統，或遵守相關法律法規的任何有關資料保護規定時產生高額費用。我們信息技術系統的故障或中斷以及機密資料的丟失或洩露均可能導致交易錯誤、處理事務低效及客戶與銷售流失。我們的業務及經營業績可能因此遭受重大不利影響。

## 與房地產行業有關的風險

房地產行業受到中國政府的嚴格監控，而我們或無法以業務上盈利的方式適應新的法律法規。

中國政府嚴格監控房地產行業並不時頒佈與我們業務相關的新法律法規。其中包括，中國政府可能減少物業開發的土地供應，對跨境投融資實施外匯限制，對外商投資進行限制。該等可用於抑制房地產過熱的政策可能減少我們物業的市場需求。頒佈以監管其他經濟領域的法律法規也可能對本行業產生間接影響；例如，中國政府可能因應國民經濟增長而提高基準利率。這可能實際上增加我們客戶的按揭利率及我們融資成本。有關更多

---

## 風險因素

---

資料，請參閱「與我們業務有關的風險—加息會對客戶的按揭利率和我們的融資成本造成影響。」。同時無法保證中國政府日後不會頒佈新的並附帶更多限制的措施，或我們能夠預料並且提前做好應對該等變化的準備。我們可能無法以業務上盈利的方式適應及順應監管環境。

**若中國政府限制我們進行預售的能力，我們可能失去我們物業開發項目的主要資金來源。**

我們的預售所得款項是我們物業開發項目的主要資金來源。然而，中國人民銀行於2005年8月發佈《2004年房地產融資報告》，建議中止預售物業的操作。理據是預售可能導致市場風險及交易不合規。我們無法保證中國政府日後不會採納這項建議或對預售施加其他限制。根據中國現行法律法規，我們在開始預售前需達到若干條件。此外，我們僅可將預售所得款項用於撥付該預售相關物業的建造。倘中國政府實施禁止或進一步限制預售行為，我們可能被迫另尋撥付物業開發項目的資金來源。我們未必能以有利的條款獲得其他資金來源或根本不能獲得其他資金來源，而我們可能遭遇對我們業務及經營業績產生重大不利影響的情況。

**外商投資限制可能對我們投資於中國附屬公司的能力產生重大不利影響。**

為抑制房地產行業過熱，中國政府力求監管房地產的外商投資。例如，商務部於2008年6月18日頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，授權相關部門核查房地產開發項目的外商投資備案文件。這實際上限制我們通過股東貸款籌集撥付中國附屬公司資金的能力。我們亦必須取得相關部門的批准並向商務部登記方可向我們的中國附屬公司進行股權出資。辦理該等手續耗費時間，可能延誤我們執行對時機及市場波動敏感的業務策略。

無法保證中國政府日後不會頒佈會對我們投資於中國附屬公司的能力產生重大不利影響的法律法規。中國政府可能對成立外資房地產企業施加其他條件並收緊外匯控制。該等措施可能對我們投資於中國附屬公司的能力產生重大不利影響，進而有損我們的業務增長。我們的中國附屬公司或被迫尋找其他資金來源，而獲取該等來源的有關條款可能不利或根本無法獲得該等來源。

**我們或無法與其他物業開發商有效競爭。**

我們經營現有業務或計劃經營現有業務所在省市的房地產市場競爭非常激烈。有關我們在中國市場面臨的競爭的更多詳情，請參閱「行業概覽—競爭格局—我們的排名」。我

## 風險因素

們的競爭對手包括全國性、區域性及地方性等不同規模的房地產開發商。他們可能比我們擁有更雄厚的資本資源，更廣泛的銷售及分銷網絡，更高的品牌知名度，更成熟的區域及地區市場專業知識，更強大的財務、技術、營銷及公關資源。該等房地產開發商在土地、融資、原材料、資深管理人才和熟練勞工等方面的爭奪中比我們處於更加有利的地位，尤其是我們佈局的若干中國核心城市。我們也可能會發現在某段時間擁有成功往績記錄的承包商，在出售我們物業方面面臨困難，在申請及續領政府批准時出現延誤和吸引或保留有才能僱員的成本增高的情況愈見愈少。我們為獲得市場接受及品牌認可所作的努力可能需要我們降低物業價格，而競爭壓力卻穩步提高我們的銷售成本。無法保證我們能將額外成本轉嫁予我們的客戶。誠然，由於我們的成本可能需待預售後方會增加，屆時已經與預售客戶協定購買價並無法更改，故我們轉嫁成本的能力受到限制。未能有效競爭可能降低我們的銷售及蠶食我們的市場份額，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及競爭地位產生重大不利影響。

**我們面對在尚處於調整優化階段的行業經營相關的風險。**

由於中國房地產行業尚處於調整優化階段，而快速變動（不論為監管或市場）可在短時間內發生，投資者可能被勸阻收購物業。投資者未必會掌握有關變動或瞬息萬變市場的足夠或準確資料，以作出全面知情決定。其他可能勸阻投資於房地產的因素包括可供選擇的按揭融資方案不多，有關強制執行業權的法律存在不確定性，住宅物業流動性不足的二級市場。儘管近年對私人住宅物業的需求有所增加，但房地產市場經歷過起伏及價格波動。供應過剩的風險也可能隨著房地產投資能夠及經常成為投機而於若干市場顯現出來。我們面臨在此業務環境下經營的相關風險。上述任何因素均可能減少對我們物業的需求。我們可能被迫壓低價格，導致毛利下降，對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

### 與中國有關的風險

**我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。**

我們的所有業務經營均位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。中國經濟與大多數發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管制。於1978年開始採取改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自此，中國經濟一直在向具有社會主義特色的市場經濟轉變。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場機制。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會

---

## 風 險 因 素

---

因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程及法律法規或其詮釋或實施的任何變更均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間地區之間的發展增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府定期實施多項措施擬減緩中國政府認為將會過熱的若干經濟行業。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會產生作用。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，亦可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國經濟增長亦可能受到與美國的貿易戰的負面影響及英國退出歐盟（「脫歐」）而引致的潛在影響。於2018年，唐納德·特朗普總統管理下的美國政府對從中國進口的多類商品徵收數輪關稅，而作為回應，中國對美國商品徵收規模相近的關稅。2019年5月貿易戰升級，美國將價值2,000億美元的中國商品的關稅由10%提高至25%，而作為回應，中國對價值600億美元的美國商品增加關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司進口若干敏感的美國商品。於2019年8月，美國財政部將中國列為貨幣操縱國。於2019年9月1日，美國對價值超過1,250億美元的中國商品徵收進一步關稅。於2019年9月2日，中國就進口關稅向世界貿易組織對美國提出申訴。貿易戰對全球市場產生極大的不確定性和不穩定性。於2020年1月15日，中美兩國政府簽訂了中美經貿協議（「第一階段協議」）。根據第一階段協議，美國同意撤銷對中國產品加徵的部分關稅，中國承諾增加購買美國商品和服務，雙方承諾進一步改善各種貿易問題。儘管貿易戰暫緩，但兩國政府是否會遵守第一階段協議，並成功緩解貿易緊張局勢還需拭目以待。如果任何一方政府違反第一階段協議，很可能會採取強制行動，貿易緊張局勢將會加劇。此外，全面解決貿易戰還需作出更多讓步。全面解決貿易戰的路徑尚不明確，而貿易戰可能對中國經濟及我們客戶營運所在的行業帶來的持續影響尚不確定。在亞洲及其他新興市場，若干國家認為日益上漲的通脹壓力是由自由貨幣政策或過度的外資流入（或是兩者共同作用）導致。在英國，於2016年6月發起的就英國與歐盟的成員關係去／留的全民公投，公投結果支持脫歐。於2019年10月簽訂脫歐協議後，英國於2020年1月31日正式退出歐盟。英國與歐盟將在截至2020年12月31日的過渡期內進行協商，其中包括貿易協議的詳情。鑒於並無先例及協商存在不確定性，脫歐的影響

## 風險因素

仍具有不確定性。脫歐會或可能會繼續對全球市場帶來負面經濟影響及加劇其不穩定性，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。

**中國法律法規對貨幣兌換的管制或會限制我們償付外幣計值債務的能力。**

目前，人民幣無法自由轉換為外幣，且外幣匯兌及匯出受中國外匯法規所限。我們的絕大部分收益以人民幣計值。根據我們現時公司架構，我們的收入主要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或償付其他外幣計值債務(如有)的能力。此外，自2010年以來，中國人民銀行多次調整主要銀行的人民幣存款準備金率，先上調(至21.5%的峰值)，最近下調至13.0%(就大型機構而言)及11.0%(就小型銀行而言)的當前水平，自2019年9月16日起生效。

根據現行中國外匯法規，只需遵循若干程序要求，即可兌換經常項目交易中的人民幣，而無須國家外匯管理局事先批准。該等經常項目交易的例子包括利潤分派及利息支付。然而，資本項目交易則需獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本項目交易的例子包括外商直接投資及償還貸款本金。概不保證中國政府未來在尋求調節經濟時不會限制經常項目交易能夠使用的外幣。該等限制或會限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣以支付股息或償付我們可能擁有的外幣計值債務的能力。此外，對我們與中國附屬公司間資金流動的限制或會限制我們為中國附屬公司提供融資以及把握商機以應對市場狀況的能力。

**匯率波動可能會對 閣下的投資造成重大不利影響。**

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策以及國際及國內政治經濟形勢變動的影響。自1995年至2005年7月20日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供需及參考一籃子貨幣而在受規管的範圍內浮動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行檢討，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日圓及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場機制及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣國際化的推進，中國政府或會公佈匯率制度的進一步變動，我們無法向 閣下保證未來人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們絕大部分收益、負債及資產以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的任何重大匯率變動均可能對股份應付股息的價值及金額造成不利影響。例

---

## 風 險 因 素

---

如，人民幣兌港元大幅升值可能令[編纂]所得款項或未來為我們業務提供資金進行融資的所得款項所兌換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值將增加可能導致我們以人民幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少我們支付股息或開展業務運營可用的現金金額。

### **中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。**

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。作為回應，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業需求可能有所下降。

### **中國法律制度的不確定性或會限制 閣下受到的法律保障。**

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東受到的法律保障。由於我們的所有業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新且已公佈的裁決數量有限。因此該等法律法規的實施及詮釋具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規， 閣下受到的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額費用並造成資源及管理層精力分散。

### **閣下向我們、於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或執行海外判決時可能會面臨困難。**

本公司於開曼群島註冊成立。我們的所有資產均位於中國，且所有董事及高級管理層於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外地方向我們或我們的董事或高級管

---

## 風 險 因 素

---

理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的條約。因此，於其他司法權區獲得的法院判決可能難於或不可能獲得中國認可及執行。

此外，於2006年7月14日，中國與香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「該安排」）。根據該安排，倘香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和執行該判決。同樣地，倘中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，倘爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國執行由香港法院裁定的判決。於2019年1月18日，中國與香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商案件判決的安排》（「新安排」）。新安排將擴大該安排下中國內地與香港兩地相互執行判決的範圍。對於根據該安排須由訂約方以書面形式約定選擇司法管轄地以便所選擇的司法管轄地對某事項具有唯一管轄權的情形，新安排規定原審法院可根據若干規定未經訂約方同意而行使管轄權。新安排在生效後將取代該安排。然而，截至最後實際可行日期，新安排尚未生效，且並無明確具體生效日期。該安排繼續適用，故投資者可能難以甚至無法對我們位於中國的資產或我們的董事或高級管理層執行香港法院的判決。

**我們根據企業所得稅法可能被視為一間中國居民企業，須就我們的全球收入按25%的稅率繳納稅項。**

根據於2008年1月1日生效及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率將一律劃為25%。根據企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務運營、人員、會計及財產等方面實施有效管理及控制的組織機構。

於2009年4月22日，國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》（「82號文」）（於2017年12月29日修訂），當中載列確

## 風 險 因 素

定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求，「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「第45號公告」)，該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了釐定居民狀況及管理釐定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就本集團全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

**根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓我們股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。**

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收條約或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息，按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息，一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何減免。

儘管我們所有業務運營位於中國，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為中國境內來源產生的收入，及因此倘我們被視為中國居民企業是否須繳納中國所得稅並不明確。倘中國就轉讓我們股份所變現的收益或派付予我們非中國居民投資



## 風 險 因 素

者的股息徵收所得稅，則閣下於我們股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，其居住的司法管轄區與中國訂有稅收條約或安排的股東可能不符合資格享有該等稅收條約或安排項下的利益。

**關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令本集團遭受中國政府罰款或制裁，包括限制我們中國附屬公司向我們派付股息或作出分派的能力及限制我們增加於其中國附屬公司投資的能力。**

國家外匯管理局於2014年7月頒佈37號文，廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號文及其實施規則，中國居民（包括中國機構及個人）須就其於就透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資或透過特殊目的公司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資，向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司所需資料發生變動時，如其中國居民個人股東、名稱、運營期或其他基本資料發生變動或中國個人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併或分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。根據13號文，自2015年6月1日起，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能導致限制我們中國附屬公司進行外匯活動（包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算），亦可能導致有關境外公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

我們致力於遵守並確保我們受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東未來未能遵守該法規下的有關規定可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分了解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必經常能夠迫使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

**中國法律法規就外國投資者收購部分中國公司制訂更為複雜的程序，可能使本集團透過於中國的收購事項尋求增長更為困難。**

包括併購規定、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「安全審查規定」）在內的多項

## 風 險 因 素

中國法律法規，已制訂多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動之審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者透過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。倘發現我們就於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將具有廣泛權限處理有關違反，包括徵收罰款、撤銷營業及運營執照、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們業務運營遭受重大中斷，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則本集團透過權益或資產收購、注資或透過任何合約安排或無法成功收購該公司。我們可能部分透過收購於我們所屬行業經營的其他公司來實現業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何所規定的批准程序(包括商務部的批准)可能會對完成有關交易造成延遲或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

### 與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無市場，[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與[編纂](代表包銷商)磋商釐定，指示性[編纂]範圍及[編纂]與[編纂]後我們股份的市價可能大不相同。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i) 股份將形成交投活躍或流動的市場；或(ii)倘形成該交易市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。股份的成交量及成交價或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動(不論彼等作出估計所依據資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；

## 風 險 因 素

- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者將因[編纂]而遭受即時大幅攤薄，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄。

倘[編纂]遠遠超出我們的有形資產淨值減去總負債後的每股價值，而潛在投資者在[編纂]中購買我們的股份將遭受即時攤薄。倘若我們於緊隨[編纂]後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條，該條規定，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干除外情況所限。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可能需要通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金為日後的業務運營收購或擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可能賦帶較當時股東所享有者優先的權利及特權。

未來大量出售或預期將大量出售我們的股份可能影響其市價。

我們股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持我們的股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於「包銷 — 包銷安排及開支」。然而概無保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

我們日後或不會就股份宣派股息。

宣派股息由董事會建議作出，及任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能釐定為重要的其他因素。有關更多資料，請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。

---

## 風 險 因 素

---

我們的管理層對[編纂]所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

我們的管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理人員，因而對於我們[編纂]所得款項淨額的具體使用，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受我們的大綱、組織章程細則、公司法及開曼群島適用的共同法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在司法權區的法律有所不同。因此，少數股東或不會與根據香港或該等其他司法權區法律同樣享有相同權利。有關保護少數股東的公司法概要載於「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—3.開曼群島公司法」。

我們的控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在[編纂]中認購我們股份的股東的利益一致。

緊隨[編纂]後，我們控股股東將直接或間接控制本公司股東大會中[編纂]%的表決權的行使。有關更多資料，請參閱「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。我們的控股股東可在決定任何企業交易的結果或其他提交予我們的股東以供批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)上擁有重大影響力。該擁有權的集中可能阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當我們的控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護彼等利益的機會。

由於我們[編纂]的定價與交易之間有若干天時間差，我們[編纂]的價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]。

我們股份的[編纂]將於[編纂]釐定，定價日預期為[編纂]。然而，我們的股份不會於[編纂](預期為[編纂])前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因[編纂]至[編纂]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

## 風險因素

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及包銷商或彼等各自任何聯屬人士或顧問編製，亦未經我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及包銷商或彼等各自任何聯屬人士或顧問獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效或公開刊載的資料與市場慣例的差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體而編製的數據相比較，因而不應依賴。此外，概不保證該等數據乃按與其他來源所呈列的類似數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的重要程度及對其依賴程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預算」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述因其與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務或其他聯交所規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下須細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下而考慮或倚賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

於本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或未必真實的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並無就媒體中任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，概不對本文件中所載財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因而，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應倚賴本文件所載資料，而不應倚賴報章或其他媒體報導中的資料。

## 豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，本集團已尋求豁免嚴格遵守以下上市規則的相關條文。

### 管理層留駐

根據上市規則第8.12條的規定，發行人須有足夠的管理層留駐香港，此一般指至少須有兩名執行董事長居香港。我們並無足夠管理層留駐香港，以符合上市規則第8.12條的規定。由於我們總部及主要業務經營位於中國，而我們管理層駐紮中國更能克盡厥職，因此，我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條且聯交所已向我們授予該豁免，前提條件(其中包括)為：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表，即我們的執行董事兼聯席公司秘書唐國鐘先生(「唐先生」)及我們的聯席公司秘書吳詠珊女士(「吳女士」)，作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。吳女士為香港常駐居民。各授權代表將可應聯交所要求於合理時限內於香港與聯交所會面，並將可隨時通過電話、傳真及電郵方式聯繫。各授權代表獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司，而吳女士亦已獲授權代表本公司於香港接收法律程序文件及通知；
- (b) 當聯交所有意就任何事宜與董事進行聯繫，授權代表均有方法隨時及時聯繫我們的董事(包括獨立非執行董事)。於收到要求時，我們非香港常駐居民的董事均持有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，並可於合理時限內與聯交所會面。各董事均已向授權代表提供其移動電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事預期會外遊，彼將向授權代表提供其住宿地址的電話號碼或保持移動電話可隨時聯絡。各董事及授權代表均已向聯交所提供彼等各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (c) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任新百利融資有限公司作為我們的合規顧問，其將可隨時與我們的授權代表、董事、本公司的高級管理層及其他行政人士聯絡，及將作為聯交所與我們的另一溝通渠道；及
- (d) 聯交所與董事之間的會面可透過授權代表或合規顧問安排進行，或於合理時限與董事直接進行會面。倘我們授權代表及／或合規顧問有任何變動，我們將及時知會聯交所。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

### 聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司的秘書必須具備履行公司秘書職責所需的知識及經驗，及符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會會員、律師或大律師(定義見《法律執業者條例》)或執業會計師(定義見《專業會計師條例》)；或(ii)為一名聯交所認為在學術或專業資格或相關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已委任唐先生和吳女士擔任我們的聯席公司秘書。唐先生為我們的執行董事，有關其履歷資料的更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」。吳女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，故符合上市規則第3.28條及第8.17條的規定。由於唐先生尚未擁有上市規則第3.28條所規定的資格，因此其無法獨自完全履行上市規則第3.28條及第8.17條所規定的上市發行人的公司秘書的職責。

因此，我們已就委任唐先生為我們的聯席公司秘書向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，而聯交所已授出相關豁免。為向唐先生提供支持，我們已委任吳女士擔任聯席公司秘書協助唐先生，任期由[編纂]起計為期三年，以使其獲得履行職責所需的相關經驗(按照上市規則第3.28(2)條規定)。

倘及當吳女士不再提供相關協助時，有關豁免將立即撤回。於三年期屆滿前，我們將聯絡聯交所，以便其評估唐先生在三年期間擁有吳女士的協助後是否已取得上市規則第3.28條界定的相關經驗，從而無需進一步豁免。

### 關連交易

我們已訂立若干交易，而該等交易於[編纂]後將構成上市規則項下本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第十四A章就「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」中披露的持續關連交易的公告規定。有關詳情，請參閱「關連交易」。

### 往績記錄期後的收購事項

根據聯交所發出的指引信HKEX-GL32-12(「GL32-12」)及上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條，新上市申請人須於上市文件所載的會計師報告中載入自上市申請人最近期經審核財務報表日期以來已收購、同意收購或擬收購的任何附屬公司或業務於以下期間的業

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

績及資產負債表：於緊接上市文件刊發前三個財政年度各年；或自有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期起（倘上述於是次刊發前三年內發生）；或聯交所可接納的更短期間。

自往績記錄期結束後，本集團為擴展業務已收購或訂立協議收購下列若干公司（統稱「目標公司」）的股權（「收購事項」）：



## 豁免嚴格遵守上市規則

序號	目標公司	對手方	目標公司的 主要 業務活動	目標 公司的 成立日期	已收購/ 擬收購 股權百分比	註冊資本或預期待註冊資本 及收購完成後股權	收購狀態	已付或預期將支付的 代價金額以及代價基準	收購的原因
1.	南寧陽正煦光 房地產開發有 限公司(「南 寧陽正」) <small>(附註 1)</small>	南寧正瀾陽投 資有限公司 (「南寧正 瀾」)	物業開發	2020年 1月26日	41%	截至最後實際可行日期為 人民幣400.0百萬元，其預 期將增至人民幣1,000.0百 萬元，由我們的全資附屬 公司廣西唐潤擁有41%、 南寧正瀾陽擁有39%及一 名獨立第三方擁有20%。 收購完成後，南寧陽正將 成為本公司的附屬公司。	於2020年3月16日簽署合 作協議。收購預期待於 2020年7月底完成。	約人民幣410.0百萬元 元，乃經公平磋商以 及參考南寧陽正的經 擴大註冊資本後釐 定，並預期待於2020 年7月底以現金結算。	訂約方擬共同開發南 寧陽正將收購的地塊

## 豁免嚴格遵守上市規則

序號	目標公司	對手方	目標公司的 主要 業務活動	目標 公司的 成立日期	已收購/ 擬收購 股權百分比	註冊資本或預期註冊資本 及收購完成後股權	收購狀態	已付或預期將支付的 代價金額以及代價基準	收購的原因
2.	台州天順企業 管理有限公 司(「台州天 順」)	台州天榮置 業有限公司 (「台州天 榮」)	項目公司的 控股公司	2020年 4月17日	49%	人民幣0.1百萬元，其將 由我們的全資附屬公司浙 江唐盛擁有49%以及台州 天榮擁有51%。收購完成 後，台州天順將成為本公 司的合營企業。	於2020年5月14日簽署合 作協議。收購預期將於 2020年9月底完成。	總代價乃經公平磋商 以及參考項目公司將 收購的初始開支及地 塊的土地出讓金後釐 定。	訂約方擬共同開發將 由項目公司台州天順 全資附屬公司收購的 地塊。

## 豁免嚴格遵守上市規則

序號	目標公司	對手方	目標公司的 主要 業務活動	目標 公司的 成立日期	已收購/ 擬收購 股權百分比	註冊資本或預期註冊資本 及收購完成後股權	收購狀態	已付或預期將支付的 代價金額以及代價基準	收購的原因
3.	余姚華川置業有限公司 (「余姚華川」)	浙江嘉豐房地產開發有限公司 (「浙江嘉豐」)	物業開發	2020年 3月2日	50%	人民幣10.0百萬元，將由我們的全資附屬公司浙江唐盛以及浙江嘉豐各自擁有50%。收購完成後，余姚華川將成為本公司的合營企業。	於2020年4月29日簽署合作框架協議。收購預期將於2020年8月底完成。	總代價將經公平磋商以及參考余姚華川將收購的初始開支及地塊的土地出讓金後釐定。	訂約方擬共同開發余姚華川將收購的地塊。
4.	龍海茂唐置業有限公司 (「龍海茂唐」) (附註2)	廈門晉澤企業管理有限公司 (「廈門晉澤」)	物業開發	2020年 3月19日	31%	截至最後實際可行日期為人民幣10.0百萬元，其預期將增加，且將由我們的全資附屬公司漳州唐潤房地產開發有限公司(「漳州唐潤」)擁有31%、廈門晉澤擁有49%以及一名獨立第三方擁有20%。收購完成後，龍海茂唐將成為本公司的合營企業。	於2020年3月16日簽署合作框架協議。收購預期將於2020年7月底完成。	總代價將經公平磋商以及參考龍海茂唐將收購地塊的土地出讓金後釐定。	訂約方擬共同開發龍海茂唐將收購的地塊。
5.	福州慶南唐茂房地產開發有限公司 (「福州慶南唐茂」) (附註3)	廈門呈軒房地產開發有限公司 (「廈門呈軒」)	物業開發	2020年 4月20日	33%	截至最後實際可行日期為人民幣10.0百萬元，其預期將增加，且將由我們的全資附屬公司廈門大唐擁有33%、廈門呈軒擁有33%以及一名獨立第三方擁有34%。收購完成後，福州慶南唐茂將成為本公司的合營企業。	於2020年4月14日簽署合作框架協議。收購預期將於2020年8月底完成。	總代價將經公平磋商以及參考福州慶南唐茂將收購地塊的土地出讓金後釐定。	訂約方擬共同開發福州慶南唐茂將收購的地塊。

## 豁免嚴格遵守上市規則

序號	目標公司	對手方	目標公司的 主要 業務活動	目標 公司的 成立日期	已收購/ 擬收購 股權百分比	註冊資本或預期註冊資本 及收購完成後股權	收購狀態	已付或預期將支付的 代價金額以及代價基準	收購的原因
6.	漳州龍文唐光 房地產開發有 限公司 (「漳州龍 文」) <small>(附註1)</small>	陽光城(廈 門)置業有限 公司(「陽光 城廈門」)	物業開發	2020年 4月16日	50%	截至最後實際可行日期為 人民幣400.0百萬元，其預 期將增至人民幣800.0百萬 元，將由我們的全資附屬 公司漳州唐潤以及陽光城 廈門分別擁有50%。收購 完成後，漳州龍文將成為 本公司附屬公司，同時根 據合作協議，漳州唐潤將 擁有漳州龍文51%的表決 權。	於2020年4月30日簽署合 作協議。收購預期將於 2020年8月底完成。	人民幣400.0百萬元， 其乃經參考漳州龍文 的註冊資本後經公平 磋商釐定，並預期將 於2020年8月底以現 金結算。	訂約方擬共同開發漳 州龍文即將收購的地 塊。
7.	貴港世茂置業 發展有限公司 (「貴港世 茂」) <small>(附註2)</small>	南寧潤澎企業 管理有限公司 (「南寧潤 澎」)	物業開發	2020年 4月24日	26%	截至最後實際可行日期為 人民幣30.0百萬元，其預 期將增至人民幣200.0百 萬元，將由我們的全資附 屬公司廣西大唐世家擁有 26%，南寧潤澎擁有54% 以及一名獨立第三方擁有 20%。收購完成後，貴港 世茂將成為本公司的合營 企業。	於2020年4月21日簽署合 作框架協議。收購預期將 於2020年8月底完成。	收購總代價將經公平 磋商以及參考貴港世 茂即將收購地塊的土 地出讓金後釐定，並 預期將於2020年8月 底以現金結算。	訂約方擬共同開發貴 港世茂將收購的地 塊。

## 豁免嚴格遵守上市規則

序號	目標公司	對手方	目標公司的 主要 業務活動	目標 公司的 成立日期	已收購/ 擬收購 股權百分比	註冊資本或預期註冊資本 及收購完成後股權	收購狀態	已付或預期將支付的 代價金額以及代價基準	收購的原因
8.	貴港悅桂房地產開發有限公司(「貴港悅桂」) <small>(附註2)</small>	南寧潤澎	物業開發	2020年 4月23日	34%	人民幣100.0百萬元，將由我們的全資附屬公司廣西大唐世家擁有34%、南寧潤澎擁有10%以及兩名獨立第三方擁有56%。根據合作協議，注資完成後，貴港悅桂將成為本公司的附屬公司。	於2020年4月21日簽署合作框架協議。收購預期將於2020年8月底完成。	約人民幣68.1百萬元，其乃經公平磋商以及參考貴港悅桂即將收購地塊的土地出讓金後釐定，並預期將於2020年8月底以現金結算。	訂約方擬共同開發貴港悅桂將收購的地塊。

附註：

1. 南寧陽正及漳州龍文均為陽光城集團股份有限公司(在各自收購完成之前，為本集團五家附屬公司的間接少數股東)的全資附屬公司。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

2. 龍海茂唐、貴港世茂及貴港悅桂均為世茂房地產控股有限公司(在各自收購完成之前，為本集團三家附屬公司的間接少數股東)的全資附屬公司。
3. 福州慶南唐茂為中南城市建設投資有限公司(在收購完成之前，為本集團一家附屬公司的間接少數股東)的全資附屬公司。
4. 除南寧陽正、漳州龍文、龍海茂唐、貴港世茂、貴港悅桂及福州慶南唐茂之外，在各自收購完成之前，台州天順、余姚華川及彼等最終實益擁有人(如適用)概無與本集團及其附屬公司、彼等董事、高級管理層、股東或彼等各自聯繫人過去或現時存在任何關係。

## 豁免嚴格遵守上市規則

我們已就編製有關收購事項的財務報表向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條，而聯交所已向我們授予該豁免，理由如下：

- (a) **日常一般業務過程** — 收購事項乃於本集團日常一般業務過程中進行，此乃由於透過於物業開發行業收購當地公司乃我們為擴大市場份額的主要業務戰略之一。董事認為，收購事項條款乃屬公平合理，且符合股東的整體利益。
- (b) **目標公司屬不重大** — 各目標公司(由不同賣方所擁有)所經營的業務規模相比本集團而言屬不重大。基於本公司可得的目標公司財務資料，根據彼等於截至2019年12月31日止年度的未經審核管理賬目，對照本公司於往績記錄期內最近期財政年度的財務數據，有關各收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)均低於5%(並於各個情況下不超過0.3%)。此外，按合併基準計算，收購事項的重大性不足以要求本公司根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事認為(i)收購事項相比本集團整體經營規模而言並非重大；(ii)收購事項自2019年12月31日以來並無對本集團財務狀況造成任何重大變動；及(iii)就潛在投資者對本集團業務或財務狀況作出知情評估的所有合理必要資料均已載入本文件。因此，獲豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條項下的規定將不會損害公眾投資者的利益。

- (c) **資料不可獲取** — 所有目標公司均於2020年成立，對於該等目標公司而言，尚無截至2019年12月31日止年度之經審核歷史財務資料。因此，對於本公司來說，根據上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條之規定在本文件中披露目標公司的經審核財務資料尚不可行。
- (d) **於文件披露必要資料** — 為讓潛在投資者更深入了解收購事項，本公司已於本文件載入以下有關收購事項的資料，該等資料與上市規則第十四章中規定須載入須予披露交易公告中的資料相若，當中包括：
  - (i) 目標公司及賣方的主要業務活動的描述；
  - (ii) 確認對手方及對手方的最終實益擁有人均為獨立第三方；

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

- (iii) 收購事項日期；
- (iv) 收購事項代價、過往或將來支付代價的方式以及代價釐定基準；及
- (v) 收購事項的理由及收購事項預期為本集團所帶來的裨益。

由於有關各收購事項的代價已或將動用本公司內部資源全數結清，故我們預期不會動用任何[編纂]所得款項撥付任何收購事項。



## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

---

[編纂]

## 董事及參與[編纂]的各方

### 董事

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
吳迪先生.....	中國 福建省 廈門市 思明區 金榜路86號 楓丹雅苑 楓景閣3105室	中國
郝勝春先生.....	中國 福建省 廈門市 思明區 檳榔西里281號碧湖花園202室	中國
唐國鐘先生.....	中國 福建省 廈門市 思明區 後埭溪路 139號1403室	中國
張建華女士.....	中國 福建省 廈門市 思明區 育秀里191號1001號	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
屈文洲先生.....	中國 福建省 廈門市 思明區 禾祥西路645號 401室	中國
辛珠女士.....	香港 尖沙咀 柯士甸西1號 君臨天下 2座15A室	中國
譚志才先生.....	香港 將軍澳 蔚藍灣畔7座 47樓A室	中國

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

有關我們董事及高級管理層成員的更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

### 參與[編纂]的各方

#### 獨家保薦人

工銀國際融資有限公司  
香港  
花園道3號  
中國工商銀行大廈37樓

#### [編纂]

#### 本公司法律顧問

關於香港法律：  
盛德律師事務所  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
39樓

關於中國法律：  
競天公誠律師事務所  
中國  
上海市  
徐匯區  
淮海中路1010號  
嘉華中心45層

關於開曼群島法律：  
**Appleby**  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈2206-19室

關於庫克群島法律：  
**Little & Matysik P.C.**  
Taputapuatea  
PO Box 167, Avarua  
Rarotonga  
Cook Islands

---

## 董事及參與[編纂]的各方

---

### 獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

關於香港法律：  
鴻鵠律師事務所  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場3座4層

關於中國法律：  
君合律師事務所  
中國  
廣東省  
深圳市  
福田區  
中心四路1-1號  
嘉里建設廣場三座  
28樓2803-04室

### 核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

### 行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港  
英皇道979號  
太古坊1座7樓

### 獨立物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港  
英皇道979號  
太古坊1座7樓

### 收款銀行

[編纂]

---

## 公司資料

---

註冊辦事處	PO Box 1350 Clifton House 75 Fort Street Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 福建省 廈門市 思明區 呂嶺路2001號 大唐中心B座
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
公司網站	<a href="http://www.dyna888.com">www.dyna888.com</a>  (該網站所載資料不構成本文件的一部分)
聯席公司秘書	唐國鐘先生 中國 福建省 廈門市 思明區 後埭溪路139號 1403室  吳詠珊女士(ACIS, ACS) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
授權代表	唐國鐘先生 中國 福建省 廈門市 思明區 後埭溪路139號 1403室



---

## 公司資料

---

	吳詠珊女士(ACIS, ACS) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
審核委員會	屈文洲先生(主席) 辛珠女士 譚志才先生
薪酬委員會	辛珠女士(主席) 屈文洲先生 張建華女士
提名委員會	吳迪先生(主席) 譚志才先生 辛珠女士
開曼群島主要股份過戶登記處	[編纂]
香港證券登記處	[編纂]
合規顧問	新百利融資有限公司 香港中環 皇后大道中29號 華人行20樓
主要往來銀行	中國建設銀行 南寧園湖支行 中國 廣西壯族自治區 南寧市 青秀區 園湖南路12-3號  泉州洛江支行 中國 福建省 泉州市 洛江區 安吉路227號

## 公 司 資 料

---

中國民生銀行  
天津分行  
中國  
天津市  
和平區  
建設路43號

## 行業概覽

本節及本文件其他章節涉及房地產行業及中國整體經濟的若干資料及統計數據來自各種官方及獨立第三方來源，乃根據政府實體、政府間組織公佈的資料及仲量聯行的委託研究報告編製。本節及本文件其他章節所載來自上述及其他來源的資料為該等來源當前可提供的最新資料。我們認為，本節及本文件其他章節所載資料來源為該等資料的適當來源，已合理審慎摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成分，或當中遺漏任何事實導致該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]或其各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬公司及顧問和參與本次[編纂]的所有其他各方(仲量聯行除外)均未獨立核證來自官方或其他第三方來源的資料的準確性，亦未就此發表任何聲明。該等資料與中國境內或境外編撰的其他資料未必一致，亦未必按相同準確程度或完整程度編撰。因此，本文件所載或提述的官方及其他第三方來源未必準確，閣下不應過分依賴該等資料。

### 緒言

[編纂]方面，我們已委聘獨立第三方仲量聯行利用關於中國及我們運營所在城市的房地產市場的必要資料編製行業研究報告(「行業研究報告」)，以供本文件使用。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用約人民幣400,000元，我們認為該費用符合類似報告的市場價格。仲量聯行是國際專業服務及投資管理公司，向透過擁有、佔用及投資房地產尋求增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行有近300個公司辦事處，在逾80個國家運營，在全球有逾93,000名僱員。

就[編纂]而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行就物業權益所編製的物業估值報告載於本文件附錄三。仲量聯行透過兩個相互獨立的業務團隊提供行業諮詢及物業估值服務。本節主要由指定市場研究團隊基於下列各項並認為相關資料及統計數據可靠而編製：

- 多份中國政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；
- 知名研究機構；及
- 仲量聯行的自有數據庫。

仲量聯行採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：

- 採用多個中國政府機構的官方數據及公告是一般市場慣例；及
- 仲量聯行瞭解本身的專有數據庫及所訂閱的中國房地產指數系統及司爾亞司數據之數據庫的數據收集方法及數據來源。

編製本節內容時，仲量聯行作出下列假設：

- 我們提供的所有文件在重要性方面屬真實準確；
- 相關中國政府機構發佈的所有數據真實準確；
- 仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或聲明。房地產市場不斷波動且變化無常。仲量聯行不負責預測或保證房地產市場的未來狀況；及
- 若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。

董事經作出合理關切後確認就彼等所深知，截至最後實際可行日期，自行業研究報告日期及其所載相關數據的日期以來，市場資料並無發生可能會限制、違背或嚴重影響本節所載資料的重大不利變動。

## 行業概覽

### 中國經濟概覽

過去十年，中國經濟顯著增長。2013年的中共十八屆三中全會提出向更高質量、更高效經濟增長模式的產業轉型。2019年的中國GDP達人民幣990,870億元。在經濟轉型過程中，2018年固定資產投資總額總體增長並達到人民幣645,680億元。因數據標準發生變動，2019年的固定資產投資總額降至人民幣560,870億元。然而，其年增長率為5.1%。下表載列所示年度中國若干經濟統計數據。

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	64,128	68,599	74,006	82,075	90,031	99,087	9.1%
實際GDP增長率(%).....	7.3	6.9	6.7	6.8	6.6	6.1	不適用
人均GDP(人民幣元).....	47,005	50,028	53,680	59,201	64,644	70,892	8.6%
人口總數(百萬).....	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	1,400	0.5%
城鎮化(%).....	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用
固定資產投資總額 (人民幣十億元).....	51,202	56,200	60,647	64,124	64,568	56,087*	6.0%**

附註：

\* 固定資產投資的數據標準於第四次全國經濟人口普查時發生變動，數據以可資比較基準同比增長5.1%

\*\* 因數據標準發生變動，複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：中國國家統計局

近期，COVID-19疫情爆發已對中國人民生活及經濟活動造成一系列負面影響。受COVID-19疫情的影響，中國經濟的增長率預期放緩，且2020年第一季度的GDP同比下降6.8%。然而，對經濟發展的絕大部分壓力預期僅短期維持，尤其是截至2020年12月31日止年度的首三個月。中國政府的快速反應，加上頒佈有關支持企業發展的激勵政策，預期會對經濟復甦帶來正面影響。此外，醫療保健、電子商貿以及其他相關行業於截至2020年12月31日止年度的首三個月均錄得大幅增長。該等行業預期會成為中國經濟的未來增長的支持部分。

### 中國住宅市場

#### 住宅物業市場概覽

隨著中國經濟的快速增長，雖然中央政府已採取一系列收緊措施遏制房地產市場過熱，中國房地產投資總額仍穩定增長，從2014年的人民幣95,040億元增至2019年的人民幣132,190億元，複合年增長率為6.8%。中國已售住宅物業的均價由2014年的每平方米人民幣5,933元漲至2019年的每平方米人民幣9,287元，複合年增長率為9.4%。下表載列有關中國住宅市場的若干市場統計數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
房地產投資總額 (人民幣十億元).....	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219	6.8%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	9,707	8.6%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	809	738	772	718	660	680	-3.4%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	1,501	7.4%
住宅物業均價 (每平方米人民幣元).....	5,933	6,472	7,203	7,614	8,544	9,287	9.4%

資料來源：中國國家統計局

由於COVID-19疫情爆發，中國的房地產市場於2020年第一季度受到顯著影響，中國的住房市場供求均受到不利影響。第一季度的房地產投資總額同比減少約7.7%，已售住宅物業的建築面積則同比減少約25.9%。

然而，儘管受到COVID-19影響，中國房地產中長期的主要推動力(包括進一步發展城市集羣、中國政府鼓勵棚戶區重建、人口遷移改向以及持續城鎮化)預期仍保持穩定及具彈性，且住房需求在暫時放緩後預期於2020年下半年回升。根據克而瑞的資料，前100名中國物業開發商的合約銷售額於2020年4月同比小幅增長約0.6%。

## 行業概覽

在供應方面，物業開發商的日常經營已逐步恢復正常，如建築工程重新動工以及售樓處重開。因此，新動工工程建築面積及新獲得地塊的地盤面積等供應指數很有可能會呈現相同反彈趨勢。根據中國研究指數研究院的資料，前100名物業開發商新獲得地塊的價值在2020年4月約為人民幣3,882億元，同比增長約7.2%。此外，於COVID-19疫情爆發期間，物業開發商已採取多項營銷策略，包括但不限於線上銷售以及特別折扣，該等策略旨在刺激房地產市場的銷售表現。

鑒於短期內市場仍然不明朗，故難以預測COVID-19的確切影響。然而，我們有理由相信，中國房地產市場於中長期內將能夠保持彈性。

### 中國住宅市場的主要增長動力

#### 城市群的進一步發展

2018年，中國已形成京津冀、長江三角洲和珠江三角洲三大較為成熟的城市群，根據中國當地統計局發佈的統計公報的數據，該三大城市群合共貢獻中國GDP總額的約39.1%。根據十三五規劃，中央政府提出城市群倡議。根據該倡議，中國至2020年將總共建成19個區域城市群。該倡議旨在透過提供更多政府支持促進低線城市產業發展及提供政策促進人口流入，來促進中國經濟更為均衡的發展。

#### 持續推動城鎮化

根據中國國家統計局數據，中國2019年城鎮化率為60.6%，較《國家新型城鎮化規劃(2014–2020)》計劃的目標年2020年提前一年達至目標。預期持續推動城鎮化將會提高住房市場需求。

#### 中國政府扶持棚戶區改造

近年，各地政府持續努力對中國城鎮區內的棚戶區進行重建。根據中國住房和城鄉建設部提供的資料，於2016年至2018年，每年改造約6.0百萬套城鎮棚戶區住房，於2019年改造3.2百萬套城鎮棚戶區住房。重建的棚戶區內生活的居民通常獲得補償。因獲得金錢賠償的居民很大可能改善彼等住房條件，故而刺激了有關區域的住宅物業需求。

#### 人口遷移重新定向

與一二線城市相比，具有先進產業及經濟發展的眾多地級市的人口適度增長。中國一二線城市相比低線城市通常房價較高。彼等亦通常指定嚴苛的入戶政策，令從中國其他地區遷往的民眾更難在該等城市安置。在此背景下，物業開發商認為三、四線城市為更具吸引力及策略性的選擇，因該等城市預期將出現人口穩定增長。

#### 城鎮居民的可支配收入及支出上漲

中國經濟快速發展令人民整體生活水平得以提高。城鎮居民的人均可支配收入從2014年的人民幣28,844元穩步增加至2019年的人民幣42,359元，而2019年城鎮居民的人均消費支出為人民幣28,063元。隨著需求及購買力增加，對房地產市場的投資相應增加。下表載列所示年度中國城鎮居民的收入及支出：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元).....	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359	8.0%
城鎮居民的人均消費支出 (人民幣元).....	19,968	21,392	23,079	24,445	26,112	28,063	7.0%

資料來源：中國國家統計局

## 行業概覽

### 生產要素的過往價格趨勢

#### 土地成本

土地成本總體佔物業開發商總成本的絕大部分。根據中國自然資源部的資料，105個<sup>(1)</sup>受監測城市的平均住宅用地成本從2014年的每平方米人民幣5,277元漲至2019年的每平方米人民幣7,434元，複合年增長率為7.1%。下表載列所示年度中國的土地成本：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
105個受監測城市的平均住宅用地 成本(每平方米人民幣元).....	5,277	5,484	5,918	6,522	7,080*	7,434*	7.1%
105個受監測城市的平均商業用地 成本(每平方米人民幣元).....	6,552	6,729	6,937	7,251	7,600*	7,281*	3.6%

附註：

\* 三亞於2018年納入國家監測範圍。合共106個城市受到監測。

資料來源：中國自然資源部

#### 建築材料

因鋼鐵及水泥過度供應，故價格自2014年至2015年下跌。鋼鐵及水泥價格自2015年至2018年整體上漲，乃主要由於部分中小型鋼鐵及水泥公司因環境原因倒閉，導致市場上的鋼鐵及水泥供應收緊。然而，由於監管開始放寬，鋼鐵價格波動。下表載列所示年度中國建築材料的若干統計數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
鋼鐵價格指數 (1994年基準年 = 100).....	83.1	56.4	99.5	121.8	107.1	106.1	5.1%
水泥價格指數 (每噸人民幣元).....	308.4	247.4	318.7	414.9	449.0	471.0	8.8%

資料來源：中國鋼鐵協會及中國水泥協會

#### 勞工成本

勞工成本亦為物業開發商的一項重要因素。根據中國國家統計局的資料，2018年中國建築行業及房地產行業工人的平均年薪分別為人民幣60,501元及人民幣75,281元。建築及房地產行業工人的平均薪金自2014年至2018年整體上漲，並預期會在不久將來繼續上升。下表載列所示年度中國勞工成本：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
建築行業工人的平均薪金 (人民幣元).....	42,072	45,804	48,886	52,082	55,568	60,501	不適用	7.2%*
房地產行業工人的平均薪金 (人民幣元).....	51,048	55,568	60,244	65,497	69,277	75,281	不適用	7.9%*

附註：\*無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：中國國家統計局

### 中國住宅物業市場的近期發展

中國政府在房地產市場發揮重要作用，且近年來已頒佈多項調控措施，避免房地產行業過熱。中國政府已制定多項措施，當中包括針對穩定房地產市場的多項貨幣、財政、土地、監管及融資政策。該等立法措施包括但不限於住房貸款首付款的法規及政策、購房者的限制條件、住宅物業的價格及土地供應。中國政府強調中國將加大力度建立房地產市場的穩健發展的長期機制，且將不會將房地產作為短期經濟刺激手段。

於中央政府的指引下，中國多個地方政府亦頒佈法規及措施，以穩定房地產市場。

## 行業概覽

### 中國若干城市的房地產市場

#### 海西經濟區

##### 廈門

廈門位於21世紀海上絲綢之路(中國「一帶一路」海路的組成部分)沿線。廈門經濟於近年穩步發展。名義GDP自2014年的人民幣3,340億元增至2019年的人民幣6,000億元，複合年增長率為約12.4%。固定資產投資自2014年的約人民幣1,560億元持續增至2019年的人民幣2,860億元，複合年增長率為12.8%。下表載列所示年度廈門的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	334	353	386	435	479	600	12.4%
實際GDP增長率(%).....	9.2	7.1	7.9	7.6	7.7	7.9	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元).....	156	189	216	238	262**	286**	12.8%
人口(百萬人).....	3.8	3.9	3.9	4.0	4.1	不適用	1.9%*
城鎮化率(%).....	88.8	88.9	89.0	89.1	89.1	不適用	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	39,625	42,607	46,254	50,019	54,401	59,018	8.3%

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

\*\* 按2018年及2019年廈門統計公報的刊發數據估計，當中載列固定資產投資2018年及2019年的年增長率分別為10.1%及9.0%

資料來源：廈門市統計局

##### 廈門房地產市場

廈門住房市場在過往一直深受外地投資者青睞。然而，於2016年，地方政府暫停購房入戶的政策，將有意購入廈門物業的部分潛在買家拒之門外。因存貨水平低及監管收緊，眾多物業開發商放緩了市場上的物業開發進度，令2016年起市場的物業供應有限。因此，已售住宅物業的建築面積自2014年起減少，降至2018年的1.7百萬平方米，2014年至2018年期間的複合年增長率為-24.0%。

儘管上述的限制性政策，因市場上的物業供應有限及地價較高，住房價格自2014年起呈上漲趨勢。住宅物業均價上升至2018年的每平方米人民幣33,715元，自2014年至2018年錄得複合年增長率17.4%。下表載列所示年度廈門住宅物業市場的若干指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	70	77	77	88	88	60	-3.0%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	38	46	43	55	54	不適用	8.7%*
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	22.7	21.4	19.5	20.2	19.6	不適用	-3.6%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	3.5	2.7	2.4	2.3	3.5	不適用	-0.1%*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	5.1	3.5	3.2	2.4	1.7	不適用	-24.0%*
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元).....	17,778	18,928	25,251	28,053	33,715	不適用	17.4%*

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：中國國家統計局及廈門市統計局

##### 漳州

漳州為福建省的地區交通及物流樞紐。其於近年內錄得快速的經濟增長。漳州的名義GDP從2014年的約人民幣2,510億元增至2019年的約人民幣4,740億元，複合年增長率為13.6%。此外，漳州的實際GDP增長率自2014年至2017年連續四年在福建省排名第一。下表載列所示年度漳州的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	251	277	313	353	395	474	13.6%
實際GDP增長率(%).....	11.3	11.0	9.3	9.2	8.7	6.5	不適用
固定資產投資(人民幣十億元).....	208	252	283	333	371	371*	12.3%
人口(百萬人).....	5.0	5.0	5.1	5.1	5.1	5.2	0.8%
城鎮化率(%).....	53.8	54.8	56.2	57.7	59.0	60.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	25,741	28,092	30,726	33,359	35,997	38,975	8.7%

## 行業概覽

附註：

\* 按2019年漳州統計公報的刊發數據估計，當中載列固定資產投資2018年的年增長率為0.1%。

資料來源：漳州市統計局

### 漳州房地產市場

最近幾年漳州的住房需求整體上升，乃由於利好的政府政策及其在福建省的毗鄰市廈門的市場需求外溢所致。已售商業住宅物業的建築面積從2014年的4.2百萬平方米增加至2019年的6.9百萬平方米，複合年增長率為10.5%。已竣工住宅物業的建築面積於過往五年出現波動。

當地政府於2017年出台限價政策以抑制過熱的物業市場。因此，住宅物業的均價於近年內溫和上升。下表載列所示年度漳州住宅市場的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	47	50	46	50	71	77	10.2%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	34	37	33	34	55	56	10.9%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	27.3	26.6	26.6	28.5	31.6	32.5	3.6%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	4.3	3.1	2.8	4.6	4.8	4.4	0.7%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	4.2	5.0	6.7	6.1	7.0	6.9	10.5%
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元).....	5,580	6,069	7,323	7,724	7,686	不適用	8.3%*

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：漳州市統計局

### 泉州

泉州為福建省的主要城市之一，以製造業為重心。其名義GDP從2014年的約人民幣5,730億元增至2019年的約人民幣9,950億元。泉州近二十年的名義GDP價值排名福建省榜首。城鎮居民人均可支配收入從2014年的約人民幣34,820元增至2019年的約人民幣49,592元，複合年增長率為7.3%。下表載列所示年度泉州的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	573	614	665	755	847	995	11.6%
實際GDP增長率(%)	10.1	8.9	8.0	8.4	8.9	8.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元).....	294	348	375	412	471**	501**	11.2%
人口(百萬人).....	8.4	8.5	8.6	8.7	8.7	不適用	0.8%*
城鎮化率(%).....	62.9	63.6	64.5	65.7	66.6	不適用	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	34,820	37,275	39,656	42,696	46,111	49,592	7.3%

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

\*\* 按2018年及2019年泉州統計公報的刊發數據估計，當中載列固定資產投資2018年及2019年的年增長率分別為14.2%及6.3%。

資料來源：泉州市統計局

### 泉州房地產市場

泉州的住房物業需求從2014年至2019年整體增長，乃因當地政府於2014年及2016年頒佈的利好房屋政策所致。已售住宅物業的建築面積從2014年的6.6百萬平方米增加至2018年的11.9百萬平方米，複合年增長率為15.7%。已竣工的住宅物業的建築面積從2014年至2018年有所波動，於2016年達致頂峰，並於2018年下降至4.4百萬平方米，下降乃由於當地政府於2017年實施的限價政策所致。然而，儘管頒佈了有關政策，住宅物業的均價仍從2014年的每平方米人民幣6,369元升至2018年的每平方米人民幣7,391元。下表載列所示年度泉州住宅市場的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	78	68	71	70	79	92*	3.4%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	51	44	46	44	57.0	不適用	2.6%**
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	38.1	39.3	39.5	41.1	46.0	不適用	4.8%**
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	4.5	4.3	6.8	5.1	4.4	不適用	-0.6%**
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	6.6	7.1	8.8	10.3	11.9	不適用	15.7%**
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元).....	6,369	6,005	6,799	7,282 <sup>(1)</sup>	7,391 <sup>(1)</sup>	不適用	3.8%**



## 行業概覽

附註：

\* 按泉州統計公報的相應年增長率估計

\*\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：泉州市統計局及中國房地產指數系統

### 福州

福州為福建省的省會。其經濟於2014年至2019年大幅提升。福州的名義GDP由2014年的人民幣5,170億元增至2019年的人民幣9,390億元，複合年增長率為12.7%。受經濟增長的帶動，向該市的資產投資於相同年度相應增加。下表載列所示年度福州的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	517	562	620	709	786	939	12.7%
實際GDP增長率(%).....	10.1	9.6	8.5	8.7	8.6	7.9	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元).....	443	489	522	582	650	712	10.0%
人口(百萬人).....	7.4	7.5	7.6	7.7	7.7	7.8	1.0%
城鎮化率(%).....	66.9	67.7	68.5	69.5	70.3	71.7	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	32,451	34,982	37,833	40,973	44,457	不適用	8.2%*

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：福州市統計局

### 福州房地產市場

住房均價自2014年至2017年保持相對穩定。於2018年，住房均價上升乃由於市場上較高價物業供應的增加所致。下表載列所示年度福州住宅市場的若干指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	146	138	168	169	144	171	3.2%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	93	86	112	118	97	不適用	1.1%*
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	51.1	49.9	49.2	50.7	49.1	不適用	-1.0%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	6.0	7.5	5.2	7.7	4.4	不適用	-7.4%*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	8.2	7.5	10.2	12.8	12.6	不適用	11.4%*
住宅物業均價 (每平方米人民幣元).....	10,105	11,333	11,058	10,547	14,381	不適用	9.2%*

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：中國國家統計局及福州市統計局

### 北部灣經濟區及周邊城市

#### 南寧

南寧為廣西壯族自治區的省會。由於近年來不斷努力進行產業轉型及升級，南寧的經濟獲得相對穩定的增長。名義GDP從2014年的人民幣3,150億元增至2019年的人民幣4,510億元，複合年增長率為7.4%。下表載列所示年度與南寧相關的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	315	343	373	412	403	451	7.4%
實際GDP增長率(%).....	8.5	8.6	7.0	8.0	5.4	5.0	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元).....	293	342	382	431	482**	529**	12.5%
人口(百萬人).....	6.9	7.0	7.1	7.2	7.3	不適用	1.2%*
城鎮化率(%).....	58.4	59.3	60.2	61.3	62.4	不適用	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	27,075	29,106	30,728	33,217	35,276	不適用	6.8%*

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

## 行業概覽

\*\* 按2018年及2019年南寧統計公報的刊發數據估計，當中載列固定資產投資2018年及2019年的年增長率分別為11.8%及9.9%。

資料來源：南寧市統計局

### 南寧房地產市場

於2014年至2018年期間，房地產投資及住宅物業的地產投資均錄得增長。南寧住房需求穩定增加乃部分由於2016年頒佈的利好的政府政策(包括向外地及首套房購房者提供財政補貼以及若干稅收優惠)所致。因此，已售的住宅物業的總建築面積從2014年的7.2百萬平方米增加至2018年的14.4百萬平方米，複合年增長率為18.8%。下表載列所示年度南寧住宅市場的若干指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年至2019年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	55	66	85	96	111	不適用	19.0%*
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	37	47	58	68	77	不適用	20.3%*
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	31.1	35.0	40.3	47.0	52.9	不適用	14.2%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	3.3	4.2	3.4	4.4	5.8	不適用	15.4%*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	7.2	8.8	11.5	13.1	14.4	不適用	18.8%*
住宅物業的均價 (每平方米人民幣元).....	6,103	6,229	6,767	7,700	7,697	不適用	6.0%*

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：南寧市統計局及中國房地產指數系統

### 京津冀經濟區

#### 天津

天津為位於京津冀經濟區的直轄市。其於2018年前錄得相對穩定的經濟增長。天津的名義GDP從2014年的人民幣15,960億元增至2018年的人民幣18,810億元。根據最新的統一數據標準，天津的名義GDP於2019年為人民幣14,100億元。然而，以可資比較基準，2019年天津的名義GDP的年增長率仍為4.8%。由於環境監管及減少過剩產能，其近年來的實際GDP增長率較2016年的9.1%降至較低水平。下表載列所示年度與天津相關的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年至2019年複合年增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	1,596	1,679	1,784	1,855	1,881	1,410*	4.2%**
實際GDP增長率(%).....	10.1	9.4	9.1	3.6	3.6	4.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元).....	1,163	1,305	1,122	1,127	1,064***	1,212***	0.8%
人口(百萬人).....	15.2	15.5	15.6	15.6	15.6	15.6	0.6%
城鎮化率(%).....	82.3	82.6	82.9	82.9	83.2	83.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	31,506	34,101	37,110	40,278	42,976	46,119	7.9%

附註：

\* 數據乃根據最新的統一標準計算而得

\*\* 因數據標準發生變動，複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

\*\*\* 按2018年及2019年天津統計公報的刊發數據估計，當中載列固定資產投資2018年及2019年的年增長率分別為5.6%及13.9%

資料來源：天津市統計局

### 天津房地產市場

天津住宅物業需求於2017年前普遍有所增加。當地政府於2017年實施若干限制性購房政策，降低了自同年起的住宅物業需求。因此，已售住宅物業的總建築面積從2014年的14.8百萬平方米增至2016年的25.2百萬平方米，隨後於2019年降至13.8百萬平方米。然而，住房均價自2014年至2019年整體上升。下表載列所示年度天津住宅市場的若干指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年至2019年複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	170	187	230	223	242	273	9.9%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	112	125	160	156	186	220	14.4%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	72.0	69.7	63.1	59.1	71.5	81.6	2.5%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	21.3	21.8	21.9	14.3	15.2	11.9	-11.0%
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	14.8	16.7	25.2	13.4	11.4	13.8	-1.4%
住宅物業均價 (每平方米人民幣元).....	8,828	9,931	12,870	15,139	15,924	15,423	11.8%

資料來源：中國國家統計局及天津市統計局

## 行業概覽

### 長江中游經濟區

#### 長沙

長沙為湖南省的省會，且為中國經濟最發達城市之一。長沙的名義GDP為人民幣11,000億元，在2018年中國所有城市中名列第13位。下表載列所示年度長沙的若干經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年至2019年 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	793	863	929	1,021	1,100	不適用	8.5%*
實際GDP增長率(%).....	10.5	10.0	9.4	9.0	8.5	不適用	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)....	544	636	669	757	844**	不適用	11.6%*
人口(百萬人).....	7.3	7.4	7.6	7.9	8.2	不適用	2.8%*
城鎮化率(%).....	72.3	74.4	76.0	77.6	79.1	不適用	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	36,826	39,961	43,294	46,948	50,792	不適用	8.4%*

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

\*\* 按2018年長沙統計公報的刊發數據估計，當中載列固定資產投資2018年的年增長率為11.5%。

資料來源：長沙市統計局

#### 長沙房地產市場

受惠於長沙利好的經濟狀況及行業政策，住宅物業的均價自2014年起有所增長。已售住宅物業的總建築面積從2014年的13.3百萬平方米增至2018年的19.7百萬平方米，於2016年達致頂峰23.1百萬平方米，此乃由於自2017年來實行若干住房限購政策。下表載列所示年度長沙住宅市場的若干指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年至2019年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	131	100	126	149	150	不適用	3.4%*
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	86	64	69	81	91	不適用	1.5%*
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	65.6	62.0	62.2	61.8	68.4	不適用	1.1%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	10.4	9.5	11.1	8.1	9.8	不適用	-1.6%*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	13.3	16.9	23.1	18.2	19.7	不適用	10.3%*
住宅物業均價 (每平方米人民幣元).....	5,458	5,544	6,160	7,287	7,796	不適用	9.3%*

附註：

\* 無法獲取2019年的數據。複合年增長率乃基於2014年至2018年的數據計算而得

資料來源：中國國家統計局及長沙市統計局

### 成渝城市群

#### 重慶

重慶為中國四大直轄市之一。過去數年，重慶獲得強大的政府支持，因其為中國西部地區的經濟、貿易及金融中心之一。因此，其名義GDP從2014年的人民幣14,390億元增至2019年的人民幣23,600億元，複合年增長率為10.4%。下表載列所示年度重慶的若干經濟指標。

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年至2019年 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	1,439	1,587	1,774	1,950	2,036	2,360	10.4%
實際GDP增長率(%).....	10.9	11.0	10.7	9.3	6.0	6.3	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)....	1,322	1,548	1,736	1,744	1,866	1,973*	8.3%
人口(百萬人).....	29.9	30.2	30.5	30.8	31.0	31.2	0.9%
城鎮化率(%).....	59.6	60.9	62.6	64.1	65.5	66.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元).....	25,147	27,239	29,610	32,193	34,889	37,939	8.6%

附註：

\* 按2019年重慶統計公報的刊發數據估計，當中載列固定資產投資2019年的年增長率為5.7%。

資料來源：中國國家統計局及重慶市統計局

#### 重慶房地產市場

已售商業住宅物業的總建築面積於2014年至2018年期間整體增長，從2014年的44.2百萬平方米增加至2019年的51.5百萬平方米，複合年增長率為3.1%。住宅物業均價自2014年至

## 行業概覽

2017年保持相對穩定。住宅物業均價由2017年的每平方米人民幣6,605元飆升至2018年的每平方米人民幣8,190元，主要由於(其中包括)相同期間重慶周邊城市住宅物業的均價整體上升，從而轉移投資需求所致。下表載列所示年度重慶住宅市場的若干指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年 至2019年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元).....	363	375	373	398	425	444	4.1%
房地產投資—住宅 (人民幣十億元).....	245	239	232	263	301	325	5.8%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	202.9	193.9	179.3	167.5	178.6	184.7	-1.9%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	27.7	31.9	30.8	33.2	27.8	34.0	4.2%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	44.2	44.8	51.1	54.5	54.2	51.5	3.1%
住宅物業均價 (每平方米人民幣元).....	5,094	5,012	5,162	6,605	8,190	8,657	11.2%

資料來源：中國國家統計局及重慶市統計局

### 競爭格局

中國物業市場的競爭十分激烈。根據中國指數研究院資料，年合約銷售額超過人民幣100億元的中國物業開發商的數量從2014年的80家增至2019年的152家。我們的現有及潛在競爭對手包括專注於住宅物業的大型國內及區域開發商。我們在(包括但不限於)收購土地能力、品牌知名度、財務資源、價格、產品質素及服務質素等多方面與其他物業開發商展開競爭。

我們專注於海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區及長江中游經濟區的房地產市場。我們深入瞭解住宅市場，與地方政府及機關保持良好關係，並於該等區域及城市樹立了市場聲譽。

### 我們的排名

我們在中國主要四個經濟區都擁有物業項目。2020年，按綜合實力<sup>(1)</sup>計，我們獲中國房地產產業協會及中國房地產測評中心<sup>(2)</sup>評選為中國500強房地產開發商中第88名。根據中國指數研究院，2019年我們獲中國房地產TOP10研究組<sup>(4)</sup>評選為中國房地產百強之星<sup>(3)</sup>之一。2019年，按合約銷售額計，我們佔中國房地產市場份額約0.12%。於往績記錄期，我們在該四個經濟區亦實現正面的銷售業績。

2018年及2019年，在這四個經濟區中，按合約銷售額<sup>(5)</sup>計，我們在南寧及漳州市區建立了市場領先地位。根據克而瑞提供的資料，於2018年及2019年，按合約銷售額<sup>(5)</sup>計，我們為南寧前三的物業開發商。按合約銷售計，2018年前三大從業者分別佔南寧市場份額約6.7%、6.6%及5.5%。按合約銷售計，2019年前三大從業者分別佔南寧市場份額約9.4%、6.4%及5.1%。根據克而瑞提供的資料，按合約銷售額<sup>(5)</sup>計，我們亦在2018年及2019年漳州城市區內的物業開發商中分別排名第一及第三。按合約銷售計，2018年前三大從業者分別佔漳州市區市場份額約15.1%、14.6%及11.0%。於2019年，按合約銷售額計，前三大從業者分別佔漳州市區市場份額約17.0%、10.2%及7.5%。

附註：

- (1) 綜合實力乃由中國房地產產業協會及中國房地產測評中心使用七個主要因素進行評定，包括經營規模、盈利能力、風險管理、增長潛力、經營業績、創新能力及社會責任。七個主要因素均從各個方面或基於多個指標進行評估，如資產總值及已售總建築面積。
- (2) 中國房地產測評中心由中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術中國有限公司共同設立。
- (3) 中國房地產百強之星的評估乃使用一系列因素作出，但主要著眼於房地產開發商於中國市場的業務開發策略及其實施情況以及成功經歷。
- (4) 中國房地產TOP10研究組由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院共同設立。
- (5) 克而瑞於評定南寧排名過程中使用的合約銷售額乃基於我們於我們參與的物業項目中持有的股權比例計算，而漳州的合約銷售額乃基於我們營運的全部物業項目中持有全部股權計算，而不論我們是否擁有全部物業權益或透過合營企業或聯營公司共同擁有其中部分。根據克而瑞提供的資料，漳州市區包括龍文區及薌城區。

---

## 行業概覽

---

### 中國物業市場的進入門檻

中國物業市場的進入門檻包括(其中包括)密集的資本投資、對各類當地市場的淵博的行業知識、對與物業開發、規劃、設計及其他運營能力和經驗相關的政府政策及法規的深入理解，以及與客戶和供應商的關係。因此，較早進入該行業者相比較晚進入者可能在市場上具有(其中包括)更強的人脈、知識及客戶基礎以及市場聲譽等若干競爭優勢。

### 中國物業市場的未來機遇

儘管我們預期未來幾年中國物業市場的競爭仍然激烈，我們相信存在大量的增長機會，尤其是在中國住宅物業市場，因其得到仍然活躍並處於上升趨勢的若干市場驅動力支撐。該等市場驅動力包括(其中包括)持續的城鎮化趨勢、人口遷移方向的變化及中國大城市群的發展。中國市場上對其他類型物業(如物業開發商可能繼續重點關注的養老院及旅遊房地產)的需求依然穩定、旺盛。

### 中國物業市場面臨的威脅與挑戰

中國物業市場不乏威脅與挑戰。近年來，市場出現過度的投機行為，若干物業的購置乃出於資產升值或投資目的，而非居住目的。此意味著房價可能出現通脹，令若干有實際居住需求的個人無力負擔。此外，中國政府已收緊有關物業開發商融資及土地供應方面的政策。因此，倘小規模的物業開發商無法為其運營取得充足的資金，則越來越多的小規模物業開發商面臨破產的威脅。同時，若干中大型物業開發商把握時機併購小型物業開發商以擴充土地儲備。隨著該等併購的發生，中國物業市場可能變得越來越集中，僅剩下少量的中大型物業開發商相互競爭。

## 監管概覽

本節載列影響我們運營的業務及行業的最重要中國法律法規概要，包括(其中包括)房地產開發企業的設立、土地使用權的收購、房地產開發、商品房銷售或預售以及環保的法律。

### 房地產開發企業的設立

#### 一般規定

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產管理法」)(於1994年7月5日頒佈、於2007年8月30日及2009年8月27日修改，於2019年8月26日最新修訂，而最新修訂本將於2020年1月1日生效)，房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)(國務院於1998年7月20日頒佈和實施、於2011年1月8日及2018年3月19日修改及2019年3月24日最新修訂)，除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外，設立房地產開發企業應當具備下列條件：(i)註冊資本應在人民幣1百萬元或以上；(ii)有不少於4名持資格證書的房地產專業或建築工程專業的專職技術人員及不少於2名持資格證書的專職會計師。省、自治區及直轄市人民政府可根據當地的實際情況頒佈有關註冊資本及技術專業更加嚴格的規定。

#### 外商投資於房地產開發

於2020年1月1日，中國商務部與國家市場監督管理總局聯合發佈的《外商投資信息報告辦法》生效並取代《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法(2018年修正)》。當中列明外商投資企業設立及變更須通過企業登記系統向商務主管部門登記或備案的規定程序，並規定線上提交的詳細程序及要求。

全國人民代表大會於2019年3月15日公佈《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)、於2019年12月26日發佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》(均自2020年1月1日起施行)，以取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》及有關實施辦法或實施細則，奠定外商投資的法律基礎。

外商投資法規定外商投資的基本監管框架，並對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此(i)外國自然人、企業及其他組織(統稱為「外國投資者」)不得投資負

---

## 監管概覽

---

面清單規定禁止外商投資的任何領域，(ii)負面清單規定限制的任何領域，外國投資者應當符合負面清單所規定的投資條件，及(iii)負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資法亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制並擬建立外商投資信息報告制度，在該制度下外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

根據商務部及國家發改委於2015年3月10日頒佈並於2015年4月10日生效的《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)，大型主題公園的建設屬於限制外商投資的產業目錄；高爾夫球場及別墅的建設屬於禁止外商投資產業目錄；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業目錄。根據商務部及國家發改委於2017年6月28日頒佈及於2017年7月28日生效的經修訂目錄(「目錄(2017年版)」)和國家發改委及商務部於2018年6月28日頒佈及於2018年7月28日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》(「負面清單(2018年版)」)，房地產開發不屬於負面清單(2018年版)規定的範圍，且大型主題公園、高爾夫球場及別墅建設的限制措施同樣適用於國內外投資。於2019年6月30日，商務部及國家發改委頒佈《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，均於2019年7月30日生效及取代目錄(2017年版)及負面清單(2018年版)，而房地產開發政策則保持不變。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(其於2015年8月19日修訂)，其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支可以其名義購買符合實際需要的自用商品房；(ii)投資總額超過或等於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業可申請換發正式的外商投資企業批准證書及營業執照，營業期限僅為自其付清所有土地出讓金及已向土地管理部門申請國有土地使用權證後一年；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。有關投資者應提交承諾履行國有土

---

## 監管概覽

---

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

於2015年8月19日，中華人民共和國住房和城鄉建設部(「住房和城鄉建設部」)、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，其對《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產企業及境外機構及個人購買物業的若干政策作出修訂，具體如下：外商投資房地產企業的註冊資本要求，按照1987年3月1日頒佈及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行；取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

### 房地產開發商資質

根據開發條例，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及業績核定在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經核定的資質等級承建房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據於1993年11月16日頒佈並於2000年3月29日、2015年5月4日及2018年12月22日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「77號文」)，從事房地產開發的企業須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。從事房地產開發的企業根據財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量、專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。

根據77號文，各資質等級企業須於規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得越過彼等自有資質等級的批准範圍承擔任何任務。



---

## 監管概覽

---

### 房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家為保護公眾利益有權收回土地所有權或土地使用權，惟此情況下，國家須給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種途徑是從地方土地管理部門獲得土地出讓，以及從已獲得土地使用權的土地使用者獲得土地轉讓。

### 土地出讓

#### 國家法律

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

於1990年5月19日，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等條例（一般稱為《城鎮土地條例》）規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。

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

### 土地出讓方式

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

截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（截至2007年9月28日修訂為《招標拍

---

## 監管概覽

---

賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「土地出讓規定」)並於2007年11月1日生效)所規限。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，應通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

於2011年5月11日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定改善以公開招拍掛方式的土地供應政策，以及加強房地產市場管控中土地轉讓政策的積極角色。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》(於2003年8月1日生效)，規管在同一地塊僅有一個用地申請者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。國土資源部於2006年5月31日頒佈並於2006年8月1日生效的《協議出讓國有土地使用權規範》(試行)標準進一步澄清協議出讓國有土地使用權行為的正當程序和規定。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月頒佈的《關於發佈實施〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，且容積率不應低於1.0。

### 由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同從該等土地使用者取得土地使用權。

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

---

## 監管概覽

---

### 房地產項目開發

#### 房地產開發項目動工

根據城市房地產管理法，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途及施工期限開發。倘該土地使用者在出讓合同約定動工日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費。倘該土地使用者在約定的動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收且無須賠償，惟有關延誤乃由於不可抗力事件、政府行動或開發項目動工前必需進行的前期工程所致除外。

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

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

倘延遲動工開發乃由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權人協商，選擇根據《閒置土地處置辦法》的方式處置。

#### 房地產項目規劃

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於2011年1月26日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃機關申請建設用地規劃許可證。取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須按照相關規劃及設計規定進行一切必要規劃及設計工程。為符合於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須由房地產開發商取得城市規劃機關發出的建設工程規劃許可證。

#### 建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日及2014年6月25

---

## 監管概覽

---

日修訂並於2018年9月28日由住房和城鄉建設部最新修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目竣工驗收

根據開發條例、建設部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》以及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

### 房地產項目保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定，規定房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈、於1998年3月1日生效並於2011年4月22日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為職工購買工傷保險並支付保費，同時鼓勵企業為從事危險作業的職工購買意外責任保險並支付保費。在建設部於2003年5月23日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建築工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

### 房地產交易

#### 商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》（「銷售辦法」），商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。

#### 商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於1994年11月15日頒佈並先後於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「預售辦法」）規定進行。預售辦法規定，任何

---

## 監管概覽

---

商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

根據城市房地產管理法以及預售辦法，商品房預售所得款項應用於相關項目的開發及建設。

此外，根據住房和城鄉建設部於2010年4月13日頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》（「預售通知」），商品房預售的全部所得款項應由相關部門監督及管理，以確保所得款項用於相關項目的開發及建設。預售所得款項將根據施工進度進行分配，惟應保留充足的資金以確保項目的完工及交付。

### 對預售資金監督及使用的管理辦法

#### 廈門

根據廈門市人民政府於2013年12月4日頒佈及自2014年1月1日施行的《廈門市商品房預售管理規定》，市土地房屋交易登記機構（「登記機構」）負責監督管理預售資金的收存和使用。物業開發商在申請預售許可證前，應當與登記機構及開戶銀行簽訂預售資金監管協議。預購人應當將商品房預收款直接交入商品房預售資金專用賬戶。商品房預售資金在商品房竣工交付前，主要用於購買該項目建設必須的建築材料、設備和支付項目建設的施工進度款及法定稅項，不得挪作他用，而物業開發商亦可向登記機構申請將部分預售所得款項用作小額備用金。

#### 漳州

漳州市住房和城鄉建設局發佈《漳州市區商品房預售資金監管實施意見》，意見自2015年9月1日施行，於2019年4月16日經修訂並於2019年5月1日生效，據此，物業開發商應選擇一家監管銀行，開設預售資金專項賬戶，與漳州市住房和城鄉建設局及監管銀行簽署監管協議。專項賬戶不得開設任何形式的自助轉賬功能。物業開上應與買方簽署標準化商品房銷售合同，當中須清楚列明專項賬戶的名稱及號碼。每個預售許可項目的預售資金的監管資金額度須根據建築面積和樓層數目釐定。物業開發商於獲漳州市住房及城鄉建設局批准後方可根據施工進度申請使用一定額度的受監管預售所得款項，其要求與上述2015年發佈的舊規則不盡相同。在專項賬戶保留有事先規定的監管資金額度後，物業開發商方可申請

---

## 監管概覽

---

提取餘下額度，前提是並無拖欠建築費及農民工工資。於COVID-19爆發期間，漳州市人民政府辦公廳於2020年2月20日發佈《漳州市有效應對疫情促進城市開發建設平穩健康發展的若干措施》，據此，倘購買相關物業無需銀行保函，監督金額應減少人民幣500元／平方米。預售監管賬戶中的預售資金應包括已於線上訂約、備案及經監管銀行批准但尚未入賬的抵押貸款金額。

### 泉州

泉州市住房和城鄉建設局於2013年4月18日發佈《泉州市商品房預售資金監督管理工作實施意見》，意見於2013年5月1日生效。根據該意見，在向相關政府機構申請預售許可證前，物業開發商須按規定為其在泉州的每個預售物業項目開設專項賬戶。倘物業開發商在泉州有超過一個物業項目，則須開設單獨專項賬戶，以確保每個物業項目有一個專項賬戶。物業開發商還須按規定與泉州市房地產管理局及物業開發商委聘的商業銀行簽署三方監管協議，監督預售資金的使用情況。根據該法規，物業開發商的預售資金不得用於任何其他用途，惟在取得泉州市房地產管理局批准後，可用作購買建築材料及設備、支付辦公開支、銀行貸款利息、外部銷售代理費、廣告費、稅項及土地轉讓費。物業開發商須編製預售資金開支規劃表並於首次動用預售資金前向房地產管理局報備。倘物業開發商的建築成本(包括建築材料及設備的成本)出現重大波動，則物業開發商可向泉州市房地產管理局提交申請，修訂之前已提交的開支規劃表。物業開發商可向相關政府部門申請若干部分預售所得款項作辦公司開支用途，前提是預售所得款項須優先用於物業項目。

### 南安

《南安市商品房預售資金監督管理工作實施意見》由南安市人民政府於2017年2月4日發佈，並於同日生效。南安市住房和城鄉建設局負責指導預售資金的監管情況。該意見規定南安物業開發商須按規定於申請預售許可證前向銀行開設專項賬戶並與南安市住房和城鄉建設局及該銀行簽署監管協議。該意見進一步規定，商品房銷售合同須列明物業開發商直接存入資金的專項賬戶的名稱及詳情。倘物業開發商未能於簽署商品房銷售合同起30日內向專項賬戶存入預售資金，則房屋交易管理中心將暫停網上銷售合同簽署系統。預售資

---

## 監管概覽

---

金在取得南安市住房和城鄉建設局的批准後方可動用，用作購買建築材料及設備、支付辦公開支、銀行貸款及利息、外部銷售代理費、廣告費、稅項及土地轉讓費。物業開發商可向住房和城鄉建設局申請若干部分預售所得款項作辦公司開支用途，前提是預售所得款項須優先用於物業項目。

### 福州

根據福建省建設廳於2005年12月14日頒佈並於2006年1月1日生效的《福建省商品房預售管理暫行辦法》，省建設廳負責管理商品房預售，而城市及國家級建設廳負責其行政區內商品房預售。物業開發商於申請預售許可證前應就預售資金設立項目所在地的銀行專用賬戶。預售資金應僅用於購買建築物料及支付項目建造費用、稅項及項目建造費用(不包括質量保證)付清前土地使用權或在建工程抵押的銀行貸款。買方應將預售資金直接存入專用賬戶。

### 南寧

2015年12月30日頒佈的《南寧市商品房預售資金監管辦法》已於2020年3月6日廢除，並由住房和城鄉建設局於2019年12月30日頒佈的《南寧市商品房預售資金監管規定》取代，於2020年3月1日起生效。市住房和城鄉建設行政部負責監管預售資金，而南寧市房地產資金管理中心(「南寧管理中心」)負責具體的監管工作。在申請預售許可證前，物業開發商應開設商品房監管賬戶，並與南寧管理中心和銀行簽署監管協議。如果物業開發商擬對同一項目申請多個預售許可證，應分別開設監管賬戶。物業開發商應在銷售合約中訂明(其中包括)預售資金的監管銀行、監管賬戶，並同意買方將所有房款直接存入監管賬戶。重點監管額度下的預售資金經南寧管理中心批准後方可用於項目建設。重點監管額度以外的資金，物業開發商可酌情使用。

### 貴港

根據貴港市人民政府辦公廳於2019年3月6日頒佈的《貴港市商品房預售資金監管辦法》，房屋管理部門為商品房預售資金監管機構。物業開發商對單一預售許可證開設預售資金監管賬戶，倘若為多個預售許可證，物業開發商應單獨開設監管賬戶，原則上不應超過三個賬戶。物業開發商應與銀行簽訂監管協議，當中需開設監管賬戶並向監管機構，即中國銀行保險監督管理委員會柳州監管分局備案。所有預售資金應存入專用賬戶。監管機構

---

## 監管概覽

---

釐定主要監管金額，該金額應經監管機構批准後僅用於項目建設。物業開發商可酌情使用主要監管金額的金額。於COVID-19爆發期間，貴港市住房和城鄉建設局於2020年2月28日發佈《關於應對新冠肺炎疫情優化工程項目審批及房地產市場監管措施的通知》，規定尚未售出的物業佔物業項目的30%以上，物業開發商可申請提取存入預售監管賬戶中的全部資金用於支付工程進度稅費、購買材料及設備。

### 柳州

柳州市住房和城鄉建設局、中國人民銀行柳州分行及中國銀行保險監督管理委員會柳州監管分局聯合於2019年9月20日發佈《柳州市新建商品房預售資金監管使用辦法》並於同日生效。柳州市住房和城鄉建設局負責監管預售資金開設、籌集及使用，中國人民銀行柳州分行負責指導監管銀行開設專用賬戶，及中國銀行保險監督管理委員會柳州監管分局負責監管銀行細節工作。物業開發商應選擇一個或多個委託銀行並與監管銀行於應用預售許可證前訂立監管協議且全部預售資金應存入監管賬戶。主要監管金額指竣工前全部項目建設成本，該金額應由監管機構釐定且於監管協議中規定。主要監管金額的使用應經監管機構批准。物業開發商可酌情使用預售所得款項超過關鍵監管金額的任何部分。

### 天津

根據天津市國土房管局頒佈並分別於2016年8月1日及2016年10月1日生效的《天津市新建商品房預售資金監管辦法》及《天津市新建商品房預售資金監管實施細則》，房地產交易基金監管中心（「監管中心」）負責監管預售資金。物業開發商須根據相應預售許可證開設商業銀行監管賬戶。有關賬戶應以一座或多座樓宇設立。物業開發商須與監管中心及商業銀行簽署監管協議。所有預售資金應直接存入監管賬戶，而不得由物業開發商收取。物業開發商須協助買方將預售資金存入監管賬戶。監管中心計算監管資金額度並監管整個存取過程。監管資金額度根據施工進度取得監管中心批准後方可使用。物業開發商可以提取超出



---

## 監管概覽

---

監管資金額度的款項，並應優先用於項目施工。於COVID-19爆發期間，天津市住房和城鄉建設委員會於2020年2月28日發佈《關於做好疫情防控推動復工復產工作的實施意見》，規定撥用預售監管資金的審批程序應合併及簡化，以促進房地產行業的運行。

### 長沙

於2016年12月21日，長沙市人民政府與中國人民銀行長沙分行聯合發佈《關於加強商品房預售資金監管的通知》，該通知於該日生效。住房和城鄉建設局授權房地產交易管理機構（「交易機構」）對預售資金進行日常監督。取得預售許可證前，物業開發商應與銀行及交易機構簽訂第三方監管協議。所有預售資金應存入監管賬戶，而交易機構負責確保資金用於施工。預售資金只能根據施工計劃自銀行提取，並應使賬戶中保留充足的資金，以確保相關項目的完成及交付。預售資金的監管期自預售許可證頒發開始至物業所有權首次登記止。

### 貴陽

根據貴陽市人民政府頒佈的《貴陽市商品房預售款使用監督管理暫行規定》（於2002年8月1日施行並於2019年7月11日經修訂），預售資金必須用於建築工程。物業開發商應將商品房預售資金存入保證金賬戶，如果物業開發商計劃使用預售資金，則須向有關住房和城鄉管理部門提出申請。

### 商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(i)擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發資質證書；(ii)該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；(iii)該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iv)商品房已完工並經驗收合格；(v)已妥善解決原居民的搬遷；(vi)供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及(vii)已完成物業管理計劃。

國家發改委於2011年3月16日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於2011年5月1日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。

於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在使房地產市場降溫，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括（但不限

---

## 監管概覽

---

於)(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第二套或以上住房購置按揭及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

### 物業抵押

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

### 物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「新租賃辦法」)(於2011年2月1日生效)，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房地產管理部門登記備案。倘不遵守上述登記備案規定，對個人將處以人民幣1,000元以下的罰款，對企業將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款，前提是個人或企業未能於規定時限內進行整改。根據城市房地產管理法，房屋所有權人將以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋出租的，須將租金中所含的土地收益上繳國家。

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

### 房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、於2015年3月1日生效並於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈並於2019年7月24日修訂的《不動產登記暫行條例實施細則》規定(其中包括)國家實行不動產統一登記制度，且不動產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

---

## 監管概覽

---

### 房地產融資

#### 房地產開發企業貸款

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

於2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用權證；
- 貸款抵押率不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一，或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，須審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 禁止向土地已閒置兩年以上的房地產開發商發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

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

#### 信託貸款

中國銀保監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年3月1日生效。就該等辦法而言，「信託公司」指依照《中國公司法》和《信託公司管理辦法》設立主要經營信託業務的任何金融機構。

自2008年10月至2010年11月，中國銀保監會頒佈有關信託公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀保監會於2008年10月28日頒佈並於當日生效的《關於加強信託公司

---

## 監管概覽

---

房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，限制信託公司（不論形式上或性質上）向尚未取得必要土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產項目發放信託貸款，及向自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品住房，該項35%的標準更改為20%，關於國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定的其他物業項目，則更改為30%，關於國務院於2015年9月9日頒佈及生效的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》規定的其他物業項目，該有關30%的規定更改為25%）發放信託貸款。

### 個人購房人住房貸款

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

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀保監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一套普通自住房，最低首付款比例調整為不低於住房價格的40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和財務狀況等確定。繳存住房公積金的職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例須為住房價格的20%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存住房公積金的職工家庭，為改善居住條件申請住房公積金委託貸款購買第二套普通自住房，最低首付款比例須為住房價格的30%。

中國人民銀行及中國銀保監會於2015年9月24日頒佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房

---

## 監管概覽

---

的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為住房價格的25%。中國人民銀行和中國銀保監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

中國人民銀行及中國銀監會於2016年2月1日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為住房價格的25%，各地可向下浮動5%；對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一套普通住房，最低首付款比例調整為住房價格的30%。對於實施限購措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行。銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及該等銀行金融機構商業性個人住房貸款投放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定實際首付款比例和利率水平。

### 環境保護

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

### 消防管理

根據全國人大常務委員會於1998年4月29日頒佈並於1998年9月1日生效，隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日生效，且於2019年4月23日作出最新修訂並於同日生效的

---

## 監管概覽

---

《中華人民共和國消防法》，建設工程的消防設計及施工必須符合國家工程建設消防技術標準。

根據中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈並於2009年5月1日生效，隨後於2012年7月17日修訂並於2012年11月1日生效的《建設工程消防監督管理規定》，該規定適用於新建、擴建、改建(含室內外裝修、建築保溫及用途變更)及其他建設工程的消防監督管理。該規定亦訂明消防設施設計審核和消防設施驗收的程序和標準。

### 人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈及於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於1996年10月29日頒佈及於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》(「人民防空法」)，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程的建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工及質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，其規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

### 房價穩定措施

中華人民共和國財政部(「財政部」)及國家稅務總局(「國家稅務總局」)於2015年3月30日頒佈並於2015年3月31日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，將按銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去最初購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》(「通知」)規定：(i)對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，面積為90平方米或以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；

---

## 監管概覽

---

及(ii)對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米或以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。同時，該通知列明個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，通知強調北京市、上海市、廣州市及深圳市當時不適用若干營業稅優惠政策。

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

根據住房和城鄉建設部於2018年5月19日頒佈並實施的《住房城鄉建設部關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各地應採取實際措施，認真落實穩房價、控租金、降槓桿、防風險、調結構、穩預期的目標任務，支持剛性居住需求，堅決遏制投機炒房。要改進商品住房用地供應方式，建立房價地價聯動機制，防止地價推漲房價。熱點城市要提高住房用地比例，住房用地佔城市建設用地的比例建議按不低於25%安排。

### 海西經濟區

福建省人民政府於2017年10月2日發佈《關於進一步加強房地產市場調控八條措施的通知》，其內容包括(其中包括)加強對商品住房的管控、完善土地出讓措施、控制最低價、加大出租房的供應及嚴厲打擊非法活動(包括房地產開發商捂盤惜售及哄抬房價的行為)。福建省住房和城鄉建設部發佈《關於加強精準調控穩定房地產市場的通知》，為上述通知的實施作出了進一步要求。

### 北部灣經濟區及周邊城市

於2017年5月25日，南寧市住房和城鄉建設部、南寧市國土資源局、南寧市城鄉建設委員會、南寧市工商行政管理局、南寧市物價局、中國人民銀行南寧分行及中國銀行業監督管理委員會廣西監管局共同頒佈《關於進一步加強房地產市場調控促進房地產市場平穩

---

## 監管概覽

---

健康發展的通知》，其經由南寧市住房保障和房產管理局於2017年9月22日發佈的一則補充通知補充。根據該補充通知，在市區(不含武鳴區)已購買三套以上住房(一人兩套)的購房者，須取得不動產權證書滿兩年後方可轉讓，且亦會實施新房貸政策。房地產開發商不得捂盤惜售，且預售價也應當受到更為嚴格的管控。

### 長江中游經濟區

根據湖南省住房和城鄉建設部於2018年7月20日發佈並自2018年7月23日起生效的《關於進一步穩定房地產市場的通知》，要加強對房價上漲過快的城市或縣城的新建商品住房的預售價管理，同時亦要加大對房地產開發商及機構的視察及監管力度。嚴厲打擊捂盤惜售、哄抬房價、散布不實信息、擾亂市場秩序等市場失當行為。

### 京津冀經濟區

於2017年3月31日，天津市人民政府辦公廳發佈《關於進一步深化我市房地產市場調控工作的實施意見》，該意見自2017年4月1日起生效，對在本市擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭、擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的成年單身(包括離異)人士，暫停在本市(濱海新區除外)再次購買新建商品住房和二手住房。非本市戶籍居民家庭在本市範圍內購買住房的，需提供在本市3年內連續繳納2年以上社會保險或個人所得稅證明。天津市國土資源和房屋管理局及天津市市場監督管理局於2017年4月17日共同頒佈《關於進一步整頓規範我市房地產市場秩序的通知》，規定了商品房出售期間監管房地產開發商及機構行為的措施。根據天津市人民政府辦公廳於2018年6月1日發佈的《關於進一步做好我市房地產市場調控工作的通知》，地塊及新住宅物業的供應應當依據市場狀況進行適當管理，以穩定房價。

### 其他

於2018年5月11日，貴陽市人民政府辦公廳頒佈《關於切實做好促進房地產市場健康穩定發展有關工作的通知》，據此要嚴格限制投機炒房行為，在貴陽市購買的新建商品住房，在買賣合同簽署後3年內不得轉讓，調整住房公積金政策及培育和發展租賃市場。



---

## 監管概覽

---

於2018年6月23日，西安市人民政府辦公廳頒佈《關於進一步規範商品住房交易秩序有關問題的通知》，規定住宅物業的預售價應當遵循政府的指導，房地產開發商預售時要遵守相關法規。住房限購區域內的住宅物業可上市交易，僅在(i)取得業權證滿2年；或(ii)買賣合同簽署滿3年且取得業權證的情況下。同時，嚴厲打擊非法活動(包括房地產開發商捂盤惜售及囤房)。

### 外匯

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

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

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

### 稅項

#### 企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，劃一的所得稅稅率25%將應用於在中國設有機構或設備的外國投資及外國企業以及中

## 監管概覽

國企業。根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並一般須就其全球收入按劃一的25%企業所得稅稅率繳稅。

此外，根據企業所得稅法及於2007年12月6日頒佈及於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（於香港適用於2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度產生的收入，而於中國則適用於2007年1月1日或之後開始的任何年度產生的收入），於香港註冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國附屬公司（倘於分派時持有該附屬公司25%或以上權益）的股息繳納預扣所得稅，或按10%稅率就來自該附屬公司（倘持有該附屬公司25%以下權益）的股息繳納預扣所得稅。根據2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業所支付股息的收受人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收受人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收受人必須於收取股息前12個月期間一直為中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外，國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》將「受益所有人」界定為擁有或控制收益或產生收益的權利或物業的人士，並引入了不利於認定「受益所有人」身份的各项因素。於2015年8月27日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法〉的公告》，該公告於2015年11月1日生效及於2018年6月15日及2019年10月14日修訂，其將於2020年1月1日生效，適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人需要享受協定待遇的情況。根據《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，自行申報的非居民納稅人應當自行判斷能否享受稅收協定待遇並報送該辦法第七條規定的相關報告、報表及資料。此外，各級稅務機關應當通過加強非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定及國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

### 增值稅

根據於1993年12月13日頒佈及於2016年2月6日修訂並於2017年11月19日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，在中國境內銷售貨物或者提供加工服務、修

---

## 監管概覽

---

理修配勞務、銷售服務、無形資產及不動產以及進口貨物的實體和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅（「增值稅」）。

根據於2016年3月31日頒佈及於2016年5月1日生效並於2018年6月15日修訂的《國家稅務總局關於發佈〈房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法〉的公告》，銷售自行開發房地產項目的房地產開發企業須繳納增值稅。

財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效以及2017年7月11日依據《關於建築服務等營改增試點政策的通知》修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》和於2019年3月20日頒佈的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》規定，經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、消費者服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據該通知附件，在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅納稅人，並應繳納增值稅，而非營業稅。不動產銷售及二手房交易應同樣採納該通知。根據於2017年11月19日頒佈並於同日生效的《國務院關於廢止〈中華人民共和國營業稅暫行條例〉和修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例〉的決定》，營業稅正式改為增值稅。

### 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈及於2011年1月8日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於1995年1月27日發佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，土地增值稅按照轉讓國有土地使用權、該土地上的建築物及其附著物所取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

### 勞工保護

根據分別於1995年1月1日（2018年12月29日最新修訂）及2008年1月1日（2012年12月28日修訂）生效的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位和職工建立勞工關係時，應當簽訂勞動合同。

根據於2010年10月28日頒佈及於2011年7月1日生效並於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險和失業保險計

---

## 監管概覽

---

劃，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療和失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險計劃，由用人單位繳納工傷保險及生育保險費，職工不繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。此外，用人單位應當自行申報、按時足額繳納社會保險費。根據於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

### 知識產權

#### 商標法規

《中華人民共和國商標法》於1982年8月頒佈並於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日修訂以及於2019年4月23日最新修訂並於2019年11月1日生效，及《中華人民共和國商標法實施條例》由國務院於2002年8月3日頒佈並於2014年4月29日修訂。此等法律及法規提供中國商標法規的基本法律框架。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。

#### 域名法規

《互聯網域名管理辦法》由中華人民共和國信息產業部於2017年8月24日頒佈及於2017年11月1日生效。該等辦法規管互聯網國家代碼「.cn」的中文域名的登記。

《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法》由中國互聯網絡信息中心於2014年9月1日頒佈並於同日生效。該等辦法規定域名爭議須提交予中國互聯網絡信息中心授權的機構解決。

#### 著作權法規

於1990年9月7日頒佈及隨後於1991年6月1日生效並於2001年及2010年修訂的《中華人民共和國著作權法》規定，中國公民、法人或者其他組織的作品，不論是否發表，享有著作權，其中包括文學、藝術和自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件等作品。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 歷史及發展

#### 早期歷史

我們的歷史可追溯至2010年4月，當時福信香港（由我們的控股股東黃女士控制的公同）透過分別向三名獨立第三方宋為騫先生、Erik Helmut Meitz先生及余青麥先生合共收購Dynasty Cayman已發行股本的70%收購廈門大唐（「70%收購事項」）。緊隨完成70%收購事項後，Dynasty Cayman分別由福信香港及金信（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並分別由獨立第三方宋為騫先生、余青麥先生及史瑞傑先生擁有約66.6%、16.7%及16.7%）擁有70%及30%。於70%收購事項完成前，金信與福信香港協定(i)金信將當前存續的所有八間項目公司中僅實益擁有30%，因此，於當時由該等八間項目公司開發的項目所產生的溢利中擁有權益（「金信權益」），該八間項目公司於中國從事物業開發；及(ii)金信將不會於由本集團組成或本集團收購的任何新項目公司或於由本集團所開發的任何新項目中擁有權益。因此，儘管金信於當時為Dynasty Cayman當時註冊股東且持有Dynasty Cayman當時已發行股本的30%，但在Dynasty Cook於2018年12月根據股份激勵計劃發行及配發股份前，黃女士透過福信香港於本集團所有項目中實益及實際擁有全部權益（金信權益除外），有關股份激勵計劃的詳情載於下文「一重組—採納股份激勵計劃」。Dynasty Cayman為一間投資控股公司，亦為我們的控股股東。廈門大唐由Dynasty Cayman間接全資擁有，為本集團的境內控股公司。廈門大唐及其附屬公司主要從事物業開發。

自1995年起，黃女士透過福信集團投資於中國多項業務（包括物業開發）。請參閱「與控股股東的關係—概覽」。於完成70%收購事項後，除「與控股股東的關係—業務劃分—我們控股股東的其他業務」所披露者外，黃女士於物業開發業務的投資綜合入賬至廈門大唐項下。多年來，黃女士已為本集團的物業開發業務建立起專業的管理團隊，由我們的執行董事吳迪先生領導。自2011年1月起，黃女士決定將我們業務的持續運營及管理委託予吳先生及管理團隊，而彼自身則追求其他目標（如專注於其他非房地產業務），惟仍為我們的控股股東。吳迪先生於20世紀80年代透過黃女士的丈夫（已故）結識黃女士，當時吳先生為其丈夫（已故）在廈門水產學院（現稱集美大學水產學院）的學生。黃女士的丈夫（已故）於20世紀90年代初成立廈門福信，於廈門從事物業開發業務，並邀請吳先生加入。自此，吳迪先生一直負責及管理若干從事金融及物業開發的公司（包括福信集團），而該等公司由黃女士及其丈夫（已故）所控制。

由於金信股東無意繼續於中國從事物業開發業務且並無於【編纂】中擁有權益，彼等決定不再於Dynasty Cayman中持有權益並出售各自於八個項目公司中的投資。因此，於2019年9月12日，Good First BVI與金信訂立買賣協議，以向金信收購Dynasty Cayman已發行股本的餘下30%，代價約為人民幣77.6百萬元，該代價已於2019年10月14日全數結清。代價乃經參

---

## 歷史、重組及公司架構

---

考金信擁有權益的八家項目公司截至2019年8月31日(或在2019年8月31日前出售的兩家公司的轉讓日期)的資產淨值與金信股東公平磋商後釐定。除身為金信股東外，金信股東均為獨立第三方。於收購完成後，Dynasty Cayman由黃女士透過Good First BVI及福信香港間接全資擁有。

### 業務發展里程碑

以下事件載列我們業務發展歷史過程中的主要里程碑：

年份	事件
2010年	我們於2010年收購廈門大唐。
2011年	我們將我們的物業開發業務從廈門擴展至漳州。
2015年	我們將我們的物業開發業務擴展至天津。
2017年	我們透過收購湖南興榮投資有限公司將我們的物業開發業務擴展至長沙。
2017年	我們榮登由廣西房地產業協會、克而瑞及廣西電視台新聞頻道聯合發佈的「南寧房地產開發企業10強」。
2017年	我們獲指定為金磚國家領導人廈門會晤四大中心的服務提供商。
2018年	我們獲克而瑞分別評選為漳州物業開發商首位(按合約銷售額計)及南寧物業開發商第二位(按合約銷售額計)。
2019年	我們將我們的物業開發業務擴展至柳州、貴港、福州及莆田。
2019年	我們獲中國房地產TOP10研究組(一個由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究中心和中國指數研究院共同組成的研究中心)認可為中國房地產住宅開發專業領先品牌價值TOP10。
2020年	我們的綜合實力獲中國房地產測評中心中國房地產開發企業500強第88名

### 我們的公司發展

本公司於2018年12月14日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股，其中一股繳足股份已按面值發行及配發予初步認購人(其為一名獨立第三方)且該股份已於同日按面值轉讓予Dynasty Cook。

### 我們的主要運營附屬公司

我們透過中國的多間附屬公司開展業務。我們的主要運營附屬公司包括於往績記錄

---

## 歷史、重組及公司架構

---

期為本集團帶來大量收益及溢利的主要控股公司及／或附屬公司。重要公司發展(包括我們的主要中國運營附屬公司的主要持股量變動)的詳情載列如下。

### 廈門大唐

廈門大唐於1997年8月29日成立為有限公司，初步註冊資本為3.0百萬美元(以現金繳足)。截至成立日期，廈門大唐由一名獨立第三方全資擁有。廈門大唐於1997年8月開始營業。

經過1997年8月至2010年4月間進行的一系列股權轉讓及註冊資本變動後，廈門大唐自2010年4月起透過Dynasty Cook由Dynasty Cayman間接全資擁有，註冊資本為9.0百萬美元，並由黃女士所控制。截至2018年10月15日，廈門大唐的註冊資本增至111,941,200美元及由Dynasty Cook直接全資擁有。

作為重組的一部分，廈門大唐變為由廈門唐嘉及大唐投資分別擁有約40.30%及59.70%。有關更多詳情請參閱本節下文「一重組」。

廈門大唐及其附屬公司自成立起一直主要從事物業開發。

### 廣西唐美

廣西唐美於2015年7月30日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣18.0百萬元(以現金繳足)。截至其成立日期，廣西唐美由廈門大唐全資擁有。廣西唐美於2015年8月開始營業。

於2016年4月18日，獨立第三方及資產管理服務提供商首譽光控資產管理有限公司(「首譽光控」)注資人民幣16.0百萬元，廣西唐美的註冊資本增至人民幣34.0百萬元。有關注資完成後，廣西唐美分別由廈門大唐及首譽光控分別擁有約52.94%及47.06%，持作為廣西唐美及首譽光控的融資安排項下的擔保。於2019年7月4日，於全數償還有關融資安排的貸款後，首譽光控轉讓其於廣西唐美的47.06%股權予廈門大唐，代價為人民幣16.0百萬元，該代價乃相等於首譽光控原先根據融資安排作出的注資金額。於有關轉讓完成後，廣西唐美由廈門大唐全資擁有。

廣西唐美為開發南寧大唐盛世的項目公司。

### 廣西大唐世家

廣西大唐世家於2013年12月4日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50.0

---

## 歷史、重組及公司架構

---

百萬元(以現金繳足)。截至其成立日期，廣西大唐世家由廈門大唐全資擁有。自此，廣西大唐世家股權並無出現任何變動。廣西大唐世家於2013年12月開始營業。

廣西大唐世家為開發龍崗大唐世家及龍崗大唐果的項目公司。

### 漳州唐門

漳州唐門於2013年7月31日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10.0百萬元(以現金繳足)。截至其成立日期，漳州唐門由廈門大唐全資擁有。漳州唐門於2014年4月開始營業。

於2014年1月15日，廈門大唐轉讓其於漳州唐門的49%股權予重慶光德安勤投資中心(有限合夥)(「重慶光德安勤」，獨立第三方及信託融資服務提供商，其與漳州唐門訂立一項信託融資安排)，代價為人民幣4.9百萬元，該代價乃經公平磋商釐定，並參考於轉讓時漳州唐門的註冊資本。於有關轉讓完成後，漳州唐門由廈門大唐及重慶光德安勤分別擁有51%及49%，持作為有關信託融資安排項下的擔保。

於2015年3月31日，於全數償還有關融資安排項下貸款後，重慶光德安勤根據融資安排將其於漳州唐門的49%股權轉回予廈門大唐，代價為人民幣4.9百萬元，該代價乃相等於重慶光德安勤於該股權轉讓予信託融資提供商作為擔保時原先所付的代價。於有關轉讓完成後，漳州唐門由廈門大唐全資擁有。

於2019年7月29日，經由廈門大唐注資人民幣50.0百萬元，漳州唐門的註冊資本增至人民幣60.0百萬元。有關注資完成後，漳州唐門仍由廈門大唐全資擁有。

漳州唐門為開發漳州港大唐世家的項目公司。

### 漳州信地

漳州信地於2005年12月16日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣10.0百萬元(以現金繳足)。截至其成立日期，漳州信地由廈門信地以及廈門福信分別擁有90%及10%。漳州信地於2005年12月開始營業。

於2013年1月11日，廈門信地及廈門福信轉讓其各自於漳州信地的80%及10%股權予廈門大唐，總代價為人民幣9.0百萬元，該代價乃經公平磋商後釐定，並參考於轉讓時漳州信地的註冊資本。於有關轉讓完成後，漳州信地由廈門大唐及廈門信地分別擁有90%及10%。



---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2015年12月30日，廈門信地轉讓其於漳州信地的10%股權予廈門大唐，代價為人民幣1.0百萬元，該代價乃經公平磋商後釐定，並參考於轉讓時漳州信地的註冊資本。於有關轉讓完成後，漳州信地由廈門大唐全資擁有。

漳州信地為開發漳州大唐印象的項目公司。

### 漳州大唐

漳州大唐於2012年2月27日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣10.0百萬元(以現金繳足)。截至其成立日期，漳州大唐由廈門大唐及漳州信地分別擁有30%及70%。漳州大唐於2012年3月開始營業。

於2012年9月29日，漳州信地轉讓其於漳州大唐的21%股權予廈門大唐，代價為人民幣2.1百萬元，該代價乃經公平磋商釐定，並參考於轉讓時漳州大唐的註冊資本。於有關轉讓完成後，漳州大唐由廈門大唐及漳州信地分別擁有51%及49%。於2013年1月14日，漳州信地轉讓其於漳州大唐的10%及39%股權予廈門信地及廈門大唐，代價分別為人民幣1.0百萬元及人民幣3.9百萬元，該等代價乃經公平磋商釐定，並參考於轉讓時漳州大唐的註冊資本。於有關轉讓完成後，漳州大唐由廈門大唐及廈門信地分別擁有90%及10%。繼2014年4月及2014年5月廈門大唐及廈門信地的兩次注資後，漳州大唐的註冊資本增至人民幣50.0百萬元，而漳州大唐仍由廈門大唐及廈門信地分別擁有90%及10%。於2016年1月29日，廈門信地轉讓其於漳州大唐的10%股權予廈門大唐，代價為人民幣5.0百萬元，該代價乃經公平磋商後釐定，並參考於轉讓時漳州大唐的註冊資本。於有關轉讓完成後，漳州大唐由廈門大唐全資擁有。

漳州大唐為開發漳州大唐世家的項目公司。

### 天津星華府

天津星華府於2010年8月24日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣50.0百萬元(以現金繳足)。截至其成立日期，天津星華府由上海中星(集團)有限公司(「上海中星」)及中華企業股份有限公司(「中華企業」)分別擁有70%及30%。上海中星及中華企業均為獨立第三方。天津星華府於2010年8月開始營業。

於2011年2月，天津星華府的註冊資本增至人民幣1,050百萬元，而天津星華府仍由上海中星及中華企業分別擁有70%及30%。於2015年12月31日，上海中星及中華企業轉讓彼等各自於天津天華府的70%及30%股權予本公司間接全資附屬公司天津大唐房地產開發有限公司(「天津大唐」)，代價為人民幣1,070.9百萬元，其乃經參考天津星華府截至2015年7月31日

---

## 歷史、重組及公司架構

---

資產淨值後公平磋商釐定。完成有關轉讓後，天津星華府成為我們全資附屬公司。於2019年2月19日，廈門大唐注資人民幣150.0百萬元，天津星華府的註冊資本增至人民幣1,200百萬元。於有關注資完成後，天津星華府由天津大唐及廈門大唐分別擁有87.5%及12.5%。

天津星華府為開發唐雅苑、比松花園及唐槿苑的項目公司。

### 漳州唐莊

漳州唐莊於2014年1月29日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣2.0百萬元（以現金繳足）。截至其成立日期，漳州唐莊由廈門大唐全資擁有。漳州唐莊於2015年11月開始營業。

於2015年12月11日，廈門大唐注資人民幣8.0百萬元，漳州唐莊的註冊資本增至人民幣10.0百萬元。於有關注資完成後，漳州唐莊仍由廈門大唐全資擁有。

漳州唐莊為開發熊貓墅的項目公司。

### 廣西信地

廣西信地於2009年10月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元（以現金繳足）。截至其成立日期，廣西信地由廈門信地全資擁有。廣西信地於2013年12月開始營業。

於2013年5月14日，廣西信地註冊資本通過廈門信地注資人民幣45.0百萬元，增加至人民幣50.0百萬元。於2013年10月23日，廈門信地轉讓其於廣西信地全部股權予廈門大唐，代價為人民幣50.0百萬元，其乃經參考於轉讓時廣西信地當時的註冊資本後公平磋商釐定。完成有關轉讓後，廣西信地變為由廈門大唐全資擁有。於2014年5月20日，廈門大唐將其於廣西信地的49%股權轉讓予上海普萊投資中心（有限合夥）（「上海普萊」）（為獨立第三方及資產管理服務提供商，其與廣西信地訂立一份融資安排），代價為人民幣24.5百萬元，其乃經參考於轉讓時廣西信地的註冊資本後公平磋商釐定。完成有關轉讓後，廣西信地變為由廈門大唐及上海普萊分別擁有51%及49%，持作為有關信託融資安排的擔保。

於2016年11月25日，於全數償還有關融資安排項下貸款後，上海普萊根據融資安排將其於廣西信地的49%股份轉回予廈門大唐，代價為人民幣24.5百萬元，該代價相等於上海普

---

## 歷史、重組及公司架構

---

萊於該股權轉讓予資產管理服務提供商作為擔保時原先所付的代價。於有關轉讓完成後，廣西信地由廈門大唐全資擁有。

廣西信地為開發南寧大唐天城一二期的項目公司。

### 天津海匯

天津海匯於2010年1月18日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50.0百萬元（以現金繳足）。截至其成立日期，天津海匯由獨立第三方青島海爾地產集團有限公司（「青島海爾」）全資擁有。天津海匯於2010年1月開始營業。

於2016年3月天津海匯註冊資本經一系列拆細、合併及減增後，天津海匯仍由青島海爾全資擁有，註冊資本為人民幣50.0百萬元。於2016年12月19日及2017年10月19日，青島海爾分別轉讓其於天津海匯60%及40%的股權予廈門大唐，總代價為人民幣2,107.0百萬元，乃經參考截至2016年11月14日天津海匯的資產及財務狀況後公平磋商釐定。完成有關轉讓後，天津海匯由廈門大唐全資擁有。

天津海匯為開發格林小鎮、觀雅庭院、唐晟雅苑、唐韻雅苑及唐璽雅苑的項目公司。

### 漳州唐盛

漳州唐盛於2016年6月21日在中國成立，初始註冊資本為人民幣30.0百萬元。截至其成立日期，漳州唐盛由廈門大唐全資擁有。漳州唐盛於2016年6月開始營業。

於2017年1月18日，廈門大唐轉讓其於漳州唐盛70%的股權予大業信託責任有限公司（「大業信託」）（獨立第三方及信託融資服務供應商，且與漳州唐盛訂立信託融資安排），代價為人民幣21.0百萬元，乃經參考於轉讓時漳州唐盛當時的註冊資本後公平磋商釐定。完成有關轉讓後，漳州唐盛由廈門大唐擁有30%及大業信託擁有70%。

於2017年9月15日，根據該融資安排償還部分貸款後，大業信託根據信託融資安排轉回其於漳州唐盛21%的股權予廈門大唐，代價為人民幣6.3百萬元，等同於該股權作為抵押而轉讓予信託融資供應商時大業信託所支付的代價。於2019年1月22日，根據該信託融資安排悉數償還剩餘的貸款後，大業信託根據融資安排轉回其於漳州唐盛剩餘49%的股權予廈

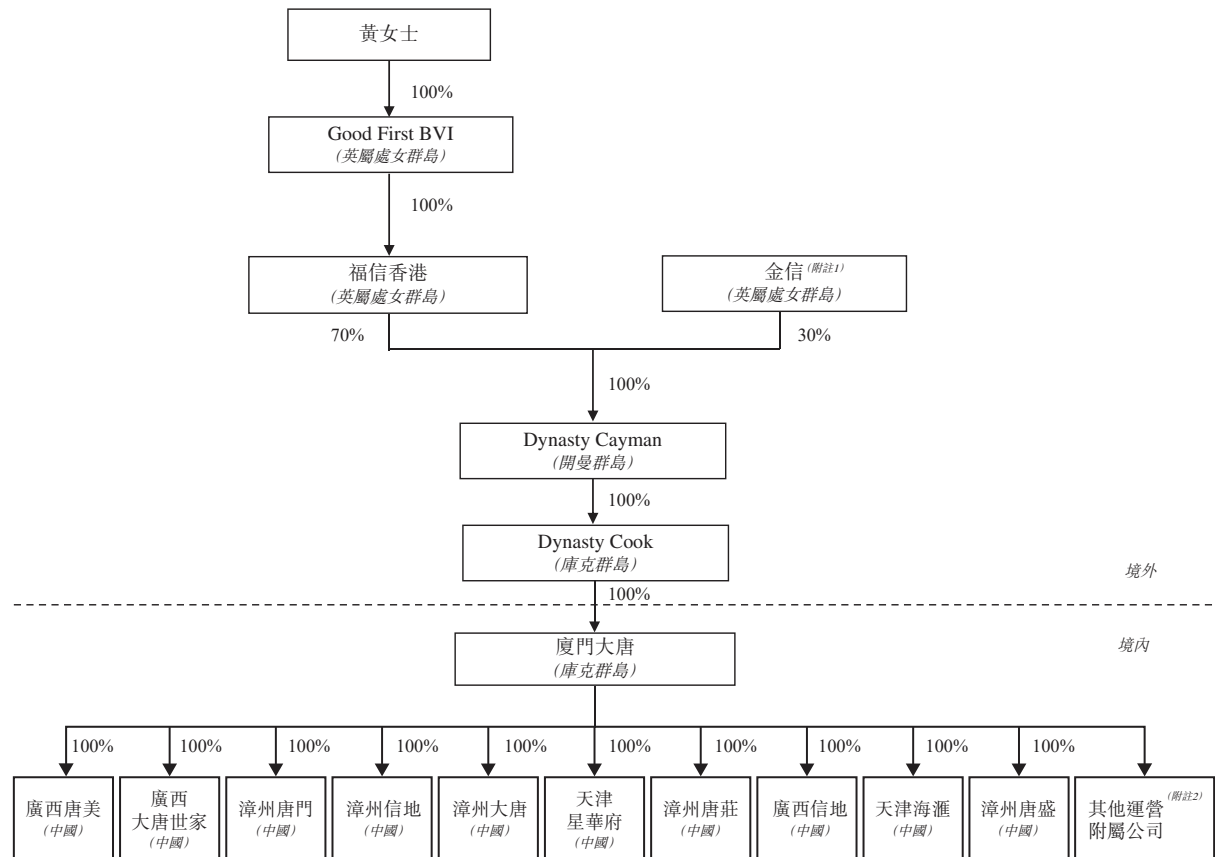
## 歷史、重組及公司架構

門大唐，代價為人民幣14.7百萬元，等同於該股權作為抵押而轉讓予信託融資供應商時大業信託所支付的代價。完成相關轉讓後，漳州唐盛由廈門大唐全資擁有。

漳州唐盛為開發名門印象的項目公司。

### 重組

下表載列重組前我們的簡化股權架構：



附註：

- (1) 金信僅於金信權益中實益擁有權益。有關詳情，請參閱上文「一歷史及發展—早期歷史」。
- (2) 於往績記錄期各年(或更短則為自附屬公司成立起計的期間)，所有該等其他運營附屬公司的資產總值、溢利及收益少於本集團的資產總值、溢利及收益的10%，或少於本集團截至2019年12月31日止年度的資產總值、溢利及收益的5%。

為籌備[編纂]，實施了以下重組以成立本集團：

#### 1. 收購特意購(福建)實業有限公司(「特意購」)

特意購於2009年1月16日在中國成立為有限公司，其初始註冊資本為98.0百萬美元，收購前由福信香港(控股股東)及Ting Cao (C.I.) Holding Corp. (一名獨立第三方)分別擁有50%及50%。由於特意購主要在福建省從事開發及經營商業物業，為消除與我們控股股東的潛

---

## 歷史、重組及公司架構

---

在競爭，於2018年9月30日，廈門大唐收購福信香港持有的特意購的50%股權，代價為約人民幣189.3百萬元。該代價乃經參考由獨立第三方估值師對特意購的估值後公平磋商釐定，並已於2019年6月21日以現金全數結算。於有關轉讓完成後，特意購由本集團間接擁有50%並成為本集團的合營企業。

### 2. 註冊成立本公司

於2018年12月14日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股，其中一股繳足股份已按面值發行及配發予初步認購人(其為一名獨立第三方)且該股份已於同日按面值轉讓予Dynasty Cook。於2019年4月30日，一股股份獲發行及配發予Dynasty Cook，有關更多詳情載於下文「一重組—4.轉讓廈門大唐及註冊成立廈門唐嘉」。

根據我們的董事及唯一股東於2019年11月5日分別通過的書面決議案，本公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於有關拆細完成後，200股股份獲發行及配發予Dynasty Cook且本公司仍由Dynasty Cook直接全資擁有。考慮到2018年11月至2019年6月期間Dynasty Cook向本集團注資的合共約人民幣297.9百萬元後，於同日本公司向Dynasty Cook按面值發行及配發額外727,073股股份。

於2019年11月5日，向福嘉發行及配發50,606股股份，代價為13,404,500美元，該代價乃經公平磋商後釐定，並參考廈門大唐截至2017年12月31日的估值。福嘉所持的股份日後可能用作股份獎勵計劃。

### 3. 註冊成立境外附屬公司

大唐投資於2019年1月30日在香港註冊成立為有限公司。同日，一股大唐投資普通股獲發行及配發予本公司，認購價1.00港元。於有關發行及配發完成後，大唐投資由本公司直接全資擁有。

大唐管理於2019年6月19日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。大唐管理獲授權發行最多100股無面值單一類別普通股且100股普通股獲配發及發行予本公司，代價為100美元。於有關發行及配發完成後，大唐管理由本公司直接全資擁有。

大唐發展於2019年6月27日在香港註冊成立為有限公司。同日，100股普通股獲發行及配發予大唐管理，認購價為100港元。於有關發行及配發完成後，大唐發展由大唐管理直接全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 4. 轉讓[廈門大唐]及註冊成立廈門唐嘉

於2019年4月24日，本公司自Dynasty Cook收購廈門大唐全部股權。作為收購的代價，本公司於2019年4月30日發行及配發一股股份予Dynasty Cook。於有關轉讓完成後，廈門大唐由本公司直接全資擁有。

於2019年5月13日，大唐投資自本公司收購廈門大唐全部股權。作為收購的代價，大唐投資於2019年6月11日向本公司發行及配發10股股份。於有關轉讓完成後，廈門大唐由大唐投資直接全資擁有。

於2019年5月9日，廈門唐嘉在中國成立為外商獨資企業，註冊資本為1.0百萬美元，由大唐投資全資擁有。於2019年7月31日，大唐投資轉讓其於廈門唐嘉的全部股權予大唐發展，代價為零。由於廈門唐嘉於轉讓時並無繳足註冊資本，故該代價乃經公平磋商後釐定。於股權轉讓完成後，廈門唐嘉由大唐發展直接全資擁有。

於2019年10月23日，廈門唐嘉同意注資約254.6百萬美元，其中75,561,800美元作為廈門大唐的新增註冊資本，及179,035,100美元將列賬為資本儲備。有關注資將依據廈門大唐的組織章程細則繳足，及廈門大唐將分別由廈門唐嘉及大唐投資擁有約40.3%及59.7%。

### 5. 採納股份獎勵計劃

於2018年11月，Dynasty Cook決定向廈門大唐注入更多資本，以降低其債務資產比率，促進其未來發展。同時，黃女士決定根據2018年1月採納的股份獎勵計劃（於2018年2月經修訂及補充）向管理層股東（定義見下文）授出股份，以挽留人才、促進本集團長期可持續發展及實現本公司、僱員及股東共贏。於2018年12月1日，Dynasty Cook發行及配發7,000股股份予美地，代價為人民幣196.7百萬元，及發行及配發2,000股股份予唐嘉，代價為人民幣56.2百萬元。同日，Dynasty Cook發行及配發14,000股股份予[福信香港]，代價為人民幣393.4百萬元。有關發行及配發完成後，Dynasty Cook由Dynasty Cayman、美地、唐嘉及福信香港分別擁有約30.30%、21.21%、6.06%及42.42%。

根據2018年2月簽立的對股份獎勵計劃作出的補充協議，管理層股東（定義見下文）同意股份獎勵計劃的估值基準為(i)廈門大唐的估值，及(ii)管理層股東（定義見下文）將持有股份的控股公司的資產淨值及負債淨額的總額估值。因此，該代價乃參考Dynasty Cook（為管理層股東將會於當中持有股份的控股公司）的交易後估值經公平磋商後釐定，並計及(a)福信香港、美地及唐嘉擬作出的計劃注資；及(b)獨立第三方估值師對Dynasty Cook截至2017年12月31日進行的交易前估值約人民幣281.0百萬元，當中已計及(i)Dynasty Cook當時的一間附屬

## 歷史、重組及公司架構

公司廈門大唐截至2017年12月31日的估值；及(ii) Dynasty Cook截至2017年12月31日持有的其他資產及債務的估值，該估值乃由一名獨立第三方估值師採用對Dynasty Cook作出估值相同的方法(即成本法及收益法)作出。

Dynasty Cook的其他資產及負債包括於Dynasty Cook持有的四間物業開發公司中的股權及應付福信香港的若干款項。由四間物業開發公司持有的全部物業開發項目均已於2017年1月1日前竣工及交付。因此，該等公司並無列入[編纂]集團內。應付福信香港的若干款項主要為福信香港與Dynasty Cook根據福信支持(定義見下文)計算及協定的財務費用，為本集團股東之間的安排。自2010年完成70%的收購以來，福信香港(黃女士間接全資擁有的一家公司)及其關聯方(i)向Dynasty Cook及其附屬公司提供了大量的預付款淨額(「預付款淨額」)；(ii)不時向金融機構提供擔保，作為提供給Dynasty Cook及其附屬公司貸款的擔保(「擔保」，連同預付款淨額統稱「福信支持」)。根據Dynasty Cook與福信香港於2017年12月31日達成的協議，考慮到自2010年完成70%收購以來直至2017年12月31日提供的福信支持，Dynasty Cook同意向福信香港支付款項總計約人民幣840.0百萬元(「Dynasty Cook應付款項」)，若Dynasty Cook由黃女士全資擁有，福信香港同意免除Dynasty Cook應付款項。該等Dynasty Cook應付款項主要來自應計財務費用(「財務費用」)，其中包括(i)預付款淨額的利息，及(ii)年度擔保費，兩者均與市場價格相當。自2019年9月收購金信持有的Dynasty Cayman 30%的已發行股本之後，Dynasty Cook由黃女士間接全資擁有，因此，Dynasty Cook應付款項由福信香港2019年9月30日發出的豁免信函獲免除，在此方面Dynasty Cook未向福信香港支付Dynasty Cook應付款項。

於上述發行及配發時，重組計劃尚未確定且[編纂]實體尚待確定。因此，為促進行政安排及資金流，Dynasty Cook、美地與唐嘉已同意，以上發行及配發的相應代價應於上市公司確認或註冊成立後支付。於美地及唐嘉成為我們直接股東之前的過渡時期，美地或唐嘉並無因持有Dynasty Cook股份獲取任何經濟利益，亦無行使因持有Dynasty Cook股份而享有的任何權利(除有關通過特別決議案回購Dynasty Cook股份的事宜外，有關進一步詳情載於本節下文)。為促進廈門大唐的未來發展，Dynasty Cook將於2018年11月至2019年6月分批向其注資。

美地於2018年4月20日在英屬處女群島註冊成立為特殊目的公司，以持有授予我們的執行董事吳迪先生的Dynasty Cook股份。截至註冊成立日期，美地的100股股份已獲發行及配發予吳先生，而美地由吳先生全資擁有。吳先生獲授Dynasty Cook股份以認可(i)其擔任廈門大唐董事長的重要性；及(ii)其對本集團的長期寶貴貢獻，尤其是在其領導下擴大我們物業開發業務。

## 歷史、重組及公司架構

唐嘉於2018年4月23日在英屬處女群島註冊成立為特殊目的公司，以持有授予我們一組董事及高級管理層的Dynasty Cook股份。截至註冊成立日期，我們的執行董事張建華女士持有92股股份（相當於唐嘉已發行股本的92%），及本集團八名選定董事及高級管理層（包括郝勝春先生及唐國鐘先生，均為執行董事）各自持有一股股份（相當於唐嘉已發行股本的1%）。

唐嘉註冊成立時，股份激勵計劃項下的承授人尚未完全確認。因此，協定將由董事及高級管理層代表張建華女士初始額外持有唐嘉的91股股份（除其自身持有唐嘉的1股股份外），作未來激勵用途。於本公司註冊成立及黃女士決定透過福嘉直接持有股份以作未來激勵用途後，各選定董事及高級管理層持有的唐嘉股份獲重新分配，及張建華女士根據2019年10月訂立的補充協議將有關股份分別轉讓予各選定董事及高級管理層。下表載列有關張建華女士與其他選定董事及高級管理層之間進行股份轉讓的詳情：

轉讓人	轉讓股份數目	已轉讓		承讓人	代價 <sup>(附註1)</sup>	代價基準	轉讓日期
		股份數目	股份的百分比				
Chen Yongning <sup>(附註2)</sup>	1		1%	張建華	1美元	唐嘉股份面值	2019年10月15日
張建華.....	19		19%	郝勝春	1美元	賬面代價	2019年10月29日
張建華.....	9		9%	唐國鐘	1美元	賬面代價	2019年10月29日
張建華.....	9		9%	林瑞焰	1美元	賬面代價	2019年10月29日
張建華.....	9		9%	王緒亭	1美元	賬面代價	2019年10月29日
張建華.....	9		9%	吳欣	1美元	賬面代價	2019年10月29日
張建華.....	9		9%	米園園	1美元	賬面代價	2019年10月29日
張建華.....	9		9%	劉偉平	1美元	賬面代價	2019年10月29日
張建華.....	10		10%	張火金	1美元	賬面代價	2019年10月29日

附註：

- (1) 各代價已全數結清。
- (2) 由於Chen Yongning不再是本集團的僱員，故彼歸還獲授的Dynasty Cook股份。

上述股份轉讓後，於2019年10月29日，唐嘉變為由郝勝春先生擁有20%及分別由唐國鐘先生、張建華女士及本集團六名高級管理層擁有10%。唐嘉所有股東連同吳迪先生為我們的管理層股東（「管理層股東」）。

於本公司註冊成立後，為令美地及唐嘉可透過彼等於本公司持有的直接股權而於本集團持有權益，於2019年10月22日，Dynasty Cook分別自美地及唐嘉購回其7,000股及2,000股股份，由於美地或唐嘉所持股份的認購價尚未繳足，故代價為1美元。購回的股份隨後已



## 歷史、重組及公司架構

被註銷。於有關購回及註銷完成後，Dynasty Cook分別由福信香港及Dynasty Cayman擁有約58.33%及41.67%。因重組計劃僅於2019年9月確認(包括[編纂]公司的篩選)，Dynasty Cook方於2019年10月完成股份撤銷及代價結算。

於確認本公司為[編纂]公司及考慮到重組完成後的集團架構，根據2019年10月簽立的對股份獎勵計劃作出的補充協議，管理層股東同意發行及配發予彼等的股份的代價基準為廈門大唐的估值加本公司(而非Dynasty Cook)的資產淨值及負債淨額。於2019年11月5日，本公司分別向美地及唐嘉各自發行及配發212,121股及10,000股股份，代價分別為56,186,700美元及2,648,800美元。<sup>(附註1)</sup>有關代價乃經公平磋商後釐定，並參考本公司的交易後估值及計及(i)獨立第三方評估的截至2017年12月31日廈門大唐的估值約人民幣1,105.7百萬元(透過其我們於中國開展物業開發業務)；及(ii)本公司資產淨值(經計及2018年11月及2019年6月期間Dynasty Cook的注資及美地、唐嘉及福嘉擬作出的計劃注資)。於有關發行及配發完成後，本公司由Dynasty Cook、美地、唐嘉及福嘉分別擁有約72.73%、21.21%、1.00%及5.06%。吳迪先生透過美地持有的股份於[編纂]後六個月期間內將受禁售限制。除非獲本公司批准，否則本公司管理層股東各自透過美地及唐嘉(視情況而定)所持有的股份於發行日期後四年期間(「禁售期」)內不得轉讓或抵押。倘任何管理層股東在禁售期內不再為本集團僱員，則該人士持有的美地或唐嘉的股份須按原認購價交回予唐嘉指定的人士，除非獲董事會豁免則除外。董事確認，截至本文件日期，本集團與管理層股東之間並無就股份激勵計劃發生任何爭議，而管理層股東確認，本集團與彼等並無任何潛在爭議。

我們的中國法律顧問已確認，上文所述所有有關本公司中國附屬公司的股權轉讓及增資已妥為依法辦理完畢，且已完成相關中國機關的所有必要批文及登記。

### 主要出售事項

#### 1. 出售廣西福信

廣西福信於2014年1月6日在中國成立為有限公司，及於出售前由廈門大唐全資擁有。為收購由廣西福信開發的餘下辦公單位作為其總部，廣西路橋工程集團有限公司(「廣西路

附註：

- (1) 美地支付的代價及唐嘉支付的全部代價乃由我們的控股股東福信香港按正常商業條款授予，利率為每年8%。美地借入的金額將分三期於2021年8月底前償還予福信香港，首期款項已分別於2020年1月22日及2020年2月4日支付，而唐嘉借入的金額將於2023年10月償還予福信香港。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

橋)與廈門大唐及廣西福信於2018年6月13日訂立股權轉讓協議，據此，廈門大唐向廣西路橋出售其於廣西福信的全部權益，代價為約人民幣360.8百萬元。有關代價乃經參考廣西福信於有關轉讓時所持的物業價值後經公平磋商釐定，並於2019年9月18日以現金悉數結清。廣西路橋為獨立第三方，由廣西壯族自治區人民政府國有資產監督管理委員會最終全資擁有。除以上所述外，廣西路橋及廣西壯族自治區人民政府國有資產監督管理委員會概無於過去或現在與本集團及其附屬公司、彼等的董事、高級管理層、股東或彼等各自的聯繫人有任何關係。有關轉讓完成後，廣西福信不再為本公司的附屬公司及本公司不再於廣西福信擁有權益。

### 2. 出售南昌大唐房地產有限公司(「南昌大唐」)、南昌唐門房地產有限公司(「南昌唐門」)及鷹潭大唐房地產有限公司(「鷹潭大唐」)

南昌大唐於2012年7月19日在中國成立為有限公司，於出售前由廈門大唐及一間由李蓉女士最終擁有的公司廈門森博達投資顧問有限公司(「廈門森博達」)分別擁有70%及30%。南昌唐門於2013年2月6日在中國成立為有限公司，於出售前由廈門大唐及廈門森博達分別擁有70%及30%。鷹潭大唐於2013年11月15日在中國成立為有限公司，由廈門大唐、廈門森博達及重慶雅豐電器有限公司(「重慶雅豐」)分別擁有56%、33.5%及10.5%。南昌大唐、南昌唐門及鷹潭大唐成立的目的均為在江西省從事物業開發。鑒於江西省將不再為本集團目前的開發重點，根據廈門大唐、一間由李蓉女士最終擁有的公司江西滙信房地產有限公司(「江西滙信」)及廈門森博達訂立的日期為2018年1月9日的股權轉讓協議，廈門大唐分別出售其於南昌大唐、南昌唐門及鷹潭大唐的股權予江西滙信及廈門森博達，總代價為人民幣102.6百萬元。該代價乃經公平磋商後釐定，並參考截至2018年2月28日獨立第三方估值師所進行的估值，該代價已全數結清。除彼等各自於南昌大唐、南昌唐門及鷹潭大唐的權益外，李蓉女士、重慶雅豐、江西滙信及廈門森博達各自為獨立第三方。除上述者外，李蓉女士、重慶雅豐、江西滙信及廈門森博達概無於過去或現在與本集團及其附屬公司、彼等的董事、高級管理層、股東或彼等的聯繫人有任何關係。於有關轉讓完成後，南昌大唐、南昌唐門及鷹潭大唐各自不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再於該等公司中擁有權益。

## 歷史、重組及公司架構

### 3. 出售陝西大唐房地產有限公司(「陝西大唐」)

陝西大唐於2002年4月2日在中國成立為有限公司，以進行物業開發，於出售前由廈門大唐及Dynasty Cook分別擁有70%及30%。鑒於陝西大唐開發的所有物業已竣工且交付予業主，而陝西大唐自2015年5月起再無業務運營，於2019年9月3日，廈門大唐轉讓其於陝西大唐的70%股權予廈門歌福斯特地產有限公司(「廈門歌福斯特」)，代價為約人民幣36.4百萬元。該代價乃經公平磋商後釐定，並參考陝西大唐於有關轉讓時的資產淨值，並於2019年9月27日以現金結算。廈門歌福斯特由我們的執行董事吳迪先生最終擁有82%，及由肖善先生、邱國龍先生及拉薩經濟技術開發區信新和合投資企業(有限合夥)(均為獨立第三方)擁有18%。除邱國龍先生為福信集團的董事外，肖善先生、邱國龍先生及拉薩經濟技術開發區信新和合投資企業(有限合夥)概無於過去或現在與本集團及其附屬公司、彼等的董事、高級管理層、股東或彼等各自的聯繫人有任何關係。於有關轉讓完成後，陝西大唐不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再於陝西大唐中擁有權益。

據董事確認，各已出售公司於所有重大方面均已遵守適用法律法規，及於出售前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或申索。據中國法律顧問確認，(i)涉及上述出售的相關國家工商總局程序及步驟已妥為依法辦理完畢；及(ii)各已出售公司並無任何嚴重違反相關及適用中國法律法規的情況。

### 於往績記錄期之前及期間進行的重大收購事項

於往績記錄期之前及期間，為擴大本集團的業務，我們已收購下列公司的股權：

目標公司名稱	收購日期	標的事項	轉讓人	承讓人	股權轉讓的代價	代價基準	償付代價的 融資方法	結清日期	截至收購日期 開發中物業 項目
<i>於往績記錄期之前</i>									
天津星華府	2015年12月24日	100%股權	上海中星 <sup>(附註2)</sup> 及 中華企業 <sup>(附註2)</sup>	天津大唐	人民幣1,070.9百萬元	截至2015年 7月31日 天津星華府 資產淨值	人民幣930百萬元 透過資產管理 服務供應商提供 的貸款償付及 人民幣140.9百萬元 透過內部資源償付	2016年11月15日	無 <sup>(附註14)</sup>
廣西信地	2013年10月23日	100%股權	廈門信地 <sup>(附註3)</sup>	廈門大唐	人民幣50.0百萬元	廣西信地 註冊資本	內部資源	2013年12月31日	無 <sup>(附註15)</sup>
漳州信地	2013年1月11日	90%股權	廈門信地 <sup>(附註3)</sup> 及 廈門福信 <sup>(附註3)</sup>	廈門大唐	人民幣9.0百萬元	漳州信地 註冊資本	內部資源	2013年1月31日	無 <sup>(附註16)</sup>
	2015年12月30日	10%股權	廈門信地	廈門大唐	人民幣1.0百萬元	漳州信地 註冊資本	內部資源	2015年12月31日	

## 歷史、重組及公司架構

目標公司名稱	收購日期	標的事項	轉讓人	承讓人	股權轉讓的代價	代價基準	償付代價的 融資方法	結清日期	截至收購日期 開發中物業 項目
漳州大唐 <sup>(附註1)</sup>	2012年9月29日	21%股權	漳州信地 <sup>(附註3)</sup>	廈門大唐	人民幣2.1百萬元	漳州大唐 註冊資本	內部資源	2012年11月30日	無 <sup>(附註17)</sup>
	2013年1月14日	10%股權	漳州信地 <sup>(附註3)</sup>	廈門信地	人民幣1.0百萬元	漳州大唐 註冊資本	內部資源	2013年6月28日	
		39%股權		廈門大唐	人民幣3.9百萬元	漳州大唐 註冊資本	內部資源	2013年1月31日	
	2016年1月29日	10%股權	廈門信地 <sup>(附註3)</sup>	廈門大唐	人民幣5.0百萬元	漳州大唐 註冊資本	內部資源	2016年3月31日	
廈門市大族房地產 開發有限責任公司 (「廈門大族」)	2016年6月21日	100%股權	大族控股集團 有限公司(「大族 控股」) <sup>(附註2)</sup> 及 高雲峰 <sup>(附註2)</sup>	廈門大唐	人民幣220.0百萬元	截至2016年 3月31日 廈門大族 的資產及 財務狀況	內部資源	2017年3月22日	同安•水雲間 <sup>(附註9)</sup>
廈門京鼎體育文化 發展有限公司 (「廈門京鼎」)	2016年6月3日	100%股權	香港京鼎集團 有限公司 (「香港京鼎」) <sup>(附註2)</sup>	廈門大唐	人民幣310.8百萬元	截至2016年 2月29日 廈門京鼎 的資產及 財務狀況	內部資源	2016年9月12日	廈門大唐中心一期 至五期 <sup>(附註10)</sup>
天津海匯 <sup>(附註11)</sup>	2016年12月19日	100%股權 <sup>(附註4)</sup>	青島海爾 <sup>(附註2)</sup>	廈門大唐	人民幣2,107百萬元	截至2016年 11月14日 天津海匯 的資產及 財務狀況	人民幣1,200百萬元 透過本集團獲得的 銀行貸款償付及 人民幣970百萬元 透過內部資源償付	2017年8月8日	觀雅庭院、 唐晟雅苑及 唐韻雅苑 <sup>(附註9)</sup>
於往績記錄期									
湖南興榮投資 有限公司 (「湖南興榮」)	2018年1月10日	100%股權 <sup>(附註5)</sup>	青島海爾	廈門大唐	人民幣1,920.0百萬元	截至2017年 4月30日 湖南興榮 的資產及 財務狀況	人民幣1,152百萬元 透過本集團獲得的 銀行貸款償付及 人民幣768百萬元 透過內部資源償付	2019年1月22日	長沙大唐印象• 御府、長沙大唐印 象•御墅、 長沙大唐印象•御 園 <sup>(附註9)</sup> 及長沙淺水灣
廣西三門江置業投資 有限公司 (「廣西三門江」)	2019年8月23日及 2019年8月26日	40%股權及 11%股權 <sup>(附註6)</sup>	廣西壯族自治區 國有三門 江林場 (「三門 江林場」) <sup>(附註2)</sup> 及 廣西宇和投資 有限公司 (「廣西宇和」) <sup>(附註2)</sup>	廣西唐潤	人民幣8.62百萬元 <sup>(附註13)</sup>	截至2018年 7月31日 廣西三門江的 資產及 財務狀況	內部資源	載讓40%股權的 代價已 於2019年 8月28日結清， 而轉讓11%股權 的代價預計 於2020年6月 底結清	柳州大唐觀邸 <sup>(附註9)</sup>

## 歷史、重組及公司架構

目標公司名稱	收購日期	標的事項	轉讓人	承讓人	股權轉讓的代價	代價基準	償付代價的		截至收購日期
							融資方法	結清日期	開發中物業 項目
深圳市唐匯投資控股 有限公司 (「深圳唐匯」)	2019年11月21日	30%股權 <sup>(附註1)</sup>	西藏鵬力企業管理 服務有限公司 (「西藏鵬力」) <sup>(附註2)</sup>	廈門唐鵬 企業管理 服務 有限公司 (「廈門唐鵬」)	人民幣1元	深圳唐匯之 繳足資本 <sup>(附註7)</sup>	內部資源	2019年11月21日	無 <sup>(附註10)</sup>
泉州聚龍華茂房 地產有限公司 (「泉州聚龍華茂」)	2019年12月20日	10%股權 <sup>(附註12)</sup>	泉州恒新企業管理 有限公司 (「泉州恒新」) <sup>(附註2)</sup>	廈門大唐	人民幣1.26百萬元	泉州聚龍華茂 註冊資本	內部資源	預計於2020年 6月底結清	聚龍小鎮

### 附註：

- 截至漳州大唐成立日期，漳州大唐由廈門大唐擁有30%，並於轉讓21%權益完成後成為我們的附屬公司。
- 除香港京鼎(由我們收購當時的執行董事吳迪先生間接擁有45.23%)及西藏鵬力(為廈門唐鵬股東，擁有49%)以及泉州恒新(本集團三間附屬公司之間接少數股東世茂房地產控股有限公司之全資附屬公司)外，上海中星、中華企業、大族控股、高雲峰、青島海爾、三門江林場及廣西宇和(及彼等的最終實益擁有人，倘適用)概無於過去或現在與本集團及其附屬公司、彼等的董事、高級管理層、股東或彼等各自的聯繫人有任何關係。
- 廈門信地、廈門福信及漳州信地均為黃女士的聯繫人。
- 轉讓100%股權已分兩批完成。第一批60%股權已於2016年12月19日轉讓及第二批40%股權已於2017年4月17日轉讓。
- 轉讓100%股權已分三階段完成。第一階段30%股權及第二階段21%股權已分別於2017年10月19日及2018年1月10日轉讓。於完成第二批轉讓後，湖南興榮成為我們的附屬公司。剩餘49%股權已於2018年12月4日轉讓。
- 廣西三門江由我們的全資附屬公司廣西唐潤擁有51%權益、廣西禾生投資有限責任公司(「廣西禾生」)擁有40%權益及廣西宇和擁有9%權益，並於完成轉讓其40%及11%權益後廣西三門江成為本集團的合營企業。廣西禾生及廣西宇和均為獨立第三方。
- 經計及深圳唐匯的股東已根據各自股權比例向深圳唐匯支付合共約人民幣663.2百萬元作為股東墊款，供深圳唐匯的非全資附屬公司深圳市匯銀置業有限公司(「深圳匯銀」)的一項市區更新項目運營所需，於收購前，廈門唐鵬同意向深圳唐匯支付合共約人民幣198.9百萬元，作為股東墊款(相當於深圳唐匯的股東提供墊款總額的約30%，並於2019年11月14日結清)。股東提供的全部墊款均已用於深圳匯銀的市區更新項目運營。
- 深圳唐匯由廈門唐鵬擁有30%權益、西藏鵬力擁有43.45%權益、深圳市匯金置地有限公司(「深圳匯金」)擁有21.57%權益及中源新創(深圳)科技有限公司(「中源新創」)擁有5%權益，並於完成轉讓其30%權益後成為本集團之聯營公司。深圳匯金及中源新創均為獨立第三方。
- 截至收購日期，同安•水雲間、觀雅庭院、唐晟雅苑、唐韻雅苑、長沙大唐印象•御府、長沙大唐印象•御璽、長沙大唐印象•御園及柳州大唐觀邸地塊由相關目標公司持作未來發展用途。
- 截至收購日期，廈門大唐中心一、二和三期均已竣工，而四、五期地塊由廈門京鼎持作未來發展用途。
- 格林小鎮由天津海匯開發。截至收購日期，格林小鎮已竣工但未完全售罄。
- 泉州聚龍華茂由泉州恒新擁有51%權益、福建世代華投資發展有限公司(「福建世代華」)擁有39%權益及廈門大唐擁有10%權益，並於完成轉讓其10%權益後成為本公司之聯營公司(定義見香港財務報告準則)。泉州恒新及福建世代華均為獨立第三方。
- 計及廣西三門江自2012年起已支付若干土地出讓金以及於同年收購若干土地，廣西唐潤同意支付合共約人民幣386.5百萬元，作為股東向廣西三門江提供的墊款，擬用於其項目開發。
- 天津星華府乃為開發唐雅苑、比松花園及唐樞苑的項目公司。截至收購日期，天津星華府就開發唐雅苑、比松花園及唐樞苑分別就位於天津市的地盤面積約246,158平方米的三幅土地訂立土地出讓合同。三幅土地

## 歷史、重組及公司架構

- 的總地價為人民幣968.5百萬元並於收購日期已由天津星華府悉數繳足。收購天津星華府的代價乃經公平磋商參照天津星華府於2015年7月31日的資產淨值而釐定。截至最後實際可行日期，唐雅苑及比松花園已經竣工而唐槿苑正在開發中。有關詳情，參閱「業務—項目描述—由附屬公司開發的物業項目」。
15. 收購廣西信地以鞏固控股股東的物業開發業務。截至收購日期，廣西信地並無業務營運及並不持有任何地塊。收購廣西信地的代價乃經公平磋商參照廣西信地於收購日期的悉數繳足的註冊資本而釐定。廣西信地於收購後收購地塊以開發南寧大唐天城一期及二期。截至最後實際可行日期，南寧大唐天城一期及二期已經竣工。有關詳情，參閱「業務—項目描述—由附屬公司開發的物業項目」。
  16. 收購漳州信地以鞏固控股股東的物業開發業務。截至收購日期，漳州信地並無業務營運及並不持有任何地塊。收購漳州信地的代價乃經公平磋商參照漳州信地於收購日期悉數繳足的註冊資本而釐定。漳州信地於收購後收購地塊以開發漳州大唐印象。截至最後實際可行日期，漳州大唐印象已經竣工。有關詳情，參閱「業務—項目描述—由附屬公司開發的物業項目」。
  17. 漳州大唐乃為開發漳州大唐世家的項目公司。截至收購日期，漳州大唐就開發漳州大唐世家就位於福建漳州市的地盤面積約94,432平方米的地塊訂立土地出讓合同。截至收購日期，地塊的土地出讓金已由漳州大唐悉數繳足。收購漳州大唐的代價乃經公平磋商參照漳州大唐於收購日期悉數繳足的註冊資本而釐定。截至最後實際可行日期，漳州大唐世家已經竣工。有關詳情，參閱「業務—項目描述—由附屬公司開發的物業項目」。
  18. 為開發廣東省深圳市市區更新項目透過深圳匯銀收購於深圳唐匯的30%股本權益。截至收購日期，深圳匯銀就深圳市市區更新開發項目已提交規劃申請及並不持有任何地塊。截至最後實際可行日期，規劃申請已獲地方政府批准。預期深圳匯銀將於2021年第一度取得有關地塊。

### 於往績記錄期後進行的收購事項

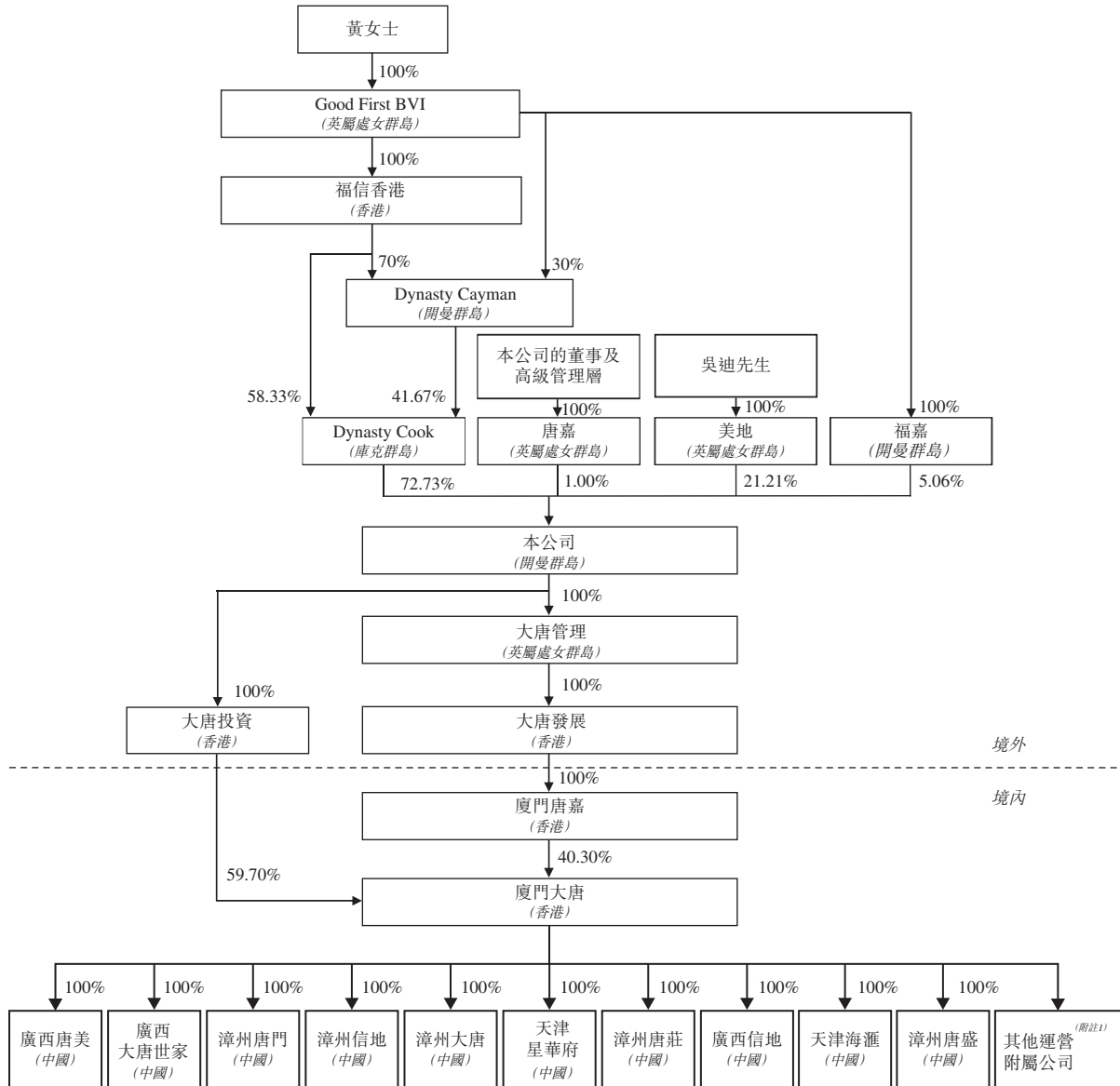
自往績記錄期結束後，本集團為擴展業務已收購或訂立協議收購若干公司的股權。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—往績記錄期後的收購事項」。

各收購事項的目的乃為投資其他第三方物業開發項目，以令本集團進一步開發物業項目及拓闊我們的收益基礎。

## 歷史、重組及公司架構

### 重組後但緊接[編纂]及[編纂]完成前的公司架構

下表載列緊隨重組完成後但緊接[編纂]及[編纂]完成前的簡化股權架構：



附註：

- (1) 於往績記錄期各年(或更短則為自附屬公司成立起計的期間)，所有該等其他運營附屬公司的資產總值、溢利及收益少於本集團的資產總值、溢利及收益的10%，或少於本集團截至2019年12月31日止年度的資產總值、溢利及收益的5%。

### 增加法定股本

於2020年[●]，本公司藉額外增設[4,995,000,000]股每股面值0.01美元的股份將其法定股本增至[50,000,000]美元。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### [編纂]

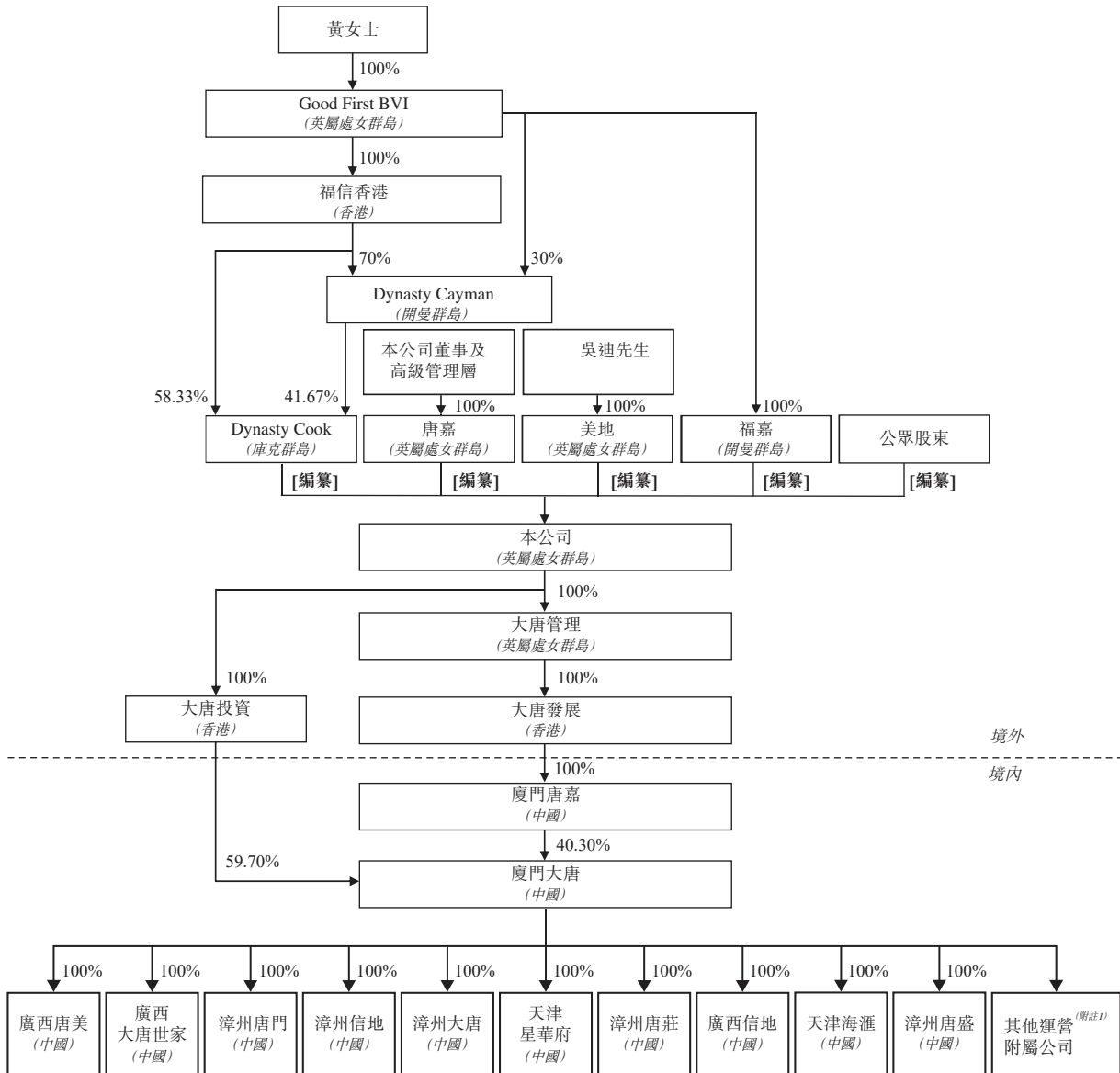
根據我們的股東於[●]通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，我們的董事獲授權將本公司股份溢價賬內進賬金額[編纂]美元撥充資本，方式為將有關金額按面值繳足[編纂]股股份，以向於有關決議案通過日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按其當時各自所持本公司股權比例(盡可能不涉及零碎股份，致使並無零碎股份獲發行及配發)發行及配發股份。將根據有關決議案發行及配發的股份在各方面與現有已發行股份享有同等權利。



## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]及[編纂]完成後的公司架構

下表載列緊隨重組、[編纂]及[編纂]（假設[編纂]及根據購股權計劃而可能授出的購股權未獲行使）完成後的簡化股權架構：



附註：

- (1) 於往績記錄期各年（或更短則為自附屬公司成立起計的期間），所有該等其他運營附屬公司的資產總值、溢利及收益少於本集團的資產總值、溢利及收益的10%，或少於本集團截至2019年12月31日止年度的資產總值、溢利及收益的5%。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

### 中國監管規定

#### 關於外國投資者於中國併購境內企業的規定

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內的公司，有關收購事項應報商務部審批；及境內公司或自然人如透過境外特殊目的公司以股權支付收購價持有境內公司的股權，有關特殊目的公司的境外上市須獲中國證監會批准。誠如我們中國法律顧問告知，由於黃女士為香港永久居民而並非為併購規定項下所定義的境內自然人，因此併購規定11條不適用於由本公司及大唐投資分別進行的廈門大唐收購。

#### 中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日所頒佈的國家外匯管理局第37號文，中國居民以境內外合法資產或權益向特別目的公司出資前，應向國家外匯管理局地方分局就彼等投資辦理登記手續。國家外匯管理局第37號文亦規定，中國居民的境外特殊目的公司發生重大事件，如中國住所、名稱及經營期限等基本信息變更，以及發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。

誠如我們中國法律顧問告知，管理層股東已分別於2018年10月、2018年11月及2019年11月辦妥境內居民境外投資外匯登記手續。

## 業 務

閣下決定投資[編纂]前應閱覽整份本文件，而非僅依賴主要或概要資料。本節的財務資料乃摘錄自「附錄一—會計師報告」，未經重大調整。除本文件另有註明外，本文件引用的所有市場統計數字乃源自仲量聯行發出的行業報告。有關仲量聯行的資格以及行業報告的詳情，請參閱「行業概覽」。

### 概覽

我們為中國綜合性物業開發商，專注於在選定經濟區域開發住宅及商業物業。我們已將業務擴展至主要中國四大經濟區，包括海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區及長江中游經濟區。我們亦為若干本地物業市場的領先企業。2020年，按綜合實力<sup>(1)</sup>計，我們在中國房地產產業協會及中國房地產測評中心<sup>(2)</sup>發佈的中國房地產開發企業500強榜單中位列第88名。2018年及2019年，按合約銷售額<sup>(3)</sup>計，我們分別獲克而瑞評選為漳州市區排名首位及第三位的物業開發商。於2018年及2019年，按合約銷售額<sup>(3)</sup>計，我們獲克而瑞評選為南寧三大物業開發商之一。

我們主要從事住宅物業開發，面向具有首套房或首套及第二套改善型住房需求的客戶。我們亦開發商業物業，包括辦公樓宇、酒店、購物中心及其他，我們相信商業物業將有助豐富我們的收入來源。我們持有部分商業物業，作長期投資用途。

截至2020年2月29日，我們擁有82個由我們的附屬公司、合營企業及聯營公司開發且處於不同開發階段的物業開發項目。

- 截至2020年2月29日，我們擁有59個由我們的附屬公司開發且處於不同開發階段的物業開發項目，估計總建築面積約為7.1百萬平方米，包括(i)可供出售或出租的已竣工物業，總建築面積約0.7百萬平方米，(ii)開發中物業，總建築面積約4.3百萬平方米及(iii)持作未來開發的物業，估計總建築面積約2.1百萬平方米；及

#### 附註：

- (1) 綜合實力乃由中國房地產產業協會及中國房地產測評中心使用七個主要因素進行評定，包括經營規模、盈利能力、風險管理、增長潛力、經營業績、創新能力及社會責任。七個主要因素均從各個方面或基於多個指標進行評估，如資產總值及已售總建築面積。
- (2) 中國房地產測評中心由中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術中國有限公司共同設立。
- (3) 克而瑞於評定南寧排名過程中使用的合約銷售額乃基於我們於我們參與的物業項目中持有的股權比例計算，而漳州的合約銷售額乃基於我們營運的全部物業項目中持有全部股權計算，而不論我們是否擁有全部物業權益或透過合營企業或聯營公司共同擁有其中部分。

## 業 務

- 截至2020年2月29日，我們應佔由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目的估計總建築面積約為1.8百萬平方米，包括(i)可供出售或出租的已竣工物業，我們應佔總建築面積約5,324平方米，(ii)開發中物業，我們應佔總建築面積約1.3百萬平方米及(iii)持作未來開發的物業，我們應佔總建築面積約0.6百萬平方米。

我們主要將成功歸因於我們獨特的物業設計、標準化的物業開發流程、多種土地收購方式及審慎的財務政策。隨著我們擴展中國市場，上述因素均可令我們再次取得成功及提高品牌價值。我們的三個住宅物業系列，即大唐果系、世家系及印象系，分別面向首次購房者、首套改善型購房者及第二套改善型購房者。每個系列具有獨特的定位，可基於特定需求為當地客戶定制。視客戶喜好及當地市場的建築歷史而定，我們亦會挑選不同的中式設計元素並將其融入至我們的物業設計當中。我們已就我們的物業設計榮獲各種獎項及認可。大唐臻觀於2018年榮獲Property Guru授予的「亞洲不動產獎最佳戶型設計大獎」。2017年，廈門同安•水雲間榮獲廈門報業傳媒集團、廈門文廣傳媒集團及廈門晚報授予的「廈門地產奧斯卡年度宜居獎」。

我們已確立的市場地位，加之廣泛的土地儲備、物業開發運營流程及管理能力使我們過去得以快速增長並取得經濟回報。我們的收益由2017年的人民幣4,019.3百萬元增加至2019年的人民幣8,108.0百萬元，複合年增長率約為42.0%。我們的純利由2017年的約人民幣413.2百萬元增加至2019年的人民幣627.4百萬元，複合年增長率為23.2%。

### 業務優勢

我們相信下列競爭優勢一直並將會繼續令我們可藉助中國房地產市場的增長潛力並在其中開展有效競爭。

### 綜合性物業開發商，在中國選定區域具有穩固地位

我們為中國綜合性物業開發商，專注於在中國選定經濟區域開發住宅及商業物業。2020年，按綜合實力計，我們在中國房地產產業協會及中國房地產測評中心發佈的中國房地產開發企業500強榜單中位列第88名。此外，我們為若干本地物業市場的領先企業。2018年及2019年，按合約銷售額計，我們分別獲克而瑞評選為漳州市區排名首位及第三位的物業開發商。2018年及2019年，按合約銷售額計，我們獲克而瑞評選為南寧三大物業開發商之一。

憑藉我們深入的行業見解和豐富經驗以及隨着我們在全國範圍進行戰略擴張，我們已從海西經濟區的一名地區性住宅物業開發商發展成為頗負盛名的綜合物業開發商，截至

## 業 務

2020年2月29日，在中國四個經濟區（包括海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區及長江中游經濟區）擁有物業項目。我們認為上述四個地區屬於中國經濟最繁榮的地區之列，預期該等地區在未來幾年會得到進一步發展。有關四個經濟區分別覆蓋的城市及其經濟和當地房地產市場的資料，請參閱「行業概覽—中國若干城市的房地產市場」。就該等四個經濟區而言：

- **海西經濟區**。我們將廈門、漳州、泉州及福州重點劃分為我們發展的核心城市。截至2020年2月29日，我們在該地區處於不同開發階段的物業項目有31個，均由我們的附屬公司以及合營企業及聯營公司開發，我們應佔合共建築面積佔截至同日我們土地儲備總量的約2.4百萬平方米。
- **北部灣經濟區及周邊城市**。我們將南寧重點劃分為發展的核心城市。截至2020年2月29日，我們在該地區處於不同開發階段的物業項目有29個，均由我們的附屬公司以及合營企業及聯營公司開發，我們應佔合共建築面積佔截至同日我們土地儲備總量的約4.0百萬平方米。
- **京津冀經濟區**。我們將天津重點劃分為發展的核心城市。截至2020年2月29日，我們在該地區處於不同開發階段的物業項目有九個，均由我們的附屬公司以及合營企業及聯營公司開發，我們應佔合共建築面積佔截至同日我們土地儲備總量的約1.0百萬平方米。
- **長江中游經濟區**。我們將長沙重點劃分為發展的核心城市。截至2020年2月29日，我們在該地區處於不同開發階段的物業項目有六個，均由我們的附屬公司以及合營企業及聯營公司開發，我們應佔合共建築面積佔截至同日我們土地儲備總量的約1.2百萬平方米。

截至2020年2月29日，我們在中國應佔的開發中物業及持作未來開發物業總建築面積分別約為5.6百萬平方米及2.7百萬平方米。我們的總收益由2017年的人民幣4,019.3百萬元增加至2019年的人民幣8,108.0百萬元，複合年增長率約為42.0%。

我們為中國綜合實力強勁的物業開發商，在中國四個經濟區具有穩固地位，專注於提供產品及服務，我們認為我們已準備就緒，能把握該等我們經營所在地區及城市的市場機遇，並將能繼續在未來取得成功。

### 提供設計獨特、面向客戶且可提升「大唐」品牌旗下住宅物業價值的產品

我們一向專注於開發迎合目標客戶需求及喜好的產品，和可反映「大唐」品牌旗下住宅物業中式設計理念的物業設計。我們的產品在市場上因面向客戶、展示頗受客戶青睞的中式建築設計元素而聞名。

## 業 務

就提供面向客戶的產品而言，我們的策略為基於對地方市場潛在客戶的喜好及需求的深入研究，設計及提供不同產品設計。我們會在開始進行地塊收購評估時着手制定物業項目的初步設計規劃。我們的設計團隊與土地收購、銷售及營銷等團隊合作，於決定擬提供的產品及設計類型前，研究地方市場的需求及品味。我們開發出住宅物業的三大系列，包括大唐果系、世家系和印象系，分別面向首次購房者、首套改善型購房者以及第二套改善型購房者。由於每個系列具有獨特的定位，可基於特定需求為當地客戶定制，我們相信該差異化的定位策略可充分發揮我們的物業開發實力，幫助我們吸引不同年齡段及收入水平的客戶，實現長期可持續發展。

就提供獨有中式設計產品而言，我們的策略為採納及全面採取最能體現我們提供「時代中國范」目標的設計理念，同時秉承我們尊重中國文化、將中式元素融入物業設計及保持質素的設計理念。實際上，我們努力將契合文化及場所的傳統中式設計元素融入我們住宅物業項目的設計。我們深入研究地方市場相關中式建築的歷史以實現上述目標，並竭力在妥為思考的情況下使用設計元素。基於我們累積的研究成果及我們對中式建築的知識，我們已建立一個包含設計模型的數據庫。儘管我們的任何產品設計並無完全預定的設計模板，我們通常傾向於在本集團層面突顯住宅物業三大系列物業設計的差異：

- **大唐果系**。由於該系列主要針對首次購房者，我們通常在物業設計中使用更多的現代化設計元素。例如，該系列的物業設計擬融入中式建築設計中徽派的元素（如高高的白牆及馬頭牆）。該類物業包括龍崗大唐果及興寧大唐果。
- **世家系**。世家系通常融入源自唐朝的設計元素，傾向於包括豐富色彩、均衡、精美，且無過於繁瑣的元素，如紅柱、四坡水屋頂及官帽形屋頂。在景觀方面，世家系物業傾向於具備園中有園的花園或社區景觀設計。該類物業包括同安大唐世家及南寧大唐盛世一期和二期。
- **印象系**。印象系物業通常為高端產品，旨在向住戶提供宜居的體驗，展現融合徽派及唐朝的設計元素的建築，我們將其定義為「新中式」。該類物業包括漳州大唐印象及長沙淺水灣。

我們對我們的內部設計實力及與廈門營造建築設計有限公司及柏濤建築設計(上海)有限公司等其他中國知名建築公司的緊密外部合作引以為豪。憑藉為提供獨特設計產品而作

---

## 業 務

---

出的持續努力，我們為物業贏取了多個獎項及業內贊許。2018年，南寧大唐臻觀榮獲Property Guru授予的「亞洲不動產獎最佳戶型設計大獎」。2017年，廈門同安•水雲間榮獲廈門報業傳媒集團、廈門文廣傳媒集團及廈門晚報授予的「廈門地產奧斯卡年度宜居獎」。2016年，唐雅苑榮獲騰訊房產網授予的「天津地產年度力量人居價值典藏樓盤」。

我們相信面向客戶的產品供應及定制的中式設計可令我們從中國其他物業開發商中脫穎而出，有助我們取得有利的售價。我們認為該等優勢將繼續有助我們在日後在經濟上取得成功。

### 建立標準化的物業開發流程及有效的運營體系，確保快速的發展及優質的產品

我們已建立標準化物業開發流程，包含物業開發的整個價值鏈，從選址、土地收購、融資、設計及規劃、施工、質量控制、銷售及營銷、交付至售後。我們基於豐富的物業開發知識及經驗制定多項標準化運營手冊，當中載列中國不同城市的不同團隊有關日常運營的重大方面的詳細指引。該等運營手冊及內部團隊(如適用)的反饋不時進行更新。特定的程序載列於不同層面的相關管理體系的運營手冊中，對相關運營領域設有獎勵。我們相信該等標準化的運營手冊能令我們快速地在新地區及城市照搬我們的物業開發成功經驗，在具有成本效益的同時保持效率。

除詳盡的標準化運營手冊之外，我們亦對我們的建築承包商和建築材料供應商設有及維持統一的信息體系。該體系能提供與我們合作的建築承包商及供應商的往績記錄及工程評估，可根據新信息及內部反饋定期更新，有助本集團及地區或城市層面的團隊及時交換相關信息之餘，令我們可為項目選擇經驗豐富的優質建築承包商及供應商。

在我們標準化運營手冊所載的程序的指導下並在統一的信息體系的支持下，我們通常能對我們的物業開發成本及銷售價格作出全面及詳盡的評估。該等評估進而可令我們更好的控制銷售成本以及預售及交付時機，同時確保穩定的產品質量，進而令我們實現快速的資產週轉率。我們相信，該流程將有助我們在進軍新市場時照搬我們的成功經驗，最終提高我們的盈利能力。

### 優質土地儲備及多元化土地收購方式

截至2020年2月29日，我們附屬公司以及合營企業及聯營公司開發的項目中，我們應佔的估計總建築面積為約9.0百萬平方米，包括歸屬於我們可供出售或出租的已竣工物業估

## 業 務

計總建築面積約0.7百萬平方米、歸屬於我們的開發中物業估計總建築面積約5.6百萬平方米及歸屬於我們的持作未來開發的物業估計總建築面積約2.7百萬平方米。我們認為我們的土地儲備足以應對我們於近期的經營需求。我們在考慮目標地塊時評估多項因素，包括但不限於國家及地方市況、我們相關地方項目公司在地塊開發過程中將涉及的經營活動、相關城市的供需情況、我們可採取的土地收購方法、該地塊對我們全國擴張計劃而言的定位及總體戰略價值、市場趨勢及地塊的潛在增值等。透過進行有關深入評估，我們深入瞭解了相關市場以及潛在土地對我們的戰略價值。我們旨在密切監控相關土地市場，捕捉可用商機。

為確保可持續增長，我們制定了若干策略，以通過多種土地收購渠道補充我們的土地儲備，包括土地招標、拍賣、掛牌出售、收購第三方於項目公司的股權及與其他物業開發商建立夥伴關係。除常用的公開招標、拍賣及掛牌出售程序外，我們亦成功利用我們的品牌名稱及執行能力與其他物業開發商成立合營企業及聯營公司進行合作，收購用於物業開發的寶貴土地。一般而言，進入新的物業市場時，我們傾向於選擇與本地聲譽良好的物業開發商合作。我們亦通過收購第三方所擁有項目公司的股權來獲取土地。於往績記錄期，我們通過股權收購完成收購四間項目公司，截至2020年2月29日我們應佔的建築面積合計約0.8百萬平方米。

我們相信，充足的土地儲備加上多元化的土地收購策略，將為我們提供穩定的開發項目儲備，並將為我們的長期增長作出貢獻。

### 審慎的財務政策及積極的成本控制措施

我們非常重視制定及實施審慎的財務政策，以平衡中長期增長的持續性及穩定性。於管理我們的財務運營過程中，我們編製年度財務預測，每月召開現金流量餘額評估會議，並按滾動基準制定若干週期性現金流量預測。該等預測及報告在各個層面及時於我們的內部資料系統中收集及傳輸，以允許相關財務及管理人員審閱物業項目的數據、監察其開發及銷售進程以及基於最新資料作出相關決策。根據我們的標準化運營流程，我們會定期監察現金狀況及借款到期狀況等特殊項目的預警。透過運用適當的監督程序及遵循標準化運營流程，我們通常可確保獲取地塊，實現物業設計、施工、銷售及物業交付的預期時間表，在適應房地產行業變化並在擴張過程中把握寶貴投資機會的同時維持良好的財務狀況。此外，我們具有多種融資渠道，以優化資本架構及流動資金。

我們於過去幾年內與中國若干銀行及／或金融機構建立了穩定關係。上述關係有助



---

## 業 務

---

向我們提供各種融資渠道，以為我們的業務運營提供資金。此外，我們明確劃分物業開發業務的資金部署，有效運用運營資金。

我們亦積極管理成本，以更高效地使用我們的運營資金，從而維持穩健的利潤率。我們採用多種成本控制措施，主動管理物業開發各個階段(包括土地收購、建築及運營階段)的成本。例如，我們已建立統一供應商數據系統，更好地控制我們的採購成本。同時，在項目啟動前由管理層及相關財務部門通過本集團統一的成本審批系統對某個物業項目設定若干成本上限。我們密切監控成本結構以確保相關成本不會超過預先釐定的物業項目成本預算。

我們相信我們審慎的財務政策及積極的成本控制措施令我們在過去在經濟上實現了成功並將繼續推動我們的未來增長及成功。

### 經驗豐富、能力卓絕及富有遠見的管理層團隊可推動我們的長期增長

我們的成功已及將持續倚賴我們經驗豐富、能力卓絕及富有遠見的管理層團隊，彼等積極參與我們的日常經營管理。我們的多數執行董事及高級管理層團隊成員擁有超過15年的中國房地產行業經驗，包括有關業務戰略、開發及管理的豐富經驗。尤其是我們的董事長吳迪先生，擁有逾20年的房地產行業經驗並在業內擔任眾多重要職位。進一步詳情請參閱「管理層—董事及高級管理層」。彼為我們的管理及經營提供富有遠見的指導及深入的洞察。我們的總裁郝勝春先生及我們的副董事長唐國鐘先生分別擁有20年以上的房地產行業工作經驗。我們董事會成員及高級管理層團隊的集體經驗及知識對執行我們的擴張計劃及持續增長帶來了幫助。

我們認為我們的僱員乃我們增長的核心動力，且我們的成功及維持競爭力的能力倚賴我們員工的福祉、表現及技能。例如，我們為中高級管理層提供領導力培訓計劃，並贊助獲選僱員參加廈門大學EMBA課程。我們亦提供定期培訓課程，如為入門級僱員提供海豹培訓計劃，為工作表現優秀的入門級至中級僱員提供星青年培訓計劃，及為銷售及市場推廣的人員提供大唐鐵軍課程。

我們認為在我們專業僱員的支持下，我們經驗豐富、能力卓絕及富有遠見的管理團隊將繼續推動我們的長期增長，助力股東價值最大化。

## 業 務

### 我們的業務策略

我們擬實施以下業務策略，以實現成為中國領先物業開發公司並為我們的客戶提供優質產品及服務的目標：

#### 繼續實施向選定城市群擴展的策略並進一步鞏固我們於中國市場的地位

我們擬繼續在中國若干主要城市群內的多個城市擴展物業開發業務或將該等業務擴展至該等城市，包括但不限於海峽西岸城市群的廈門、漳州、泉州及福州，北部灣城市群的南寧，京津冀城市群的天津，長江中游城市群的長沙及武漢，成渝城市群的重慶，粵港澳大灣區的深圳及長三角城市群的杭州。

經過多年的物業開發運營，我們於我們運營的大多數城市已建立穩固的地位。我們亦擬藉助我們的知名品牌、品質、鮮明的設計及物業開發經驗，向具有高增長潛力的城市擴展。在甄選新市場時，我們通常會考慮(其中包括)潛在項目的潛在經濟狀況、資本需求及預期盈利情況。我們認為，憑藉我們良好的往績記錄(尤其是在海西經濟區及北部灣經濟區及周邊城市的成功經驗)，我們已作好充分部署，以在我們的現有市場中獲取更多的市場份額並進一步擴展至中國具備高增長潛力的其他選定城市。

#### 繼續採用我們標準化的物業開發流程交付優質物業以提升運營效率並進一步擴展我們的業務

我們計劃繼續藉助我們標準化的物業開發流程提升我們的運營效率及確保我們產品質量的一致性。我們認為實施標準化的物業開發流程乃維持我們運營效率的關鍵所在，進而可確保我們向客戶提供優質產品。我們認為優質產品將有助我們搶佔現有市場及新市場的市場份額。我們擬繼續對新市場的目標客戶進行深入研究及加大客戶反饋的收集力度，並評估我們於現有物業項目所用的成本控制措施，以進一步改善我們在質量及成本管理方面的運營流程。

我們亦計劃繼續與其他物業開發商(尤其是我們經驗有限的新市場的物業開發商)合作，進一步擴大我們的業務。在甄選物業開發商作為業務夥伴時，我們計劃與有關地方市場的知名且與我們共享同一業務理念的物業開發商合作。我們相信，憑藉我們在物業開發的優勢及經驗，我們能進一步擴大中國的業務及實現長期可持續增長。

#### 進一步擴大我們面向客戶的產品供應以及提升客戶忠誠度及我們的品牌價值

我們認為我們的成功有賴於我們面向客戶的產品供應，其可提高客戶的忠誠度及我們的品牌價值。由於我們的客戶需求不斷轉變，我們相信我們的目標應為進一步根據目標

## 業 務

客戶的喜好及需求改善物業設計及定制產品種類，而我們的目標客戶主要為住宅物業的首次購房者、首套及第二套改善型購房者。我們計劃優化產品組合，以更好地滿足我們目標客戶的需求，並進一步完善我們在不同地理區域的產品，藉以配合各類土地儲備及最大程度地吸引不同城市有著不同需求及購買力的目標客戶。我們擬持續密切關注細節，使我們產品的設計將根據客戶的生活方式及習慣為彼等帶來便利。此外，我們計劃繼續進行客戶滿意度調查，及根據客戶的反饋改善我們的產品供應以提升我們的品牌價值。

### 繼續實施審慎的財務政策、優化我們的資本結構及積極發掘與其他物業開發商合作的商機

我們將繼續堅持我們審慎的財務政策。我們計劃繼續改善我們的資本管理系統及密切監察我們的資本結構和流動資金狀況。我們將繼續與信譽良好的銀行及金融機構維持穩固的合作關係。此外，我們將繼續發掘各類融資機會以提升我們的資本結構及降低我們的資金成本。我們亦將繼續積極發掘與其他知名物業開發商合作的商機，以幫助我們降低與土地收購有關的資本承擔及其他物業開發成本。我們認為，上述措施將可令我們的業務以健康及可持續的方式增長。

### 提升我們的人力資源管理及加強我們的人才儲備

隨著中國業務的擴展，我們對優秀人才的需求將越來越殷切。我們擬繼續提升我們的人力資源管理及加強我們的人才儲備。我們計劃繼續透過全面的培訓計劃（專為各級別的僱員而定制，如為工作表現突出的僱員而設的廈門大學EMBA課程及為銷售及市場推廣的人員而設的大唐鐵軍課程）、有競爭力的薪酬待遇及我們物業項目的共同投資機會，積極發展、挽留及吸引有才幹的員工。我們為不同經驗水平的僱員提供各類培訓計劃。有關我們培訓計劃的更多詳情，請參閱「一業務優勢—經驗豐富、能力卓絕及富有遠見的管理層團隊可推動我們的長期增長」。

除根據僱員的資格、經驗及績效提供具競爭性的薪酬外，我們還向彼等提供績效獎勵。我們計劃進一步實施各類僱員認可計劃，以提高士氣及獎勵工作表現突出者。我們有信心，上述措施將令我們可吸引、挽留、激勵及培養有技能及才幹的僱員，並使僱員的利益與投資者的利益保持一致。

## 我們的物業開發業務

### 概覽

我們開發各種住宅及商業物業。我們住宅物業的品牌一般劃分為以下三個系列：

- 大唐果系：我們的大唐果系物業一般面向的首次購房者。大唐果系物業通常以

## 業 務

現代化及新穎設計為家居特色。該類物業包括龍崗大唐果及興寧大唐果；

- **世家系**：我們的世家系物業一般針對首套改善型購房者。世家系物業通常以傳統的中式建築設計及景觀為特色。該類物業包括五象瀾庭府及晉江大唐府；及
- **印象系**：我們的印象系物業一般針對第二套改善型購房者。印象系物業以傳統中國設計和現代設計元素相融合的中大戶型家居為特色，旨在提供更舒適及／或奢華的居住環境。該類物業包括漳州大唐印象及檀府印象。

我們亦開發商業物業，包括酒店、辦公樓宇、購物中心及其他。該等商業物業一般與我們的住宅物業相結合或位於其周邊。

截至2020年2月29日，我們擁有82個處於不同開發階段的物業開發項目，包括我們附屬公司開發的59個項目及我們合營企業及聯營公司開發的23個項目。截至2020年2月29日，我們的項目中我們應佔的合共建築面積約9.0百萬平方米，包括(i)已竣工物業的可供出售總建築面積及可供出租總建築面積約0.7百萬平方米，(ii)開發中物業總建築面積約5.6百萬平方米，及(iii)持作未來開發物業總建築面積約2.7百萬平方米。

按我們的內部記錄及目前的方案，以及因市場狀況變動及我們對項目開發方案的調整而產生的變化，就截至2020年2月29日由我們的附屬公司開發的所有項目而言，截至2019年12月31日的估計未來開發成本總額為人民幣16,404.3百萬元，其中人民幣7,255.5百萬元預期將於2020年產生，而剩餘部分預期將於2021年及其後產生。我們擬主要透過預售物業項目所得現金流量、銀行貸款及其他借款，以及資本市場籌集的資金（如將從[編纂]收到的所得款項淨額）為我們的物業項目提供資金。

### 我們物業項目的分類

我們的物業分類反映我們經營業務的基準，可能與其他開發商採用的分類不同。下表載列我們的物業分類以及物業估值報告及會計師報告內相應的物業分類：

<u>本文件</u>	<u>物業估值報告</u>	<u>會計師報告</u>
已竣工物業，包括我們已取得相關政府機構所發出的竣工備案表的物業.....	第一類—本集團在中國持有及佔用的物業 第二類—本集團在中國持作出售的物業 第三類—本集團在中國持作投資的物業	物業、廠房及設備 持作出售的已竣工物業 投資物業

## 業 務

本文件	物業估值報告	會計師報告
開發中物業，包括我們已取得建築工程施工許可證但尚未取得竣工備案表的物業].....	第三類 — 本集團在中國持作投資的物業 第四類 — 本集團在中國持作開發的物業	投資物業 開發中物業
持作未來開發物業，即我們已取得(i)土地使用權證並且擬持作未來開發的物業以及(ii)我們尚未取得土地使用權證但已訂立土地出讓合同的物業 .....	第三類 — 本集團在中國持作投資的物業 第五類 — 本集團在中國持作未來開發的物業 第六類 — 本集團於中國訂約將收購的物業	投資物業 開發中物業 收購土地預付款項

本文件內的地盤面積資料乃按以下基準計算：

- 我們收到土地使用權證或不動產權證時，按該等土地使用權證及或不動產權證所載者；及
- 我們收到土地使用權證或不動產權證前，按與項目有關的相關土地出讓合同所載者。

總建築面積乃按以下基準計算：

- 就已竣工項目及階段而言，按相關竣工備案表或物業驗收報告所載者；
- 就開發中的項目及階段而言，按相關建設工程規劃許可證所載者，或倘未能獲得建設工程規劃許可證，則按相關政府機關開具的其他文件所載者；及
- 就持作未來開發的項目及階段而言，按總物業計劃書或我們內部記錄及開發計劃書所載總建築面積(可予以變動)。

本文件所載總建築面積包括可供出售建築面積及不可出售建築面積。本文件所載不可出售建築面積指若干公用設施及配套設施，如不在預售許可之內的若干地下室建築面積及安保室空間。

可售總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及階段而言，按相關物業所有權證或物業驗收報告；
- 就開發中的項目及階段而言，按相關預售許可證，或倘未取得預售許可證，則按建設工程規劃許可證，或倘未取得建設工程規劃許可證，則按有關政府機關頒發的其他文件；及

---

## 業 務

---

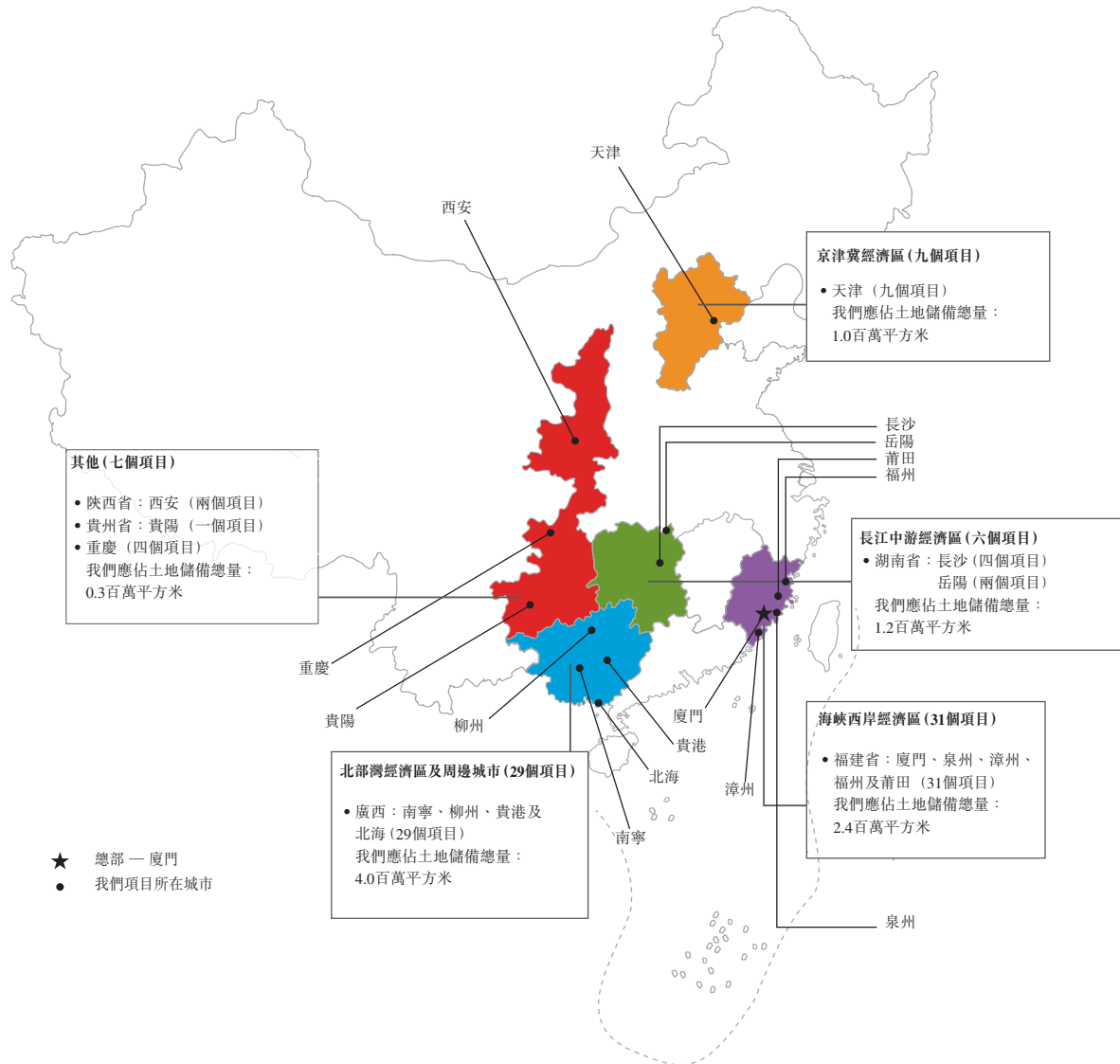
- 就持作未來開發的項目及階段而言，按我們的內部記錄及開發方案。我們擬銷售的總建築面積並未超過地盤面積乘以相關土地出讓合同或地方政府就項目出具的其他批准文件所訂明最大允許容積率之積。

本文件所載可供出售建築面積指除不可出售建築面積外的總建築面積。可供出售建築面積進一步分為預售／已售可供出售建築面積及未售可供出售建築面積。當我們已簽署購買合約但尚未向客戶交付物業時，則物業屬預售。當我們與客戶簽署購買合約並向客戶交付物業時，物業被視作已出售。當物業未作預售或出售但可供出售時，物業被視為未售。

由於我們的若干項目分多階段連續開發，因此該等項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發等不同階段的多個項日期。

## 業 務

以下地圖呈列截至2020年2月29日由我們附屬公司及合營企業及聯營公司開發的物業開發項目的地理位置及主要信息：



### 土地儲備及物業組合

我們的土地儲備指(i)可由我們銷售或出租的已竣工物業總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和。我們應佔土地儲備總量指(i)由我們的附屬公司所開發項目的土地儲備總量以及(ii)我們應佔的由我們的合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備總量。於往績記錄期，我們透過其開發物業項目的合營企業及聯營公司的所有其他股東均為獨立第三方。

## 業 務

下表載列截至2020年2月29日我們應佔物業組合土地儲備總量按地理位置劃分的明細：

	項目數量	已竣工的未售 建築面積／ 可供出租 建築面積 (平方米)	開發中 規劃建築 面積 (平方米)	未來開發的 估計建築 面積 (平方米)	我們應佔 土地儲備 總量 <sup>(1)</sup> (平方米)	估我們應佔 土地儲備 總量的 百分比 <sup>(1)</sup>
<b>由我們附屬公司開發的物業項目</b>						
<b>海西經濟區</b>						
廈門.....	6	70,703	84,816	92,238	247,757	2.8
泉州.....	3	—	329,790	—	329,790	3.7
漳州.....	12	148,545	564,204	346,402	1,059,151	11.9
福州.....	1	—	178,821	—	178,821	2.0
小計.....	<b>22</b>	<b>219,248</b>	<b>1,157,631</b>	<b>438,640</b>	<b>1,815,519</b>	<b>20.4</b>
<b>北部灣經濟區及周邊城市</b>						
南寧.....	16	316,566	1,821,095	206,325	2,343,985	26.3
柳州.....	2	—	85,243	275,045	360,288	4.0
貴港.....	1	—	191,686	—	191,686	2.2
小計.....	<b>19</b>	<b>316,566</b>	<b>2,098,024</b>	<b>481,370</b>	<b>2,895,960</b>	<b>32.5</b>
<b>京津冀經濟區</b>						
天津.....	9	64,600	661,524	299,138	1,025,262	11.5
小計.....	<b>9</b>	<b>64,600</b>	<b>661,524</b>	<b>299,138</b>	<b>1,025,262</b>	<b>11.5</b>
<b>長江中游經濟區</b>						
長沙.....	4	48,665	304,111	57,275	410,051	4.6
岳陽.....	2	—	83,735	728,213	811,948	9.1
小計.....	<b>6</b>	<b>48,665</b>	<b>387,846</b>	<b>785,488</b>	<b>1,221,999</b>	<b>13.7</b>
<b>其他</b>						
西安.....	2	—	—	82,961	82,961	0.9
貴陽.....	1	14,323	—	—	14,323	0.2
小計.....	<b>3</b>	<b>14,323</b>	<b>—</b>	<b>82,961</b>	<b>97,284</b>	<b>1.1</b>
總計.....	<b>59</b>	<b>663,402</b>	<b>4,305,025</b>	<b>2,087,597</b>	<b>7,056,024</b>	<b>79.3</b>
<b>由我們合營企業及聯營公司開發的物業項目</b>						
<b>海西經濟區</b>						
莆田.....	1	—	53,960	35,748	89,708	1.0
泉州.....	5	—	264,440	64,862	329,302	3.7
漳州.....	3	—	42,892	82,671	125,564	1.4
小計.....	<b>9</b>	<b>—</b>	<b>361,293</b>	<b>183,281</b>	<b>544,574</b>	<b>6.1</b>
<b>北部灣經濟區及周邊城市</b>						
南寧.....	7	—	853,353	71,162	924,515	10.4
柳州.....	1	—	—	143,864	143,864	1.6
北海.....	2	5,324	—	—	5,324	0.1



## 業 務

	項目數量	已竣工的未售	開發中	未來開發的	我們應佔	估我們應佔
		建築面積／可供出租建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	估計建築面積 (平方米)	土地儲備總量 <sup>(1)</sup> (平方米)	土地儲備總量的百分比 <sup>(1)</sup>
小計.....	<b>10</b>	<b>5,324</b>	<b>853,353</b>	<b>215,026</b>	<b>1,073,703</b>	<b>12.1</b>
<b>其他</b>						
重慶.....	4	—	42,238	180,630	222,867	2.5
小計.....	<b>4</b>	—	<b>42,238</b>	<b>180,630</b>	<b>222,867</b>	<b>2.5</b>
應佔總計.....	<b>23</b>	<b>5,324</b>	<b>1,256,884</b>	<b>578,937</b>	<b>1,841,144</b>	<b>20.7</b>
我們應佔土地儲備總量.....	<b>82</b>	<b>668,726</b>	<b>5,561,909</b>	<b>2,666,533</b>	<b>8,897,168</b>	<b>100.0</b>

**附註：**

- (1) 就我們合營企業及聯營公司所持的物業而言，建築面積將按本集團於各項目應佔的股權而調整。土地儲備總量相等於以下各項之和：(i)可由我們銷售或租賃的總建築面積（就已竣工物業而言），亦包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積，(ii)總規劃建築面積（就開發中物業而言），(iii)總估計建築面積（就持作未來發展的物業而言）。

於往績記錄期，我們大部分收益來自物業銷售。下表載列於往績記錄期我們銷售物業的若干關鍵運營指標：

	截至12月31日止年度											
	2017年				2018年				2019年			
	已確認銷售物業收益	所交付總建築面積	已確認平均售價	毛利率	已確認銷售物業收益	所交付總建築面積	已確認平均售價	毛利率	已確認銷售物業收益	所交付總建築面積	已確認平均售價	毛利率
	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米人民幣元)	(%)	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米人民幣元)	(%)	(人民幣千元)	(平方米)	(每平方米人民幣元)	(%)
住宅物業.....	2,750,239	428,631	6,416	21.3	4,206,749	468,871	8,972	25.5	6,889,870	639,095	10,781	27.0
商業物業.....	592,340	47,977	12,234	50.4	893,063	85,586	10,435	43.4	592,771	50,922	11,641	39.3
車位.....	60,601	18,728	3,236	18.6	130,813	40,722	3,212	12.5	289,739	71,347	4,061	11.8
總計／整體.....	<b>3,403,180</b>	<b>495,336</b>	<b>6,870</b>	<b>26.3</b>	<b>5,230,625</b>	<b>595,179</b>	<b>8,788</b>	<b>28.3</b>	<b>7,772,380</b>	<b>761,363</b>	<b>10,209</b>	<b>27.4</b>

## 業 務

### 我們的物業項目

下表載列截至2020年2月29日由我們的附屬公司以及合營企業及聯營公司所開發物業開發項目的詳情：

項目/階段	已竣工			開發中			待作未來開發			截至2019年12月31日	截至2019年12月31日	截至2019年12月31日	本集團應佔權益 <sup>(b)</sup>	本集團應佔市價 <sup>(c)</sup>	本集團應佔權益 <sup>(b)</sup>	本集團應佔市價 <sup>(c)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(d)</sup>
	已竣工總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出租/出售總建築面積 <sup>(a)</sup>	未售/可供出售總建築面積 <sup>(a)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出租/出售建築面積 <sup>(a)</sup>	預售可供出售建築面積 <sup>(a)</sup>	尚未取得土壤使用權的建築面積	未來開發的估計總建築面積 <sup>(a)</sup>	工程實際/估計動工日期 <sup>(e)</sup>								
<b>由附屬公司開發的物業項目</b>																	
<b>海西經濟區</b>																	
<b>廈門</b>																	
1. 同安·水雲間	15,000	—	—	84,816	81,001	19,970	—	—	—	2017年12月	2020年12月	366.2	96.5	100.00%	839.0	2	
住宅	—	—	—	56,003	56,003	19,970	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	1,917	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
單位	—	—	—	26,896	24,998	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2. 廈門大學中心	93,166	132,226	38,131	—	—	—	—	27,918	—	2015年11月	2024年3月	370.0	255.9	100.00%	1,062.3	3	
一、二、三期	65,249	132,226	38,131	—	—	—	—	—	—	2005年11月	2010年6月	—	—	—	—	—	
體育館	—	38,645	541	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	60,766	37,590	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
酒店	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
四、五期	27,918	—	—	—	—	—	—	27,918	—	2021年3月	2024年3月	—	—	—	—	—	
酒店	—	—	—	—	—	—	—	15,007	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	12,911	—	—	—	—	—	—	—	—	
3. 同安·大唐酒店	16,830	—	—	—	—	—	—	—	—	2021年1月	2022年10月	306	537.5	100.00%	104.9	4	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
酒店	—	—	—	—	—	—	—	64,320	—	—	—	—	—	—	—	—	
單位	—	—	—	—	—	—	—	36,000	—	—	—	—	—	—	—	—	
4. 同安·大唐世家	35,516	124,105	120,264	—	—	15,564	—	—	—	2006年6月	2016年5月	150.3	不適用	100.00%	108.6	1	
住宅	—	62,696	62,696	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	34,032	34,032	—	—	15,564	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
儲藏室	—	1,708	1,708	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	2,648	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
單位	—	23,021	21,829	—	—	3,341	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
5. 大唐商務中心	—	6,958	6,958	—	—	6,958	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公	—	6,958	6,958	—	—	6,958	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
6. 廈門·大唐世家六期	—	4,694	4,694	—	—	4,694	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	4,694	4,694	—	—	4,694	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>泉州</b>																	
7. 讓昌隆庭華府	24,303	—	—	81,933	68,013	48,089	—	—	—	2018年4月	2020年12月	271.4	50.5	25.00% <sup>(b)</sup>	114.9	8	
住宅	—	—	—	59,903	59,903	46,814	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	2,189	2,189	1,275	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	2,112	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
單位	—	—	—	17,729	5,921	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

業 務

項目/階段	已竣工		開發中		持作未來開發		截至2019年12月31日產生的開發成本 <sup>(a)</sup> (以人民幣百萬元計)	截至2019年12月31日的預計未來開發成本 <sup>(b)</sup> (以人民幣百萬元計)	本集團應佔權益 <sup>(c)</sup> 總佔權益 <sup>(d)</sup>	本集團應佔市價 <sup>(e)</sup> (以人民幣百萬元計)	參考物業估值報告 <sup>(f)</sup>
	地盤面積 <sup>(1)</sup> (以平方米計)	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup> (以平方米計)	可供出售建築面積 <sup>(3)</sup> (以平方米計)	未售可供出售總建築面積 <sup>(4)</sup> (以平方米計)	開發中的規劃建築面積 <sup>(5)</sup> (以平方米計)	可供出售建築面積 <sup>(6)</sup> (以平方米計)					
<b>8. 南安大唐世家</b>	19,806	—	—	—	66,052	54,258	227.4	43.4	25100% <sup>(b)</sup>	80.6	9
住宅	—	—	—	—	49,016	49,016	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	1,551	1,551	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	2,655	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	12,829	3,691	—	—	—	—	—
<b>9. 洛江大唐世家</b>	56,484	—	—	—	181,806	150,332	871.1	148.2	50100% <sup>(b)</sup>	553.7	10
住宅	—	—	—	—	124,742	124,742	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	15,398	15,398	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	5,430	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	36,235	10,192	—	—	—	—	—
<i>漳州</i>											
<b>10. 漳州港大唐世家</b>	58,479	166,750	161,232	29,222	—	—	711.6	不適用	100.00%	不適用	不適用
住宅	—	120,546	120,546	63	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	6,701	6,701	290	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	3,264	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	36,239	33,985	28,870	—	—	—	—	—	—	—
<b>11. 龍巖墅</b>	39,780	86,492	70,698	3,219	—	—	476.1	不適用	100.00%	不適用	不適用
住宅	—	61,850	61,850	1,834	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	1,186	1,186	1,057	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	8,920	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	14,535	7,662	348	—	—	—	—	—	—	—
<b>12. 角美大唐世家</b>	41,538	—	—	—	174,541	136,727	1,727.8	262.4	67.00% <sup>(b)</sup>	1,189.1	12
住宅	—	—	—	—	119,537	104,830	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	812	812	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	5,128	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	49,064	31,086	—	—	—	—	—
<b>13. 大唐幸福里</b>	75,975	—	—	—	176,128	154,246	526.9	199.0	64.18% <sup>(b)</sup>	397.6	13
住宅	—	—	—	—	122,418	122,418	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	6,547	6,035	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	10,830	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	36,333	25,793	—	—	—	—	—
<b>14. 漳州大唐世家</b>	94,432	242,158	213,120	16,074	—	—	734.2	不適用	100.00%	不適用	不適用
住宅	—	165,791	165,466	1,065	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	9,071	9,071	1,223	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	15,014	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	52,283	—	13,785	—	—	—	—	—	—	—
<b>15. 漳州大唐印象</b>	44,087	168,297	138,296	9,042	—	—	1,140.6	不適用	100.00%	不適用	不適用
住宅	—	101,050	101,050	962	—	—	—	—	—	—	—
住宅一回遷	—	15,892	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	12,379	12,379	1,855	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	3,079	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	35,897	24,867	6,224	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目/階段	已竣工			開發中			持作未來開發			截至2019年12月31日	截至2019年12月31日的估計未決開發成本 <sup>(1)</sup>	本集團應佔權益 <sup>(2)</sup>	本集團應佔市值 <sup>(3)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(4)</sup>
	地盤面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup>	可供出售/可出租總建築面積 <sup>(3)</sup>	可供出售/可出租建築面積 <sup>(4)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(5)</sup>	可供出售/可出租建築面積 <sup>(6)</sup>	預售/可供出售建築面積 <sup>(7)</sup>	尚未取得土地/使用權證的建築面積	未來開發的估計總建築面積 <sup>(8)</sup>					
<b>16. 雲貴大律印象</b>														
住宅	19,302	—	—	—	75,144	61,352	—	—	—	301.9	104.9	344.6	14	
商業	—	—	—	50,683	5,895	50,654	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	2,267	—	3,895	—	—	—	—	—	—	—	
車位	—	—	—	16,299	12,179	4,904	—	—	—	—	—	—	—	
<b>17. 名門印象</b>														
住宅	53,338	200,261	183,380	90,988	—	—	—	—	—	2,252.4	不適用	1,192.7	15	
商業	—	130,687	130,687	42,957	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	14,240	14,240	9,579	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
車位	—	2,942	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>18. 天籟小鎮二期</b>														
住宅	73,607	—	—	—	2,116	—	—	—	92,779	57.1	237.7	74.7	16	
配套	—	—	—	—	2,116	—	—	—	62,086	—	—	—	—	
車位	—	—	—	—	—	—	—	—	7,688	—	—	—	—	
<b>19. 天籟小鎮二期</b>														
住宅	86,754	—	—	—	—	—	—	—	113,546	117.9	376.3	82.6	20	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	140,077	154.8	486.7	218.5	21	
配套	48,278	—	—	—	—	—	—	—	100,037	—	—	—	—	
車位	—	—	—	—	—	—	—	—	3,000	—	—	—	—	
<b>20. 大津錦繡世家</b>														
住宅	41,073	—	—	—	136,275	121,140	—	—	31,500	247.4	430.7	133.1	18	
商業	—	—	—	—	93,900	93,900	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	2,640	2,640	—	—	—	—	—	—	—	
車位	—	—	—	—	3,458	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>21. 漳州大律森里</b>														
住宅	54,189	—	—	—	178,821	106,417	11,153	—	—	867.6	519.0	842.4	23	
商業	—	—	—	—	70,270	70,270	11,153	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	60,007	—	—	—	—	—	—	—	—	
車位	—	—	—	—	1,599	1,599	—	—	—	—	—	—	—	
<b>22. 大律·青香雅築</b>														
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅一週邊	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
車位	—	—	—	—	41,736	34,548	—	—	—	—	—	—	—	
<b>23. 清華大律天悅</b>														
住宅	28,320	—	—	—	132,987	112,084	62,483	—	—	409.3	248.4	287.7	24	
住宅一週邊	—	—	—	—	82,215	82,215	62,483	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	2,065	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	441	441	—	—	—	—	—	—	—	
車位	—	—	—	—	11,562	11,562	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	36,702	29,428	—	—	—	—	—	—	—	

蘇州

北陽灣經濟區及周邊城市

南京

## 業 務

項目/階段	已竣工			開發中			持作未來開發			截至2019年12月31日產生的附屬成本 <sup>(b)</sup>	截至2019年12月31日的估計未決開發成本 <sup>(c)</sup>	本集團應佔權益 <sup>(d)</sup>	本集團總估值 <sup>(e)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(f)</sup>
	地盤面積 <sup>(a)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/可供出租總建築面積 <sup>(a)</sup>	未售可供出售總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出租建築面積 <sup>(a)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/可供出租建築面積 <sup>(a)</sup>	預售可供出售總建築面積 <sup>(a)</sup>	尚未取得土地/使用權的建築面積 <sup>(a)</sup>					
<b>24. 南寧大塘天城一期和二期</b>														
住宅	25,027	238,006	207,848	8,578	67,846	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	56,249	56,249	745	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	26,530	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	67,846	67,846	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	2,563	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公—回遷	—	38,215	38,215	809	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	303	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套—回遷	—	3,457	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	62,844	45,539	7,025	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	19,141	—	—	—	—	169,618	103,198	64,077	—	—	—	—	—	—
<b>25. 南寧大塘天城三期</b>														
住宅	—	—	—	—	—	57,746	57,746	57,121	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	—	41,308	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	21,238	21,238	3,491	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	1,925	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	10,991	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	—	36,410	24,214	3,465	—	—	—	—	—	—
	27,982	—	—	—	—	147,171	126,978	16,948	—	—	—	—	—	—
<b>26. 安吉大塘世家</b>														
住宅	—	—	—	—	—	100,133	100,133	16,948	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	2,614	2,614	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	12,538	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	—	31,866	24,231	—	—	—	—	—	—	—
	24,786	—	—	—	—	126,314	78,040	66,593	—	—	—	—	—	—
<b>27. 廣寧大塘果</b>														
住宅	—	—	—	—	—	60,951	60,951	60,694	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	—	22,140	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	1,476	1,476	39	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	1,502	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	11,140	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	—	20,092	15,613	5,589	—	—	—	—	—	—
	157,832	777,599	323,649	51,737	—	102,588	65,480	26,093	—	—	—	—	—	—
<b>28. 南寧大塘城世一期和二期</b>														
住宅	62,039	334,303	7,905	198	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	225,368	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	7,905	7,905	198	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	26,976	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	15,899	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	58,156	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	62,039	334,303	7,905	198	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目/階段	已竣工			開發中			持作未來開發			截至2019年12月31日的估計未決開發成本 <sup>(b)</sup>	截至2019年12月31日產生的開發成本 <sup>(b)</sup>	本集團總估價 <sup>(c)</sup>	本集團總估價 <sup>(c)</sup>	參考物業估價報告 <sup>(d)</sup>	
	已竣工總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/可供出租總建築面積 <sup>(a)</sup>	未售可供出售總建築面積 <sup>(a)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/可供出租建築面積 <sup>(a)</sup>	預售可供出售總建築面積 <sup>(a)</sup>	尚未取得土地使用的建築面積 <sup>(a)</sup>	未來開發的估計總建築面積 <sup>(a)</sup>	工程實際/估計動工日期 <sup>(e)</sup>						物業銷售實際/估計開始日期 <sup>(e)</sup>
二期	94,893	443,296	443,296	315,745	315,745	51,539	102,588	63,480	26,093	2016年8月	2020年7月	1,082.5	656.1	1,521.3	30
住宅	261,608	261,608	1,463	26,185	26,185	—	26,185	26,093	—	2016年9月	2020年7月	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	16,227	16,227	12,167	17,813	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	53,501	—	—	—	—	1,621	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	50,940	37,909	37,909	50,113	37,295	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	6,969	—	—	6,856	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
29. 南寧大塘灣世三期	87,648	—	—	512,303	413,185	—	512,303	413,185	245,478	2018年5月	2021年9月	1,082.5	656.1	1,521.3	30
住宅	—	—	—	304,689	304,689	—	304,689	304,689	259,702	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	29,462	—	—	29,462	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	5,740	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	222	—	—	222	—	—	—	—	—	—	—	—
配套—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	123,507	96,498	—	36,278	—	35	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	—	—	—	6,146	—	—	6,146	—	—	—	—	—	—	—	—
30. 龍崗大塘果	37,626	205,249	18,984	18,984	18,984	15,441	—	—	—	2016年1月	2018年6月	666.1	不適用	不適用	不適用
住宅	83,513	83,513	1,378	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	54,305	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	3,382	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	8,414	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	32,655	23,192	13,022	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	10,700	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
31. 龍崗大塘世家	109,878	584,878	336,880	336,880	336,880	42,339	—	—	—	2014年9月	2020年1月	2,053.0	不適用	190.6	31
住宅	236,489	236,489	3,938	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	38,211	38,211	5,480	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	25,360	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	90,509	62,179	32,921	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	32,586	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
32. 五象大塘果	23,817	—	—	102,193	57,896	—	102,193	57,896	46,580	2018年11月	2020年11月	424.4	159.1	437.4	32
住宅	—	—	—	46,586	46,586	—	46,586	46,586	45,855	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	16,923	—	—	16,923	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	7,014	—	—	7,014	—	—	—	—	—	—	—	—
配套—回遷	—	—	—	6,184	—	—	6,184	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	16,782	10,910	—	16,782	10,910	724	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	—	—	—	8,316	—	—	8,316	—	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目/階段	已竣工		開發中		持作未來開發		截至2019年12月31日產生的開發成本 <sup>(b)</sup> (以人民幣百萬元計)	截至2019年12月31日的估計未來開發成本 <sup>(c)</sup> (以人民幣百萬元計)	本集團應佔權益 <sup>(d)</sup>	本集團應佔市值 <sup>(e)</sup> (以人民幣百萬元計)	參考物業估值報告 <sup>(f)</sup>
	地盤面積 <sup>(a)</sup> (以平方米計)	已竣工總建築面積 <sup>(a)</sup> (以平方米計)	可供出售/可出租總建築面積 <sup>(a)</sup> (以平方米計)	開發中的規劃建築面積 <sup>(a)</sup> (以平方米計)	尚未取得土地使用的建築面積 <sup>(a)</sup> (以平方米計)	未來開發的估計總建築面積 <sup>(a)</sup> (以平方米計)					
<b>33. 大灣國際中心</b>	11,545	78,235	60,584	—	—	—	215.6	不適用	366.5	33	
商業		10,695	10,695	—	—	—					
辦公		36,929	36,929	—	—	—					
酒店		10,229	—	—	—	—					
配套		2,477	—	—	—	—					
車位		17,905	12,960	—	—	—					
<b>34. 大衛·維廉</b>	45,582	—	—	216,490	184,230	59,292	2,200.9	552.3	1,872.1	34	
住宅		—	—	136,936	136,936	59,292					
配套		—	—	17,472	—	—					
車位		—	—	62,082	47,294	—					
<b>35. 興寧大唐印象</b>	95,750	90,422	82,634	244,996	206,943	102,360	1,917.0	439.0	866.6	35	
一期		55,674	49,703	20,699	15,282	15,282					
住宅		43,068	43,068	15,282	15,282	15,282					
商業		6,635	6,635	—	—	—					
配套		5,971	—	5,417	—	—					
二期		—	—	127,979	99,067	75,747					
住宅		—	—	71,634	71,634	71,183					
商業		—	—	5,234	5,234	—					
配套		—	—	8,717	—	—					
車位		—	—	42,393	22,198	4,564					
三期		34,748	32,931	96,318	92,594	11,331					
住宅		27,108	27,108	52,790	52,790	11,331					
商業		5,824	5,824	6,291	6,291	—					
配套		1,816	—	3,724	—	—					
車位		—	—	33,513	33,513	—					
<b>36. 南寧雲匯台</b>	20,014	—	—	66,435	58,619	—	208.1	235.9	53.9	42	
住宅		—	—	47,348	47,348	—					
商業		—	—	2,189	2,189	—					
配套		—	—	5,314	—	—					
車位		—	—	11,585	9,083	—					
<b>37. 平樂村項目</b>	37,047	—	—	—	—	—	不適用	1,091.6	不適用	43	
住宅		—	—	—	—	—					
住宅一重置		—	—	—	—	—					
商業一重置		—	—	—	—	—					
配套		—	—	—	—	—					
車位		—	—	—	—	—					
住宅一重置		—	—	—	—	—					
車位一重置		—	—	—	—	—					
<b>38. 南寧總部一號</b>	—	2,158	2,158	—	—	—	不適用	不適用	26.1	36	
商業		2,158	2,158	—	—	—					

## 業 務

項目/階段	已竣工		開發中		持作未來開發		工程實際/估計動工日期 <sup>(1)</sup>	物業銷售實際/估計開始日期 <sup>(2)</sup>	工程實際/估計竣工日期 <sup>(3)</sup>	截至2019年12月31日產生的開發成本 <sup>(4)</sup>	截至2019年12月31日的估計未決開發成本 <sup>(5)</sup>	本集團應佔權益 <sup>(6)</sup>	本集團應佔市值 <sup>(7)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(8)</sup>
	地盤面積 <sup>(1)</sup>	總建築面積 <sup>(2)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(3)</sup>	可供出售/未售可供出售總建築面積 <sup>(4)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(5)</sup>	可供出售/預售建築面積 <sup>(6)</sup>								
<b>鄭州</b>														
<b>39. 大唐碧園西區</b>														
一期住宅	56,797	—	—	—	85,243	81,550	4,477	2019年9月	2019年9月	500.8	486.0	98.08% <sup>(9)</sup>	564.2	44
商業	—	—	—	—	85,243	81,550	4,477	2019年9月	2019年9月	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	57,731	57,731	4,477	2019年9月	2019年9月	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	1,219	1,219	—	—	—	—	—	—	—	—
二期住宅	—	—	—	—	1,440	—	—	—	2020年11月	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	24,853	22,601	—	—	2020年11月	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	2023年7月	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	—	—	—	—	2023年7月	—	—	—	—	—
40. 大唐碧園東區	45,246	—	—	—	—	—	—	—	2020年5月	220.2	678.2	100.00%	不適用	45
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	2020年5月	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	2020年5月	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	2020年5月	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	—	—	—	—	2020年5月	—	—	—	—	—
<b>武漢</b>														
<b>41. 貴港大塘世家</b>														
住宅	42,076	—	—	—	191,686	179,935	24,326	—	2019年11月	270.6	445.9	100.00%	325.1	47
商業	—	—	—	—	144,439	144,439	24,326	—	2019年11月	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	1,371	1,371	—	—	2019年11月	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	4,068	—	—	—	2019年11月	—	—	—	—	—
42. 廣雅苑	146,095	248,922	218,566	22,619	—	—	—	—	2016年4月	1,881.4	不適用	100.00%	104.9	48
住宅	—	191,485	191,485	4,352	—	—	—	—	2016年4月	—	—	—	—	—
配套	—	9,722	—	—	—	—	—	—	2016年4月	—	—	—	—	—
單位	—	47,715	26,881	18,268	—	—	—	—	2016年4月	—	—	—	—	—
43. 世峯花園	56,351	168,804	143,563	33,388	—	—	—	—	2017年5月	1,077.2	不適用	100.00%	206.0	49
住宅	—	102,503	102,503	103	—	—	—	—	2017年5月	—	—	—	—	—
商業	—	18,401	18,401	10,626	—	—	—	—	2017年5月	—	—	—	—	—
配套	—	3,900	—	—	—	—	—	—	2017年5月	—	—	—	—	—
單位	—	44,000	22,659	22,659	—	—	—	—	2017年5月	—	—	—	—	—
44. 廣禧苑	43,012	—	—	—	83,176	67,177	35,192	—	2018年4月	383.9	231.9	100.00%	539.5	51
住宅	—	—	—	—	56,873	56,873	35,192	—	2018年4月	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	2,903	—	—	—	2018年4月	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	23,400	10,304	—	—	2018年4月	—	—	—	—	—
45. 左岸商業廣場	74,076	3,121	3,121	—	117,117	97,558	—	—	2014年11月	494.6	260.6	100.00%	534.8	50
商業	—	3,121	3,121	—	85,819	85,819	—	—	2014年11月	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	866	—	—	—	2014年11月	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	30,432	11,740	—	—	2014年11月	—	—	—	—	—



## 業 務

項目/階段	已竣工			開發中			持作未來開發			截至2019年12月31日	截至2019年12月31日的估計未決開發成本 <sup>(1)</sup>	本集團應佔權益 <sup>(2)</sup>	本集團應佔市價 <sup>(3)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(4)</sup>
	地盤面積 <sup>(5)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(6)</sup>	可供出售/可出租總建築面積 <sup>(7)</sup>	未售可供出售總建築面積 <sup>(8)</sup>	可出租總建築面積 <sup>(9)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(10)</sup>	可供出售/可出租建築面積 <sup>(11)</sup>	預售可供出售總建築面積 <sup>(12)</sup>	尚未取得土地/使用權的建築面積 <sup>(13)</sup>					
<b>46. 格林小鎮</b>	220,739	214,888	193,677	1,481	—	—	—	—	—	—	6,790	—	—	不適用
住宅		193,677	193,677	1,481	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		8,682	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位		12,529	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>47. 觀龍庭苑</b>	37,084	137,203	132,499	3,991	—	—	—	—	—	—	1,178.6	—	56.2	52
住宅		129,789	129,789	1,281	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業		2,710	2,710	2,710	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		4,704	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>48. 唐麗雅苑</b>	198,873	—	—	—	333,281	296,505	39,604	—	—	—	1,286.9	—	1,320.1	53
住宅		—	—	—	212,594	212,594	39,604	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	5,414	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位		—	—	—	115,273	83,911	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>49. 唐麗雅苑</b>	35,627	—	—	—	127,950	107,934	8,813	—	—	—	2,140	—	219.6	54
住宅		—	—	—	91,590	91,590	8,813	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	8,659	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位		—	—	—	27,702	16,345	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>50. 唐麗雅苑</b>	97,911	—	—	—	—	—	—	—	—	—	633.8	—	657.3	55
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>長沙中港遊樂廣場</b>														
<b>長沙</b>														
<b>51. 長沙淺水灣</b>	133,163	155,034	147,472	48,665	—	—	—	—	—	—	1,088.0	—	870.2	56
住宅		130,384	130,384	42,103	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		6,507	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位		18,144	17,088	6,562	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>52. 長沙大唐印象·御府</b>	38,394	—	—	—	119,453	104,600	84,661	—	—	—	819.8	—	944.7	57
住宅		—	—	—	86,946	86,946	84,119	—	—	—	—	—	—	—
商業		—	—	—	587	587	542	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	3,339	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位		—	—	—	28,580	17,067	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>53. 長沙大唐印象·御匯</b>	81,362	—	—	—	151,219	139,957	38,486	—	—	—	1,042.7	—	1,111.2	58
住宅		—	—	—	108,869	108,869	38,486	—	—	—	—	—	—	—
商業		—	—	—	4,620	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	37,729	31,088	—	—	—	—	—	—	—	—
車位		—	—	—	33,439	33,241	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>54. 長沙大唐印象·御園</b>	21,083	—	—	—	23,364	23,364	—	—	—	—	209.3	—	217.6	59
住宅		—	—	—	198	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業		—	—	—	9,877	9,877	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目/階段	已竣工		開發中		持作未來開發		截至2019年12月31日產生的附屬成本 <sup>(b)</sup>	截至2019年12月31日的估計未來開發成本 <sup>(c)</sup>	本集團應佔權益 <sup>(d)</sup>	本集團應佔市價 <sup>(e)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(f)</sup>
	地盤面積 <sup>(a)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/可出租總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/可出租建築面積 <sup>(a)</sup>	尚未取得土地使用的建築面積	未來開發的估計總建築面積 <sup>(a)</sup>					
<b>岳陽</b>											
<b>55 岳陽大唐世家一二三期</b>	122,085	—	—	83,735	81,207	11,450	—	322,986	1,011.4	315.0	60
一期	—	—	—	83,735	81,207	11,450	—	—	291.8	—	—
住宅	—	—	—	64,211	64,211	11,450	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	2,278	2,278	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	1,831	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	15,416	14,718	—	—	—	—	—	—
二期	—	—	—	—	—	—	—	152,978	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	114,805	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	6,000	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	1,500	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	30,672	—	—	—
三期	—	—	—	—	—	—	—	170,009	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	126,126	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	2,700	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	7,000	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	34,183	—	—	—
<b>56 岳陽大唐世家四五期</b>	124,892	—	—	—	—	—	465,227	465,227	1,568.2	不適用	61
四期	—	—	—	—	—	—	210,474	210,474	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	168,762	168,762	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	1,800	1,800	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	2,100	2,100	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	37,812	37,812	—	—	—
五期	—	—	—	—	—	—	194,752	194,752	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	151,065	151,065	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	3,300	3,300	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	1,950	1,950	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	38,437	38,437	—	—	—
<b>常德</b>											
<b>57 西安大唐果(西區)</b>	14,359	—	—	—	—	—	—	43,346	121.5	85.6	62
住宅	—	—	—	—	—	—	—	36,655	29.2	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	2,384	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	165	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	4,142	—	—	—
<b>58 西安大唐果(東區)</b>	11,739	—	—	—	—	—	—	39,615	102.9	78.4	63
住宅	—	—	—	—	—	—	—	34,966	20.1	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	1,125	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	135	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	3,389	—	—	—

## 業 務

項目/階段	已竣工		開發中		持作未來開發		截至2019年12月31日產生的開發成本 <sup>(b)</sup> (以人民幣百萬元計)	截至2019年12月31日的估計未來開發成本 <sup>(b)</sup> (以人民幣百萬元計)	本集團應佔權益 <sup>(c)</sup> (以人民幣百萬元計)	參考物業估值報告 <sup>(d)</sup>
	地盤面積 <sup>(a)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/未售總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出租/可供出售建築面積 <sup>(a)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(a)</sup>	尚未取得土地/使用的建築面積 <sup>(a)</sup>				
<b>59. 德天國際新城</b>										
住宅	20,096	152,733	109,545	—	—	—	—	—	—	64
住宅—回遷	—	88,755	88,541	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	26,109	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	7,311	7,311	—	—	—	—	—	—	—
辦公—回遷	—	4,528	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	155	—	—	—	—	—	—	—	—
倉庫—回遷	—	1,710	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	142	—	—	—	—	—	—	—	—
車位—回遷	—	22,295	13,693	—	—	—	—	—	—	—
車位—回遷	—	1,749	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>小計</b>	<b>3,365,610</b>	<b>4,209,200</b>	<b>3,017,754</b>	<b>482,800</b>	<b>180,601</b>	<b>4,305,025</b>	<b>3,535,209</b>	<b>1,383,824</b>	<b>776,878</b>	<b>2,087,597</b>
<b>由合營企業及聯營公司開發的物業項目</b>										
<b>海高經濟區</b>										
<b>泉州</b>										
<b>60. 晉江大厝世家</b>	30,773	—	—	—	—	119,077	109,630	69,037	—	—
住宅	—	—	—	—	—	89,271	89,271	68,177	—	—
商業	—	—	—	—	—	1,707	1,707	860	—	—
配套	—	—	—	—	—	2,938	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	25,141	18,652	—	—	—
<b>61. 世茂雲城</b>	89,544	—	—	—	—	346,262	316,939	57,610	—	—
一期 住宅	—	—	—	—	—	214,621	186,632	57,610	—	—
商業	—	—	—	—	—	126,952	126,952	57,394	—	—
配套	—	—	—	—	—	2,915	2,915	216	—	—
車位	—	—	—	—	—	10,254	—	—	—	—
二期 住宅	—	—	—	—	—	74,500	56,765	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	131,641	130,307	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	130,135	130,135	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	172	172	—	—	—
三期 住宅	—	—	—	—	—	1,334	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	102,491	96,529	14,010	—	—
配套	—	—	—	—	—	102,491	96,529	14,010	—	—
車位	—	—	—	—	—	96,529	96,529	14,010	—	—
二期 住宅	—	—	—	—	—	5,962	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>62. 晉江大厝府</b>	66,781	—	—	—	—	108,103	96,529	14,010	108,103	—
一期 住宅	37,204	—	—	—	—	102,491	96,529	14,010	108,103	—
商業	—	—	—	—	—	96,529	96,529	14,010	—	—
配套	—	—	—	—	—	5,962	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期 住宅	29,577	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>63. 柳營春天小區</b>	29,253	—	—	—	—	114,126	97,604	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	80,076	80,076	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	3,623	3,623	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	6,297	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	24,129	13,904	—	—	—
<b>小計</b>	<b>39,381.8</b>	<b>16,404.3</b>	<b>605.5</b>	<b>116.2</b>	<b>363.8</b>	<b>11,065</b>	<b>774.3</b>	<b>588.7</b>	<b>332.4</b>	<b>172.5</b>
<b>總計</b>	<b>3,404,991.8</b>	<b>4,225,604.3</b>	<b>3,018,479.3</b>	<b>482,916.8</b>	<b>181,701.6</b>	<b>4,314,100.5</b>	<b>3,535,744.1</b>	<b>1,394,862.4</b>	<b>783,756.8</b>	<b>2,089,684.7</b>

## 業 務

項目/階段	已竣工				開發中			持作未來開發			截至2019年12月31日的估計未來開發成本 <sup>(1)</sup>	截至2019年12月31日的估計未來開發成本 <sup>(2)</sup>	本集團總估權益 <sup>(3)</sup>	本集團總估市價 <sup>(4)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(5)</sup>
	地盤面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup>	可供出售/可供出租總建築面積 <sup>(3)</sup>	未售可供出售總建築面積 <sup>(4)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(5)</sup>	可供出售/可供出租建築面積 <sup>(6)</sup>	預售可供出售總建築面積 <sup>(7)</sup>	尚未取得土地使用的建築面積 <sup>(8)</sup>	未來開發的估計總建築面積 <sup>(9)</sup>	截至2019年12月31日產生的開發成本 <sup>(10)</sup>					
<b>64. 惠安聚龍園風</b>															
住宅	118,893	—	—	—	341,573	312,979	39,937	—	—	6,600	950.1	10.00%	—	—	不適用
商業	—	—	—	—	238,789	238,789	39,937	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	12,422	12,422	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	17,656	17,656	—	—	—	—	—	—	—	—	—
					72,705	61,768	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>漳州</b>															
<b>65. 江山天境</b>															
住宅	23,861	—	—	—	99,325	90,016	244	—	—	885.7	296.5	30.00%	246.7	17	—
配套	—	—	—	—	69,813	69,813	244	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	3,987	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
					25,525	20,203	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>66. 角美大律印象</b>															
住宅	15,748	—	—	—	43,650	37,556	—	—	—	339.1	136.7	30.00%	—	不適用	—
配套	—	—	—	—	30,536	30,536	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	1,812	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
					11,302	7,020	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>67. 漳州大律春風里二期</b>															
住宅	61,896	—	—	—	—	—	—	206,678	—	248.9	779.3	40.00%	162.8	19	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	146,306	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	5,116	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	10,134	—	—	—	—	—	—	—
					—	—	—	45,122	—	—	—	—	—	—	—
<b>68. 莆田秀輿大世世家</b>															
住宅	83,198	—	—	—	154,172	126,305	21,973	—	102,136	427.5	731.8	35.00%	165.1	22	—
配套	—	—	—	—	112,999	112,999	21,973	—	77,160	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	10,492	—	—	—	3,460	—	—	—	—	—	—
					30,681	13,306	—	—	21,515	—	—	—	—	—	—
<b>莆田</b>															
<b>69. 金玖世家</b>															
住宅	68,401	—	—	—	380,330	247,857	141,925	—	—	1,364.1	783.1	25.00%	413.4	37	—
住宅一回遷	—	—	—	—	202,008	202,008	139,069	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅二回遷	—	—	—	—	50,787	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業一回遷	—	—	—	—	19,923	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業二回遷	—	—	—	—	27,052	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	56,130	45,849	2,856	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	24,410	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位一回遷	—	—	—	—	168,725	129,551	103,145	—	—	—	—	—	—	—	—
單位二回遷	—	—	—	—	92,843	92,843	88,900	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	32,507	—	—	—	16,926	—	—	—	—	1,009.6	285.5	49.43%	512.0	38	—
住宅一回遷	—	—	—	—	14,968	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅二回遷	—	—	—	—	43,988	36,708	14,246	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>北湖灣經濟區及周邊城市</b>															
<b>莆田</b>															

## 業 務

項目/階段	已竣工		開發中		持作未來開發		截至2019年12月31日產生的開發成本 <sup>(b)</sup>	截至2019年12月31日的估計未來開發成本 <sup>(c)</sup>	本集團總佔權益 <sup>(d)</sup>	本集團總佔市價 <sup>(e)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(f)</sup>
	地盤面積 <sup>(a)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/可出租總建築面積 <sup>(a)</sup>	未售可供出售總建築面積 <sup>(a)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(a)</sup>	可供出售/可出租建築面積 <sup>(a)</sup>					
<b>71. 五象湖庭府</b>											
一期	159,991	—	—	—	688,205	418,129	2,778.3	2,612.4	33.00%	1,043.8	39
住宅—回遷	57,249	—	—	—	323,901	200,538	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	155,088	135,688	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	55,796	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	13,254	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	27,753	—	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	52,481	45,449	—	—	—	—	—
單位—回遷	—	—	—	—	19,579	—	—	—	—	—	—
二期	37,765	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期	64,077	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	364,304	217,592	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	176,163	176,163	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	58,137	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	19,134	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	34,077	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	58,269	41,428	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	18,524	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>72. 盛湖悅景</b>											
住宅	90,029	—	—	—	352,074	305,061	1,527.1	884.8	26.00%	445.3	40
商業	—	—	—	—	288,820	238,820	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	12,752	12,752	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	31,153	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	—	—	—	—	69,349	53,489	—	—	—	—	—
<b>73. 蘭府印象</b>											
一期	137,811	—	—	—	764,462	494,679	2,752.0	1,440.7	30.00%	1,007.3	41
住宅	70,870	—	—	—	410,311	198,125	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	156,708	156,708	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	98,066	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	24,870	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	44,299	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	52,359	41,417	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	34,009	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	—	—	—	—	354,150	296,554	—	—	—	—	—
二期	66,941	—	—	—	233,771	233,771	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	16,732	—	—	—	—	—	—
住宅—回遷	—	—	—	—	23,913	—	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	74,858	62,783	—	—	—	—	—
商業—回遷	—	—	—	—	4,877	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
單位—回遷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目/階段	已竣工				開發中				持作未來開發				截至2019年12月31日產生的附屬成本 <sup>(b)</sup>	截至2019年12月31日的估計未來開發成本 <sup>(b)</sup>	本集團應佔權益 <sup>(b)</sup>	本集團應佔價值 <sup>(b)</sup>	參考物業估值報告 <sup>(b)</sup>
	已竣工		未售可供出售建築面積 <sup>(b)</sup>		開發中的規劃建築面積 <sup>(b)</sup>		可供出售/可出租建築面積 <sup>(b)</sup>		尚未取得土地/建築面積		未來開發的估計總建築面積 <sup>(b)</sup>						
	建築面積 <sup>(b)</sup>	總建築面積 <sup>(b)</sup>	建築面積 <sup>(b)</sup>	總建築面積 <sup>(b)</sup>	建築面積 <sup>(b)</sup>	總建築面積 <sup>(b)</sup>	建築面積 <sup>(b)</sup>	總建築面積 <sup>(b)</sup>	建築面積	總建築面積	建築面積	總建築面積					
74. 佛山 嶺南	(b) 平方米計	111,138	—	—	—	613,821	380,242	380,242	125,806	—	—	—	1,500.5	1,751.8	16.9%	不適用	不適用
住宅					338,902				125,806								
住宅一房一廳					79,359												
商業一房一廳					33,540												
商業一房一廳					42,771												
車位一房一廳					92,969			51,340									
車位一房一廳					36,280												
75. 南寧 盛世金悅		25,266	—	—	102,415	92,936	92,936	—	—	—	—	3.2	657.7	25.0%	不適用	不適用	不適用
住宅					72,922	72,922											
商業					2,096	2,096											
商業					6,689	—											
車位					20,708	17,918											
76. 柳州 大唐觀邸		63,845	—	—	—	—	—	—	—	282,086	183,697	—	512.2	845.2	51.0%	335.7	46
住宅					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位					—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
77. 大慶 龍禧居		22,052	72,777	67,896	4,953	—	—	—	—	—	—	—	258.7	不適用	80.0%	不適用	不適用
住宅			57,887	57,887	1,185	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業			7,629	7,629	3,728	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業			1,812	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位			5,449	2,380	39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
78. 大慶 龍禧居		14,688	46,966	43,952	1,702	—	—	—	—	—	—	—	170.5	不適用	80.0%	不適用	不適用
住宅			39,187	39,187	1,132	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅			4,447	4,447	338	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業			706	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
車位			2,626	318	242	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
79. 重慶 龍禧居		63,610	—	—	140,792	140,055	140,055	5,942	—	—	—	—	549.9	375.8	30.0%	不適用	不適用
住宅			—	—	76,136	76,136	76,136	5,942	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業			—	—	23,612	23,612	23,612	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業			—	—	757	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場			—	—	40,287	40,287	40,287	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
80. 西永 19152 地塊		42,170	—	—	—	—	—	—	—	87,163	87,163	—	377.1	302.5	31.0%	不適用	不適用
住宅			—	—	—	—	—	—	—	62,865	62,865	—	—	—	—	—	—
商業			—	—	—	—	—	—	—	1,632	1,632	—	—	—	—	—	—
商業			—	—	—	—	—	—	—	22,666	22,666	—	—	—	—	—	—
停車場			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 業 務

項目/階段	已竣工			開發中			持作未來開發			截至2019年12月31日的估計未決開發成本 <sup>(1)</sup>	截至2019年12月31日產生的開發成本 <sup>(2)</sup>	本集團總估價 <sup>(3)</sup>	本集團總估價 <sup>(4)</sup>	參差物業估價報告 <sup>(5)</sup>
	地盤面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總建築面積 <sup>(2)</sup>	可供出售/可供出租總建築面積 <sup>(3)</sup>	可供出售/可供出租建築面積 <sup>(4)</sup>	開發中的規劃建築面積 <sup>(5)</sup>	可供出售/可供出租總建築面積 <sup>(6)</sup>	預售可供出售總建築面積 <sup>(7)</sup>	尚未取得土地使用的建築面積 <sup>(8)</sup>	物業預告實際/估計竣工日期 <sup>(9)</sup>					
81. 錦繡天辰	90,075	—	—	—	—	—	185,356	—	2020年3月	2022年6月	7460	689.7	30.00%	66
住宅	—	—	—	—	—	—	129,555	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	1,778	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	5,978	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	48,045	—	—	—	—	—	—	—
82. 玖著天宸	168,150	—	—	—	—	—	296,978	—	2020年5月	2022年4月	7450	2,200.9	33.00%	66
住宅	—	—	—	—	—	—	201,407	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	8,363	—	—	—	—	—	—	—
車位	—	—	—	—	—	—	87,208	—	—	—	—	—	—	—
小計	1,582,579	119,744	111,848	6,655	4,531,499	1,329,160	569,497	1,484,143	—	—	18,907.9	17,526.2	—	—
總計	4,976,190	4,328,944	3,129,602	489,456	8,886,524	6,931,257	1,346,374	3,571,739	—	—	58,289.7	33,930.5	—	—

### 附註：

- 盤面積數據應摘自相關土地的使用權證及不動產權證所載的資料，或倘無相關土地的使用權證，則應摘自土地出讓合同。未來開發的估計總建築面積包含尚未取得土地使用的建築面積。
- 有關已竣工項目的建築面積的數據應摘自政府機構的相關驗收或竣工備案表所載的資料；關於開發中及持作未來開發項目的數據應摘自相關建設工程規劃許可證所載的資料，或倘無建設工程規劃許可證，則應摘自其他文件，如土地出讓合同內的數據。
- 已竣工項目的可供出售/可供出租總建築面積指已售/未售的可供出售建築面積及可供出租的建築面積。
- 未售可供出售總建築面積分為(i)已預售但尚未交付的建築面積及(ii)未售及可供出售的建築面積。
- 可供出租建築面積指持作投資的物業的建築面積。
- 開發項目的可供出售/可供出租建築面積包含已售/未售的可供出售建築面積及可供出租的建築面積。
- 指建築工程內部記錄，本集團獲得或其估計獲得項目預售許可證的日期。
- 指根據本集團內部記錄，各項目的竣工備案表日期，開發中或持作未來開發的項目則基於我們經參考建築工程計劃後的現時估計。
- 倘項目已竣工，指各項目的竣工備案表日期，開發中或持作未來開發的項目則基於我們經參考建築工程計劃後的現時估計。
- 截至2019年12月31日產生的開發成本指相關項目於往績記錄期產生的直接(經審核)成本，包括已付/將付的相關土地使用許可證的土地出讓金、建築成本及資本化利息。倘相關項目的實際開發成本不可得，則不適用。
- 截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本指基於我們的項目開發時間表得出的預算總成本及截至2019年12月31日產生的總開發成本，可能因相關市場變動及我們對項目成本結構的內部調整而產生變化。
- 根據截至2020年2月29日的各個項目公司的實際股權進行計算。
- 指截至2020年2月29日，按本集團應佔項目權益比例計算的市值。
- 我們若干物業項目並無載入本文件附錄三所載物業估值報告內，此乃由於根據上市規則，彼等各自賬面價值均低於截至2019年12月31日我們資產總值的1%，而該等物業項目的總賬面值並無超過截至2019年12月31日我們資產總值的10%。
- 儘管本集團於若干物業項目應佔權益低於100.0%，我們視該等物業項目為由我們的附屬公司開發的項目，因本集團對相關項目公司擁有相關控制權，根據香港財務報告準則，該等項目公司可視為我們的附屬公司。

我們長時間未售的物業為持作投資物業或持作出售的已竣工物業。我們保留部分一竣工物業作為投資物業，以用作產生租金收入及資本增值。於2017年、2018年及2019年，我們投資物業產生的租金收入分別為人民幣42.0百萬元、人民幣35.3百萬元及人

---

## 業 務

---

民幣40.6百萬元。截至2020年2月29日，我們有17處物業項目尚未售出，均為持作出售的已竣工物業。截至2019年12月31日，我們就開發中物業錄得減值撥備人民幣278.7百萬元。截至2019年12月31日，持作出售的已竣工物業的減值撥備佔我們持作出售的已竣工物業的2.9%。請參閱「財務資料—若干綜合資產負債表項目的說明—持作出售的已竣工物業」。由於有關物業的賬面價值低於我們管理層根據當時市況估計的預期售價，我們並無對其他物業項目計提減值撥備。



## 業 務

### 項目描述

#### 由附屬公司開發的物業項目

#### 海西經濟區

#### 廈門

#### 1. 同安•水雲間



同安•水雲間為位於福建廈門的住宅物業項目。同安•水雲間由廈門市大族房地產開發有限責任公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣3.1百萬元。廈門市大族房地產開發有限責任公司已於2015年6月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約15,000平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣366.2百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣96.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情(產生的開發成本及將產生的未來開發成本除外)如下：

地盤面積(平方米) .....	15,000
開發中的總建築面積(平方米) .....	84,816
開發中可供出售/可供出租建築面積(平方米) .....	81,001
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	206
每可供出售/可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	38
預售可供出售/可供出租總建築面積所佔百分比 .....	24.7%
可供出售住宅單位數目 .....	589
實際動工日期 .....	2017年12月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年5月
估計竣工日期 .....	2020年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第2號物業。

## 業 務

### 2. 廈門大唐中心



廈門大唐中心為位於福建廈門的一體化物業項目，由一座體育館、商業物業及一家酒店組成。廈門大唐中心由廈門京鼎體育文化發展有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣64.3百萬元。廈門京鼎體育文化發展有限公司已於2005年2月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約93,166平方米。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣370.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣255.9百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

#### 一、二和三期

地盤面積(平方米) .....	65,249
已竣工總建築面積(平方米) .....	132,236
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	38,131
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	—
持物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	38,131
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	690
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,391
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	—
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	100% <sup>(1)</sup>
實際動工日期 .....	2005年11月
實際竣工日期 .....	2010年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

## 業 務

### 四和五期

地盤面積(平方米) .....	27,918
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	27,918
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	690
估計動工日期 .....	2021年3月
估計竣工日期 .....	2024年3月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	持作未來開發

#### 附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目全部由我們擁有，其包括投資用可出租建築面積38,131平方米，其為出租作體育設施及商業物業的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為人民幣11.3百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣15.6百萬元。此外，該物業項目亦包括自用建築面積94,104平方米，其被我們用作體育設施、商業物業及酒店。該等自用建築面積未入賬列為可出售／可出租建築面積。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第3號物業。

### 3. 同安大唐酒店

同安大唐酒店為位於福建廈門的酒店項目。同安大唐酒店由廈門唐門房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣12.0百萬元。我們已於2017年5月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約16,850平方米。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣30.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣537.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	16,850
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	64,320
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	712
估計動工日期 .....	2021年1月
預售開始或預售許可的估計日期.....	—
估計竣工日期 .....	2022年10月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第4號物業。

## 業 務

### 4. 同安大唐世家



同安大唐世家為位於福建廈門的住宅及商業物業項目。同安大唐世家由廈門唐門房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣4.0百萬元。我們已於2002年11月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約35,516平方米及包含住宅單位及商業物業。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣150.3百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	35,516
已竣工總建築面積(平方米) .....	124,105
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	120,264
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	5,355
持物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	15,564
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	112
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	33
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	82.6%
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	12.9% <sup>(1)</sup>
可供出售住宅單位數目 .....	765
可供出售商業單位數目 .....	119
實際動工日期 .....	2005年6月
物業預售的實際開始日期 .....	2006年10月
實際竣工日期 .....	2016年5月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目部分由我們所擁有，其包括持作投資可出租建築面積15,564平方米，其為出租作商業物業用途的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為人民幣1.8百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.5百萬元。

## 業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第1號物業。

### 5. 大唐商務中心

大唐商務中心為位於福建廈門的辦公大樓。大唐商務中心由廈門大唐房地產集團有限公司於2007年購入。

根據我們的內部記錄，就該項目截至2020年2月29日持有的資產的詳情如下：

地盤面積(平方米)	—
已竣工總建築面積(平方米)	6,958
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米)	6,958
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米)	—
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米)	6,958
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	—
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	100% <sup>(1)</sup>
實際動工日期	—
物業預售的實際開始日期	—
實際竣工日期	—
本集團應佔權益	100.00%
建設狀況	已竣工

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目由我們全資擁有，其包括持作投資可出租建築面積6,958平方米，其為出租作辦公物業用途的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為人民幣1.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第5號物業。

### 6. 廈門大唐世家六期

廈門大唐世家六期為位於福建廈門的商業物業。廈門大唐世家六期由廈門大唐房地產集團有限公司開發。

根據我們的內部記錄，就該項目截至2020年2月29日持有的資產的詳情如下：

地盤面積(平方米)	—
已竣工總建築面積(平方米)	4,694
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米)	4,694
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米)	—
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米)	4,694
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	—
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	100% <sup>(1)</sup>
實際動工日期	—
物業預售的實際開始日期	—
實際竣工日期	—
本集團應佔權益	100.00%
建設狀況	已竣工

## 業 務

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目由我們全資擁有，其包括持作投資可出租建築面積4,694平方米，其為出租作商業物業用途的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第6號物業。

泉州

### 7. 源昌隆庭華府

源昌隆庭華府為位於福建泉州的住宅物業項目。源昌隆庭華府由南安源昌置業有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣111.0百萬元。我們已於2018年3月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約24,203平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣271.4百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣50.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	24,203
開發中的總建築面積(平方米) .....	81,933
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	68,013
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	4,586
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,632
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	70.7%
可供出售住宅單位數目 .....	620
可供出售商業單位數目 .....	41
實際動工日期 .....	2018年4月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年6月
估計竣工日期 .....	2020年12月
本集團應佔權益 .....	25.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 南安源昌置業有限公司的其他股東包括(i)陽光城(廈門)置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及房地產租賃的獨立第三方)；(ii)廈門泰實貿易有限公司(一位根據其營業執照主要從事建築裝飾材料、電子產品、通信設備及若干化學產品批發及零售的獨立第三方)；及(iii)南安溢源昌房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)，截至2020年2月29日，各自於該物業項目中持有25.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第8號物業。

### 8. 南安大唐世家

南安大唐世家為位於福建泉州的住宅物業項目。南安大唐世家由泉州唐美房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣92.0百萬元。我們已於2018年3月獲得相關

## 業 務

土地使用權證。該項目總地盤面積約19,806平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣227.4百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣43.4百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	19,806
開發中的總建築面積(平方米) .....	66,052
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	54,258
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	4,645
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,696
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	52.3%
可供出售住宅單位數目 .....	486
可供出售商業單位數目 .....	25
實際動工日期 .....	2018年4月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年8月
估計竣工日期 .....	2020年12月
本集團應佔權益 .....	25.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 泉州唐美房地產有限公司的其他股東包括(i)陽光城(廈門)置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及房地產租賃的獨立第三方)；(ii)廈門泰實貿易有限公司(一位根據其營業執照主要從事建築裝飾材料、電子產品、通信設備及若干化學產品批發及零售的獨立第三方)；及(iii)廈門源昌集團有限公司(一位根據其營業執照主要從事物業開發及運營、投資及房地產開發業務的獨立第三方)，截至2020年2月29日，各自於該物業項目中持有25.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第9號物業。

### 9. 洛江大唐世家

洛江大唐世家為位於福建泉州的住宅物業項目。洛江大唐世家由泉州唐城房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣460.0百萬元。我們已於2018年1月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約56,484平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣871.1百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣148.2百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	56,484
開發中的總建築面積(平方米).....	181,806
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	150,332
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	8,144
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	3,060
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	83.6%
可供出售住宅單位數目 .....	1,203
可供出售商業單位數目 .....	128
實際動工日期 .....	2018年5月
物業預售的實際開始日期.....	2018年6月
估計竣工日期 .....	2020年6月
本集團應佔權益 .....	50.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	開發中

附註：

- (1) 泉州唐城房地產有限公司的其他股東為陽光城(廈門)置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及房地產租賃的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有50.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第10號物業。

### 漳州

#### 10. 漳州港大唐世家





## 業 務

漳州港大唐世家為位於福建省漳州的住宅物業項目。漳州港大唐世家由漳州唐門房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣204.0百萬元。我們已於2014年4月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約58,479平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣711.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	58,479
已竣工總建築面積(平方米).....	166,750
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米).....	161,232
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米).....	29,222
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米).....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	3,488
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元).....	1,265
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	81.9%
可供出售住宅單位數目 .....	1,517
可供出售商業單位數目 .....	119
實際動工日期 .....	2014年2月
物業預售的實際開始日期.....	2014年7月
實際竣工日期 .....	2017年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	已竣工

### 11. 熊貓墅



熊貓墅為位於福建省漳州的住宅物業項目。熊貓墅由漳州唐莊房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣247.0百萬元。我們已於2015年11月獲得相關土地使用權

## 業 務

證。該項目總地盤面積約39,780平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣476.1百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米)	39,780
已竣工總建築面積(平方米)	86,492
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米)	70,698
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米)	3,219
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米)	—
每地盤面積土地成本(人民幣元)	6,209
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元)	3,494
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	95.4%
可供出售住宅單位數目	610
可供出售商業單位數目	15
實際動工日期	2016年8月
物業預售的實際開始日期	2016年8月
實際竣工日期	2018年12月
本集團應佔權益	100.00%
建設狀況	已竣工

### 12. 角美大唐世家



角美大唐世家為位於福建漳州的住宅物業項目。角美大唐世家由漳州唐成房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣1,500百萬元。我們已於2017年10月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約41,558平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配

## 業 務

套。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,727.8百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣262.4百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	41,558
開發中的總建築面積(平方米).....	174,541
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	136,727
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	36,094
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	10,971
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	13.9%
可供出售住宅單位數目 .....	1,251
可供出售商業單位數目 .....	15
實際動工日期 .....	2017年12月
物業預售的實際開始日期.....	2018年5月
估計竣工日期 .....	2021年4月
本集團應佔權益 .....	67.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	開發中

附註：

- (1) 漳州唐成房地產有限公司的其他股東為漳州城投地產集團有限公司(根據其營業執照主要從事房地產開發以及安置房及市政公共工程和房屋建設)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有33.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第12號物業。

### 13. 大唐幸福里

大唐幸福里為位於福建漳州的住宅物業項目。大唐幸福里由漳州唐毅房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣190.0百萬元。我們已於2018年5月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約75,975平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣526.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣199.0百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	75,975
開發中的總建築面積(平方米) .....	176,128
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	154,246
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	2,501
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,232
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	86.4%
可供出售住宅單位數目 .....	1,225
可供出售商業單位數目 .....	140
實際動工日期 .....	2018年5月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年7月
估計竣工日期 .....	2020年8月
本集團應佔權益 .....	64.18% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 漳州唐毅房地產開發有限公司的其他股東包括(i)漳州城投地產集團有限公司(根據其營業執照主要從事房地產開發以及安置房及市政公共工程和房屋建設)；(ii)恒晟集團有限公司(一位根據其營業執照主要從事建築施工的獨立第三方)；及(iii)寧波唐勝投資管理合夥企業(有限合夥)(本集團員工的投資控股平台)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有20.00%、10.00%及5.82%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第13號物業。

### 14. 漳州大唐世家



漳州大唐世家為位於福建漳州的住宅物業項目。漳州大唐世家由漳州大唐房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣170.0百萬元。我們已於2013年6月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約94,432平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣734.2百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	94,432
已竣工總建築面積(平方米) .....	242,158
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	213,120
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	16,074
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	1,800
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	798
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	92.5%
可供出售住宅單位數目 .....	1,729
可供出售商業單位數目 .....	144
實際動工日期 .....	2013年4月
物業預售的實際開始日期 .....	2013年9月
實際竣工日期 .....	2017年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

### 15. 漳州大唐印象



漳州大唐印象為位於福建漳州的住宅物業項目。漳州大唐印象由漳州信地房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣524.0百萬元。我們已於2015年12月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約44,687平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,140.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米)	44,687
已竣工總建築面積(平方米)	168,297
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米)	138,296
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米)	9,042
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米)	—
每地盤面積土地成本(人民幣元)	11,726
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元)	3,789
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	93.5%
可供出售住宅單位數目	829
可供出售商業單位數目	87
實際動工日期	2016年1月
物業預售的實際開始日期	2016年5月
實際竣工日期	2018年12月
本集團應佔權益	100.00%
建設狀況	已竣工

### 16. 雲霄大唐印象

雲霄大唐印象為位於福建漳州的住宅物業項目。雲霄大唐印象由漳州唐興房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣186.8百萬元。我們已於2018年1月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約19,302平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣301.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣104.9百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米)	19,302
開發中的總建築面積(平方米)	75,144
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米)	68,756
每地盤面積土地成本(人民幣元)	9,678
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元)	2,717
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	89.2%
可供出售住宅單位數目	448
可供出售商業單位數目	80
實際動工日期	2018年4月
物業預售的實際開始日期	2018年5月
估計竣工日期	2020年7月
本集團應佔權益	80.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況	開發中

附註：

- (1) 漳州唐興房地產開發有限公司的其他股東包括(i)恒晟集團有限公司(一位根據其營業執照主要從事建築施工的獨立第三方)；及(ii)廈門春華集團有限公司(一位根據其營業執照主要從事第一、第二及第三產業投資的獨立第三方，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有10.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第14號物業。

## 業 務

### 17. 名門印象

名門印象為位於福建漳州的住宅物業項目。名門印象由漳州唐盛房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣1,332.0百萬元。我們已於2017年7月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約53,338平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣2,252.4百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	53,338
已竣工的總建築面積(平方米) .....	200,261
已竣工的可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	183,380
已竣工但未出售的可供出售總建築面積 .....	90,988
持物業投資的可供出租建築面積 .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	24,972
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	7,263
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	50.4%
可供出售住宅單位數目 .....	1,317
可供出售商業單位數目 .....	248
實際動工日期 .....	2017年7月
物業預售的實際開始日期 .....	2017年11月
實際竣工日期 .....	2019年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第15號物業。

### 18. 天籟小鎮一期

天籟小鎮一期為位於福建漳州的住宅物業項目。天籟小鎮一期由長泰大唐房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣42.1百萬元。我們已於2016年10月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約73,607平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣57.1百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣237.7百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	73,607
開發中的總建築面積(平方米) .....	2,116
可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	—
預售的可供出售總建築面積(平方米) .....	—
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	92,779
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	572
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	—
實際動工日期 .....	2019年5月
物業預售的估計開始日期 .....	2021年8月
估計竣工日期 .....	2022年12月
本集團應佔權益 .....	70.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 長泰大唐房地產有限公司的其他股東包括長泰唐潤置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產建設及開發的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有30.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第16號物業。

### 19. 天籟小鎮二期

天籟小鎮二期為位於福建漳州的住宅物業項目。天籟小鎮二期由長泰唐創房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣113.0百萬元。我們已於2019年12月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約86,754平方米。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣117.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣376.3百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	86,754
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	113,546
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	1,303
估計動工日期 .....	2020年11月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2021年9月
估計竣工日期 .....	2023年5月
本集團應佔權益 .....	70.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	持作未來開發

附註：

- (1) 長泰唐創房地產有限公司的其他股東為長泰唐潤置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產建設及開發的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有30.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第20號物業。



## 業 務

### 20. 大唐錦繡世家

大唐錦繡世家為位於福建漳州的住宅物業項目。大唐錦繡世家由漳州唐順房地產開發有限公司開發。已支付土地出讓金總額人民幣212.0百萬元。我們已於2020年2月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約48,278平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣154.8百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣486.7百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	48,278
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	140,077
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	4,391
可供出售住宅單位數目 .....	1,132
可供出售商業單位數目 .....	77
實際動工日期 .....	2020年3月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2020年8月
估計竣工日期 .....	2022年2月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第21號物業。

### 21. 漳州大唐春風里

漳州大唐春風里為位於福建漳州的住宅物業項目。漳州大唐春風里由漳州唐峰房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣240.0百萬元。我們預計將於2019年12月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約41,073平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣247.4百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣430.7百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	41,073
開發中的總建築面積(平方米) .....	136,275
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	121,140
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	5,843
可供出售住宅單位數目 .....	979
可供出售商業單位數目 .....	59
實際開始日期 .....	2020年1月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2020年8月
估計竣工日期 .....	2022年1月
本集團應佔權益 .....	51.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

(1) 漳州唐峰房地產開發有限公司之其他股東包括(i)獨立第三方泉州萬弘管理諮詢有限公司，其根據其營業執

## 業 務

照主要從事企業管理諮詢，及(ii)獨立第三方福建一建集團有限公司，其根據其營業執照主要從事建設工程、市政設施工程及冶金工程，截至2020年2月29日該兩名股東分別持有物業項目16.00%及33.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第18號物業。

福州

### 22. 大唐•書香雅築



大唐•書香雅築為位於福建福州的住宅物業項目。大唐•書香雅築由福州唐美房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣750.0百萬元。我們已於2019年11月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約54,189平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣867.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣519.0百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	54,189
開發中的總建築面積(平方米).....	178,821
可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	106,417
預售的可供出售總建築面積(平方米) .....	11,153
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	13,841
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	7,048
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	10.5%
可供出售住宅單位數目 .....	951
可供出售商業單位數目 .....	38
實際動工日期 .....	2019年11月
物業預售的實際開始日期.....	2019年12月
估計竣工日期 .....	2021年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第23號物業。

### 北部灣經濟區及周邊城市

#### 南寧

#### 23. 南寧大唐天悅



南寧大唐天悅為位於廣西南寧的住宅物業項目。南寧大唐天悅由廣西唐通投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣211.1百萬元。我們已於2018年11月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約28,320平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣409.3百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣248.4百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	28,320
開發中的總建築面積(平方米) .....	132,987
開發中的可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	112,084
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	7,455
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,884
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	55.7%
可供出售住宅單位數目 .....	728
可供出售商業單位數目 .....	7
實際動工日期 .....	2018年11月
預售開始或預售許可的實際日期 .....	2018年12月
估計竣工日期 .....	2020年12月
本集團應佔權益 .....	55.55% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐通投資有限公司之其他股東包括(i)泉州元豐企業管理有限公司(根據其營業執照主要從事業務管理諮詢)，截至2020年2月29日，其持有物業項目43.00%權益，及(ii)南寧天德投資有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產投資的獨立第三方)，截至2020年2月29日，其間接持有物業項目1.45%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第24號物業。

### 24. 南寧大唐天城一期和二期

南寧大唐天城一期和二期為位於廣西南寧的住宅及商業物業項目。南寧大唐天城一期和二期由廣西信地投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣587.3百萬元。我們已於2014年5月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約25,027平方米及包含住宅單位、商業物業、辦公、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,741.7百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	25,027
已竣工總建築面積(平方米) .....	258,006
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	207,848
已竣工但未售的可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	8,578
持物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	67,846
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	23,466
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	2,826
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	63.2%
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	32.6% <sup>(1)</sup>
可供出售住宅單位數目 .....	615
可供出售商業單位數目 .....	8
可供出售辦公單位數目 .....	754
實際動工日期 .....	2014年10月
物業預售的實際開始日期 .....	2014年10月
實際竣工日期 .....	2019年11月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

## 業 務

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目部分由我們所擁有，其包括持作投資可出租建築面積67,846平方米，其為出租作商業物業用途的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為零、零及人民幣16.8百萬元。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第25號物業。

### 25. 南寧大唐天城三期

南寧大唐天城三期為位於廣西南寧的住宅及商業物業項目。南寧大唐天城三期由廣西大唐房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣432.2百萬元。我們已於2017年5月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約19,141平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣755.8百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣267.3百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米)	19,141
開發中的總建築面積(平方米)	169,618
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米)	103,198
每地盤面積土地成本(人民幣元)	22,579
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元)	4,188
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	62.1%
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	5.66% <sup>(1)</sup>
可供出售住宅單位數目	488
可供出售商業單位數目	119
實際動工日期	2017年11月
物業預售的實際開始日期	2017年11月
估計竣工日期	2020年9月
本集團應佔權益	100.00%
建設狀況	開發中

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目部分由我們所擁有，其包括持作投資可出租開發中建築面積5,840平方米，其為出租作商業物業用途的投資物業。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第26號物業。

### 26. 安吉大唐世家

安吉大唐世家為位於廣西南寧的住宅物業項目。安吉大唐世家由廣西唐聚投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣302.6百萬元。我們已於2019年9月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約27,962平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣394.5百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣377.0百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	27,962
開發中的總建築面積(平方米) .....	147,171
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	126,978
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	10,821
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	2,383
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	13.3%
可供出售住宅單位數目 .....	1,021
可供出售商業單位數目 .....	61
實際動工日期 .....	2019年8月
物業預售的實際開始日期 .....	2019年10月
估計竣工日期 .....	2021年11月
本集團應佔權益 .....	70.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐聚投資有限公司之其他股東包括獨立第三方廣西建開工程有限公司，其根據其營業執照主要從事房地產開發，截至2020年2月29日，其持有物業項目30.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第27號物業。

### 27. 興寧大唐果

興寧大唐果為位於廣西南寧的住宅物業項目。興寧大唐果由廣西唐寧投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣256.5百萬元。我們已於2018年7月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約24,786平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣523.2百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣178.1百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	24,786
開發中的總建築面積(平方米) .....	126,314
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	78,040
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	10,350
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	3,287
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	85.3%
可供出售住宅單位數目 .....	533
可供出售商業單位數目 .....	20
實際動工日期 .....	2018年7月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年8月
估計竣工日期 .....	2020年8月
本集團應佔權益 .....	76.92% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐寧投資有限公司的其他股東包括(i)泉州元升企業管理有限公司(根據其營業執照主要從事房地產投資)；及(ii)寧波唐勝投資管理合夥企業(有限合夥)(本集團員工的投資控股平台)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有15.00%及8.08%權益。

## 業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第28號物業。

### 28. 南寧大唐盛世一期和二期



南寧大唐盛世一期和二期為位於廣西南寧的住宅物業項目。南寧大唐盛世一期和二期由廣西唐美投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣783.6百萬元。我們每地盤面積土地成本為人民幣4,965元，而每可供出售／可供出租建築面積土地成本為人民幣2,024元。我們已於2016年6月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約157,832平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。可供出售住宅單位數目為2,757套及可供出售商業單位數目為433套。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣2,829.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣61.8百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

#### 一期

地盤面積(平方米) .....	62,939
已竣工總建築面積(平方米) .....	334,303
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	7,905
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	198
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	—
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	84.0%
實際動工日期 .....	2016年6月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年1月
實際竣工日期 .....	2017年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

## 業 務

### 二期

地盤面積(平方米) .....	94,893
已竣工總建築面積(平方米) .....	443,296
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	315,745
已竣工但未售的可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	51,539
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	[—]
開發中的總建築面積(平方米) .....	102,558
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	63,480
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	41.1%
實際動工日期 .....	2016年8月
物業預售的實際開始日期 .....	2016年9月
估計竣工日期 .....	2020年7月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第29號物業。

### 29. 南寧大唐盛世三期

南寧大唐盛世三期為位於廣西南寧的住宅及商業物業項目。南寧大唐盛世三期由廣西唐美投資有限公司開發。該項目地塊由兩部分組成，已足額支付整幅土地的土地出讓金總計人民幣519.2百萬元。我們已於2018年8月就整幅地塊獲得土地使用權證，替換了我們原先就整幅地塊的第一部分獲得的最初的土地使用權證。該項目總地盤面積約87,048平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,082.5百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣656.1百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	87,048
開發中的總建築面積(平方米) .....	512,303
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	413,185
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	5,964
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,257
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	59.4%
可供出售住宅單位數目 .....	2,513
可供出售商業單位數目 .....	194
實際動工日期 .....	2018年5月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年6月
估計竣工日期 .....	2021年9月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第30號物業。



## 業 務

### 30. 龍崗大唐果

龍崗大唐果為位於廣西南寧的住宅物業項目。龍崗大唐果由廣西大唐世家投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣189.6百萬元。我們已於2014年12月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約37,626平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣669.1百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	37,626
已竣工總建築面積(平方米) .....	205,249
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	118,984
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	15,441
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	5,040
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,594
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	87.0%
可供出售住宅單位數目 .....	946
可供出售商業單位數目 .....	136
實際動工日期 .....	2015年1月
物業預售的實際開始日期 .....	2015年7月
實際竣工日期 .....	2018年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

### 31. 龍崗大唐世家



## 業 務

龍崗大唐世家為位於廣西南寧的住宅物業項目。龍崗大唐世家由廣西大唐世家投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣576.9百萬元。我們已於2014年7月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約109,878平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套设施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣2,053.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米)	109,878
已竣工總建築面積(平方米)	584,878
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米)	336,880
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米)	42,339
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米)	5,128
每地盤面積土地成本(人民幣元)	5,250
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元)	1,712
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	85.9%
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比	1.5% <sup>(1)</sup>
可供出售住宅單位數目	2,493
可供出售商業單位數目	864
實際動工日期	2014年9月
物業預售的實際開始日期	2015年4月
實際竣工日期	2020年1月
本集團應佔權益	100.00%
建設狀況	已竣工

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目部分由我們所擁有，其包括持作投資可出租建築面積5,128平方米，其為出租作商業物業用途的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為零、零及人民幣0.1百萬元。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第31號物業。

### 32. 五象大唐果

五象大唐果為位於廣西南寧的住宅物業項目。五象大唐果由廣西唐勳投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣260.8百萬元。我們已於2018年11月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約23,817平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套设施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣424.4百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣159.1百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	23,817
開發中的總建築面積(平方米) .....	102,193
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	57,896
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	10,950
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	4,505
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	80.5%
可供出售住宅單位數目 .....	508
實際動工日期 .....	2018年11月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年12月
估計竣工日期 .....	2020年11月
本集團應佔權益 .....	96.88% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐勳投資有限公司的其他股東為寧波唐勝投資管理合夥企業(有限合夥)(本集團員工的投資控股平台)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有3.12%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第32號物業。

### 33. 大唐國際中心

大唐國際中心為位於廣西南寧的商業物業項目。大唐國際中心由廣西唐莊投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣63.0百萬元。我們已於2015年12月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約11,545平方米及包含辦公、商業物業、酒店、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣213.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	11,545
已竣工總建築面積(平方米) .....	78,235
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	60,584
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	5,726
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	34,979
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	5,460
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,040
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	32.8%
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	57.7% <sup>(1)</sup>
可供出售辦公單位數目 .....	528
可供出售商業單位數目 .....	194
實際動工日期 .....	2016年1月
物業預售的實際開始日期 .....	2016年10月
實際竣工日期 .....	2018年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

## 業 務

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目部分由我們所擁有，其包括持作投資可出租建築面積34,979平方米，其為出租作商業物業、辦公物業及停車場用途的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為零、人民幣1.2百萬元及人民幣1.9百萬元。此外，該物業項目亦包括我們自用的建築面積為10,229平方米的酒店。該等自用建築面積未入賬列為可出售／可出租建築面積。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第33號物業。

### 34. 大唐臻觀



大唐臻觀為位於廣西南寧的住宅物業項目。大唐臻觀由廣西唐桂投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣1,558.9百萬元。我們已於2017年3月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約45,582平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣2,200.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣552.3百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	45,582
開發中的總建築面積(平方米) .....	216,490
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	184,230
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	34,200
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	8,462
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	32.2%
可供出售住宅單位數目 .....	738
實際動工日期 .....	2017年11月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年3月
估計竣工日期 .....	2021年6月
本集團應佔權益 .....	85.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐桂投資有限公司的其他股東為泉州元升企業管理有限公司(根據其營業執照主要從事房地產投資)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有15.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第34號物業。

### 35. 興寧大唐印象

興寧大唐印象為位於廣西南寧的住宅物業項目。興寧大唐印象由廣西唐昇投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣1,124.6百萬元。我們每地盤面積土地成本為人民幣11,745元，而每可供出售／可供出租建築面積土地成本為人民幣3,884元。我們已於2018年1月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約95,750平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,917.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣439.0百萬元。預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比為49.5%。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

#### 一期

已竣工總建築面積(平方米) .....	55,674
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	49,703
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	49,703
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	—
開發中的總建築面積(平方米) .....	20,699
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	15,282
可供出售住宅單位數目 .....	580
可供出售商業單位數目 .....	60
實際動工日期 .....	2018年5月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年5月
估計竣工日期 .....	2020年6月
本集團應佔權益 .....	40.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

## 業 務

### 二期

開發中的總建築面積(平方米).....	127,979
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	99,067
可供出售住宅單位數目.....	679
可供出售商業單位數目.....	58
實際動工日期.....	2018年7月
物業預售的實際開始日期.....	2018年7月
估計竣工日期.....	2020年6月
本集團應佔權益.....	40.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	開發中

### 三期

已竣工總建築面積(平方米).....	34,748
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米).....	32,931
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米).....	32,931
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米).....	—
開發中的總建築面積(平方米).....	96,318
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	92,594
可供出售住宅單位數目.....	551
可供出售商業單位數目.....	108
實際動工日期.....	2018年11月
物業預售的實際開始日期.....	2018年12月
估計竣工日期.....	2020年6月
本集團應佔權益.....	40.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐昇投資有限公司的其他股東包括(i)南寧大商匯實業有限公司(根據其營業執照主要從事房地產開發)；及(ii)南寧臻隆投資管理有限公司(根據其營業執照主要從事房地產、交通、能源及建築領域投資)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有30.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第35號物業。

### **36. 南寧雲璽台**

南寧雲璽台為位於廣西南寧的住宅物業項目。南寧雲璽台由廣西唐鵬投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣200.2百萬元。我們已於2019年12月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約20,014平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們的總開發成本為人民幣[208.1]百萬元，及我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣235.9百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	20,014
開發中總建築面積(平方米) .....	66,435
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米)	58,619
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	10,005
可供出售住宅單位數目 .....	480
實際動工日期 .....	2020年2月
物業預售的實際開始日期 <sup>(2)</sup> .....	2020年3月
估計竣工日期 .....	2021年12月
本集團應佔權益 .....	25.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐鵬投資有限公司的其他股東包括(i)廣西旭輝企業管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事企業管理諮詢的獨立第三方)；(ii)廣西盛陽房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)；及(iii)(南寧金泓耀房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及物業服務的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有25.00%權益。
- (2) 該項目於2020年2月29日之後開始預售。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第42號物業。

### 37. 平樂村項目

平樂村項目為位於廣西南寧的物業住宅項目。平樂村項目由廣西唐耀投資有限公司開發。土地出讓金總額人民幣505.7百萬元已悉數繳清。我們於2020年5月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約37,047平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣[1,091.6]百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	37,047
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	206,325
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	13,650
估計動工日期 .....	2020年6月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2020年6月
估計竣工日期 .....	2022年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第43號物業。

### 38. 南寧總部一號

南寧總部一號為位於廣西南寧的商業物業項目。南寧總部一號由我們當時的附屬公司廣西福信投資有限公司(「廣西福信」)開發。廣西福信於2018年出售，而部分已開發物業於出售前轉讓予廣西唐莊投資有限公司。

## 業 務

根據我們的內部記錄，就該項目截至2020年2月29日持有的資產的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	—
已竣工總建築面積(平方米) .....	2,158
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	2,158
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	—
持物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	2,158
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	—
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	100% <sup>(1)</sup>
可供出售商業單位數目 .....	30
實際動工日期 .....	2015年1月
物業預售的實際開始日期 .....	2017年5月
實際竣工日期 .....	2016年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

附註：

(1) 截至2020年2月29日，該物業項目由我們全資擁有，其包括持作投資可出租建築面積2,158平方米，其為出租作商業物業用途的投資物業。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第36號物業。

柳州

### 39. 大唐碧園西園

大唐碧園西園為位於廣西柳州的住宅物業項目。大唐碧園西園由廣西唐銘投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣432.0百萬元。每地盤面積土地成本為人民幣7,606元，每可供出售／可供出租建築面積土地成本為人民幣2,316元。我們已於2019年9月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約56,797平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。可供出售住宅單位的數目為1,249，可供出售商業單位的數目為40。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣500.8百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣486.0百萬元。預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比為5.5%。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

一期

開發中的總建築面積(平方米) .....	85,243
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	81,550
實際動工日期 .....	2019年9月
預售開始或預售許可的實際日期 .....	2019年12月
估計竣工日期 .....	2021年11月
本集團應佔權益 .....	98.08% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中



## 業 務

### 二期

持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	109,719
估計動工日期 .....	2020年11月
預售開始或預售許可的估計日期.....	2021年3月
估計竣工日期 .....	2023年7月
本集團應佔權益 .....	98.08% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	持作未來開發

#### 附註：

- (1) 廣西唐銘投資有限公司的其他股東為寧波唐勝投資管理合夥企業(有限合夥)(本集團員工的投資控股平台)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有1.92%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第44號物業。

### 40. 大唐碧園東園

大唐碧園東園為位於廣西省柳州的住宅物業項目。大唐碧園東園由柳州唐美房地產開發有限公司開發。已支付土地出讓金總計人民幣410.0百萬元的一半，即約為人民幣205.0百萬元。我們預期於2020年7月支付土地出讓金總額的餘下部分。我們預期於2020年7月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約45,246平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣220.2百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣678.2百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	45,246
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	165,326
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	9,062
可供出售住宅單位數目 .....	1,149
可供出售商業單位數目 .....	29
實際動工日期 <sup>(1)</sup> .....	[2020]年5月
預售開始或預售許可的估計日期.....	[2020]年7月
估計竣工日期 .....	2023年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	持作未來開發

#### 附註：

- (1) 該項目於2020年2月29日之後開始施工。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第45號物業。

## 業 務

### 貴港

#### 41. 貴港大唐世家



貴港大唐世家為位於廣西貴港的住宅物業項目。貴港大唐世家由廣西唐暉投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣209.5百萬元。我們已於2019年10月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約42,076平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣270.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣445.9百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	42,076
開發中的總建築面積(平方米).....	191,686
可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	179,935
預售的可供出售總建築面積(平方米) .....	24,326
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	4,979
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,164
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	13.5%
可供出售住宅單位數目 .....	1,352
可供出售商業單位數目 .....	15
實際動工日期 .....	2019年11月
物業預售的實際開始日期.....	2019年12月
估計竣工日期 .....	2022年8月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	開發中

## 業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第47號物業。

### 京津冀經濟區

天津

#### 42. 唐雅苑



唐雅苑為位於天津的住宅物業項目。唐雅苑由天津星華府置業有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣520.6百萬元。我們已於2016年2月獲得相關土地使用權證。我們於2015年12月收購天津星華府置業有限公司。該項目總地盤面積約146,195平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,881.4百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	[146,195]
已竣工總建築面積(平方米).....	[248,922]
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米).....	[218,366]
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米).....	22,619
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米).....	[—]
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	3,561
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元).....	2,384
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	89.6%
可供出售住宅單位數目 .....	1,920
實際動工日期 .....	2016年4月
物業預售的實際開始日期.....	2016年5月
實際竣工日期 .....	2018年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	已竣工

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第48號物業。

### 43. 比松花園

比松花園為位於天津的住宅及商業物業項目。比松花園由天津星華府置業有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣287.0百萬元。我們已於2016年3月獲得相關土地使用權證。我們於2015年12月收購天津星華府置業有限公司。該項目總地盤面積約56,351平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,077.2百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	56,351
已竣工總建築面積(平方米).....	168,804
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米).....	143,563
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米).....	33,388
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	5,093
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元).....	1,999
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	76.7%
可供出售住宅單位數目 .....	1,034
可供出售商業單位數目 .....	186
實際動工日期 .....	2017年5月
物業預售的實際開始日期.....	2017年9月
實際竣工日期 .....	2019年11月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	已竣工

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第49號物業。

## 業 務

### 44. 唐 槿 苑

唐槿苑為位於天津的住宅物業項目。唐槿苑由天津星華府置業有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣160.9百萬元。我們已於2016年3月獲得相關土地使用權證。我們於2015年12月收購天津星華府置業有限公司。該項目總地盤面積約43,612平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣383.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣230.9百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	43,612
開發中的總建築面積(平方米) .....	83,176
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	67,177
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	3,689
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	2,395
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	52.40%
可供出售住宅單位數目 .....	518
實際動工日期 .....	2018年4月
預售開始或預售許可的實際日期 .....	2018年8月
估計竣工日期 .....	2020年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第51號物業。

### 45. 左 岸 商 業 廣 場

左岸商業廣場為位於天津的商業物業項目。左岸商業廣場由天津星華商置業有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣166.1百萬元。天津星華商置業有限公司已於2013年5月獲得相關土地使用權證。我們於2015年12月收購天津星華商置業有限公司。該項目總地盤面積約74,076平方米及包含商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣494.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣260.6百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	74,076
已竣工總建築面積(平方米) .....	3,121
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	3,121
開發中的總建築面積(平方米) .....	117,117
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	97,558
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	2,242
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,650
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	—
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	3.10% <sup>(1)</sup>
可供出售商業單位數目 .....	172
實際動工日期 .....	2014年11月
預售開始或預售許可的實際日期 .....	2015年7月
估計竣工日期 .....	2020年8月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目部分由我們所擁有，其包括持作投資可出租建築面積3,121平方米，其為出租作商業物業用途的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為人民幣26.8百萬元、人民幣20.1百萬元及零。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第50號物業。

### 46. 格林小鎮

格林小鎮為位於天津的住宅物業項目。格林小鎮由天津海匯房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣333.3百萬元。天津海匯房地產開發有限公司已於2010年4月獲得相關土地使用權證。我們於2016年12月收購天津海匯房地產開發有限公司。該項目總地盤面積約220,739平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣679.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	220,739
已竣工總建築面積(平方米) .....	214,888
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	193,677
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	1,481
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	1,510
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,721
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	99.2%
實際動工日期 .....	2010年11月
物業預售的實際開始日期 .....	2010年11月
實際竣工日期 .....	2016年9月
本集團應佔權益 .....	100%
建設狀況 .....	已竣工

## 業 務

### 47. 觀雅庭院

觀雅庭院為位於天津的住宅物業項目。觀雅庭院由天津海匯房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣65.0百萬元。天津海匯房地產開發有限公司已於2010年4月獲得相關土地使用權證。我們於2016年12月收購天津海匯房地產開發有限公司。該項目總地盤面積約37,084平方米及包含住宅單位、商業物業及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,178.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	37,084
已竣工的總建築面積(平方米) .....	137,203
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	132,499
已竣工但未出售的可供出售總建築面積(平方米) .....	3,991
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	1,754
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	491
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	97.0%
可供出售住宅單位數目 .....	1,323
可供出售商業單位數目 .....	22
實際動工日期 .....	2017年4月
預售開始或預售許可的實際日期 .....	2017年9月
實際竣工日期 .....	2019年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第52號物業。

### 48. 唐晟雅苑

唐晟雅苑為位於天津的住宅物業項目。唐晟雅苑由天津海匯房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣243.7百萬元。天津海匯房地產開發有限公司已於2016年11月獲得相關土地使用權證。我們於2016年12月收購天津海匯房地產開發有限公司。該項目總地盤面積約198,873平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,286.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣852.7百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	198,873
開發中的總建築面積(平方米) .....	333,281
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	296,505
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	1,225
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	822
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	13.4%
可供出售住宅單位數目 .....	1,896
實際動工日期 .....	2018年4月
預售開始或預售許可的實際日期 .....	2018年9月
估計竣工日期 .....	2020年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第53號物業。

### 49. 唐璽雅苑

唐璽雅苑為位於天津的住宅物業項目。唐璽雅苑由天津海匯房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣43.7百萬元。我們已於2017年2月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約35,627平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣214.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣503.8百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	35,627
開發中的總建築面積(平方米) .....	127,950
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	107,934
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	1,225
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	405
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	8.2%
可供出售住宅單位數目 .....	910
實際動工日期 .....	2019年3月
預售開始或預售許可的實際日期 .....	2019年9月
估計竣工日期 .....	2021年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第54號物業。

### 50. 唐韻雅苑

唐韻雅苑為位於天津的住宅物業項目。唐韻雅苑由天津海匯房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣171.6百萬元。天津海匯房地產開發有限公司已於2016年11月獲得相關土地使用權證。我們於2016年12月收購天津海匯房地產開發有限公司。該



## 業 務

項目總地盤面積約97,911平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣633.8百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣1,329.0百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	97,911
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	299,138
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	1,753
實際動工日期 .....	2020年3月
預售開始或預售許可的估計日期.....	2021年5月
估計竣工日期 .....	2022年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第55號物業。

### 長江中游經濟區

#### 長沙

#### 51. 長沙淺水灣



長沙淺水灣為位於湖南長沙的住宅物業項目。長沙淺水灣由湖南興榮投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣9.8百萬元。湖南興榮投資有限公司已於2006年10月獲得相關土地使用權證。我們於2018年1月收購湖南興榮投資有限公司。該項目總地盤面

## 業 務

積約133,163平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,088.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣62.7百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	133,163
已竣工總建築面積(平方米).....	155,034
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	5,627
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米).....	147,472
已竣工但未售的可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	48,665
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	[—]
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	[74]
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	64
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	67.0%
可供出售住宅單位數目 .....	591
可供出售商業單位數目 .....	2
實際動工日期 .....	2011年9月
物業預售的實際開始日期.....	2011年12月
估計竣工日期 .....	2021年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第56號物業。

### 52. 長沙大唐印象•御府

長沙大唐印象•御府為位於湖南長沙的住宅物業項目。長沙大唐印象•御府由湖南興榮投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣39.1百萬元。湖南興榮投資有限公司已於2013年9月獲得相關土地使用權證。我們於2018年1月收購湖南興榮投資有限公司。該項目總地盤面積約38,394平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣819.8百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣54.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	38,394
開發中的總建築面積(平方米).....	119,453
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	104,600
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	1,019
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	374
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	80.9%
可供出售住宅單位數目 .....	647
實際動工日期 .....	2018年8月
預售開始或預售許可的實際日期.....	2018年12月
估計竣工日期 .....	2020年7月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	開發中

## 業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第57號物業。

### 53. 長沙大唐印象•御璽



長沙大唐印象•御璽為位於湖南長沙的住宅物業項目。長沙大唐印象•御璽由湖南興榮投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣33.9百萬元。湖南興榮投資有限公司已於2013年7月獲得相關土地使用權證。我們於2018年1月收購湖南興榮投資有限公司。該項目總地盤面積約81,362平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,042.7百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣605.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	81,362
開發中的總建築面積(平方米).....	151,219
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	139,957
持作未來開發的規劃建築面積(平方米).....	38,486
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	417
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元).....	190
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	27.5%
可供出售住宅單位數目 .....	1,106
實際動工日期 .....	2018年8月
預售開始或預售許可的實際日期.....	2019年9月
估計竣工日期 .....	2021年11月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	開發中

## 業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第58號物業。

### 54. 長沙大唐印象•御園

長沙大唐印象•御園為位於湖南長沙的住宅物業項目。長沙大唐印象•御園由湖南興榮投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣24.6百萬元。湖南興榮投資有限公司已於2013年7月獲得相關土地使用權證。我們於2018年1月收購湖南興榮投資有限公司。該項目總地盤面積約21,083平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣209.3百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣185.4百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	[21,083]
開發中的總建築面積(平方米) .....	33,439
開發中可供出售/可供出租建築面積(平方米) .....	33,241
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	10,120
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	1,167
每可供出售/可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	568
預售可供出售/可供出租總建築面值所佔百分比 .....	—
可供出售住宅單位數目 .....	172
可供出售商業單位數目 .....	[2]
實際動工日期 .....	2019年11月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2020年8月
估計竣工日期 .....	2021年11月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	開發中

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第59號物業。

### 岳陽

### 55. 岳陽大唐世家一二和三期

岳陽大唐世家一二和三期為位於湖南岳陽的住宅物業項目。岳陽大唐世家一二和三期由岳陽唐韻房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣186.1百萬元。我們已於2019年10月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約122,085平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。我們截至2019年12月31日產生之總開發成本為人民幣291.8百萬元，而我們估計截至2019年12月31日將產生的未來開發成本為人民幣1,101.4百萬元。每地盤面積土地成本(以人民幣計值)為1,524，而每可供出售/可供出租建築面積土地成本(以人民幣計值)為472。預售總可供出售/可供出租總建築面積所佔百分比為14.1%。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

### 一期

地盤面積(平方米) .....	22,431
開發中的總建築面積(平方米).....	83,735
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	81,207
可供出售住宅單位數目 .....	520
可供出售商業單位數目 .....	47
實際動工日期 .....	2019年11月
物業預售的實際開始日期.....	2020年1月
估計竣工日期 .....	2021年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	開發中

### 二期

地盤面積(平方米) .....	45,298
持作未來開發的規劃建築面積(平方米).....	152,978
估計動工日期 .....	2020年6月
預售開始或預售許可的估計日期.....	2020年9月
估計竣工日期 .....	2022年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	持作未來開發

### 三期

地盤面積(平方米) .....	54,356
持作未來開發的規劃建築面積(平方米).....	170,009
估計動工日期 .....	2020年6月
預售開始或預售許可的估計日期.....	2021年10月
估計竣工日期 .....	2022年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第60號物業。

## 56. 岳陽大唐世家四五期

岳陽大唐世家四五期為位於湖南岳陽的住宅物業項目。岳陽大唐世家四五期由岳陽唐盛房地產開發有限公司開發。我們預期於2020年10月前支付土地出讓金總額人民幣185.4百萬元。我們預計將於2020年11月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約124,892平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣1,368.2百萬元。每地盤面積土地成本(以人民幣計值)為1,484。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

### 四期

地盤面積(平方米) .....	69,065
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	210,474
估計動工日期 .....	2021年6月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2021年10月
估計竣工日期 .....	2023年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	持作未來開發

### 五期

地盤面積(平方米) .....	55,827
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	194,752
估計動工日期 .....	2021年6月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2021年10月
估計竣工日期 .....	2023年6月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第61號物業。

### 其他

#### 西安

#### 57. 西安大唐果(西區)

西安大唐果(西區)為位於陝西西安的住宅物業項目。西安大唐果(西區)由西安唐門房地產有限公司開發。我們於2016年2月收購西安唐門房地產有限公司。已足額支付土地出讓金總計人民幣5.6百萬元。西安唐門房地產有限公司已於2014年4月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約14,359平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣29.2百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣121.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	14,359
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	43,346
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	388
估計動工日期 .....	2021年3月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2021年10月
估計竣工日期 .....	2023年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	持作未來開發

## 業 務

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第62號物業。

### 58. 西安大唐果(東區)

西安大唐果(東區)為位於陝西西安的住宅物業項目。西安大唐果(東區)由西安唐美房地產有限公司開發。我們於2015年12月收購西安唐美房地產有限公司。已足額支付土地出讓金總計人民幣4.6百萬元。西安唐美房地產有限公司已於2014年4月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約11,739平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣20.1百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣102.9百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	11,739
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	39,615
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	388
估計動工日期 .....	2021年3月
預售開始或預售許可的估計日期.....	2021年10月
估計竣工日期 .....	2023年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況.....	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第63號物業。

## 貴陽

### 59. 德天國際新城

德天國際新城為位於貴州貴陽的住宅物業項目。德天國際新城由貴陽德天房地產開發有限公司(於2013年12月由廈門大唐收購)開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣3.0百萬元。貴陽德天房地產開發有限公司已於2008年10月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約20,096平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣34.7百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	20,096
已竣工總建築面積(平方米) .....	152,733
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	109,545
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	12,300
持物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	2,022
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	149
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	27
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	86.9%
自有可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	1.8% <sup>(1)</sup>
可供出售住宅單位數目 .....	910
可供出售商業單位數目 .....	93
實際動工日期 .....	2011年7月
物業預售的實際開始日期 .....	2012年1月
實際竣工日期 .....	2015年12月
本集團應佔權益 .....	100.00%
建設狀況 .....	已竣工

附註：

- (1) 截至2020年2月29日，該物業項目部分由我們所擁有，其包括持作投資可出租建築面積2,022平方米，其為出租作商業物業用途的投資物業，於2017年、2018年及2019年，該等投資物業產生的租賃收入分別為人民幣0.6百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣2.1百萬元。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第64號物業。

### 由合營企業及聯營公司開發的物業項目

#### 海西經濟區

##### 泉州

#### 60. 晉江大唐世家

晉江大唐世家為位於福建泉州的住宅物業項目。晉江大唐世家由泉州唐晉房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣339.0百萬元。泉州唐晉房地產有限公司已於2018年7月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約30,773平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣605.5百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣116.2百萬元。



## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	30,773
開發中的總建築面積(平方米) .....	119,077
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	109,630
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	11,016
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	3,092
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	63.0%
可供出售住宅單位數目 .....	824
可供出售商業單位數目 .....	36
實際動工日期 .....	2018年8月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年12月
估計竣工日期 .....	2020年9月
本集團應佔權益 .....	55.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 泉州唐晉房地產有限公司的其他股東為泉州傲軒企業管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事企業總部管理的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有45.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第11號物業。

### 61. 世茂雲城

世茂雲城為位於福建泉州的住宅物業項目。世茂雲城由泉州世茂世悅置業有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣857.0百萬元。我們每地盤面積土地成本為人民幣9,571元，而每可供出售／可供出租建築面積土地成本為人民幣2,704元。泉州世茂世悅置業有限公司已於2018年6月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約89,544平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,106.5百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣774.3百萬元。預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比為18.2%。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

一期

開發中的總建築面積(平方米) .....	214,621
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	186,632
可供出售住宅單位數目 .....	1,136
可供出售商業單位數目 .....	35
實際動工日期 .....	2018年9月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年12月
估計竣工日期 .....	2022年4月
本集團應佔權益 .....	15.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

## 業 務

### 二期

開發中的總建築面積(平方米).....	131,641
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	130,307
可供出售住宅單位數目.....	1,134
可供出售商業單位數目.....	2
實際動工日期.....	2018年9月
物業預售的估計開始日期.....	2021年1月
估計竣工日期.....	2022年4月
本集團應佔權益.....	15.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	開發中

附註：

- (1) 泉州世茂世悅置業有限公司的其他股東包括(i)聯悅泰(廈門)置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)；(ii)上海之攻企業管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事業務管理諮詢的獨立第三方)；及(iii)廈門傲睿企業管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及管理的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有31.00%、30.00%及24.00%權益。

### 62. 晉江大唐府

晉江大唐府為位於福建泉州的住宅物業項目。晉江大唐府由晉江龍翔置業有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣65.5百萬元。我們每地盤面積土地成本為人民幣981元，而每可供出售／可供出租建築面積土地成本為人民幣330元。晉江龍翔置業有限公司已於2011年12月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約66,781平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣86.7百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣588.7百萬元。預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比為14.5%。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

### 一期

地盤面積(平方米).....	37,204
開發中的總建築面積(平方米).....	102,491
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	96,529
可供出售住宅單位數目.....	866
實際動工日期.....	2019年7月
物業預售的實際開始日期.....	2019年10月
估計竣工日期.....	2022年2月
本集團應佔權益.....	60.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	開發中

## 業 務

### 二期

地盤面積(平方米) .....	29,577
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	108,103
可供出售住宅單位數目 .....	576
估計動工日期 .....	2020年12月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2021年3月
估計竣工日期 .....	2023年9月
本集團應佔權益 .....	60.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	持作未來開發

#### 附註：

- (1) 晉江龍翔置業有限公司的其他股東為濟南佰海企業管理有限責任公司(一位根據其營業執照主要從事企業管理諮詢的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有40.00%權益。

### 63. 印象春天小區

印象春天小區為位於福建泉州的住宅物業項目。印象春天小區由安溪唐瑞房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣311.0百萬元。安溪唐瑞房地產開發有限公司於2019年9月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約29,253平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣353.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣322.4百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	29,253
開發中的總建築面積(平方米) .....	114,126
可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	97,604
預售的可供出售總建築面積(平方米) .....	—
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	10,631
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	3,186
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	—
可供出售住宅單位數目 .....	752
可供出售商業單位數目 .....	43
實際動工日期 .....	2019年11月
物業預售的實際開始日期 .....	2020年1月
估計竣工日期 .....	2022年2月
本集團應佔權益 .....	45.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

#### 附註：

- (1) 安溪唐瑞房地產開發有限公司的其他股東包括(i)安溪寶瑞置業發展有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)；及(ii)福建泉州市瑞肯投資有限公司(一位根據其營業執照主要從事電力、熱力、燃氣及用水生產及供應的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有38.00%及17.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第7號物業。

## 業 務

### 64. 惠安聚龍國風

惠安聚龍國風為位於福建泉州的物業住宅項目。惠安聚龍國風由泉州聚龍華茂房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣467.6百萬元。泉州聚龍華茂房地產有限公司已於[2018年10月]獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約118,893平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣660.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣950.1百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	118,893
開發中的總建築面積(平方米).....	341,573
可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	312,979
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	3,933
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,494
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	12.8%
可供出售住宅單位數目 .....	2,148
可供出售商業單位數目 .....	175
實際動工日期 .....	2018年11月
預售開始或預售許可的實際日期.....	2018年10月
估計竣工日期 .....	2021年12月
本集團應佔權益 .....	10.03% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	開發中

附註：

- (1) 泉州聚龍華茂房地產有限公司的其他股東包括(i)泉州恒新企業管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事業務管理諮詢的獨立第三方)；及(ii)福建世代華投資發展有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產、農業、旅遊、環境及採礦業投資的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有50.96%及39.01%權益。

漳州

### 65. 江山天境

江山天境為位於福建漳州的住宅物業項目。江山天境由漳州和艾房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣718.0百萬元。漳州和艾已於2019年7月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約23,861平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣805.7百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣296.5百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	23,861
開發中的總建築面積(平方米) .....	99,325
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	90,016
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	30,091
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	7,976
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	0.3%
可供出售住宅單位數目 .....	822
實際動工日期 .....	2019年9月
物業預售的實際開始日期 .....	2019年11月
估計竣工日期 .....	2021年11月
本集團應佔權益 .....	30.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 漳州和艾房地產開發有限公司的其他股東為廈門昌尊商務諮詢有限公司(一位根據其營業執照主要從事商業諮詢的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有70.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物估值報告第17號物業。

### 66. 角美大唐印象

角美大唐印象為位於福建漳州的住宅物業項目。角美大唐印象由漳州唐美房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣325.0百萬元。漳州唐美房地產開發有限公司已於2019年7月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約15,748平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣339.1百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣136.7百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	15,748
開發中的總建築面積(平方米) .....	43,650
開發中的可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	37,556
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	20,638
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	8,654
可供出售住宅單位數目 .....	296
實際動工日期 .....	2019年11月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2020年10月
估計竣工日期 .....	2022年4月
本集團應佔權益 .....	30.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 漳州唐美房地產開發有限公司的其他股東為廈門昌尊商務諮詢有限公司(一位根據其營業執照主要從事商業諮詢的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有70.00%權益。

## 業 務

### 67. 漳州大唐春風里二期

漳州大唐春風里二期為位於福建漳州的住宅物業項目。漳州大唐春風里二期由漳州唐和房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣395.0百萬元。漳州唐和房地產開發有限公司已於2020年1月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約61,896平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣248.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣779.3百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	61,896
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	206,678
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	6,382
可供出售住宅單位數目 .....	1,519
可供出售商業單位數目 .....	79
實際動工日期 .....	2020年3月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2020年8月
估計竣工日期 .....	2022年2月
本集團應佔權益 .....	40.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	持作未來開發

附註：

(1) 漳州唐和房地產開發有限公司的其他股東為恒晟集團有限公司(一位根據其營業執照主要從事建築施工的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有60.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第19號物業。

莆田

### 68. 莆田秀嶼大唐世家

莆田秀嶼大唐世家為位於福建莆田的住宅物業項目。莆田秀嶼大唐世家由莆田唐順房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣402.0百萬元。莆田唐順房地產開發有限公司已於2019年11月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約83,198平方米及包含住宅單位。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣427.5百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣731.8百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	83,198
開發中的總建築面積(平方米) .....	154,172
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	126,305
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	102,136
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	4,832
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,914
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	17.4%
可供出售住宅單位數目 .....	956
實際動工日期 .....	2019年11月
物業預售的實際開始日期 .....	2019年11月
估計竣工日期 .....	2022年12月
本集團應佔權益 .....	35.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 莆田唐順房地產開發有限公司的其他股東包括(i)泉州萬盈企業管理諮詢有限公司(一位根據其營業執照主要從事企業管理諮詢服務的獨立第三方)；(ii)廈門天至盛置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及管理獨立第三方)；及(iii)廈門春華投資有限公司(一位根據其營業執照主要從事第一、第二及第三產業投資的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有20.00%、35.00%及10.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物估值報告第22號物業。

### 北部灣經濟區及周邊城市

#### 南寧

#### 69. 金玖世家

金玖世家為位於廣西南寧的住宅物業項目。金玖世家由南寧市耀鑫房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣810.6百萬元。南寧市耀鑫房地產開發有限公司已於2018年10月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約68,401平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,364.1百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣783.1百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	68,401
開發中的總建築面積(平方米) .....	380,330
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	141,925
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	11,850
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	3,270
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	57.3%
可供出售住宅單位數目 .....	2,058
實際動工日期 .....	2019年1月
物業預售的實際開始日期 .....	2019年2月
估計竣工日期 .....	2021年4月
本集團應佔權益 .....	25.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

## 業 務

附註：

- (1) 南寧市耀鑫房地產開發有限公司的其他股東包括(i)深圳市圳雅投資有限公司(一位根據其營業執照主要從事企業管理諮詢的獨立第三方)；及(ii)南寧金卓立房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有50.00%及25.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第37號物業。

### 70. 錦悅青山

錦悅青山為位於廣西南寧的住宅物業項目。錦悅青山由南寧新邕置業有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣659.7百萬元。南寧新邕置業有限公司已於2017年12月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約32,507平方米及包含住宅單位、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,009.6百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣285.5百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	32,507
開發中的總建築面積(平方米) .....	168,725
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	129,551
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	20,295
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	5,092
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	79.6%
可供出售住宅單位數目 .....	753
實際動工日期 .....	2018年6月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年7月
估計竣工日期 .....	2021年6月
本集團應佔權益 .....	49.43% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 南寧新邕置業有限公司之其他股東包括(i)南寧大商匯實業有限公司，其根據其營業執照主要從事房地產開發及管理，(ii)南寧大商匯實業有限公司僱員之投資控股平台寧波眾君企業管理合夥企業，及(iii)本集團僱員之投資控股平台寧波唐勝投資管理合夥企業(有限合夥)，截至2020年2月29日該三名股東分別持有物業項目47.62%、2.38%及0.57%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第38號物業。

### 71. 五象瀾庭府

五象瀾庭府為位於廣西南寧的住宅物業項目。五象瀾庭府由廣西陽唐茂房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣2,239.1百萬元。我們每地盤面積土地成本為人民幣13,995元，而每可供出售／可供出租建築面積土地成本為人民幣4,077元。廣西陽唐茂房地產有限公司已於2019年5月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約159,991平方



## 業 務

米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣2,778.3百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣2,612.4百萬元。預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比為41.7%。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

### 一期

地盤面積(平方米) .....	57,249
開發中的總建築面積(平方米) .....	323,901
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	200,538
可供出售住宅單位數目 .....	1,565
實際動工日期 .....	2019年8月
物業預售的實際開始日期 .....	2019年8月
估計竣工日期 .....	2022年12月
本集團應佔權益 .....	33.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

### 二期

地盤面積(平方米) .....	37,765
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	215,643
可供出售住宅單位數目 .....	1,262
實際動工日期 <sup>(2)</sup> .....	2020年4月
預售開始或預售許可的估計日期 .....	2020年12月
估計竣工日期 .....	2023年6月
本集團應佔權益 .....	33.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	持作未來開發

### 三期

地盤面積(平方米) .....	64,977
開發中的總建築面積(平方米) .....	364,304
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	217,592
可供出售住宅單位數目 .....	1,731
實際動工日期 .....	2019年8月
物業預售的實際開始日期 .....	2019年8月
估計竣工日期 .....	2022年12月
本集團應佔權益 .....	33.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

#### 附註：

- (1) 廣西陽唐茂房地產有限公司的其他股東包括(i)南寧正燦光投資管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產、交通、能源及市政建設領域投資的獨立第三方；及(ii)廈門澤翎企業管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事企業管理的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有34.00%及33.00%權益。
- (2) 該項目二期於2020年2月29日之後開始施工。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第39號物業。

## 業 務

### 72. 盛湖悅景

盛湖悅景為位於廣西南寧的住宅物業項目。盛湖悅景由廣西唐欣旭光投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣1,227.5百萬元。我們每地盤面積土地成本為人民幣13,500元，而每可供出售／可供出租建築面積土地成本為人民幣4,024元。廣西唐欣旭光投資有限公司已於2019年3月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約90,929平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,527.1百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣884.8百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	90,929
開發中的總建築面積(平方米) .....	352,074
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	305,061
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	13,500
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	4,024
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	54.2%
可供出售住宅單位數目 .....	2,280
可供出售商業單位數目 .....	230
實際動工日期 .....	2019年3月
物業預售的實際開始日期 .....	2019年4月
估計竣工日期 .....	2021年10月
本集團應佔權益 .....	26.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐欣旭光投資有限公司的其他股東包括(i)南寧川望置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)；(ii)南寧利騰暉房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及管理以及建築設計及施工的獨立第三方)；及(iii)南寧正輝光投資管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產、交通及能源投資的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有28.00%、26.00%及20.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第40號物業。

### 73. 檀府印象

檀府印象為位於廣西南寧的住宅物業項目。檀府印象由廣西眾擎易舉投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣1,644.9百萬元。我們每地盤面積土地成本為人民幣11,936元，而每可供出售／可供出租建築面積土地成本為人民幣3,325元。廣西眾擎易舉投資有限公司已於2018年6月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約137,811平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣2,732.0百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣1,440.7百萬元。預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比為82.8%。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

### 一期

地盤面積(平方米) .....	70,870
開發中的總建築面積(平方米) .....	410,311
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	198,125
可供出售住宅單位數目 .....	1,377
實際動工日期 .....	2018年9月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年9月
估計竣工日期 .....	2021年12月
本集團應佔權益 .....	30.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

### 二期

地盤面積(平方米) .....	66,941
開發中的總建築面積(平方米) .....	354,150
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	296,554
可供出售住宅單位數目 .....	1,935
實際動工日期 .....	2018年11月
物業預售的實際開始日期 .....	2018年12月
估計竣工日期 .....	2022年2月
本集團應佔權益 .....	30.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西眾擎易舉投資有限公司的其他股東包括(i)南寧天譽譽浚投資有限公司(一位根據其營業執照主要從事建築業及酒店業投資的獨立第三方)；及(ii)南寧光翼投資管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產、交通、能源及市政工程投資的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有40.00%及30.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第41號物業。

## 74. 印象愉景灣

印象愉景灣為位於廣西南寧的住宅物業項目。印象愉景灣由廣西唐沁同光投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣1,100.3百萬元。廣西唐沁同光投資有限公司已於2018年6月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約111,138平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣1,500.5百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣1,751.8百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	111,138
開發中的總建築面積(平方米) .....	613,821
開發中可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	380,242
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	9,900
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	2,894
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	33.1%
可供出售住宅單位數目 .....	3,215
實際動工日期 .....	2019年1月
物業預售的實際開始日期 .....	2019年4月
估計竣工日期 .....	2022年12月
本集團應佔權益 .....	16.50% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西唐沁同光投資有限公司的其他股東包括(i)廣西凱竣置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及管理的獨立第三方)；(ii)深圳市圳雅投資有限公司(一位根據其營業執照主要從事企業管理諮詢的獨立第三方)；及(iii)南寧泓興晟房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及管理的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有34.00%、33.00%及16.50%權益。

### 75. 南寧盛世金悅

南寧盛世金悅為位於廣西南寧的的物業住宅項目。南寧盛世金悅由廣西盛燦房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣316.5百萬元。廣西盛燦房地產開發有限公司已於[2020年1月]獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約25,266平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣3.2百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣657.7百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	25,266
開發中的總建築面積(平方米) .....	102,415
可供出售／可供出租建築面積(平方米) .....	92,936
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	12,525
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	3,405
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	—
可供出售住宅單位數目 .....	841
實際動工日期 .....	2020年2月
物業預售的實際開始日期 <sup>(2)</sup> .....	2020年3月
估計竣工日期 .....	2022年5月
本集團應佔權益 .....	25.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	開發中

附註：

- (1) 廣西盛燦房地產開發有限公司的其他股東包括(i)南寧金泓耀房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及物業服務的獨立第三方)；(ii)廣西盛陽房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)；及(iii)南寧川望置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有25.00%權益。
- (2) 該項目於2020年2月29日之後開始預售。

## 業 務

### 76. 柳州大唐觀邸

柳州大唐觀邸為位於廣西柳州的住宅物業項目。柳州大唐觀邸由廣西三門江置業投資有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣411.3百萬元。廣西三門江置業投資有限公司已於2012年10月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約63,845平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣512.2百萬元，我們將產生的估計未來開發成本為人民幣845.2百萬元。開發總成本約人民幣512.2百萬元乃截至2019年12月31日該物業項目的累計開發成本，當中包含我們收購前廣西三門江置業投資有限公司產生的開發成本約人民幣488.9百萬元，及自收購時起直至2019年12月31日廣西三門江置業投資有限公司產生的開發成本約人民幣23.3百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	63,845
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	282,086
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	6,442
可供出售住宅單位數目 .....	1,781
可供出售商業單位數目 .....	35
實際動工日期 <sup>(1)</sup> .....	2020年4月
物業預售的實際開始日期 <sup>(1)</sup> .....	2020年4月
估計竣工日期 .....	2023年3月
本集團應佔權益 .....	51.00% <sup>(2)</sup>
建設狀況 .....	持作未來開發

附註：

- (1) 該項目於2020年2月29日之後開始施工及預售。
- (2) 廣西三門江置業投資有限公司的其他股東包括(i)廣西禾生投資有限責任公司(一位根據其營業執照主要從事房地產、國內貿易、酒店、旅遊及高科技產品行業投資的獨立第三方)；及(ii)廣西宇和投資有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產、酒店、旅遊業投資的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有40.00%及9.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第46號物業。

北海

### 77. 大唐聽濤居

大唐聽濤居為位於廣西北海的住宅及商業物業項目。大唐聽濤居由北海智瑞資產管理有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣57.2百萬元。北海智瑞資產管理有限公司已於2017年8月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約22,052平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣258.7百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為零。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	22,052
已竣工總建築面積(平方米) .....	72,777
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	67,896
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	4,953
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	1,628
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	529
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	92.7%
可供出售住宅單位數目 .....	710
可供出售商業單位數目 .....	135
實際動工日期 .....	2017年6月
物業預售的實際開始日期 .....	2017年9月
實際竣工日期 .....	2019年10月
本集團應佔權益 .....	80.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	已竣工

附註：

- (1) 北海智瑞資產管理有限公司的其他股東為北海銀灘開發投資股份有限公司(一位根據其營業執照主要從事城市基礎設施投資、運營及管理的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有20.00%股權。

### 78. 大唐聽海居

大唐聽海居為位於廣西北海的住宅物業項目。大唐聽海居由廣西北海大唐星啟房地產有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣36.4百萬元。廣西北海大唐星啟房地產有限公司已於2014年9月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約14,688平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣170.5百萬元，我們將產生的估計未來開發成本為零。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	14,688
已竣工總建築面積(平方米) .....	46,966
已竣工可供出售／可供出租總建築面積(平方米) .....	43,952
已竣工但未售的可供出售總建築面積(平方米) .....	1,702
持作物業投資的可供出租建築面積(平方米) .....	—
每地盤面積土地成本(人民幣元) .....	3,849
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	1,286
已售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比 .....	96.1%
可供出售住宅單位數目 .....	608
可供出售商業單位數目 .....	52
實際動工日期 .....	2014年6月
物業預售的實際開始日期 .....	2014年7月
實際竣工日期 .....	2017年4月
本集團應佔權益 .....	80.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況 .....	已竣工

附註：

- (1) 廣西北海大唐星啟房地產有限公司的其他股東為北海銀灘開發投資股份有限公司(一位根據其營業執照主要從事城市基礎設施投資、運營及管理的獨立第三方)，截至2020年2月29日，於該物業項目中持有20.00%股權。

## 業 務

### 其他

#### 重慶

#### 79. 泊雲府

泊雲府為位於重慶的住宅物業項目。泊雲府由重慶金南盛唐房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣438.2百萬元。重慶金南盛唐房地產開發有限公司已於2019年9月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約63,610平方米。截至2019年12月31日，我們產生的總開發成本為人民幣549.9百萬元，我們截至2019年12月31日將產生的估計未來開發成本為人民幣375.8百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	63,610
開發中的總建築面積(平方米).....	140,792
開發中的可供出售／可供出租建築面積(平方米).....	140,035
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	6,889
每可供出售／可供出租建築面積土地成本(人民幣元) .....	3,129
預售可供出售／可供出租總建築面積所佔百分比.....	4.2%
可供出售住宅單位數目 .....	848
可供出售商業單位數目 .....	657
實際動工日期 .....	2019年11月
預售開始或預售許可的實際日期.....	2019年12月
估計竣工日期 .....	2021年9月
本集團應佔權益 .....	30.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	開發中

#### 附註：

- (1) 重慶金南盛唐房地產開發有限公司的其他股東包括(i)重慶市金科宸居置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)；及(ii)重慶錦騰房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有40.00%及30.00%權益。

#### 80. 西永19152地塊

西永19152地塊為位於重慶的的物業住宅項目。西永19152地塊由重慶金合唐房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣377.1百萬元。重慶金合唐房地產開發有限公司於2020年3月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約42,170平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。我們截至2019年12月31日產生之總開發成本為人民幣377.1百萬元，而我們估計截至2019年12月31日將產生的未來開發成本為人民幣[302.5]百萬元。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	42,170
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	87,163
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	8,943
可供出售住宅單位數目 .....	632
實際動工日期 <sup>(1)</sup> .....	2020年4月
預售開始或預售許可的估計日期.....	2020年7月
估計竣工日期 .....	2021年11月
本集團應佔權益 .....	31.00% <sup>(2)</sup>
建設狀況.....	持作未來開發

附註：

- (1) 該項目於2020年2月29日之後開始施工。
- (2) 重慶金合唐房地產開發有限公司的其他股東包括(i)成都永進合能房地產有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及物業管理的獨立第三方)；(ii)重慶金地琅澤置業有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及物業管理的獨立第三方)；及(iii)重慶金誠佳興企業管理有限公司(一位根據其營業執照主要從事業務管理諮詢的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有35.00%、30.00%及4.00%權益。

### 81. 翰鄰天辰

翰鄰天辰為位於重慶的的物業住宅項目。翰鄰天辰由重慶肅品房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣746.0百萬元。重慶肅品房地產開發有限公司已於[2020年3月]獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約90,075平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。我們截至2019年12月31日產生之總開發成本為人民幣746.0百萬元，而我們估計截至2019年12月31日將產生的未來開發成本為人民幣[689.7]百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	90,075
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	185,356
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	8,282
可供出售住宅單位數目 .....	1,368
實際動工日期 .....	2020年3月
預售開始或預售許可的估計日期.....	2020年6月
估計竣工日期 .....	2022年6月
本集團應佔權益 .....	30.00% <sup>(1)</sup>
建設狀況.....	持作未來開發

附註：

- (1) 重慶肅品房地產開發有限公司的其他股東包括(i)中交地產股份有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及經營的獨立第三方)；及(ii)重慶金科房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及物業管理的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有35.00%權益。

有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第[65]號物業。



## 業 務

### 82. 玖著天宸

玖著天宸為位於重慶的的物業住宅項目。玖著天宸由重慶南唐府房地產開發有限公司開發。已足額支付土地出讓金總計人民幣1,489.1百萬元。我們於2020年4月獲得相關土地使用權證。該項目總地盤面積約168,150平方米及包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。我們截至2019年12月31日產生之總開發成本為人民幣745.0百萬元，而我們估計截至2019年12月31日將產生的未來開發成本為人民幣[2,200.9]百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年2月29日的詳情如下：

地盤面積(平方米) .....	168,150
持作未來開發的規劃建築面積(平方米) .....	296,978
每地盤面積土地成本(人民幣元).....	8,856
可供出售住宅單位數目 .....	2,179
實際動工日期 .....	2020年5月 <sup>(1)</sup>
預售開始或預售許可的估計日期.....	2020年6月
估計竣工日期 .....	2022年4月
本集團應佔權益 .....	33.00% <sup>(2)</sup>
建設狀況.....	持作未來開發

附註：

- (1) 該項目於2020年2月29日之後開始施工。
- (2) 重慶南唐府房地產開發有限公司的其他股東包括(i)重慶錦騰房地產開發有限公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及物業管理的獨立第三方)；及(ii)重慶昆翔房地產開發有限責任公司(一位根據其營業執照主要從事房地產開發及物業租賃的獨立第三方)，截至2020年2月29日，分別於該物業項目中持有34.00%及33.00%權益。

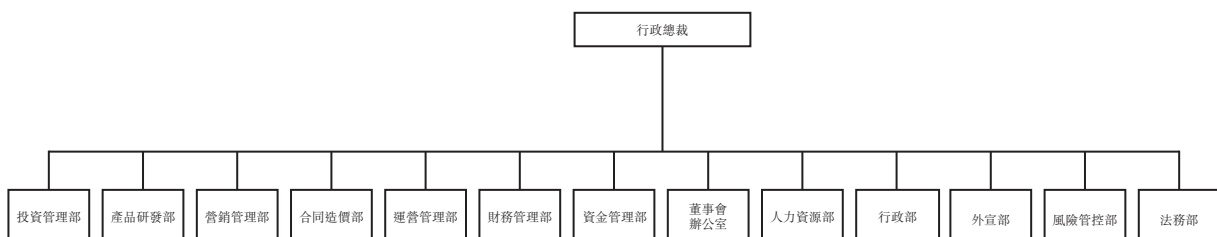
有關進一步資料，請參閱本文件附錄三物業估值報告第[66]號物業。

### 我們的物業開發管理

#### 概覽

於集團層面，我們已建立13個職能部門，即投資管理部、產品研發部、營銷管理部、合同造價部、運營管理部、財務管理部、資金管理部、董事會辦公室、人力資源部、行政部、外宣部、風險管控部、法務部。於地方層面，我們擁有六間地區公司，管理我們的物業開發的日常運營。

下圖載明我們於集團層面的管理架構。

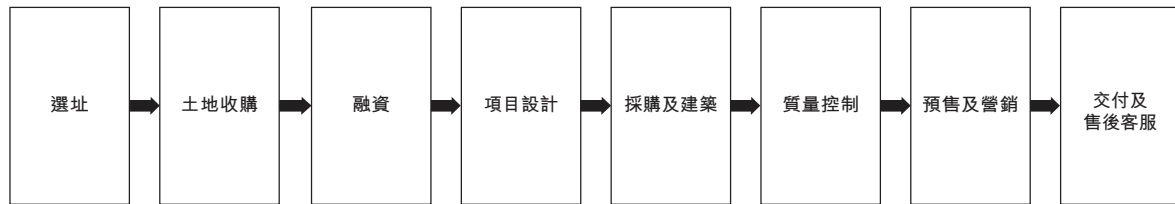


## 業 務

### 物業開發流程

我們在物業開發方面的成功歸功於我們的標準化操作流程，這使我們能夠在土地收購後各開發階段的規定時限內規劃相關運營及執行有關規劃，並提高我們的整體運營效率。透過使用我們的標準化操作流程，我們通常能夠在預期時間表內完成我們的物業項目。我們基於運營經驗及需求或有時根據具體情況，制定並修改流程。該等流程載列我們僱員管理及開發我們物業項目的指引，並為不同城市開發的不同類型項目提供詳細的時間安排以及評估目標及檢查清單。

下表總結我們的物業開發流程的主要階段<sup>(1)</sup>：



附註：

(1) 各物業開發階段所需的時間或會因各項目所在地理位置及規模而有所不同。由於地方法律法規的規定，各項目的具體規劃及執行活動順序亦或會有所不同。

### 選址

我們的項目地址經我們仔細審查及甄選後確定。我們專注於主要位於四個經濟區的城市(如廈門、漳州、泉州、福州、南寧、天津及長沙)的適當位置。

我們主要通過調查及評估某個城市的經濟及人口狀況來評估土地增值的潛力。選址流程由我們地方層面的投資及開發人員主導，其主要負責識別潛在收購地塊。本集團層面的多個部門及相關項目公司亦參與選址過程並提供意見：我們的營銷人員按集團及地方層面對潛在項目開展市場調研並提供銷售價格的初步估計及營銷策略及／或設計方案。我們地方層面的項目規劃人員研究取得若干地塊的法律及監管規定以及提供潛在障礙及／或準備工作的意見。此後，投資管理部將會提交詳細的可行性研究報告予我們的投資決策委員會進行審批。我們對我們的項目執行選址流程，並重點關注增長潛力、適銷性和盈利能力。我們於評估某個地點是否適合開發時考慮的關鍵因素包括(但不限於)：

- 土地規模及價格；
- 地區及相關城市的經濟發展及人口增長前景；
- 行業政策及中央及地方政府的發展戰略；

---

## 業 務

---

- 財務回報的前景，以投資的估計投資回報率、對回報率的內部評估、投資可回收性以及建築成本及相關物業銷售的利潤率等因素表示；及
- 潛在項目土地的增值潛力。

### 土地收購

於往績記錄期，我們透過以下方式獲得土地儲備：

- 參與有關政府部門組織的公開招標、拍賣和掛牌交易；
- 收購擁有地塊的第三方的股權或地塊；及
- 與其他物業開發商的合營企業。

於往績記錄期，我們依照中國相關法律法規，主要透過招標、拍賣和掛牌交易自中國政府收購土地。有關土地收購的適用中國法律法規的進一步資料，請參閱「監管概覽 — 房地產開發的土地使用權 — 土地出讓 — 土地出讓方式」。

我們收購擁有或有權擁有若干地塊土地使用權的公司的股權或地塊。該等方式使我們能夠直接與目標公司或交易對手協商條款及條件，從而令我們能夠以具競爭力的價格獲得目標土地。在甄選目標公司時，我們主要考慮(其中包括)目標公司的財務狀況、相關地塊的位置及增值空間。

我們透過和第三方物業開發商合作收購土地。相關合作有助於我們進入我們經驗有限的新市場。我們相信，分享共同業務概念以及利用各自在項目開發方面的優勢和經驗，可令我們及我們的合作夥伴互惠互利。

### 融資

我們主要透過內部現金流量(包括預售物業所得款項)、銀行貸款及信託融資為我們的項目提供資金。有關物業開發商融資的中國政策的詳情，請參閱「監管概覽 — 房地產融資」。截至2019年12月31日，我們的未償還借款為人民幣7,770.4百萬元。有關我們融資及債務的詳情，請參閱「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 債務」。

### 項目設計

我們的產品研發部負責整體項目規劃，而相關區域層面的項目公司則負責外包予第三方建築設計公司的建築設計工作。該等第三方建築設計公司乃透過邀請招標程序的方式甄選得出。我們一般會將建築設計工作外包予第三方建築設計公司。我們亦會與我們的聯營公司廈門營造建築設計有限公司合作，為若干項目提供設計。與該聯營公司關係的更多

---

## 業 務

---

詳情，請參閱「關連交易 — (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易 — 2.建築設計服務」。我們亦與柏濤建築設計(上海)有限公司等其他知名建築公司合作。我們區域層面的項目公司密切監督建築設計公司的工作，以確保項目設計符合我們的規格，以及擬定設計於施工過程中出現的任何問題能夠得到及時解決。

### 建築及採購

#### 項目管理

我們於各項目部署了項目管理團隊，本集團共有約300名項目管理人員。該等員工部署在現場，負責與我們的建築承包商及專業承包商進行溝通，並進行質量檢測及控制。

#### 委聘建築承包商

我們並無建築團隊，而是聘請合資格的第三方總建築承包商進行我們所有物業開發項目的建築工程。該等建築工程包括基坑開挖及設備安裝等。我們物業開發的總承包商乃通過邀請招標程序甄選得出。招標程序由為各個別項目成立的招標管理團隊(主要包括各自項目公司的總經理及成本管理團隊負責人、集團層面的成本管理部和產品開發部成員，以及各自項目的工程師)進行管理。我們對潛在的承包商進行盡職調查程序，如檢查其資質並對其辦公室及物業項目進行現場監督，只有通過此類盡職調查程序的承包商方會錄入我們的數據庫當中，及進一步被邀請參加投標。在甄選中標對象時，我們通常會考慮承包商的專業資格、技術能力、行業聲譽、往績記錄及投標價格。我們亦就與我們合作的總承包商設有一個資料系統，並在評審投標文件時考慮系統的相關資料。於往績記錄期，我們與多名總建築承包商結成並維持穩定的業務關係。

我們不負責我們承包商的任何勞工問題或於施工期間可能發生的意外及工傷。根據我們與承包商的合約規定，該等風險均由承包商承擔。然而，我們嚴格的質量控制措施要求我們的承包商遵守相關的規則及法規，包括環境、勞工、社會及安全法規，以盡量降低我們的風險及責任。於往績記錄期，我們並未與承包商牽涉任何爭議，亦無牽涉對我們的業務造成重大不利影響的有關承包商的重大人身傷亡事件。

根據與承包商訂立的典型協議，我們會根據建築工程的進度分階段向承包商付款。根據相關合約中規定的條款，每個階段付款的百分比因項目而異。

## 業 務

就內部營運管理而言，各項目公司的規劃及營運人員負責制定及實施物業項目的建設計劃，並每月編製在建物業項目的施工進度。各項目公司的施工部門亦每月同承包商會晤，審閱施工進度及已完成的工作。規劃及營運人員會向項目公司的管理層報告任何可能導致建設延誤的問題。規劃及營運人員與承包商協作，以確保建設工程將能配合原建設日程的同時，遵守相關質檢及監管流程。地區公司的規劃及營運部門制定建設計劃，聚焦物業項目各相關階段的關鍵節點，以及建設中項目的進度報告，供在本集團內作進一步的內部審閱。本集團的營運管理部門每月會審閱及分析我們的物業項目，以確保施工進度及時按建設日程進行。

### 採購

我們的採購活動分為兩類：建築原材料及設備。我們的建築承包商負責採購若干原材料，特別是鋼材及混凝土。我們負責採購若干設備及材料，如升降梯、入戶門及瓷磚。

於往績記錄期，建築原材料的波動並未超過我們與建築承包商訂立的有關合約的相關重要臨界值，因此我們並無產生補償建築承包商的額外成本。儘管如此，由於我們通常在竣工前預售我們的物業，如果在預售後建築成本增加，我們將無法將增加的成本轉嫁給我們的客戶。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能經歷建築成本的波動」。

### 閒置土地

根據相關中國法律法規，如果物業開發商未能根據土地出讓合同條款開發土地，則相關中國國土局可向開發商發出警告或徵收罰金或索回土地。具體而言，於土地出讓合同規定的建築工程施工日期一年內尚未被開發之土地，或已被開發但其施工已暫停一年以上且符合下列兩種情況之一的土地可被視作閒置土地：(1)施工已經開始，但施工中的土地面積少於應施工總面積的三分之一；或(2)投資金額少於總投資的25%。倘因政府規劃調整，土地未被開發，則相關土地機構應諮詢開發商以解決土地事宜，且開發商將不會就此被沒收土地、支付任何閒置土地費用或其他罰款。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽 — 房地產項目開發 — 房地產開發項目動工」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，根據我們收到的確認函及向相關政府當局作出的諮詢，我們並無擁有任何獲政府當局識別為閒置的土地，亦無收到任何要求我們支付閒置土地費的通知。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 若我們未能根據相關土地出讓合同所載條款於規定期限內支付土地出讓金或開發物業，我們可能被中國政府罰款或沒收土地」。

---

## 業 務

---

### 質量控制

我們非常重視項目管理中的質量控制。截至2019年8月31日，我們擁有一支由48名員工組成的團隊進行嚴格的質量控制。該團隊員工平均擁有約15年的建築行業經驗。我們將繼續專注於對我們物業建築的質量控制，以確保遵守法規及符合產品質量。為實現該目標，我們已制定多項措施或程序，包括但不限於：

- 我們要求我們的承包商首先進行質量控制自檢，隨後由我們的項目管理團隊檢查。此外，本集團定期進行內部審閱以識別潛在問題，並落實在先前項目中成功運用的措施及舉措；
- 我們保留合資格獨立第三方專業公司監管及監督我們項目的整體建造過程；
- 我們已為每個項目指派其自有的現場項目管理團隊，其中包括由我們的項目經理帶領的合資格工程師，以監控建造過程及質量；
- 我們已為我們的項目建造管理設立一套標準技術指引；及
- 我們根據相關中國政府機關及其他行業協會頒佈的相關法律法規及其他強制性標準進行質量控制。

### 銷售及營銷

#### 銷售及營銷方案

我們項目公司的銷售及營銷團隊研究當地市場資料並制定銷售、營銷及定價方案及程序，供地方層面的相關銷售及營銷部門批准。定價方案的若干部分亦提交予我們總部相關人員批准。

我們營銷管理部運營大唐E家(我們可通過微信操作的線上銷售及營銷平台)。任何微信用戶均可註冊成為大唐E家的會員，並推薦潛在買家加入平台及了解我們可供出售的物業項目。倘被推薦人購買我們物業，推薦人將收到推薦獎勵。

我們銷售及營銷人員亦與外部地產代理人合作。於往績記錄期，我們外部地產代理人的銷售佣金率一般介乎透過該等代理所售物業的合約銷售總價的0.6%至2.0%，視當地市況各城市而可能不同。

我們向客戶提供全方位的銷售幫助，方式為協調內外部地產代理人以解決由客戶及潛在客戶向我們提出的問題及自彼等收集的反饋。根據有關反饋及我們的經驗，我們對日後物業的設計作出評估並給予適當修改，以更好適應市場需求的變化。

## 業 務

### 預售

根據中國市場慣例，我們一般於整個項目竣工前開始物業開發項目的預售。根據早在收購相關土地時我們制定的營銷策略及計劃，我們的預售一般分多個階段進行。有關中國法律及法規規定物業開發商於開始預售前需達致若干條件，包括但不限於支付土地出讓金及獲得相關土地使用權證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。

根據適用中國法律法規，預售資金僅可用於相關物業項目的建造及開發。有關於往績記錄期我們預售物業所在各個城市的預售資金相關的地方監管規定的進一步詳情，請參閱「監管概覽—房地產交易—對預售資金監督及使用的管理辦法」。於往績記錄期，我們的部分中國附屬公司並無按照相關地方監管的規定，將全部預售資金存入指定託管賬戶。同時，我們的部分中國附屬公司並無達至受限制現金結餘所規定的監管限額，且指定託管賬戶出現差額。上述事件統稱為「預售事件」。我們認為預售事件發生的主要原因為：(i)中國附屬公司的有關人員監管不力及／或不熟悉相關中國地方規定及中國不同地方對有關規定的應用／詮釋，及(ii)我們未能向其僱員提供足夠的培訓，令其充份知悉相關中國地方規定及執行我們當時既定的內部管控政策，合理監督預售資金的存取情況。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未因預售事件及／或預售資金的使用情況而受到任何處罰，且盡我們所知，亦無遭受調查或與監管機構存在任何糾紛。我們在知悉預售事件後已(i)於截至2020年2月29日，採取措施悉數補足差額，即中國附屬公司相關指定託管賬戶的受限制現金結餘符合相關監管限額規定，及(ii)取得南寧市房地產資金管理中心就我們於南寧的相關物業項目、漳州市住房和城鄉建設局及漳州台商投資區建設局以及漳州招商局經濟技術開發區規劃建設局就我們於漳州的相關物業項目、廈門市住房保障和房屋管理局就我們於廈門的相關物業項目、泉州市洛江區住房和城鄉建設局就我們於泉州的相關物業項目、南安市住房和城鄉建設局就我們於泉州的相關物業項目、閩侯縣住房和城鄉建設局就我們於福州的相關物業項目、天津市房地產市場服務中心就我們於天津的相關物業項目、長沙市房屋交易管理中心就我們於長沙的相關物業項目、貴港市住房和城鄉建設局就我們於貴港的相關物業項目以及柳州市住房和城鄉建設局就我們於柳州的相關物業項目分別發出的確認

## 業 務

函，確認過往並無及／或日後將不會因預售事件而對我們處以任何處罰。經考慮(i)及(ii)，及截至最後實際可行日期，我們尚未受到任何處罰，且盡我們所知，亦無因預售事件而遭受調查與任何監管機構存在任何糾紛，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為：(i) 我們被就預售事件而出具上述確認函的相關政府機構處以處罰的風險極低，及(ii)截至本文件日期，我們在所有方面遵守有關預售資金的適用中國法律法規的規定。因此，我們認為無需就預售事件的任何地方規定於我們的財務部計提撥備。鑒於上述，我們的董事認為預售事件並不屬重大不合規事件，且不會對我們的業務運營及財務狀況造成重大不利影響。

為確保完全遵守中國相關法律及與預售資金有關的規定，我們已改善我們的內部控制措施以密切監控並管理預售資金的使用及去向，其主要包括：

- (i) 項目公司的規劃及營運部門負責監控物業項目的施工進度。銷售部門負責預售活動，而財務部門的指定人士則負責根據預售有關的相關監管規定，將預售所得資金存入指定託管賬戶並對監督其使用情況。
  - a. 財務部門負責確保將預售資金直接存入指定託管賬戶。財務部門僅可嚴格根據相關地方監管規定自指定託管賬戶中提取資金。
  - b. 於日常營運中，財務部門與規劃及營運部門保持聯繫，以確保獲得最新的建設資料及／或證明文件，從而編製自相關指定託管賬戶中提取資金所要求的文件。
  - c. 財務部門的指定人士定期收集、備案及向地區公司提交相關物業項目預售資金的文件／記錄，以供審查及批准。

上述措施乃由各項目公司的財務部門經理進行監督，並向相關地區公司的財務部門負責人匯報。

- (ii) 地區公司的財務部門在其職權範圍內每季度會對項目公司的預售資金管理作出整體自行評估。財務部門的經理會進行審閱，審閱結果則交由財務部門負責人審批。審批後方會向本集團的財務管理作進一步匯報。對指定託管賬戶內的預售資金及有關記錄進行定期內部評估檢查，以確保所需現金已按地方監管規定存入。



## 業 務

- a. 倘任何合規問題於該等定期內部評估時發現，財務部門負責人將調查該不合規情況的背景及原因，並向本集團的財務管理部門提呈整改計劃作進一步審閱及批准；
- b. 財務部門的負責人將確保已審批的整改措施遵循適用規例及規定。經實施後，跟進情況及最終結果須向本集團的財務管理人員匯報，且如有必要，財務管理人員將相關問題向本集團處理預售資金問題的高級管理層及負責本集團預售資金事宜的董事匯報工作；及
- c. 財務部門負責人通過核查(其中包括)發票金額、相關合同上的支付條款及施工進度報告，審閱向供應商及承包商的付款。財務部門的指定人士負責準備提取預售資金所需的申請表格，並收集及向相關政府部門提供證明文件以獲審批。獲得審批後，財務部門的該人士獲准自相關指定託管賬戶中提取資金。

上述措施由各地區公司的財務部門負責人進行監督，並向本集團的財務總監匯報。

(iii) 本集團的財務管理部門定期收集及總結與預售資金有關的相關地方規定及相關詮釋的更新情況(包括任何與地方政府部門的溝通情況)，並將該情況與相關項目公司及地區公司交流。

- a. 財務管理已創建一個內部留言板，內有項目公司及地區公司財務部門的全部指定人士，以便分享相關規定及政策的更新情況；及
- b. 財務管理人員亦每月收集並審閱與預售資金有關的相關監管規定，尤其關注與次月開始預售的物業項目相關的規定，且與相關地區公司財務部門的指定人士討論相關規定，以確保就相關物業項目的流程及要求達成一致意見。財務管理部門亦計劃聘用外部法律顧問以協助我們理解預售資金有關的地方規定。

上述措施乃由本集團的財務總監進行監督，而財務總監則向本集團負責預售資金問題的高級管理層及負責本集團預售資金事宜的董事匯報工作。

## 業 務

[我們一般根據施工進程、市場狀況及任何公眾假期安排啟動預售活動。一旦某個項目基本售罄，我們會將銷售人員重新調配至其他項目。

我們根據適用的中國法律及法規編製預售合約。一般而言，買家須根據銷售合約中規定的進度表繳納定金。相關預售合約中載有定金的金額和沒收定金的情況。根據適用的中國法律法規，我們向有關當地機關登記該等預售並對我們建造或向客戶銷售的物業質量提供擔保，擔保期限不短於我們於有關建築合約項下自建業承包商獲得的質量擔保期限，通常為兩年。有關相關風險的進一步詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們面對與預售有關的合約及法律風險」。

取消合約銷售為支付定金及簽署預售合約後取消的銷售交易。該等情形較為少見。我們的董事進一步確認任何取消的銷售合約並未對我們於往績記錄期的財務狀況產生重大不利影響。

於往績記錄期，我們於獲取預售物業所需的證書及許可證方面並未遇到任何重大延遲，且我們於所有重大方面已遵守所有監管中國物業預售的有關及適用的中國法律法規。

### 付款安排

我們的客戶可選擇一次性全款支付或按揭融資來支付物業的購買價。選擇一次性全款結算購買價的客戶將須於簽訂銷售合約後不久悉數結清購買價。根據適用的中國法律法規，通常選擇按揭融資結算住宅物業購買價的客戶應根據相關銷售合約規定的條款於簽訂銷售合約時支付相當於購買價約三至五成的首付。購買價的餘額通常於簽訂銷售合約當日後不久由承押銀行支付，時間視承押銀行所需的處理時間而定。

根據中國市場慣例，我們與多家銀行訂有按揭融資安排，且在需要時向客戶提供按揭貸款擔保。該等擔保期限通常持續至房屋所有權證轉讓予買家且該證書以銀行為受益人登記為止。作為擔保人，倘買家拖欠付款，我們有義務向按揭銀行償還買家所欠貸款的餘下所有未償款項且有權對違約買家追索有關款項。我們並無對我們客戶進行信用核查，惟會審閱由相關銀行進行信用核查得出的結果。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們就我們物業買家按揭貸款的未償擔保分別為人民幣841.1百萬元、人民幣2,018.3百萬元及人民幣10,451.8百萬元。於往績記錄期，我

## 業 務

們對我們物業買家按揭貸款違約負連帶責任，金額約為人民幣27.1百萬元。請參閱「財務資料 — 承擔及或然負債 — 或然負債」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們為金融機構提供予客戶的按揭貸款擔保，因此若客戶拖欠付款，我們須向按揭銀行負責」。倘買家違約，我們有權沒收買家的定金並取消有關物業的贖回權。

### 物業交付及售後客服

#### 交付已竣工物業

我們竭力根據銷售合約的條款將已竣工物業及時交付予客戶。我們緊密監控開發中項目的施工進程。倘因我們違約未能於規定時間內交付竣工物業，我們或有責任根據相關銷售合約條款支付購買價格的若干百分比作為罰款。根據當前中國法律法規，我們將物業交付予客戶之前需要獲得竣工備案表。進一步資料請參閱「監管概覽 — 房地產項目開發 — 房地產項目規劃」。在物業開發項目通過必要的竣工驗收檢查後，我們將於銷售合約規定的交付日期前通知客戶，以安排交付程序。之後客戶將前往指定地點與我們進行交付程序。我們亦或協助客戶獲得我們物業個別房屋的所有權證，費用由客戶自理。我們亦或有責任就交付物業的任何延遲對客戶進行賠償。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們面對與預售有關的合約及法律風險」。於往績記錄期，我們並無經歷物業開發項目的任何重大延遲竣工或售後相關產權文件的任何重大延遲交付。

#### 售後服務

我們的售後客服向客戶提供售後協助，包括協助客戶取得按揭貸款以及產權證，以及處理客戶投訴及維護要求。於往績記錄期，我們並無知悉任何重大客戶投訴或產品責任索賠。我們的客戶亦或參與我們的活動並獲得有關我們新物業開發項目的第一手資料。我們每年會聘請第三方調查公司對我們客戶進行滿意度調查。我們亦密切監察我們所有買家中再次購房者的比例，以評估我們現有項目的客戶滿意度。

### 安置房建造

#### 背景

於往績記錄期，就相關土地出讓合同或相關協議中所指明的若干項目開發而言，我們與或同意與當地政府合作，於南寧、貴陽、福州及漳州建造安置房。該等安置房的建造通常被有關當地政府作為物業開發商收購有關地塊組合的部分。有關建築合約的利潤率相

## 業 務

對較低。然而，由於簽訂該等建築合約乃獲得物業開發相關地塊的前提條件，倘該等物業開發項目整體經濟回報（經計及簽訂該等合約的義務）對我們具有吸引力，我們將出價競投地塊（且有義務簽訂該等合約（如中標））。根據有關安排，我們支付相關土地出讓金並收取以我們的名義登記的土地使用權證。相關地方政府按彼等事先釐定的價格就安置房向我們支付一筆款項。有關款項通常按照施工進度以及根據我們與相關地方政府訂立的合約分期支付。與我們其他的住宅物業項目一樣，我們聘請建築承包商建造附帶安置房的物業。請參閱「業務—我們的物業開發管理—建築及採購—委聘建築承包商」。我們向相關地方政府指定的合約方交付已竣工物業。根據仲量聯行的資料，我們與相關地方政府訂立的安置房安排符合行業慣例。因此，我們將有關來源所得收益計入我們的綜合全面收入表內「提供建築服務所得收益」。

### 主要合約條款

該等建築合約的主要條款一般包括地點、單位數量、待建造安置房的總建築面積、將交付的若干安置房單位的規格、建造期間及對價。

下表載列該等由我們附屬公司訂立的建築合約的進一步詳情，包括（如適用）回購價格釐定基準：

編號	項目 所在城市	項目名稱	合約詳情描述	項目描述
1	南寧	五象大唐果	我們承包建造住宅物業總建築面積不少於16,800平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,969元。  我們承包建造商業物業總建築面積不少於7,000平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,969元。	該項目由廣西唐勳投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的32%。請參閱「業務—項目描述—由附屬公司開發的物業項目—32.五象大唐果」。
2	南寧	南寧大唐 盛世一期 和二期	我們承包建造住宅物業總建築面積不少於210,420平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,144元。	該項目由廣西唐美投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項

## 業 務

項目 編號	所在城市	項目名稱	合約詳情描述	項目描述
			我們承包建造商業物業總建築面積不少於17,535平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,144元。	目總建築面積的45%。請參閱「業務 — 項目描述 — 由附屬公司開發的物業項目 — 28.南寧大唐盛世一期和二期」。
			我們承包建造車位總建築面積不少於50,427平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣2,981元。	
3	南寧	南寧大唐 盛世三期	我們承包建造住宅物業總建築面積不少於29,462平方米的安置房，而經根據相關政府機構發出的確認書調整後，回購價格合計為約每平方米人民幣4,144元至每平方米人民幣4,233元。	該項目由廣西唐美投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的7%。請參閱「業務 — 項目描述 — 由附屬公司開發的物業項目 — 29.南寧大唐盛世三期」。
			我們承包建造商業物業總建築面積不少於222平方米的安置房，而經根據相關政府機構發出的確認書調整後，回購價格合計為約每平方米人民幣4,035元至每平方米人民幣4,144元。	
			我們承包建造車位總建築面積不少於7,623平方米的安置房，而經根據相關政府機構發出的確認書調整後，回購價格合計為約每平方米人民幣2,981元。	
4	南寧	龍崗大唐世家	我們承包建造住宅物業總建築面積不少於151,860平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,293元。	該項目由廣西大唐世家投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該

## 業 務

項目 編號	所在城市	項目名稱	合約詳情描述	項目描述
			我們承包建造商業物業總建築面積不少於9,768平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,293元。	項目總建築面積的33%。請參閱「業務—項目描述—由附屬公司開發的物業項目—31.龍崗大唐世家」。
			我們承包建造車位總建築面積不少於39,285平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣2,981元。	
5	南寧	龍崗大唐果	我們承包建造住宅物業總建築面積不少於54,360平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,210元。	該項目由廣西大唐世家投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的33%。請參閱「業務—項目描述—由附屬公司開發的物業項目—30.龍崗大唐果」。
			我們承包建造商業物業總建築面積不少於3,360平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,210元。	
			我們承包建造車位總建築面積不少於14,040平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣2,981元。	
6	福州	大唐書香雅築	我們承包建造總建築面積不少於60,000平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣7,239元。	該項目由福州唐美房地產有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的34%。請參閱「業務—項目描述—由附屬公司開發的物業項目—22.大唐•書香雅築」。
			我們承包建造總建築面積不少於19,400平方米的回購房。回購價格合計為約每平方米人民幣5,140元。	

## 業 務

項目 編號	所在城市	項目名稱	合約詳情描述	項目描述
7	漳州	漳州大唐印象	我們承包建造總建築面積不少於15,758平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣3,000元。	該項目由漳州信地房地產有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的9%。請參閱「業務 — 項目描述 — 由附屬公司開發的物業項目 — 15.漳州大唐印象」。
8	貴陽	德天國際新城	我們承包建造住宅物業總建築面積不少於26,112平方米的安置房。  我們承包建造購物中心總建築面積不少於4,825平方米的安置房。  我們承包建造車位總建築面積不少於1,766平方米的安置房。  回購價格合計為約每平方米人民幣3,500元至人民幣5,000元。	該項目由貴陽德天房地產開發有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的21%。請參閱「業務 — 項目描述 — 由附屬公司開發的物業項目 — 59.德天國際新城」。
9	南寧	南寧大唐天城一期和二期	我們承包建造住宅物業總建築面積不少於14,417平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣6,685元。  我們承包建造商業物業總建築面積不少於819平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣42,540元。  我們承包建造商業物業總建築面積不少於	該項目由廣西信地投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、辦公室、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的11%。請參閱「業務 — 項目描述 — 由附屬公司開發的物業項目 — 24.南寧大唐天城一期和二期」。

## 業 務

項目 編號	所在城市	項目名稱	合約詳情描述	項目描述
			540平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣15,156元。	
			我們承包建造辦公室總建築面積不少於281平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣7,267元。	
10	南寧	南寧大唐天城三期	<p>我們承包建造住宅物業總建築面積不少於42,648平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣7,032元。</p> <p>我們承包建造商業物業總建築面積不少於1,888平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣11,215元至人民幣26,817元。</p>	<p>該項目由廣西信地投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的25%。請參閱「業務一項目描述—由附屬公司開發的物業項目—25.南寧大唐天城三期」。</p>
11	南寧	南寧大唐天悅	<p>我們承包建造住宅物業總建築面積不少於2,062平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣8,509元。</p>	<p>該項目由廣西唐通投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的2%。請參閱「業務一項目描述—由附屬公司開發的物業項目—23.南寧大唐天悅」。</p>
12	南寧	興寧大唐果	<p>我們承包建造住宅物業總建築面積不少於22,000平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣6,705元。</p> <p>我們承包建造商業物業總建築面積不少於1,500</p>	<p>該項目由廣西唐寧投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的26%。請參閱「業務一</p>



## 業 務

項目 編號	所在城市	項目名稱	合約詳情描述	項目描述
			平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣17,091元至人民幣22,788元。	項目描述 — 由附屬公司開發的物業項目 — 27.興寧大唐果」。
			我們承包建造車位總建築面積不少於7,000平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣3,053元。	
13	南寧	平樂村項目	我們承包建造住宅物業總建築面積不少於28,800平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,969元。  我們承包建造商業物業總建築面積不少於12,000平方米的安置房。回購價格合計為約每平方米人民幣4,969元。	該項目由廣西唐耀投資有限公司開發，包含住宅單位、商業物業、車位及配套設施。安置房的建築面積佔該項目總建築面積的26%。請參閱「業務 — 項目描述 — 由附屬公司開發的物業項目 — 37.平樂村項目」。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們來自該等建築合約的收益分別為約人民幣534.8百萬元、人民幣204.0百萬元及人民幣218.6百萬元，該等建築合約的銷售成本分別為約人民幣508.0百萬元、人民幣193.8百萬元及人民幣207.7百萬元。我們提供建築服務的收益及銷售成本於往績記錄期整體減少，主要乃由於南寧大唐盛世一期和二期構成我們2017年總收益及提供建築服務成本的絕大部分，而南寧大唐盛世一期和二期主要於2017年竣工；及於2018年及2019年竣工的部分安置房項目較2017年的規模小。截至2020年2月29日，開發中或持作未來發展的安置房物業（包括住宅物業、商業物業及車位）的總建築面積佔我們截至當日的土地儲備總量的5.2%。於整個往績記錄期，我們來自該等建築合約的毛利率穩定保持在5.0%。請參閱「財務資料 — 若干綜合全面收入表項目的說明 — 收益」。

### 我們的物業投資

作為我們創造多元化及經常性收益流戰略的一部分，我們將若干住宅及商業開發項目的非住宅部分保留作租賃用途的投資物業。此舉可使我們發揮我們運營所在選定城市的

## 業 務

若干商業物業分類的發展潛力。於2017年、2018年及2019年，我們分別產生租金收入約人民幣42.0百萬元、人民幣35.3百萬元及人民幣40.6百萬元，分別佔我們同期總收益的約1.0%、0.6%及0.5%。

### 我們的酒店

我們專注於選定城市的物業開發項目，其中一些為住宅、酒店、商業及辦公物業的組合。我們將持有的全部住宅物業作銷售的同時，我們持有酒店及若干商業或辦公物業作投資目的。

我們的收益源自酒店運營。截至2020年2月29日，我們擁有三間酒店，即廈門大唐景瀾酒店、南寧大唐叢悅酒店及廈門同安大唐酒店。截至同日，廈門大唐景瀾酒店及南寧大唐叢悅酒店已竣工，而同安大唐酒店仍在建造當中。截至2020年2月29日，我們於廈門大唐景瀾酒店及南寧大唐叢悅酒店共擁有482間客房。下表載列截至2020年2月29日有關我們已竣工或開發中的酒店的若干資料：

	<u>建築面積</u> (平方米)	<u>客房數目</u>	<u>所有權權益</u>	<u>運營開始日期</u>
廈門大唐景瀾酒店 .....	32,625	302	100.0%	2019年5月
南寧大唐叢悅酒店 .....	10,229	180	100.0%	2019年4月
	<u>估計</u> <u>竣工年份</u>	<u>估計</u> <u>建築面積</u> (平方米)	<u>估計</u> <u>客房數目</u>	<u>所有權權益</u>
同安大唐酒店 .....	2022年	36,000	250	100.0%

### 廈門大唐景瀾酒店

我們於2019年5月開始運營廈門大唐景瀾酒店。廈門大唐景瀾酒店總建築面積32,625平方米。廈門大唐景瀾酒店共提供302間客房。酒店設有各類設施，包括兩間宴會廳、三間會議室以及多間餐廳。我們就酒店經營與景瀾酒店投資管理有限公司（「景瀾管理」）訂立管理協議。根據該協議，景瀾管理將管理及經營廈門大唐景瀾酒店，並承擔銷售及營銷、訂房服務及集中採購酒店客房、辦公室及廚房物料等義務。我們將每年向景瀾管理支付基本管理費及花紅，而有關金額取決於酒店經營於年內所得的溢利。

截至2019年12月止年度，我們運營廈門大唐景瀾酒店產生的收益為約人民幣27.3百萬元。運營廈門大唐景瀾酒店的收益主要為酒店住宿、會議服務及餐飲服務產生的收益。2019年8月1日至2019年12月31日期間，我們的每月平均入住率為約51.6%及平均房價為約人民幣458元。

## 業 務

下表載列截至2019年12月31日止年度按類型劃分的廈門大唐景瀾酒店所得收益的明細：

	截至2019年 9月30日止九個月 (人民幣千元)
酒店住宿.....	16,042.5
餐飲.....	11,251.0
其他.....	5.9
<b>總計.....</b>	<b>27,299.4</b>

### 南寧叢悅酒店

我們於2019年4月開始運營南寧叢悅酒店。南寧叢悅酒店是一家精品商務酒店，總建築面積10,229平方米。南寧叢悅酒店共提供180間客房。我們成立「叢悅」品牌，並由我們的僱員運營南寧叢悅酒店。

截至2019年12月31日止年度，我們運營南寧叢悅酒店產生的收益為約人民幣7.5百萬元。運營南寧叢悅酒店的收益主要歸屬於酒店住宿及餐飲服務產生的收益。2019年8月1日至2019年12月31日期間，我們的每月入住率為約52.9%及平均房價為約人民幣308元。

下表載列截至2019年12月31日止年度按類型劃分的南寧大唐叢悅酒店所得收益的明細：

	截至2019年 12月31日止年度 (人民幣千元)
酒店住宿.....	5,542.2
餐飲.....	1,940.1
<b>總計.....</b>	<b>7,482.3</b>

### 同安大唐酒店

我們已於2017年5月獲得使用同安大唐酒店土地的土地使用權證。截至2020年2月29日，同安大唐酒店正在開發中。我們預期於2022年開始運營酒店。其設計為精品商務酒店，擁有約250間客房及預期將可提供宴會廳、會議室及餐廳等設施。

### 我們的其他業務

於往績記錄期，我們亦於其他業務中產生小部分收益，其主要包括向第三方物業開發商提供管理服務所得收益以及少部分經營體育館收入及自我們的租戶及總承包商收取的

---

## 業 務

---

水電費(作為出租人，由我們向水電提供商墊付)。於2017年、2018年及2019年，我們其他業務所得收益分別約為人民幣20.1百萬元、人民幣25.7百萬元及人民幣41.6百萬元，分別佔我們同期總收益的約0.5%、0.5%及0.5%。

### 自用的自有物業

截至2020年2月29日，我們主要作為辦公室自用的物業總建築面積約為7,491.2平方米。

### 自用的租賃物業

截至最後實際可行日期，我們已在中國13個城市租賃45處物業，總建築面積約為13,732.9平方米，主要用作我們的辦公物業。我們租賃的年期通常介乎一至五年，且我們預期可於到期時重續租賃。

截至最後實際可行日期，我們尚未就總建築面積為約13,732.9平方米的若干物業的訂立作為承租人的45份租賃協議辦理登記備案。我們向租賃物業的業主尋求協助，以就有關簽署的租賃協議辦理登記備案。租賃協議的登記備案要求向相關機構提交業主的若干文件，包括身份證文件及物業所有權證，因此，登記備案須與業主合作，這超出了我們的控制範圍。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知，並無辦理登記備案將不會對租賃協議的有效性產生影響。然而，相關政府機構或會要求我們於某個時限內糾正該等尚未辦理登記備案的租賃協議。倘我們未能於規定時限內糾正，我們或會因每份尚未辦理登記備案的租賃協議面臨最高人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款。」。截至最後實際可行日期，我們並無因尚未就任何租賃協議辦理登記備案而收到任何整改令或被處以任何罰款。董事相信該等尚未辦理登記備案的租賃協議將不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，並無於財務報表內作出撥備。為確保一直遵守有關簽署的租賃協議登記備案的中國法律法規，在我們作為租戶簽署租賃協議的情況下，我們將繼續向租賃物業的業主尋求協助，以就有關簽署的租賃協議向相關政府機構辦理登記備案，亦會於日後採納各種風險控制措施減輕有關監管風險。

### 供應商及客戶

#### 供應商

於2017年、2018年及2019年，我們的五大供應商，主要包括建築承包商，分別佔我們總採購的30.5%、39.3%及41.6%，同期，我們的單一最大供應商分別佔我們總採購的11.3%、11.4%及12.0%。於往績記錄期，我們的五大供應商均為由我們聘請的建築公司且均為我們的獨立第三方。於往績記錄期，我們的五大供應商並非我們的客戶。

## 業 務

下表載列於往績記錄期我們五大供應商的若干資料：

供應商	業務關係存續年期	採購總額 (人民幣千元)	佔 我們採購 總額 百分比
<i>截至2019年12月31日止年度</i>			
1. 供應商D	四年	531,858	12.0%
2. 供應商A	五年	410,524	9.3%
3. 供應商C	一年	350,313	7.9%
4. 供應商E	三年	324,007	7.3%
5. 供應商B	二年	230,339	5.2%
<i>截至2018年12月31日止年度</i>			
1. 供應商A	五年	483,237	11.4%
2. 供應商E	三年	450,333	10.6%
3. 供應商B	二年	410,529	9.6%
4. 供應商F	三年	174,978	4.1%
5. 供應商G	二年	154,879	3.6%
<i>截至2017年12月31日止年度</i>			
1. 供應商A	五年	373,905	11.3%
2. 供應商E	三年	242,723	7.3%
3. 供應商H	五年	165,876	5.0%
4. 供應商F	三年	118,306	3.6%
5. 供應商I	四年	105,867	3.2%

據我們的董事所深知，於往績記錄期，概無擁有超過5%已發行股本的董事、彼等各自的聯繫人或任何股東於我們任何前五大供應商中擁有任何權益。

### 客戶

我們主要針對希望首次購房或改善居住環境的客戶。於往績記錄期，我們亦根據有關安置房的建築合約就我們的服務從南寧及福州的若干地方政府獲得收益。於2017年、2018年及2019年，我們的前五大客戶分別佔我們收益的14.5%、4.1%及2.9%，同期，我們的單一最大客戶分別佔我們收益的12.2%、1.2%及0.8%。於往績記錄期，除以下所披露的客戶G外，我們的前五大客戶並非我們的供應商。

除以上所披露者外，於2017年、2018年及2019年，我們的全部前五大客戶(地方政府作為建築合約的對手方除外)為我們物業的個人及企業買家，且除以下所披露者外，彼等均為獨立於我們的第三方。

## 業 務

下表載列於往績記錄期我們五大客戶的若干資料：

客戶	業務活動	業務關係 存續年期	銷售總額 (人民幣千元)	佔我們 總收益 百分比	是否為獨 立第三方
<i>截至2019年12月31日止年度</i>					
1. 客戶A <sup>(1)</sup>	地方政府	四年	62,072	0.8%	是
2. 客戶B	主要從事房地產投資	一年	56,999	0.7%	是
3. 客戶D	地方政府	三年	42,528	0.5%	是
4. 客戶C	物業業主	兩年	40,093	0.5%	是
5. 客戶E	地方政府	一年	32,020	0.4%	是
<i>截至2018年12月31日止年度</i>					
1. 客戶D	地方政府	三年	63,835	1.2%	是
2. 客戶A <sup>(1)</sup>	地方政府	四年	55,186	1.0%	是
3. 客戶E	地方政府	一年	43,335	0.8%	是
4. 客戶H	主要從事房地產投資及開發	三年	35,750	0.7%	是
5. 客戶I	主要從事房地產投資及開發	一年	26,902	0.5%	是
<i>截至2017年12月31日止年度</i>					
1. 客戶A <sup>(1)</sup>	地方政府	四年	491,350	12.2%	是
2. 客戶D	地方政府	三年	34,830	0.9%	是
3. 客戶H	主要從事房地產投資及開發	三年	19,250	0.5%	是
4. 客戶G <sup>(2)</sup>	主要從事房地產投資及開發	三年	18,892	0.5%	是
5. 客戶F	主要從事房地產投資及開發	四年	16,542	0.4%	是

**附註：**

- (1) 客戶A乃中國地方政府，於2017年、2018年及2019年，一直為我們五大客戶之一，其自我們的購買金額分別佔我們該等期間總收益的約12.2%、1.0%及0.8%。於2017年，該中國地方政府向我們購買安置房約人民幣491.4百萬元，主要包括南寧大唐盛世一期和二期。於2018年及2019年，該中國地方政府向我們購買安置房分別為人民幣55.2百萬元及人民幣62.1百萬元。更多詳情請參閱「一 安置房建造」。
- (2) 於往績記錄期，客戶G亦為我們的供應商之一，並向我們提供一般建築服務。於2017年、2018年及2019年，我們分別為其就南寧大唐盛世三期主要提供的一般建築服務支付約零、人民幣8.9百萬元及人民幣1.3百萬元，佔各年度銷售成本總額的分別為零、約0.22%及0.02%。於2017年、2018年及2019年，向客戶G銷售物業產生之收益分別約為人民幣18.9百萬元、人民幣6.3百萬元及零，各年度總收益佔比的0.5%、0.1%及零。2017年、2018年及2019年向客戶G銷售物業的毛利分別約為人民幣9.7百萬元、人民幣3.3百萬元及零，各年度毛利率為51.5%、51.7%及零，此與向其他客戶銷售物業產生之毛利率相若。我們向客戶G就銷售物業及客戶G向我們提供一般建設服務作出的磋商條款互不關連，亦非互為條件。董事確認，有關交易的條款與我們與其他客戶及供應商進行交易時所作出者相若。

## 業 務

據我們的董事所深知，除以上所披露者外，於往績記錄期，概無擁有超過5%已發行股本的董事、彼等各自的聯繫人或任何股東於我們任何前五大客戶中擁有任何權益。

### 獎項及認可

於過往年度，我們獲得了各行業協會、政府機構及公眾的獎項及認可。下表載列我們就物業開發運營獲得的若干獎項及認可：

年份	獎項／認可	授予機構
2020年...	就綜合實力位列中國房地產開發企業500強第88名	中國房地產產業協會及中國房地產測評中心，後者由中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術中國有限公司共同設立。
2019年...	2019中國房地產百強之星	中國房地產TOP10研究組(一個由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院共同組成的研究中心)
2019年...	廣西標杆房企大獎	易居·克而瑞、廣西電視台新聞頻道及星播傳媒·完美地產
2019年...	2019年南寧房地產權益金額銷售排行榜第三名	克而瑞
2019年...	2019年漳州市區房地產操盤金額銷售排行榜第三名	克而瑞
2018年...	2018年度實力品牌企業	由人民網主辦的第五屆房地產價值峰會
2018年...	2018年度優秀企業	由人民網主辦的第五屆房地產價值峰會
2018年...	亞洲不動產獎最佳戶型設計大獎	Property Guru
2018年...	2018年度南寧房地產權益金額銷售排行榜第二名	易居·克而瑞

## 業 務

年份	獎項／認可	授予機構
2018年...	2018年漳州市區房地產操盤金額銷售排行榜第一名	易居·克而瑞
2017年...	廈門地產奧斯卡責任地產	廈門報業傳媒集團、廈門文廣傳媒集團及廈門晚報
2017年...	南寧房企商品房銷售面積10強	廣西房地產業協會、易居·克而瑞及廣西電視台新聞頻道
2017年...	海西口碑房企	廈門小魚網及藍房網
2017年...	第八屆廈門地產奧斯卡年度宜居獎(同安·水雲間)	廈門報業傳媒集團、廈門文廣傳媒集團及廈門晚報
2016年...	天津地產年度力量人居價值典藏樓盤(唐雅苑)	騰訊房產網

### 競爭

中國房地產行業競爭激烈。作為一家中國房地產開發商，我們主要與其他集中於開發中國住宅商業物業的中國房地產開發商競爭。我們於諸多方面進行競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌認可度、購買土地能力及其他因素。來自中國及海外的物業開發商進入我們運營所在區域及城市的物業開發市場。該等區域及／或城市於近幾年的快速發展導致位於該等區域及／或城市理想地段的未開發土地供應減少。此外，中國政府已實施一系列政策控制過快增長，並遏制中國房地產行業的過熱及外商投資。我們認為中國物業開發行業的主要准入壁壘包括潛在進入者對當地物業市場狀況的了解有限及品牌於該等市場的認可度有限。我們相信中國房地產行業仍然有巨大的發展潛力。我們認為，憑藉我們於房地產開發方面的扎實經驗、我們的知名品牌以及我們高效的管理團隊，我們能夠及時有效地應對中國物業市場的挑戰。

### 知識產權

我們認為自有品牌「大唐」為著名品牌，並在我們具有穩固地位的城市，如南寧、長沙、天津及重慶受到廣泛認可。我們主要透過向客戶持續交付高質量的物業建立品牌。我們將使用所有合理及適當的措施保護我們於業務發展中開發的有關知識產權的專有權。截至最後實際可行日期，我們擁有在中國註冊的140個商標和三個域名以及在香港註冊的六個商標。我們物業的市場推廣相當倚賴我們的品牌「大唐地產」，但我們業務並不特別倚賴任



## 業 務

何知識產權。我們相信，於往績記錄期，我們的知識產權並無遭任何第三方的侵犯，而我們亦無侵犯任何第三方而可能對我們業務造成重大不利影響的任何知識產權。

### 保險

我們投購我們認為適合我們的業務經營的保險且符合業內慣例。如適用中國法律所規定，我們為(其中包括)我們僱員投購社保。我們一般不會對我們的物業開發項目投購任何保單。我們通常要求我們物業開發項目的承包商根據承包協議對建築工程投保。我們並無就訴訟風險、業務終止風險及產品責任投購保險，其適用的中國法律及法規並無有關規定。我們或會產生未投保的虧損、損壞或負債的風險。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的保險可能不足以覆蓋與我們業務相關的風險」。

### 健康、工作安全、社會及環境事宜

#### 社會、健康及工作安全

就社會責任而言，特別是健康、工作安全及社會保險方面，我們已根據適用中國法律法規與僱員訂立勞動合同。我們根據相關中國法律法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

我們的《員工管理辦法》載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。我們向僱員提供必要的安全培訓，且我們的建築工地配有安全設備，包括手套、安全靴及安全帽。我們的人力資源部及行政部負責記錄及處理工作事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或有關安全意外的財產損失的申索向僱員支付賠償。

#### 環境事宜

我們須遵守中國多項環境及安全法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等法律法規的詳情，請參閱「監管概覽 — 環境保護」。根據適用法律法規，我們已委聘獨立第三方環保顧問對我們所有的建築項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交相關政府機構審批。在建築工程完工後，我們須接受

## 業 務

有關政府機構指定第三方的檢查且須接受政府機關的驗收。只有通過檢查及驗收的物業開發項目方可交付。

根據我們的典型建築合約，我們要求承包商嚴格遵守相關環境及安全法律法規。我們定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。

於2017年、2018年及2019年，我們遵守適用的環境規則及規例所產生的費用分別為約人民幣2.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣4.7百萬元。董事預期，我們將繼續產生相似水平的適用的環境規則及規例合規費用。截至最後實際可行日期，我們在物業開發項目完工後通過有關環境機構的驗收時並無出現任何重大問題。於往績記錄期，我們並無因違反中國環境法律法規而被處以重大罰款或遭受處罰，且我們已就我們的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准(如適用)。

### 僱員

截至2019年12月31日，我們共有2,091名僱員。我們所有僱員均位於中國。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，並無來自僱員的投訴或申索對我們的運營構成重大影響。截至2019年12月31日，我們按職能劃分之僱員目載列如下：

職能	僱員數目	佔僱員總數的百分比
銷售及客服.....	544	26%
施工管理／質量控制.....	315	15.1%
財務.....	207	9.9%
運營及投資.....	144	6.9%
成本管理及採購.....	143	6.9%
人力資源及行政.....	139	6.6%
商業運營及管理.....	101	4.8%
設計.....	94	4.5%
管理.....	51	2.4%
其他.....	353	16.9%
<b>總計.....</b>	<b>2,091</b>	<b>100.0%</b>

我們認為，能否成功落實我們的增長及業務策略倚賴於是否有一支由經驗豐富、積極性高且訓練有素的各級管理人員及僱員組成的團隊。我們招聘的僱員，通常來自中國知名大學、享譽盛名的物業開發公司及大型企業。我們定期為僱員提供指導課程及專業技能培訓課程。我們的培訓計劃「大唐鐵軍計劃」乃專門為我們銷售人員所設。我們邀請我們具備豐富經驗的銷售人員及外部銷售專家開展培訓課程。我們亦根據有關銷售人員的經驗水平為彼等量身定制培訓課程。

我們與僱員訂立個別僱傭合約，內容涵蓋工資、薪金、福利及終止條款等事宜。我們一般會制訂僱員薪酬待遇，包括薪金、花紅及各項津貼。於2017年、2018年及2019年，我

---

## 業 務

---

們分別產生僱員福利開支人民幣112.1百萬元、人民幣222.1百萬元及人民幣323.3百萬元，分別佔我們該等期間收益約2.8%、4.0%及4.0%。通常，我們根據每位僱員的資質、職位及資歷來確定僱員的工資。我們已制定定期審查制度，以評估我們僱員的表現，此乃我們釐定加薪、花紅及晉升的基準。

根據中國法規的規定，我們以我們的中國僱員為受益人向強制性社會保障基金供款，其中規定繳納養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。於往績記錄期，我們在某些情況下未能作出足額的社會保險基金及住房公積金供款。有關更多資料，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 未能按中國法規規定向多項僱員福利計劃作出足夠供款或會令我們被處以罰款」。

我們僱員並無通過任何工會或通過勞資談判協議磋商彼等的僱傭條款。截至最後實際可行日期，並無發生任何勞資糾紛會對我們的運營造成重大不利影響或可能造成重大不利影響。

### 法律訴訟及合規

我們於日常業務過程中牽涉法律訴訟或糾紛，包括但不限於與我們的供應商的糾紛及因與客戶訂立的《商品房買賣合同》所引起的糾紛。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們或會捲入申索、糾紛及法律訴訟，可能對我們的財務狀況造成不利影響，分散管理層的注意力，並損害我們的聲譽。」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無牽涉對我們的財務狀況或經營業績有重大不利影響的任何訴訟、仲裁或行政法律程序、申索或糾紛。

### 遵守法律法規

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，我們已在各重大方面遵守所有規管物業開發及管理業務的有關及適用中國法律法規，並已取得所有重要執照、許可證及證書，以經營我們的業務。

下表載列我們於往績記錄期及直至最後實際可行日期的若干不合規事件概要。截至最後實際可行日期，下文所披露的所有不合規事件已獲糾正。

## 業 務

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	補救措施
1.	<p>建築工程於獲取建築工程施工許可證或規劃批文前動工</p> <p>於2017年、2018年及2019年以及於2019年12月31日至最後實際可行日期期間，我們分別有三間、一間、四間及一間項目公司於獲取必要建築工程施工許可證前開展建築工程而遭受罰款。我們是在有關監管部門對相關項目公司處以罰款時才意識到不合規事件。</p>	<p>該等不合規事件發生乃主要由於我們並無與我們所聘請的建築公司維持充分及時的溝通，且我們並無實施嚴格政策，要求建築公司於建築工程動工前取得我們的批准。</p>	<p>於往續記錄期及直至最後實際可行日期，該等不合規事件的總罰款為約人民幣3.9百萬元，罰款於截至最後實際可行日期已全數結清。就於往續記錄期被處以罰款的事件而言，我們已收到相關監管機構發出的確認函或諮詢相關監管機構，確認或根據相關法規規定，該等不合規事件並非重大。向我們發出確認函或我們所諮詢的政府當局包括南寧市邕寧區城市管理綜合行政執法局、長沙市天心區城市管理綜合執法大隊、長沙市自然資源和規劃局、南寧市住房和城鄉建設局、南寧市城市管理綜合行政執法局及南寧市五象新區規劃建設管理委員會。誠如我們中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，該等相關監管機構為主管機關並有權發出上述確認函。由於我們已全數結清罰款並經計及相關監管機構發出的確認函或諮詢相關監管機構，我們中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，有關我們就該等不合規事件再被處以行政處罰的風險微乎其微。就於2019年12月31日至最後實際可行日期期間被處以罰款的事件而言，由於根據適用中國法規判處的罰金並不重大以及有關罰金已經悉數繳清，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，我們</p>	<p>截至最後實際可行日期，我們已收到該等不合規事件的所有規定批文。我們進一步加強我們相關內部控制措施。請參閱「風險管理—內部控制補救措施」。</p>

## 業 務

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	補救措施
2.	<p>並無遵守相關建設工程規劃許可證及／或其他相關規劃批文所載規定或規範而開展建築工程</p> <p>於2017年、2018年及2019年，我們分別有一間、一間及兩間項目公司因並無遵守相關建設工程規劃許可證及／或其他相關規劃批文所載規定或規範而開展建築工程而遭受罰款。我們是在有關監管部門對相關項目公司處以罰款時才意識到不合規事件。</p>	<p>該等不合規事件發生乃主要由於我們所聘請的建築承包商根據建築合約所協定的項目開發計劃或時間表開展建築工程準備工作，或相關建築工程工作，但未能確保相關工作均遵守建設工程規劃許可證及／或其他相關批文的特定規定，而我們並無與該等建築承包商維持充分及時的溝通，以確保完成建設工程規劃許可證及／或其他相關批文所要求的檢查。</p>	<p>就該不合規事件將進一步受到有關監管部門的行政處罰的風險極低。董事認為，該等不合規事件將不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，並無就該等不合規事件於我們財務報表計提撥備。</p>	<p>我們進一步加強我們相關內部控制措施。請參閱「風險管理——內部控制補救措施」。</p>

## 業 務

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	補救措施
3.	<p>於未辦妥相關建築工程竣工手續的情況下交付物業</p> <p>於2018年及2019年，我們合共兩間項目公司於未辦妥相關建築工程竣工手續的情況下向客戶交付物業而遭受罰款。我們是在有關監管部門對相關項目公司處以罰款時才意識到不合規事件。</p>	<p>該等不合規事件發生乃主要由於我們未能對我們相關人士進行充足培訓，以完全瞭解相關當地市場的相關中國法律法規的交付規定。</p>	<p>於往績記錄期，該等不合規的總罰款為約人民幣0.4百萬元，罰款於截至最後實際可行日期已全數結清。我們已收到相關監管機構發出的確認函或諮詢相關監管機構，確認或根據相關法規規定，該等不合規事件並非重大。向我們發出確認函或我們所諮詢的政府當局包括天津市津南區住房和建設委員會及南寧市住房和城鄉建設局。誠如我們中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，該等相關監管機構為主管機關並有權發出上述確認函。由於我們已全數結清罰款並經計及相關監管機構發出的確認函或諮詢相關監管機構，我們中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，有關我們就該等不合規事件再被有關政府機關處以行政處罰的風險微乎其微。董事認為，該等不合規事件將不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，並無就該等不合規事件於我們財務報表計提撥備。</p>	<p>我們進一步加強我們相關內部控制措施。請參閱「風險管理—內部控制補救措施」。</p>
4.	<p>違反中國廣告法</p> <p>於2017年及2018年，我們分別有一間及兩間項目公司所刊登的物業廣告未能遵守中國廣告法的相關規定。我們是在有關監管部門對相關項目公司處以罰款時才意識到不合規事件。</p>	<p>該等不合規事件發生乃主要由於(i)我們若干僱員因不同地方政府機關對相關中國法律法規的實行及詮</p>	<p>根據中國廣告法，我們被相關地方政府機關處以合共約人民幣0.5百萬元罰款，罰款於截至最後實際可行日期已全數結清。我們已諮詢南寧市市場監督管理局，以確認，或根據相關中國法規</p>	<p>我們進一步加強我們相關內部控制措施。有關更多詳情，請參閱「風險管理—內部控制補救措施」。</p>

## 業 務

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	補救措施
		<p>釋出現矛盾而未能夠瞭解當地廣告法律法規；(ii) 我們委聘的廣告公司未能遵守中國廣告法的相關規定，及(iii)我們未對我們的僱員進行充足的培訓，以順應中國廣告法規定的變化。</p>	<p>規定考慮，該等不合規事件並非重大或並無帶來任何重大不利社會影響。誠如我們中國法律顧問就天公誠律師事務所告知，該等相關監管機構為就不合規事件作出諮詢的主管機關。由於我們已全數結清罰款並經計及相關監管機構發出的確認函或諮詢相關監管機構，我們中國法律顧問就天公誠律師事務所認為，相關項目公司就該等不合規事件再被有關政府機關處以行政處罰的風險微乎其微。董事認為，該等不合規事件將不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，並無就該等不合規事件於我們財務報表計提撥備。</p>	

## 業 務

### 資質

截至最後實際可行日期，我們的中國附屬公司已就其於中國的日常業務運營取得所有重要必需的執照、許可證、證書或批文。下表載列截至最後實際可行日期我們持有若干重要房地產開發資質之詳情：

	公司名稱	資質	類別	狀態
1.	廈門大唐	房地產開發企業資質證書	一級	有效，於2020年12月31日到期
2.	廈門唐門房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	四級	有效，須年審
3.	廈門市大族房地產開發有限責任公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2023年1月21日到期
4.	漳州信地	房地產開發企業資質證書	三級	有效，須年審
5.	漳州唐盛房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	二級	有效，須年審
6.	漳州唐成房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2020年9月21日到期
7.	漳州唐毅房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2021年6月18日到期
8.	泉州唐城房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2021年3月29日到期
9.	廣西大唐房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2020年9月6日到期
10.	廣西大唐世家	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2020年9月6日到期
11.	廣西唐美	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2021年1月15日到期
12.	广西唐桂投資有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2020年12月12日到期
13.	廣西信地	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2022年11月8日到期



## 業 務

	公司名稱	資質	類別	狀態
14.	廣西唐昇投資有限公司	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2020年12月30日到期
15.	天津海匯房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	四級	有效，於2022年4月30日到期
16.	天津星華商置業有限公司	房地產開發企業資質證書	四級	有效，於2021年10月31日到期
17.	天津星華府	房地產開發企業資質證書	四級	有效，於2021年10月31日到期
18.	湖南興榮投資有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於2022年6月4日到期

我們擬於到期時根據我們的業務規劃重續我們的資質證書。倘我們於執照、許可證、證書或政府批文到期後未能繼續持有，我們的開發計劃可能會受到延誤，並可能對我們的業務造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們或無法為物業開發項目取得或延遲取得有關中國政府批文」。

### 內部控制

為籌備[編纂]，我們聘請一名獨立內部控制顧問（「內部控制顧問」），以於2019年9月對財務報告進行審閱（「內部控制審閱」），包括業務經營方面，如實體水平控制、收益及應收款項、採購、庫存管理、工資、財務申報、稅項管理及資訊科技。內部控制顧問所進行的內部控制審閱範圍乃由我們、獨家保薦人及內部控制顧問協定。

就上述內部控制顧問的審閱結果，內部控制顧問建議改善我們內部控制系統、政策及程序的若干方面。根據有關結果，我們已實行相關補救措施，當中部分補救措施已披露於下文「風險管理」。

內部控制顧問亦就我們所採取的補救措施實行情況於2019年11月進行後續審閱（「後續審閱」）。除設立董事會及其委員會規定期限及職權範圍（包括委任規定董事）外，其預期由本集團於[編纂]前完成，內部控制顧問根據後續審閱並無任何額外建議。

### 風險管理

我們認為風險管理對任何中國物業開發商的成功都至關重要。我們面臨的主要運營風險包括中國政治及經濟狀況的改變、中國監管環境的改變、以合理價格獲得適合開發的

## 業 務

地盤、能否獲得支持我們發展的融資、能否按時完成開發項目以及來自其他物業開發商的競爭。有關我們面臨的多種風險及不確定性的討論，請參閱本文件「風險因素」。

此外，我們亦面臨各種金融風險。尤其是，我們面臨產生於日常業務過程的利率、外匯、信貸及流動資金風險。有關該等市場風險的討論，請參閱「財務資料 — 有關市場風險的定量和定性分析」。

為應對有關挑戰，我們設立以下架構及措施來管理我們的風險：

- 我們在集團層面的管理層由我們的執行董事兼聯席公司秘書唐國鐘先生、我們的副總裁王緒亭先生和我們的財務總監兼資金總監劉偉平先生領導，負責釐定我們的業務及投資計劃、編製年度財務預算及末期報告、制定溢利分配的方案，以及負責本集團的整體風險控制。
- 我們在區域公司層面的管理團隊主要包括各區域公司負責財務管理及法律事務的管理團隊成員，負責當地項目的日常業務運營及風險監控，並負責對當地業務的各方面日常監督以及對各項目公司的任何重大業務決策的監督及批准。我們制定了城市公司層面與本集團層面的管理層之間的清晰報告路線。
- 就特定經營及市場風險而言，將在經營層面採納管控措施。例如，我們於委任一般建築承包商前對彼等進行盡職調查，同時定期進行質量控制監察以及監督施工進展，以控制主要建築風險。
- 我們的資金管理部及財務管理部主要負責管理我們的流動資金風險。負責人員採取(其中包括)下列措施以管理相關風險：(i)系統性記錄本集團層面的現金流入及流出；(ii)每月編製報告，識別短期現金流量的潛在問題及尋求潛在解決方案。報告由資金管理部及財務管理部主要行政人員審閱，該等人員其後向我們的管理團隊提出為解決問題而採取的可行行動的建議；及(iii)審閱財務業績是否符合若干目標，確保維持充足的手頭現金水平以滿足短期及長期需要，及倘我們的借貸及投資活動出現任何重大變動，財務管理部的負責人員向本集團層面的管理團隊報告。

### 內部控制補救措施

為防止日後發生不合規事件，我們已採納下列內部控制補救措施。在集團層面，我們的管理團隊由我們的執行董事兼聯席公司秘書唐國鐘先生、我們的副總裁王緒亭先生和我

## 業 務

們的財務總監兼資金總監劉偉平先生領導，監督我們的內部控制補救措施。在地方層面，我們區域公司負責財務管理及法律事務的管理團隊成員監督我們的內部控制補救措施。

### 不合規事宜

未能獲得或遵守建築工程許可證或  
規劃批文、建築規劃許可證及／或  
其他有關規劃批文及建築竣工手續

### 內部控制措施

**政策、程序及跟進機制：**我們已加強與項目及建築管理有關的政策及程序，以清晰界定獲取及在整個建築過程中維持相關許可證及文件的程序以及角色和責任。我們增強與建築承包商的溝通及／或對我們的建築承包商完成的相關建築工程的監管。我們已建立跟進及報告機制以管治及監控申請相關許可證及文件的進程並及時識別任何潛在延誤。

**當地規管規定：**我們已指定各項目公司的人員就與項目及建築管理有關的許可證及文件的當地規管規定的任何變化進行定期更新並向總部報告。

**內部控制：**我們已指定經驗豐富的員工定期審閱相關內部指引及規定的設計及執行。

### 違反中國廣告法

**政策、程序及跟進機制：**我們就處理及／或發佈廣告以及涉及我們物業的市場推廣工作實施指引。指引提供各部門(包括法務人員)進行內部審閱的詳細程序，以幫助確保建議廣告符合相關中國法律法規。

**當地規管規定：**根據我們已設立指引，我們的銷售及市場推廣管理部門向我們的產品開發部、銷售及營銷部及法務部提供有關預售的廣告草稿及／或建議促銷活動材料供審閱及批准，以確保符合相關法規及規定。此外，我們於各項目公司指定人員就與預售有

---

## 業 務

---

### 不合規事宜

### 內部控制措施

關的銷售及市場推廣的當地規定的任何變化進行定期更新，並向我們的法務部報告有關更新。

**定期培訓：**我們已為項目公司相關部門人員組織培訓，以嚴格遵守指引。

**內部控制：**我們已指定經驗豐富的員工定期審閱相關內部指引的設計及執行。

### 董事及獨家保薦人意見

根據(i)有關我們不合規事件的事實及情況，(ii)我們中國法律顧問競天公誠律師事務所就上文披露的不合規事件的意見，(iii)上文披露的我們所採取的補救措施，(iv)有關我們已採納內部控制顧問就不合規事件提出的所有相關建議的事實，及(v)上文所披露的內部控制顧問進行的後續審閱的結果，且鑒於我們於實行經加強內部控制措施以來，我們直至最後實際可行日期並無收到任何進一步處罰及／或發現任何類似不合規事件，董事認為，及獨家保薦人一致同意，倘一直實施本集團所採納的經加強內部控制措施，有關措施可足夠有效且合理地防止相關日後不合規情況發生。

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份或因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份，我們的最終控股股東黃女士將透過其持有的公司(即Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉)持有本公司經擴大已發行股本約[編纂]%。因此，根據上市規則，黃女士、Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉各自將成為我們的一組控股股東。

Good First BVI、福信香港、Dynasty Cayman、Dynasty Cook及福嘉各自為投資控股公司。黃女士為福信集團(主要從事金融領域投資及高科技產品研發)的創辦成員之一。福信集團的業務與我們的業務獨立區分，因此不會納入為本集團的一部分。彼在金融以及房地產方面具有逾20年投資經驗，目前為福信集團的董事、控股股東。

### 業務劃分

#### 本集團的業務

本集團主要在中國選定經濟區域及城市從事開發住宅及商業物業。

#### 我們的控股股東的其他業務

除於本集團的權益外，我們的最終控股股東黃女士透過福信集團及由其擁有及／或控制的其他公司投資各行各業，包括(其中包括)金融領域、高科技產品研發、物業管理及建築設計服務(「除外業務」)，該等業務與本集團的業務並無構成直接或間接的競爭。除外業務並無注入本集團，因彼等既非我們的核心業務，亦與我們夯實於中國物業開發行業的市場地位的策略不相符。

本集團的策略一直為專注於物業開發業務。由黃女士持有的除外業務從我們的業務中分離且與其存在差異。為將我們的資源集中於物業開發且為精簡我們的業務，我們的最終控股股東決定不將除外業務注入本集團。董事認為，該等業務並未且不大可能會與本集團業務構成任何直接或間接競爭。

除除外業務之外，黃女士亦投資以下可能在某種程度上與我們的業務重疊的業務，而我們相信該等業務並未且不大可能與本集團構成競爭：

(a) 天津唐美投資有限公司(「天津唐美」)

天津唐美為在中國成立的項目公司，由福信集團(由黃女士控制的公司)及一名獨立第三方間接擁有約66.67%及約33.33%。天津唐美於2010年11月開始在天津從

## 與控股股東的關係

事「天津總部一號」物業項目(包括辦公樓宇)的開發及有關項目於2013年12月完工。截至2019年12月31日，未售物業賬面值約為人民幣222.1百萬元<sup>(附註1)</sup>，總建築面積約32,800平方米(即佔該項目總建築面積約61.6%)。自該項目竣工後，天津唐美並未在中國從事任何其他物業開發項目，及其無意從事開發其他物業。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，天津唐美的收益分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣83.7百萬元及人民幣11.6百萬元，而同期天津唐美的各年溢利／虧損淨額則分別約為(人民幣9.5百萬元(虧損))、人民幣12.5百萬元及人民幣2.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，天津唐美的資產淨值分別約為負債淨值人民幣4.3百萬元及資產淨值約為人民幣8.2百萬元及人民幣11.0百萬元。<sup>(附註2)</sup>

董事認為，天津唐美開展的業務與本集團的業務有明顯區別，原因如下：

- 天津唐美自2014年起並無進行任何物業開發。由其開發並持有的唯一物業項目天津總部一號於2013年竣工。除「天津總部一號」外，天津唐美並無從事任何其他物業開發業務，且已承諾不會開展任何其他物業開發業務；
- 本集團在天津並無任何持作出售或投資的辦公大樓，且目前無意在天津開發辦公大樓；
- 截至最後實際可行日期，天津總部一號的租戶與本集團在南寧及廈門開發的辦公大樓的客戶及租戶之間並無存在重疊的情況；及
- 天津唐美乃由其本身的管理及運營團隊運作，且天津唐美具有本身的財務及會計體制，兩者均獨立於本集團。

經計及上述因素，天津唐美並未納入本集團以精簡我們的集團架構。

於2020年、2021年及2022年銷售天津唐美持有的物業所產生的收益總額預期分別為約人民幣60.7百萬元、人民幣75.4百萬元及人民幣80.2百萬元，佔2019年我們收益總額的1.0%以下。鑒於天津唐美的業務性質及規模並不重大，董事認為，天津唐美的業務不可能與本集團構成競爭。儘管如此，我們認為天津唐美與本集團

附註：

- (1) 財務資料乃摘自天津唐美根據中國公認會計原則編製的截至2019年12月31日的未經審核管理賬目。
- (2) 天津唐美截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的財務資料摘自由中國地方核數師根據中國公認會計原則所編製的其經審核賬目，而截至2019年12月31日止年度的財務資料摘自天津唐美截至2019年12月31日根據中國公認會計原則所編製的未經審核管理賬目。

## 與控股股東的關係

的任何潛在競爭可透過(i)本節下文「一 企業管治措施」所披露的我們充足的企業管治措施及(ii)天津星華商與天津唐美訂立的獨家代理協議(詳情乃披露如下)進行管理。

根據天津唐美與天津星華商置業有限公司(「天津星華商」，我們的全資附屬公司)訂立的日期為[●]的獨家代理協議，天津星華商將向天津唐美提供代理服務。根據獨家代理服務協議的安排，本集團將僅負責天津唐美所持物業的持續銷售及出租，而天津唐美自獨家代理服務協議生效起不再從事物業的銷售或出租。根據獨家代理協議，天津星華商將收取物業銷售及出租所得收益總額的若干百分比作為服務費。本集團於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度將收取的服務費總額預期將分別不超過人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.8百萬元。有關更多詳情請參閱「關連交易」。

此外，黃女士已承諾促使天津唐美不會從事其他物業項目開發，因此我們預期天津唐美日後將不會從事其他物業開發項目，故我們認為，天津唐美不可能與本集團構成競爭。

### (b) 廈門福信

廈門福信為在中國成立的公司，並由黃女士控制。我們的執行董事吳迪先生擔任廈門福信的董事長。廈門福信主要在中國從事物業開發及其於1994年1月開始在廈門開發住宅及商業物業，而其所有物業開發項目均於2010年7月完工及／或交付(除下文所述(i)鄰近福信商城的土地；及(ii)31個車位以及八個商業單位外)。

*並無將該業務納入本集團的原因*

#### (i) 鄰近福信商城的一幅地塊

由於地方政府先前批准的鄰近福信商場的一幅總地盤面積為約1,130平方米的地塊(「該地塊」)的建築面積出現變動，截至最後實際可行日期，該地塊並無進行任何建築工作。很大可能無法於短期內取得地方政府發出的有關該地塊的建設工程規劃許可證。於[●]，廈門大唐與Good First Group以及廈門信地(二者皆為廈門福信的股東)及廈門福信訂立協議，據此，一旦廈門福信取得該地塊的建設工程規劃許可證，在中國適用法律法規允許的情況下，廈門大唐獲授優先購買權，可按公允值購買土地。因此，未將該地塊納

## 與控股股東的關係

入本集團乃為尚未獲發建設工程規劃許可證的暫時性安排。鑒於我們[已獲授]優先購買土地的權利，一經獲授建設工程規劃許可證即可進行開發，我們相信廈門福信並未或不大可能與本集團構成競爭。

### (ii) 31個車位及八個商業單位

截至最後實際可行日期，廈門福信仍有總建築面積約1,123.4平方米的31個車位以及總建築面積約576.0平方米的八個商業單位(包括三個辦公單位及五個商舖)未售。31個車位及五間店舖為由廈門福信開發的兩個住宅項目的配套設施，及三處辦公單位屬一幢辦公大樓的獨立物業。兩個住宅項目及辦公大樓的全部其他單位及車位已於往績記錄期開始前出售及交付。廈門福信已承諾日後將委聘本集團向廈門福信提供代理服務，本集團將全權負責餘下車位及商業單位的銷售，並於銷售車位及商業單位所得總收益中收取若干百分比作為服務費。鑒於31個車位及八個商業單位並不重大，董事認為未售車位及商業單位將不會與本集團構成任何重大競爭。

### (c) 廈門信地

廈門信地為在中國成立的公司，分別由福信集團及我們的執行董事吳迪先生擁有95.5%及4.5%。廈門信地於中國從事物業開發。截至最後實際可行日期，其所有物業開發項目均於2005年8月完工並交付(除共15個車位尚未出售外)。廈門信地已承諾日後將委聘本集團向廈門信地提供代理服務，本集團將全權負責餘下車位的銷售，並將於銷售車位所得總收益中收取若干百分比作為服務費。鑒於15個車位並不重大，董事認為未售車位將不會與本集團構成任何重大競爭。

據中國法律顧問告知，根據主管政府機關發出的確認函，於往績記錄期，天津唐美、廈門福信或廈門信地概無發生任何重大不合規事件。

為確保日後將不會存在競爭，控股股東黃女士已以本公司為受益人[訂立]不競爭契據，據此，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式從事任何有關業務，有關詳情，請參閱下文「一 不競爭契據」。

基於上述，董事認為本集團與控股股東之間的競爭水平並不重大。除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成競爭(不論直接或間接)的任何業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。



## 與控股股東的關係

### 我們董事的其他業務

我們的執行董事吳迪先生於廈門歌福斯特及福信集團中擁有權益。下表載列吳先生於廈門歌福斯特及福信集團的股權及彼等各自的業務範圍：

公司名稱	股權架構	業務範圍
廈門歌福斯特 .....	由吳先生間接擁有82%	廈門歌福斯特於福建省廈門市從事物業開發。廈門歌福斯特所開發物業項目已竣工及交付(截至最後實際可行日期的588個配套車位及總建築面積約327平方米的10處商業公寓尚未出售除外)。
福信集團.....	由吳先生直接擁有10%以及由吳先生所控制的一間公司擁有1.96%	福信集團為一間中國投資控股公司。有關詳情請參閱本節上文「— 業務劃分 — 我們的控股股東的其他業務」。

儘管廈門歌福斯特與本集團業務重疊，但經計及(a)廈門歌福斯特所開發物業大部分已竣工並已交付；及(b)吳先生已承諾促使廈門歌福斯特於未來不從事物業開發業務，故董事認為，廈門歌福斯特與本集團之間並無存在重大競爭。

吳先生並無參與廈門歌福斯特的日常運營。有關吳先生於福信集團職位的資料，請參閱本節下文「— 獨立於我們的控股股東 — 管理獨立性」。相反，吳先生作為我們的執行董事，主要專注於本集團的業務運營，負責本集團整體戰略發展及重大業務決策。

吳迪先生作為我們的董事有受信責任，須以符合本公司最佳利益的方式行事。作為董事會的七名成員之一，吳先生無法對董事會行使控制權，亦無權否決任何事宜。為避免潛在利益衝突，誠如章程細則所規定，吳先生(作為我們的董事)不得就批准彼或任何其他聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案進行投票，其亦不得計入出席會議的法定人數。此外，董事認為，我們已制定充足企業管治措施，以監察及管理我們董事的任何潛在利益衝突。有關詳情，請參閱本節下文「— 企業管治措施」。

### 獨立於我們的控股股東

我們相信於[編纂]後，我們可獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

#### 管理獨立性

我們的董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。僅有兩名執行董事(即吳迪先生及張建華女士)為福信集團及其若干附屬公司的董事。吳先生現為福信集團的董事

---

## 與控股股東的關係

---

長，主要負責整體戰略規劃。吳先生自2011年1月起一直負責本集團整體戰略發展及重大業務決策且預期將於[編纂]後投入大部分時間予本集團的日常運營。張女士自2019年10月起並無擔任福信集團任何執行職位，自2011年1月在廈門大唐任職，並一直負責監督本集團人力資源部。本集團與福信集團亦並無存在其他高級管理層成員重疊的情況。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，其規定(其中包括)其必須為本公司的福祉並以符合本公司最佳利益的方式行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將進行的任何交易產生潛在利益衝突，涉及利益關係的董事須於本公司有關董事會會議上就有關交易放棄投票，並且不得計入法定人數。此外，我們設有獨立高級管理層團隊，以獨立於我們的控股股東開展本集團的業務運營。

基於上述理由，董事認為本集團能於[編纂]及[編纂]完成後獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

### 運營獨立性

我們擁有充分的權利，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策及開展有關業務運營，且於[編纂]後亦將如此行事。

### 運營所需牌照

我們持有對我們的業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的利益。

### 客戶渠道

我們主要透過自身的銷售及市場推廣團隊進行自身的銷售及市場推廣工作。本集團擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。

### 經營設施

截至最後實際可行日期，業務運營所必需的所有物業及設施均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 僱員

截至最後實際可行日期，我們的所有全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司及轉介而獨立招聘。

## 與控股股東的關係

### 與控股股東的關連交易

本文件「關連交易」一節載列了本集團與我們的控股股東或彼等的緊密聯繫人在[編纂]後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易都是經公平原則磋商後按一般商業條款釐定。就[編纂]後的收益總額而言，我們預計能夠將與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人進行的持續關連交易總額維持於合理比重。因此，有關持續關連交易預計並不會影響我們的整體運營獨立性。

### 財務獨立性

所有並非產生自日常業務過程中的應付或應收我們的控股股東的貸款、墊款及結餘，將於[編纂]前悉數結算或豁免。所有就本集團的借款而由控股股東提供或提供予控股股東的股份質押及擔保亦將於緊接[編纂]前悉數解除。

此外，我們擁有獨立的內部控制及會計系統、會計及財務部門、用於現金收款及付款的獨立司庫職能以及獨立的第三方融資渠道。因此，我們認為，我們能維持在財務上獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不競爭契據

黃女士已在不競爭契據中向我們[承諾]，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務(其中包括住宅及商業物業開發(統稱「受限制業務」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(我們的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟黃女士及其緊密聯繫人持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者除外。

此外，黃女士[承諾]促使，倘其或其任何緊密聯繫人發現／得悉任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「競爭商業機會」)，其將並將促使其緊密聯繫人將及時以下列方式將該等競爭商業機會轉介予本公司：

- 於30個營業日內書面通知(「要約通知」)本公司，向本公司轉介競爭商業機會，列明所物色的目標公司(如有關)、競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情；
- 於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何利益的董事委員會(「獨立董事會」)批准(任何於競爭商業機會中

## 與控股股東的關係

擁有實際或潛在利益的董事均不得出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席會議)及須放棄表決，且不應計入法定人數)；

- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合本集團的戰略及發展計劃，以及我們業務的整體市況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程；
- 獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知我們的控股股東有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定；
- 倘相關控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭商業機會；及
- 倘相關控股股東爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘黃女士及其各自的緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附有投票權的股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

為推行良好的企業管治常規及提升透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 各控股股東均[已向我們承諾]，其將提供及盡其所能促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 我們將披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定(包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因)，及按照上市規則的規定，在我們的年報內或以向公眾刊發公告的方式對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱進行披露；
- 控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在我們的年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及

## 與控股股東的關係

- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

董事認為，不競爭契據為有效，且足以確保我們的控股股東與本集團間持續的業務劃分，因其將由在物業開發行業及企業管治方面擁有豐富經驗的獨立非執行董事定期進行檢討，且其將於本公司的年報中進行披露，故公眾亦可監督其合規情況。

### 企業管治措施

根據不競爭契據的規定，各控股股東及彼等各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，其完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事認為，本公司已採取足夠的企業管治措施以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何聯繫人於其中持有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席會議的法定人數；
- (b) 持有重大利益的董事須全面披露與我們的任何利益衝突或可能衝突的事宜，且不得參與有關董事或其聯繫人於其中擁有重大利益之事宜的董事會議，除非該董事出席或參與該董事會議乃經多數獨立非執行董事的特別要求；
- (c) 在並無於黃女士或其緊密聯繫人根據不競爭契據向我們介紹的競爭商業機會中擁有實際或潛在利益的董事出席的情況下（惟明確要求出席除外），獨立董事會將負責決定；
- (d) 我們承諾，董事會將由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事以均衡的比例組成。我們已任命獨立非執行董事，且我們認為彼等具有豐富經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」；
- (e) 倘需要，我們將委聘額外的獨立顧問向我們的獨立非執行董事提供建議；

---

## 與控股股東的關係

---

- (f) 我們已成立內部控制機制以識別關連交易，且將會遵守上市規則第十四A章的規定，包括(倘適用)公告、申報及獨立股東批准規定；
- (g) 我們已委聘新百利融資有限公司作為我們的合規顧問，其將為我們提供有關遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)的建議及指導；
- (h) 如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審查任何關連交易，並於我們的年報中確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (i) 獨立非執行董事將按年審查控股股東作出的不競爭承諾以及彼等對該等承諾的遵守情況。

## 關 連 交 易

### 概 覽

根據上市規則第十四A章，董事、主要股東及最高行政人員或我們附屬公司董事、主要股東及最高行政人員（非重大附屬公司董事、主要股東及最高行政人員除外）、於[編纂]前12個月內為董事或我們附屬公司董事的任何人士或任何彼等各自的聯繫人，於[編纂]後將成為本公司的關連人士。因此，我們與該等關連人士於[編纂]後的交易將構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

董事確認，於[編纂]後，本集團與有關關連人士之間將繼續進行下列交易，且該等交易將構成上市規則第十四A章項下的本公司持續關連交易。

### (A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 吳先生提供的個人擔保

我們的執行董事吳迪先生向中國民生銀行（「民生」）就若干貸款（「該等貸款」）為本集團提供個人擔保（「個人擔保」）。有關該等貸款的詳情載列如下：

本集團成員公司(作為借款人)	貸款人	年利率	到期日	截至2019年 12月31日的尚未 償還本金結餘 (人民幣千元)
1 廈門大唐 <sup>(1)</sup>	民生	8.80%	2020年4月13日	480,000
2 天津海匯房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup>	民生	7.50%	2022年3月1日	680,000
3 廈門市大族房地產開發有限責任公司 <sup>(3)</sup>	民生	8.503%	2021年8月7日	350,000
4 漳州唐成房地產有限公司 <sup>(4)</sup>	民生	7.125%	2022年4月23日	436,250
5 廈門京鼎體育文化發展有限公司 (「廈門京鼎」) <sup>(5)</sup>	民生	7.20%	2026年1月14日	560,000
				<b>2,506,250</b>

#### 附註：

- (1) 貸款的所得款項已用於為我們收購天津海匯房地產開發有限公司提供資金。
- (2) 貸款的所得款項已用於為我們的物業開發項目唐晟雅苑提供資金。
- (3) 貸款的所得款項已用於為我們的物業開發項目同安·水雲間提供資金。
- (4) 貸款的所得款項已用於為我們的物業開發項目角美大唐世家提供資金。
- (5) 貸款的所得款項已用於為我們經營商業物業廈門大唐中心提供資金。

鑒於(i)截至最後實際可行日期，福信集團為民生的股東；(ii)吳先生乃由福信集團提名的民生的董事；(iii)民生內部規定，其規定倘股東或其關聯方取得民生授出的融資，則有關股東所提名的董事須提供個人擔保，故吳先生須就民生向福信集團的關聯方所授出的融

## 關 連 交 易

資提供個人擔保，而倘本集團解除該等貸款項下的個人擔保則會違反民生的內部規定。經考慮下列情況以及本集團所採取的措施，我們認為，繼續於[編纂]後提供個人擔保將不會對我們獨立於我們控股股東及／或董事或彼等各自緊密聯繫人經營的能力造成重大影響，理由如下：

- (a) 該等貸款將為我們於[編纂]後唯一由我們的董事提供擔保的債務工具。截至2019年12月31日，該等貸款中尚未償還的金額為約人民幣25億元，佔本集團總債務約32.3%；
- (b) 民生要求吳先生提供個人擔保的唯一原因為吳先生為民生的董事，由借款人的關聯方提名，而並非由於吳先生為我們的執行董事；
- (c) 我們控股股東及彼等各自的緊密聯繫人於[編纂]後概無作出任何擔保。我們能夠在沒有我們控股股東及／或董事或彼等各自的緊密聯繫人的財務協助下，自獨立金融機構獲取融資。例如，於2019年7月1日至2019年12月31日的期間，在並無我們任何控股股東及／或董事或彼等各自的緊密聯繫人提供任何抵押或擔保的情況下，我們已自獨立金融機構獲取並提取貸款融資，本金總額為約人民幣23億元；及
- (d) 並非我們所有借貸均由我們控股股東及／或董事或彼等各自的緊密聯繫人作出抵押或擔保。截至最後實際可行日期，我們有超過人民幣42億元的尚未動用貸款融資，該等融資未由且於[編纂]後將不會由我們控股股東及／或董事或彼等各自的緊密聯繫人作出抵押或擔保。為數人民幣12億元的尚未動用貸款融資包括慣常提取條件，如(i)本公司完成與貸款融資有關的所有法定程序(政府批准、備案及登記)；(ii)負債比率不超過75%；及(iii)流動比率不低於100%。餘下人民幣30億元的尚未動用貸款融資須獲相關銀行信貸政策的批准。

吳先生為我們的執行董事，故其就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，於[編纂]後，吳先生提供的個人擔保將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於本集團無需就吳先生提供的所有個人擔保而提供反擔保，亦無需向吳先生支付任何費用，董事認為個人擔保乃按一般商業條款或對本集團而言屬更佳的條款進行且個人擔保並非以本集團的資產作抵押，故個人擔保將獲豁免遵守上市規則第14A.90條下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## 2. 物業代理服務

於[●]，天津星華商置業有限公司(「天津星華商」)與天津唐美投資有限公司(「天津唐美」)訂立獨家代理協議(「代理協議」)，據此，我們獲授獨家權利為天津唐美開發的若干辦



## 關 連 交 易

公樓宇提供持續的銷售及租賃代理服務（「物業代理服務」），年期自[編纂]起至2022年12月31日止。

就辦公樓宇的持續銷售及租賃代理服務收取的服務費應經公平磋商後釐定，並參考代理協議下物業租金及銷售所得收益。我們一般收取租金所得收益約10%及銷售所得收益約2%分別用作我們的服務費，其乃參考其他獨立第三方供應商就類似服務收取的服務費而釐定，此在現行市況下乃屬正常商業條款。

由於我們將於[編纂]後開始向天津唐美提供物業代理服務，董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，代理協議最高交易金額將分別不超過人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.8百萬元。

於達致上述年度上限時，我們的董事已考慮：(i)已於往績記錄期租賃的物業總建築面積；(ii)天津唐美於往績記錄期已收的歷史銷售金額及租金；(iii)未售的由天津開發的辦公樓宇存貨，可於自2020年起未來兩年進行銷售；及(iv)代理協議下物業的估計售價及租金。

天津唐美由福信集團擁有約66.67%。福信集團由我們控股股東黃女士擁有約51.03%，故天津唐美就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，代理協議項下擬進行的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關代理協議的年度上限的各適用百分比率（不包括利潤比率）按年度基準計算預期將低於0.1%，故有關交易將構成本公司的最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 3. 與福信集團進行的物業租賃

於[●]，廈門京鼎與福信集團（為其本身及代表其附屬公司）訂立物業租賃框架協議（「福信集團租賃框架協議」），年期自[編纂]起至2022年12月31日止。據此，我們同意出租若干物業予福信集團及其附屬公司，總建築面積約為3,453.7平方米，主要用作辦公室。

根據福信集團租賃框架協議將支付的租金應經公平磋商後釐定，並參考於往績記錄期的交易金額及位於類似區域的類似物業的現行市場租金。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，租金總額分別約為人民幣4.2百

## 關 連 交 易

萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣6.9百萬元。租金於截至2019年12月31日止三個年度不斷增加，乃主要由於根據與福信集團訂立的租賃協議租賃的物業的總建築面積增加。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，福信集團租賃框架協議的最高年租將分別不超過人民幣3.7百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣3.7百萬元，經計及於2020年、2021年及2022年將予出租的總建築面積預期較2018年及2019年有所減少。

本集團的獨立物業估值師仲量聯行已審閱福信集團租賃框架協議的條款並確認有關條款乃現行市況下的正常商業條款且協定月租屬公平合理。

於達致上述年度上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期的總年租；及(ii)已租賃物業的當前租金及總建築面積。

福信集團由我們的控股股東黃女士擁有約51.03%，故就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，福信集團租賃框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關福信集團租賃框架協議的年度上限的各項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預期將低於0.1%，故有關交易將構成本公司的小額持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

#### 4. 與上海博盟進行的物業租賃

於[●]，廈門京鼎與上海博盟體育發展有限公司(「上海博盟」)訂立物業租賃框架協議(「上海博盟租賃框架協議」)，年期自[編纂]起至2022年12月31日止。據此，我們同意出租若干物業予上海博盟，總建築面積約為100平方米，主要用作辦公室。

根據上海博盟租賃框架協議將支付的租金應經公平磋商後釐定，並參考位於類似區域的類似物業的現行市場租金。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，上海博盟租賃框架協議的最高年租將分別不超過人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮(i)已租賃物業自2020年起後兩年內的預計租金；及(ii)已租賃物業的當前租金及總建築面積。

上海博盟由執行董事吳迪先生擁有約82%，故就上市規則而言為本公司的關連人士。

## 關 連 交 易

因此，上海博盟租賃框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關上海博盟租賃框架協議的年度上限的各項適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預期將低於0.1%，故有關交易將構成本公司的小額持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### (B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 1. 建築設計服務

於[●]，廈門大唐(為其本身及代表其附屬公司)與廈門營造建築設計有限公司(「廈門設計」)訂立建築設計服務框架協議(「設計服務框架協議」)，據此，廈門設計同意向本集團提供建築設計服務，包括但不限於概念設計、施工文件和景觀設計(「建築設計服務」)，年期自[編纂]起至2022年12月31日止。

我們將努力向至少三間合資格獨立建築設計服務提供商尋求報價，且僅會在廈門設計向本集團提供的建築設計服務的價格及質量與獨立服務提供商提供者相若或更優時，方會委聘其為服務提供商。建築設計服務將收取的服務費應經公平磋商後釐定，並參考公開市場上類似服務的現行市價及廈門設計的預期成本。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，廈門設計提供的建築設計服務的服務費總額分別人民幣3.8百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣0.8百萬元。於2018年，服務費增加的原因主要是(i)需要建築設計服務的項目數目增加及(ii)廈門設計所提供的服務範圍增大。截至2019年12月31日止年度的服務費大幅下降，乃由於有關期間內我們僅有一個項目需要建築設計服務。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，本集團就根據設計服務框架協議將提供的建築設計服務應付的最高年度服務費將分別不超過人民幣4.8百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣10.3百萬元。有關估計乃基於(i)我們委聘廈門設計提供建築設計服務的現有項目數目；(ii)往績記錄期的過往交易額；(iii)須進行建築設計服務的物業的總建築面積；及(iv)經考慮截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年的業務發展計劃後預期需要建築設計服務的項目的增加數目。

## 關 連 交 易

設計服務框架協議為一份框架協議，規定本集團與廈門設計進行關連交易的運作機制。預期本集團與廈門設計會不時及按規定訂立個別的服務協議。每份個別的服務協議將載列廈門設計將向本集團提供的服務範圍。個別的服務協議或僅包含在所有重大方面與設計服務框架協議所載的約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。由於個別的服務協議僅為設計服務框架協議項下擬進行服務的進一步說明，故就上市規則而言，該等協議並無構成新類別的關連交易。

廈門設計由廈門城信設計諮詢有限公司擁有70%，而廈門城信設計諮詢有限公司為廈門信地的全資附屬公司，廈門信地由我們控股股東黃女士間接控制，故廈門設計就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，設計服務框架協議項下擬進行的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

[由於上市規則項下有關設計服務框架協議的年度上限的若干適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預期將高於0.1%但低於5%，故有關交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。]

### 2. 物業管理服務

於[●]，廈門大唐(為其本身及代表其附屬公司)與廈門唐人物業管理有限公司訂立總物業管理服務協議(「總物業管理服務協議」)，據此，我們同意委聘廈門唐人物業管理有限公司及其附屬公司(「唐人集團」)提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為我們擁有的未售物業提供交付前服務及物業管理服務；(ii)驗房及清潔服務；及(iii)樣版間及現場售樓處管理服務(「物業管理服務」)，年期自[編纂]起至2022年12月31日止。

物業管理服務收取的服務費應參考若干因素釐定，包括(i)有關需要物業管理服務的物業開發項目的總建築面積；(ii)預期運營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)或類似服務及類似項目類型的現行市價；及(iii)且應不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，服務費總額分別約為人民幣16.7百萬元、人民幣36.5百萬元及人民幣40.5百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，服務費不斷增加，主要為需要唐人集團提供物業管理服務的項目數目增加。

## 關 連 交 易

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，有關將提供的物業管理服務的最高年度服務費將不超過人民幣66.4百萬元、人民幣92.6百萬元及人民幣121.0百萬元。有關估計乃基於(i)我們已委聘唐人集團提供管理服務的現有物業項目數目；(ii)往績記錄期的過往交易金額；(iii)於2020年將需要交付前服務的新物業的建築面積較2019年有所增加，此乃基於我們截至2020年2月29日將予交付以及由唐人集團管理的物業的建築面積估計。此外，我們估計截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年將需要有關服務的新物業的建築面積將繼續增加；及(iv)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，我們將預售的物業項目數目以及我們將委聘唐人集團提供現場管理服務的展示單位及售樓處的相應數目增加。

總物業管理服務協議為框架協議，規定本集團與唐人集團進行關連交易的運作機制。預計本集團與唐人集團會不時及按規定訂立個別的服務協議。每份個別的服務協議將載列唐人集團將向本公司提供的物業管理服務範圍、本公司將支付的服務費及與該等委聘相關的任何詳細規定。個別的服務協議或僅包含在所有重大方面與總物業管理服務協議所載的約束力原則、指引、條款及條件一致的條文。

唐人集團由我們控制股東黃女士間接控制，故就上市規則而言，唐人集團為本公司的關連人士。因此，總物業管理服務協議項下的交易於[編纂]後將構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下有關總物業管理服務協議的年度上限的各適用百分比率(不包括利潤比率)按年度基準計算預期將高於0.1%但低於5%，故有關交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### (C) 申請豁免

「— (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易構成上市規則項下的持續關連交易，須遵守上市規則項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們[已向聯交所申請]並[已獲聯交所批准]豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的適用規定。

---

## 關 連 交 易

---

### (D) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已且將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)按照公平合理的相應條款，以符合本公司及股東整體利益的方式進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的持續交易的年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### (E) 保薦人意見

獨家保薦人認為，(i)「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已且將會在我們的日常及一般業務過程中，按一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會現時由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括召開股東大會並在股東大會上報告董事會的工作，釐定我們的商業及投資計劃，編製年度財務預算及財務報告，制定利潤分配方案，以及行使章程細則賦予的其他權力、職能及職責。我們[已]與各執行董事訂立服務協議。我們[亦已]與各獨立非執行董事訂立委任書。

下表列示有關董事會及本公司高級管理層成員的若干資料：

### 董事會成員

姓名	年齡	現任職務	加入 本集團之日	獲委任為 董事之日	角色及責任
吳迪先生 . . . .	[54]	執行董事、董事長	2011年 1月22日	2018年 12月14日	負責本集團的整體戰略發展及重大業務決策
郝勝春先生 . .	[45]	執行董事兼總裁	2011年 1月22日	2019年 11月11日	負責協助本集團整體策略發展，負責本集團的運營計劃，管理本集團的日常運營
唐國鐘先生 . .	[45]	執行董事兼 聯席公司秘書	2011年 1月22日	2019年 11月11日	負責本集團證券管理、風險管理及公共關係管理
張建華女士 . .	[67]	執行董事	2011年 1月22日	2019年 11月11日	負責本集團人力資源管理
屈文洲先生 . .	[47]	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的經營及管理提供獨立意見
辛珠女士 . . . .	[51]	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的經營及管理提供獨立意見

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	現任職務	加入 本集團之日	獲委任為 董事之日	角色及責任
譚志才先生 ..	[55]	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責就本集團的經營及管理提供獨立意見

### 高級管理層成員

姓名	年齡	現任職務	加入 本集團之日	獲委任為高級 管理層之日	角色及責任
林瑞焰先生 ..	[48]	副總裁	2011年 1月22日	2011年 1月22日	負責投資管理及財務管理
王緒亭先生 ..	[55]	副總裁	2011年 1月22日	2011年 1月22日	負責行政管理、法務管理及我們商業運營公司的運營
張火金先生 ..	[47]	副總裁	2011年 1月22日	2019年 1月12日	負責我們天津附屬公司的運營
吳欣先生 ....	[52]	董事長助理	2011年 1月22日	2011年 1月22日	負責協助本集團的投資及融資管理
米園園女士 ..	[44]	總裁助理	2011年 1月22日	2016年 1月18日	負責本集團合同造價管理、運營及協助產品開發管理
劉偉平先生 ..	[39]	財務總監兼資金 總監	2011年 7月16日	2017年 7月10日	負責資金管理及協助財務管理

### 執行董事

吳迪先生，[54]歲，於2018年12月14日獲委任為董事，並於2019年11月11日獲委任為董事長並調任為執行董事。吳先生於2011年1月加入本集團，擔任廈門大唐總裁，自此負責本集團的整體戰略發展及重大業務決策。吳先生現任本集團多間附屬公司的董事，包括廈門大唐、漳州大唐及漳州信地。



---

## 董事及高級管理層

---

吳先生在房地產行業具有逾20年經驗。吳先生自2003年1月起為福信集團總裁，及自2016年1月起為福信集團的董事長，及其主要負責整體戰略規劃。自1993年10月起，吳先生一直就職於廈門福信（一間主要於中國從事物業開發的公司，其所有物業開發項目均於2010年7月完工及／或交付（福信商城、31個車位以及八個商業單位除外，有關詳情，請參閱「與控股股東的關係」）。其自2012年6月起為中國民生銀行股份有限公司非執行董事，該公司的A股及H股分別於上海證券交易所（股份代號：600016）及聯交所主板（股份代號：01988）上市。其自2011年1月起為杭州聯合農村商業銀行股份有限公司董事。

吳先生為中國集美大學校董會成員，現任福建省第十三屆人民代表大會代表，且自2007年起一直擔任中國人民政治協商會議（「政協」）廈門委員會委員。吳先生於2017年12月獲委任第二屆福建省民營企業商會名譽會長，於2017年8月獲委任福建省工商聯副會長，及於2012年5月獲委任中國民營經濟國際合作商會主席團主席。

吳先生於1986年7月取得中國廈門水產學院（現稱為集美大學水產學院）漁業機械學士學位，於1998年5月完成中國廈門大學世界經濟研究生課程。其於2014年1月取得中國人民大學經濟學博士學位，此後一直擔任中國人民大學客座教授。吳先生於2005年12月取得福建省人事廳頒發的高級經濟師證書。

吳先生已獲得多項獎勵，表彰其傑出的成就。吳先生於2013年6月獲得福建省人民政府頒發的閩商建設海西突出貢獻獎。其於2013年6月獲得福建省人民政府頒發的福建省非公有制經濟人士捐贈公益事業突出貢獻獎。

吳先生曾為廈門福信新型建材實業有限公司的總經理，因並無按中國法律規定進行年檢，該公司的營業執照於2010年2月17日吊銷。彼進一步確認，截至最後實際可行日期，彼並無面臨任何索償，而彼並不知悉其有任何可能面臨或潛在索償，且概無因取消註冊上述公司而有任何未了結申索或未清償負債。

郝勝春先生，[45]歲，於2019年11月11日獲委任為執行董事，負責協助本集團整體戰略發展，負責本集團的運營計劃，管理本集團的日常運營。郝先生於2011年1月加入本集團，擔任廈門大唐總裁助理，於2013年1月晉升為副總裁，於2014年7月晉升為常務副總裁。郝先生於2015年1月獲委任為本集團總裁。

郝先生在房地產行業具有逾20年經驗。於2003年3月至2011年1月，郝先生在廈門信地工作，最後職務為副總裁，主要負責成本管理、工程技術及營銷業務。於2000年8月至2003年3月，郝先生在南益地產集團有限公司工作，擔任土建工程師，主要負責物業開發項目的

---

## 董事及高級管理層

---

現場管理。於1996年7月至2000年8月，郝先生在中建五局第二建築安裝(湖南)公司工作，最後職務為項目副經理，主要負責項目管理、成本管理及現場施工管理。

郝先生於1996年7月取得中國岳陽大學(現稱湖南理工大學)的工業與民用建築文憑。郝先生於2002年12月取得中國中南大學的建築工程學士學位。郝先生於2003年1月成為中國註冊造價工程師，於2008年2月成為中國註冊一級建造師。郝先生亦於2002年12月取得中國人事部頒發的建築經濟師證書。

唐國鐘先生，[45]歲，於2019年11月11日獲委任為執行董事，主要負責本集團證券管理、風險管理及公共關係管理。唐先生於2011年1月加入本集團，曾任廈門大唐副總裁。

唐先生在房地產行業具有逾20年經驗。於1999年7月至2000年12月，唐先生擔任廈門福信財務部副經理，負責該公司的財務管理。於2001年1月至2011年1月，唐先生在福信集團工作，最後職務為財務總監，主要負責財務管理。

唐先生自2016年12月擔任廈門市工商聯(總商會)副會長及自2016年12月為上海市廈門商會副會長。唐先生自2013年6月起至2019年5月擔任廈門市外商投資企業協會常務理事，並自2019年6月起擔任該協會副會長。

唐先生於1996年7月取得中國廈門大學審計學士學位，於1999年7月取得該校會計碩士學位，於2005年7月取得該校會計博士學位。唐先生於1998年12月成為中國註冊會計師協會會員並於2001年6月起成為中國註冊稅務師。其亦於2005年5月取得福建省人事廳頒發的高級會計師證書。

唐先生曾為河南福信裝飾工程有限公司的董事，因並無按中國法律規定進行年檢，該公司的營業執照於2005年12月31日吊銷。彼進一步確認，截至最後實際可行日期，彼並無面臨任何索償，而彼並不知悉其有任何可能面臨或潛在索償，且概無因取消註冊上述公司而有任何未了結申索或未清償負債。

張建華女士，[67]歲，於[2019年11月11日]獲委任為執行董事，負責本集團人力資源管理。張女士於2011年1月加入本集團，曾任廈門大唐副總裁，並於2016年1月成為廈門大唐董事。

張女士在房地產行業具有逾25年經驗。張女士亦自1995年5月至2019年10月擔任福信集團副總裁，主要負責公司人力資源管理。張女士於1993年12月至2011年1月擔任廈門福信的副總經理兼董事。

## 董事及高級管理層

於2007年12月至2016年11月，張女士擔任廈門市思明區商會副會長，自2016年11月起擔任名譽會長。張女士自2007年7月起為中國集美大學校友會理事。

張女士於1986年7月取得中國福建省廣播電視大學黨政幹部專修科文憑。張女士於2005年12月取得福建省人事廳頒發的高級經濟師證書。

### 獨立非執行董事

屈文洲先生，[47]歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。屈先生現任中國廈門大學金圓研究院院長、管理學院教授以及工商管理教育中心主任。

屈先生於2005年開始任職中國廈門大學副教授，並於2007年成為教授。

屈先生現任或曾任以下上市公司的獨立非執行董事或獨立董事：

服務期間	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職務
自2019年8月起....	福耀玻璃工業集團股份有限公司	生產浮法玻璃、汽車玻璃及建築玻璃	聯交所 (股份代號：3606)	獨立非執行董事
自2018年9月起....	招商局蛇口工業區控股股份有限公司	工業園區、社區及郵輪產業的開發及運營	深圳證券交易所 (股份代號：001979)	獨立董事
自2015年3月起....	廣東寶麗華新能源股份有限公司	新能源發電	深圳證券交易所 (股份代號：000690)	獨立董事
自2016年1月起....	融信中國控股有限公司	物業開發	聯交所 (股份代號：3301)	獨立非執行董事
2013年12月至 2019年7月.....	洲際油氣股份有限公司	油氣勘探及開發	上海證券交易所 (股份代號：600759)	獨立董事
2016年7月至 2019年7月.....	福建七匹狼實業股份有限公司	服裝設計及製造	深圳證券交易所 (股份代號：002029)	獨立董事

## 董事及高級管理層

服務期間	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職務
2011年9月至 2017年12月 .....	福建廣生堂藥業 股份有限公司	原料藥生產	深圳證券交易所 (股份代號：300436)	獨立董事
2010年8月至 2018年9月 .....	明發集團(國際) 有限公司	物業開發	聯交所 (股份代號：846)	獨立非執行董事
2010年4月至 2016年5月 .....	深圳萊寶高科技 股份有限公司	研發及生產中小 尺寸平板顯示器 上游材料	深圳證券交易所 (股份代號：002106)	獨立董事

屈先生自2003年11月起為中國註冊會計師協會會員，自2004年11月起為特許金融分析師協會授權的特許金融分析師。

屈先生於1995年7月、1999年7月、2001年7月及2003年7月分別取得中國廈門大學數學系應用數學專業學士學位、金融碩士學位、工商管理MBA學位及金融博士學位。

辛珠女士，[51]歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事。辛女士主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。

辛女士於會計行業及上市公司的執行管理方面擁有逾15年經驗。自2001年2月至2006年2月，辛女士就職於廣東粵海控股集團有限公司(一間從事基建開發、製造業及房地產的公司)，其擔任的最後職位為集團財務部副總經理以及其附屬公司深圳金威啤酒集團有限公司的財務總監，負責集團的財務管理和ERP信息化建設。自2006年2月起至2008年6月，彼就職於物業開發商合生創展集團有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：754)，其擔任的最後職位為副總裁，主要負責財務管理、融資及資金管理。自2008年7月起至2014年6月，彼就職於物業開發商中國奧園集團股份有限公司(前稱中國奧園地產集團股份有限公司，聯交所主板上市公司，股份代號：3883)，其兼任的最後職位為執行董事兼執行副總裁，主要負責財務管理、資金管理及內部審計。彼於中國奧園集團股份有限公司任職期間亦涉及土地收購的審閱、討論及決策。自2014年7月至2015年3月，彼擔任龍光地產控股有限公司(聯交

---

## 董事及高級管理層

---

所主板上市公司，股份代號：3380)的財務總監，主要負責融資。自2018年6月起，彼亦為康希諾生物股份公司(聯交所主板上市公司，股份代號：6185，一間從事疫苗開發、製造及銷售的公司)的獨立非執行董事。

辛女士於1990年7月獲得中國人民大學會計學士學位，並於1999年12月獲得新西蘭奧克蘭商學院(Auckland Institute of Studies)工商管理碩士學位。辛女士於1996年2月成為中國註冊會計師及於2010年1月成為澳洲註冊會計師公會會員。

譚志才先生，[55]歲，於[●]獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

譚先生擁有約32年會計及財務經驗。彼自1987年8月至1991年4月就職於畢馬威會計師事務所，其最後職位為審計主管。彼自1991年5月至1992年7月擔任高聲電子實業有限公司的會計經理，並自1992年12月至1994年7月擔任Applied Electronics (OEM) Limited的會計副經理。自1994年8月至2015年11月，其就職於聯交所上市科，其最後職位為IPO交易、上市及監管事務部的副總裁。自2015年11月至2017年10月，其擔任建銀國際金融有限公司質量及風險控制部總監。自2018年2月至2018年9月，其為普頓資本有限公司的負責人。其自2018年9月起擔任Eric Chow & Co.(與通商律師事務所聯營)的公司融資總監。自2019年8月起，譚先生為新力控股(集團)有限公司(一間於聯交所主板上市的物業開發商，股份代號：2103)的獨立非執行董事。

譚先生於1987年7月取得香港浸會學院會計榮譽學位並於2002年12月取得澳洲堪培拉大學工商管理碩士學位。其分別於1995年10月及2000年10月成為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。譚先生自2003年至2008年為ACCA香港分會委員。

除上文所披露者外，緊接本文件日期前三年內，概無董事擔任上市公司的任何其他董事職務。

除上文所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，概無與董事有關的資料須根據上市規則第13.51(2)條第(b)至(v)段披露或與任何董事有關的任何其他事項需提請本公司股東注意。

### 高級管理層

我們的高級管理層負責我們業務的日常經營及管理。

---

## 董事及高級管理層

---

**林瑞焰先生**，[48]歲，於2015年1月獲委任為我們的副總裁，主要負責投資管理及財務管理。

林先生在房地產行業具有逾15年經驗。林先生於2011年1月加入本集團，擔任財務總監，後於2015年1月晉升為副總裁。加入本集團前，林先生於2008年6月至2011年1月在廈門信地工作，先後擔任廈門信地財務副總監、財務總監及總裁助理，主要負責財務管理。自2002年11月至2008年6月，林先生就職於福信集團，最後職位為會計部經理，主要負責公司會計管理。

林先生於1992年7月取得中國集美財政專科學校會計文憑。其於2007年12月取得中國福州大學會計畢業證書。林先生於1999年12月獲得中國註冊會計師資格，並於2004年6月成為中國註冊稅務師。林先生亦於2009年5月取得福建省人事廳頒發的高級會計師證書。

**王緒亭先生**，[55]歲，於2011年1月加入本集團，擔任副總裁，自此負責行政管理、財務管理及我們商業運營公司的運營。

自1994年5月至1998年7月，王先生於廈門福信擔任辦公室主任，主要負責廈門福信的內部管理及公共關係。自1998年8月至2011年1月，王先生在廈門信地工作，最後職務為副總裁，主要負責其運營管理、公共關係、產品開發及營銷。

王先生於1986年7月取得中國廈門水產學院(現稱為集美大學水產學院)漁業機械學士學位，並於2006年6月取得福建省人事廳頒發的高級工程師證書。

**張火金先生**，[47]歲，於2019年1月獲委任為我們的副總裁，負責我們天津附屬公司的運營。

張先生於2011年1月加入本集團，擔任我們福建區域公司的總經理助理，後於2014年7月晉升為我們廈門城市公司的副總經理，並於2017年7月晉升為我們廈門城市公司的常務副總經理。張先生於2018年1月獲委任為我們漳州城市公司的總經理，並於2019年1月晉升為本集團副總裁。加入本集團前，張先生於2008年8月至2011年8月擔任廈門華天隆集團(主要從事物業開發的公司)總裁助理及高級主任，負責項目設計、工程及成本控制。於2005年7月至2008年1月，張先生在廈門信地工作，擔任技術部副經理，主要負責設計管理。於1994年6月至2000年6月，張先生擔任雲霄縣建設局設計院結構設計師，負責結構設計及管理。

---

## 董事及高級管理層

---

張先生於1994年7月取得中國福州大學建築工程學士學位。張先生於2008年4月取得廈門市人事局頒發的高級工程師證書。張先生分別於2000年9月及2004年9月成為中國二級註冊建築師及一級註冊結構工程師。

吳欣先生，[52]歲，於2020年1月獲委任為本集團董事長助理，負責協助本集團的投資及融資管理。

吳先生於2011年1月加入本集團，擔任總裁助理，主要負責投資管理及商業物業管理。吳先生於2015年1月至2020年1月擔任本集團副總裁，負責本集團的投資管理。加入本集團前，吳先生於2001年12月至2011年1月在廈門信地工作，最後職務為廈門信地董事長助理，負責投資管理。

吳先生於1989年7月取得中國廈門大學金融學學士學位。吳先生於2014年1月取得廈門市公務員局頒發的經濟師證書。

米園園女士，[44]歲，於2016年1月獲委任為總裁助理。其負責本集團合同造價管理、運營及協助產品開發管理。

米女士於2011年1月加入本集團擔任合同造價部總經理，於2014年7月擔任本集團成本總監兼合同造價部總經理，自2016年1月起一直擔任總裁助理。加入本集團前，米女士於2002年7月至2011年1月在廈門信地工作，最後職務為成本副總監兼合同造價部總經理，負責合同造價控制及採購管理。自1996年8月至2002年6月，米女士相繼於中國建設銀行股份有限公司安徽省蚌埠市及安慶市分行任職。

米女士於1996年7月取得中國安徽建築工業學院(現稱安徽建築大學)的建築工程學士學位。其亦於2007年8月取得福建省人事廳頒發的高級工程師證書，並於2000年10月取得安徽省人事廳頒發的註冊造價工程師證書。

劉偉平先生，[39]歲，自2017年7月起獲委任為我們的財務總監兼資金總監，負責資金管理及協助財務管理。

劉先生於2011年7月加入本集團，擔任西南區域公司總經理助理，後於2015年1月晉升為南寧城市公司副總經理，後於2016年8月晉升為本集團資金總監，並於2017年7月晉升為我們的財務總監兼資金總監。加入本集團前，劉先生於2005年4月至2008年4月擔任福信集團資

---

## 董事及高級管理層

---

金部總經理助理，主要負責融資管理。於2008年4月至2011年7月，劉先生擔任福信集團董事會辦公室主任助理。

劉先生於2002年7月取得中國遼寧石油化工大學經濟學學士學位，於2005年6月取得中國廈門大學經濟學碩士學位。劉先生於2009年2月取得廈門市公務員局頒發的經濟師證書。

### 聯席公司秘書

唐國鐘先生，[45]歲，於2019年11月11日獲委任為我們的聯席公司秘書。有關更多詳情，請參閱上文「一董事會」。

吳詠珊女士，42歲，於2019年11月11日獲委任為我們的聯席公司秘書之一。吳女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司之助理副總監，負責向上市公司提供公司秘書工作協助。彼於公司秘書領域擁有逾10年專業經驗，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員工會資深會員。

### 董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並向該等委員會指派不同職責，該等委員會協助董事會履行職責及監督本集團活動的特定方面。

### 審核委員會

本集團已於[●]遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)第C.3段成立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即屈文洲先生、辛珠女士及譚志才先生，均為獨立非執行董事。屈文洲先生為審核委員會主席及具適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責為(i)審閱及監督本集團的財務報告程序及內部控制制度、風險管理及內部審計；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能分配的其他職責。

### 薪酬委員會

本集團已於[●]遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即辛珠女士、屈文洲先生及張建華女士。辛珠女士為薪酬委員會主席。



---

## 董事及高級管理層

---

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及審閱有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬方案條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標和宗旨，審批績效薪酬。

### 提名委員會

本集團亦已於[●]遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即吳迪先生、譚志才先生及辛珠女士。吳迪先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為(i)定期審閱董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會組成的任何建議變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

### 企業管治

本公司深明在本集團管理架構及內部控制程序中融入良好的企業管治要素以建立有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所載守則條文。本公司認為，董事會應包括執行董事及獨立非執行董事的均衡組成，使董事會具有較強的獨立元素，從而可以有效地作出獨立判斷。

### 董事會多元化

本公司深明擁有多元化董事會的好處。本公司已採納董事會多元化政策，目標是按照本集團不時的情況實現董事會成員中適當的多元化程度。總而言之，我們的董事會多元化政策規定，在考慮提名及委任董事時，在提名委員會協助下，董事會將考慮各種多元化角度，包括但不限於技能、知識、專業經驗及資格、文化及教育背景、年齡、性別及候選人預計可能為董事會作出的貢獻，以更好地服務本公司的需要及發展。董事會所有委任將基於優點作出，候選人將按照客觀標準進行考慮，並計及為董事會帶來的多元化好處。

---

## 董事及高級管理層

---

[編纂]後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保該政策持續有效，我們將每年在企業管治報告中披露該政策或其概要。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以袍金、薪金及福利、住房補貼、退休金計劃供款以及以股為基礎的薪酬的形式自本集團收取薪酬。截至2019年12月31日止三個年度各年，支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金及福利、住房補貼及退休金計劃供款以及以股份為基礎的薪酬)分別約人民幣3.6百萬元、人民幣37.2百萬元以及人民幣26.5百萬元。除上文所披露者外，截至2019年12月31日止三個年度各年，本集團任何成員公司概無已付或應付董事的任何其他款項。

截至2019年12月31日止三個年度各年，支付予五名最高薪人士的基本薪金、住房補貼、其他補貼、實物利益及以股份為基礎的薪酬總額分別約人民幣4.3百萬元、人民幣38.0百萬元及人民幣27.5百萬元。

截至2019年12月31日止三個年度各年，我們並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為吸引彼等加入我們或於加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期已放棄或同意放棄收取任何酬金。

根據當前有效的安排，截至2020年12月31日止年度董事的酬金總額(包括袍金、薪金及福利、住房補貼、退休金計劃供款以及以股份為基礎的薪酬)估計不超過約人民幣33.2百萬元。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於[編纂]後聽取薪酬委員會的推薦意見，而薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事的時間承擔及職責以及本集團的業績。

### 合規顧問

遵照上市規則第3A.19條，我們已委任新百利融資有限公司為合規顧問，以向本公司提供顧問服務。預計合規顧問將(其中包括)在以下情況下以適當的謹慎及技巧向本公司提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- 我們擬運用[編纂]所得款項的方式與本文件所詳述者不同，或本集團的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及

---

## 董事及高級管理層

---

- 聯交所就我們股份價格或交易量的不尋常波動向我們作出查詢。

委聘任期將於[編纂]開始，並於我們就我們於[編纂]後首個完整財政年度的財務業績發佈年報之日結束，該委聘可經雙方協定而延期。

## 主要股東

就董事所知，緊接[編纂]及[編纂]完成前及緊隨其後(並無計及任何因[編纂]獲行使而可予發行的股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份)，以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上的附有投票權的已發行股份中擁有權益：

股東名稱／姓名	權益性質	截至本文件日期及 緊接[編纂]及 [編纂]完成前持有 的股份 <sup>(1)</sup>				緊隨[編纂]及[編纂] 完成後持有的股份 <sup>(1)(5)</sup>	
		數目	概約 百分比	數目	概約 百分比		
Dynasty Cook. . . . .	實益擁有人	[727,273]股(L)	[72.73]%	[編纂]股(L)	[編纂]%		
Dynasty Cayman <sup>(2)</sup> . . . . .	受控法團權益	[727,273]股(L)	[72.73]%	[編纂]股(L)	[編纂]%		
福信香港 <sup>(2)</sup> . . . . .	受控法團權益	[727,273]股(L)	[72.73]%	[編纂]股(L)	[編纂]%		
Good First BVI <sup>(2)</sup> . . . . .	受控法團權益	[777,879]股(L)	[77.79]%	[編纂]股(L)	[編纂]%		
黃女士 <sup>(2)(3)</sup> . . . . .	受控法團權益	[777,879]股(L)	[77.79]%	[編纂]股(L)	[編纂]%		
美地 <sup>(4)</sup> . . . . .	實益擁有人	[212,121]股(L)	[21.21]%	[編纂]股(L)	[編纂]%		
吳迪先生 <sup>(4)</sup> . . . . .	受控法團權益	[212,121]股(L)	[21.21]%	[編纂]股(L)	[編纂]%		

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) Dynasty Cook (i)由Dynasty Cayman擁有41.67%，而Dynasty Cayman分別由福信香港及Good First BVI擁有70%及30%；及(ii)由福信香港擁有58.33%。福信香港由Good First BVI全資擁有，Good First BVI由黃女士全資擁有的公司。根據證券及期貨條例，各Dynasty Cook、Dynasty Cayman、福信香港、Good First BVI及黃女士被視為於Dynasty Cook擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (3) 福嘉由Good First BVI全資擁有，而Good First BVI由黃女士全資擁有。根據證券及期貨條例，Good First BVI及黃女士各自被視為於福嘉擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (4) 美地由吳迪先生全資擁有。根據證券及期貨條例，吳迪先生被視為於美地擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 倘[編纂]獲悉數行使，則各Dynasty Cook、Dynasty Cayman、福信香港、Good First BVI、黃女士、美地及吳迪先生擁有的實益權益將分別為約[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]。

除本文件所披露者外，董事概不知悉於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及任何因[編纂]獲行使而可予發行的股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份)，任何人士將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接於本公司10%或以上的附有投票權的已發行股份中擁有權益。董事亦概不知悉於往後日期造成本公司控制權有所變動的何安排。

## 股 本

以下為緊接[編纂] (不計[編纂]獲行使或根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份) 及[編纂] (假設[編纂]並無獲行使) 完成前及緊隨上述完成後本公司法定及已發行及將予發行列為繳足或入賬列為繳足之已發行股本的說明：

	<u>面值</u> (美元)
法定股本：	
[5,000,000,000] 股每股面值0.01美元的股份	[50,000,000]
已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足的股份	
[1,000,000] 股截至本文件日期已發行的股份	[10,000]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂] 股總計</u>	<u>[編纂]</u>

### 假設

上表假設[編纂]成為無條件，且股份乃根據[編纂]及[編纂]而發行。上述情況並未計及根據[編纂]獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份或我們根據授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份(如下文所述)。

### 地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將與本文件所提及已發行或將予發行的所有股份享有同等權利，尤其是，將悉數享有就本文件日期後的記錄日期所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(惟根據[編纂]享有的權益除外)。

### 發行及配發新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，授予董事發行、配發及處理本公司股本中股份的一般授權，已發行股本總數不得超過：

- (1) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數20% (不包括根據[編纂]獲行使或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事的購回股份的一般授權所購回的股份總數(倘有)。

除根據該一般授權而獲授權發行的股份外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排，或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行、配發或處理股份。

---

## 股 本

---

該一般授權將於以下時間(以最早時間者為準)前一直有效：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案修訂或撤銷有關授權之日。

有關該一般授權的進一步資料載於本文件附錄五「法定及一般資料 — A.有關本公司的其他資料 — 3.我們股東於[●]通過的書面決議案」一節。

### 購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，授予董事一般授權以行使本公司所有權力購回股份總數不超過於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不包括根據[編纂]獲行使或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)已發行股份總數10%的股份。

該授權僅與於聯交所或股份上市且獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所並按照上市規則進行的購回有關。有關相關上市規則概要的更多詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料 — A.有關本公司的其他資料 — 6.本公司購回本身證券」一節。

一般授權將於以下時間(以最早時間者為準)前一直有效：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案修訂或撤銷有關授權之日。

有關該一般授權的更多資料載於本文件附錄五「法定及一般資料 — A.有關本公司的其他資料 — 3.我們股東於[●]通過的書面決議案」一節。

### 購股權計劃

根據日期為[●]的股東書面決議案，我們有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃主要條款概要的更多詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」一節。

## 股 本

---

### 須舉行股東大會及類別大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，每股股份均與其他股份享有相同權利。

就公司法而言，法律規定獲豁免公司無需舉行股東大會或類別大會。股東大會或類別大會乃根據公司的組織章程細則規定舉行。因此，本公司將根據章程細則規定舉行股東大會，有關概要載於本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

## 財務資料

閣下在閱讀以下有關我們綜合財務資料的討論及分析時，應連同本文件附錄一會計師報告所載隨附附註一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本文件附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與該等前瞻性陳述所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本文件「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準闡述。

### 概覽

我們為中國綜合性物業開發商，專注於在選定經濟區域開發住宅及商業物業。我們已將業務擴展至主要中國四大經濟區，包括海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區及長江中游經濟區。2019年，按綜合實力<sup>(1)</sup>計，我們在中國房地產TOP10研究組<sup>(2)</sup>發佈的中國房地產百強企業榜單中位列第74位。我們為若干本地物業市場的領先企業。2020年，按綜合實力<sup>(1)</sup>計，我們獲中國房地產產業協會及中國房地產測評中心<sup>(2)</sup>評定為中國房地產開發企業500強第88名。2018年及2019年，按合約銷售額<sup>(3)</sup>計，我們分別獲克而瑞評選為漳州市區排名首位及第三位的物業開發商。於2018年及2019年，按合約銷售額<sup>(3)</sup>計，我們獲克而瑞評選為南寧三大物業開發商之一。

我們主要從事開發住宅物業，面向具有首套房或首套及第二套改善型住房需求的客戶。我們亦開發商業物業，包括辦公樓宇、酒店、購物中心及其他，我們相信商業物業將有助豐富我們的收入來源。我們持有部分商業物業，作長期投資用途。

#### 附註：

- (1) 綜合實力乃由中國房地產產業協會及中國房地產測評中心使用七個主要因素進行評定，包括經營規模、盈利能力、風險管理、增長潛力、經營業績、創新能力及社會責任。七個主要因素均從各個方面或基於多個指標進行評估，如資產總值及已售總建築面積。
- (2) 中國房地產測評中心由中國房地產及住宅研究會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院及新浪網技術中國有限公司共同設立。
- (3) 克而瑞於評定南寧排名過程中使用的合約銷售額乃基於我們於我們參與的物業項目中持有的股權比例計算，而漳州的合約銷售額乃基於我們營運的全部物業項目中持有全部股權計算，而不論我們是否擁有全部物業權益或透過合營企業或聯營公司共同擁有其中部分。



## 財務資料

截至2020年2月29日，我們擁有82個由我們的附屬公司、合營企業及聯營公司開發且處於不同開發階段的物業開發項目。

- 截至2020年2月29日，我們擁有59個由我們的附屬公司開發且處於不同開發階段的物業開發項目，估計總建築面積約為7.1百萬平方米，包括(i)可供出售或出租的已竣工物業，總建築面積約0.7百萬平方米，(ii)開發中物業，總建築面積約4.3百萬平方米及(iii)持作未來開發的物業，估計總建築面積約2.1百萬平方米；及
- 截至2020年2月29日，我們應佔由合營企業及聯營公司開發的物業項目的估計總建築面積約為1.8百萬平方米，包括(i)可供出售或出租的已竣工物業，我們應佔總建築面積約5,324平方米，(ii)開發中物業，我們應佔總建築面積約1.3百萬平方米及(iii)持作未來開發的物業，我們應佔估計總建築面積約0.6百萬平方米。

我們將成功主要歸因於我們獨特的物業設計、標準化的物業開發流程、靈活的土地收購方式及審慎的財務政策。隨著我們擴展中國市場，上述因素均可令我們再次取得成功及提高品牌價值。我們的三個住宅物業系列，即大唐果系、世家系及印象系，分別面向首次購房者、首次改善型購房者及二次改善型購房者。每個系列具有獨特的定位，可基於特定需求為當地客戶定制。視客戶喜好及當地市場的建築歷史而定，我們亦會挑選不同的中式設計元素並將其融入至我們的物業設計當中。我們已就我們的物業設計榮獲各種獎項及認可。大唐臻觀於2018年榮獲Property Guru授予的「最佳住宅室內設計獎」。廈門同安•水雲間於2017年榮獲廈門報業傳媒集團、廈門文廣傳媒集團及廈門晚報授予的「廈門地產奧斯卡年度宜居獎」。

我們已確立的市場地位，加之廣泛的土地儲備、物業開發運營流程及管理能力使我們過去得以快速增長並取得經濟回報。我們的收益由2017年的人民幣4,019.3百萬元增加至2019年的人民幣8,108.0百萬元，複合年增長率約為42.0%。我們的純利由2017年的約人民幣413.2百萬元增加至2019年的人民幣627.4百萬元，複合年增長率為23.2%。

### 呈列基準

本公司於2018年12月14日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據本文件「歷史、重組及集團架構 — 重組」所披露的重組，本公司成為本集團旗下公司的控股公司，而廈門大唐的管理層及最終擁有人並無變更。本公司於重組前並無從事任何其他業務。因此，因重組而產生的本集團被視為廈門大唐及其附屬公司的延續，本集團的資產及負債按廈門大唐及其附屬公司於所有呈列期間的財務報表內的賬面值確認及計量。

## 財務資料

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況曾受到並將繼續受到多項因素所影響，當中多項因素超出我們的控制。有關更多詳情，請參閱「風險因素」。若干主要因素包括但不限於下列：

#### 中國經濟增長及房地產市場狀況

中國經濟增長、城市化及可支配收入增加已成為住宅及商業物業的市場需求增長的主要推動力。現時，房地產行業極度依賴整體經濟增長，尤其是，我們經營或擬經營所在的城市及地區對我們的銷售及盈利能力尤為重要。因此，該因素將繼續對我們業務及經營業績造成重大影響。此外，我們的經營業績主要受限於中國房地產市場的表現，尤其是在我們經營所在的城市及地區的住宅及商業物業的供需以及中高端住宅物業的價格走勢。出現任何國家或地區經濟衰退或房地產市場（尤其是我們經營所在的城市及地區）衰退會對我們業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與中國有關的風險 — 我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響」及「風險因素 — 與中國有關的風險 — 中國國家及地區經濟及我們的業務可能受到自然災害、戰爭或恐怖主義及流行病等超出我們控制範圍的因素的不利影響」。

#### 監管環境及影響中國房地產行業的措施

我們的業務曾受到並將繼續受到中國監管環境的影響，當中尤其包括中國政府就物業開發及相關行業所採納的政策及措施。近年來，中國政府已實施一系列措施遏制經濟增長的速度，尤其是在房地產市場過熱的情況下。中國政府不時調整或引入宏觀經濟政策，以透過調控（其中包括）土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭及稅收，從而鼓勵或限制物業行業的發展。中國政府為監控貨幣供給、信貸可用性及固定資產所採取的措施亦對我們業務造成直接影響。中國政府可能推出影響我們獲得資本的途徑及為房地產開發取得融資的方式的舉措。中國有關房地產行業的監管措施將繼續影響我們的業務。有關中國相關法律法規的更多詳情，請參閱「風險因素 — 與房地產行業有關的風險」及「監管概覽」。

#### 收益及產品組合

我們的收益主要源自銷售我們開發的物業。我們亦提供建築服務，且保留小部分物業作為投資物業以賺取租金收入。此外，我們來自酒店運營及其他服務（其包括提供管理服務、體育館運營及其他）的收益有限。因此，我們的經營業績（尤其包括我們的毛利率）以及經營所得現金來源及金額於不同期間有所差異並可能出現重大差異，視我們銷售物業、建築服務、租金收入、酒店服務及其他收益的組合情況而定。

## 財務資料

就我們銷售物業所得收益而言，由於我們在物業控制權在某個時間點轉移至客戶時確認銷售物業所得收益，故我們的收益主要取決於我們的物業銷量、平均售價及向買家交付已售物業的時間。我們的物業銷量及交付已售物業的時間視我們物業的建築進度及我們進行銷售物業時所獲得的市場反應而定。銷售物業所得收益基於我們物業的交付而波動，因此不同期間可能大不相同。就提供建築服務所得收益而言，我們參考特定建築服務合約的完成情況，隨時間確認收益，而特定建築服務合約的完成情況乃根據截至報告期末各合約所產生的實際成本佔估計總成本的百分比的基準進行評估。我們的收益或會因項目組合、項目完工時間及確認開發物業中單位預售所得收益的時間而波動。儘管我們通常於某個特定期間從事多個項目且該等項目可能處於不同完工階段，但我們的若干項目為大型項目，故需要大量時間方可完工。因此，即使假設市場對我們物業或服務的需求保持在穩定水平，我們可供出售的物業數目或服務合約的數目於不同期間有重大差異。

### 物業開發、預售及交付的時間

由於土地收購、建築成本以及土地供應方面需要大量資金，因此，開發商於任何特定期間可承接的物業項目數量有限。於預售開始前，開發一項物業項目可能花費數月乃至數年，取決於項目規模及難度，而直至物業交付予客戶時，方就有關項目確認收益。因此，我們確認收益的能力可能會受物業開發進度、物業的市場需求及物業銷售時機等因素的影響而有所波動。因此，我們在任何特定期間的現金流量及經營業績僅反映客戶前段時間作出的決策，可能並不完全表示我們在此期間的實際經營業績。此外，中國物業市場的週期性會影響土地收購、開發規劃及物業銷售的最佳時機。該種週期性加上完成項目及銷售物業所需的時間及法定期限，可能會使我們的經營業績受到不同時期的大幅波動影響。亦請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們物業銷售的時間及物業開發項目進度可能令我們的經營業績在各期間有所波動，因而難以預測我們未來的財務表現」。此外，施工延遲、監管審批及其他程序亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。預售時間受我們內部安排以及中國相關法律法規所規限。各個城市的相關預售規定不一，一個項目的預售所得款項須用作其開發資金。由於已產生成本、預售所收取現金以及確認收益的時間不同，我們的經營業績過去反覆不定，並可能會於未來繼續維持該狀態。

### 建築成本

我們的銷售成本的主要部分之一乃建築成本。建築成本受若干主要建築材料如鋼材及水泥價格影響。若干建築材料乃由我們承包商生產。我們通常會在我們的建築合約上訂

---

## 財務資料

---

明該等建築材料的品牌及質量要求。我們大多數建築合約中訂明，倘有關材料的市場價格浮動超出一定限值，合約價格將予以調整，因而我們將承擔或享受有關價格超出或低於該範圍所帶來的風險或益處。僅當我們能夠提高我們物業的價格時，我們方可將建築材料成本增加部分轉嫁予我們的客戶，因此倘我們無法將價格提高至足以蓋過任何成本增加的水平，我們將就此承擔建築材料價格波動的風險。

### 能否以合理的成本收購合適土地

土地收購成本(包括地價)是我們物業開發項目銷售成本的主要部分之一。在很大程度上，我們的持續增長及盈利能力取決於我們能否以合理的成本收購能夠帶來可觀回報的合適土地，而能夠帶來可觀回報則取決於多項因素，包括土地收購方法、地塊的位置及時間，以及我們在某個地區或城市面臨的競爭情況。於往績記錄期，我們透過相關政府機關組織的掛牌出讓流程、拍賣及公開招標等途徑，以合營企業及聯營公司方式與第三方業務夥伴合作，或收購持有土地使用權的公司的股權向第三方收購物業項目用地。由於中國經濟持續發展及對商品房的需求依然相對旺盛，我們預期物業開發商之間的競爭將會加劇。

此外，中國政府制定的土地供應政策及實施措施有可能進一步加劇競爭，從而增加土地收購成本。為參與公開招標、拍賣及掛牌出讓程序，我們須先支付一般佔相關土地實際成本一大部分的按金，並通常須根據相關法規在簽訂土地出讓合同後一年內結清地價，從而加快了我們支付土地收購成本的時間進度並對我們的現金流量造成重大影響。隨著經濟持續增長，普遍預期中國地價將繼續上升，而房地產市場仍然為國家最受關注市場之一，從而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。然而，我們可不時與第三方業務夥伴合作收購地塊，或通過收購持有土地使用權的公司的股權收購地塊。有關土地收購方式可令我們發揮業務夥伴的競爭力，減少初期投資投入。

### 可獲融資及融資成本

融資為物業開發的重要資金來源。於往績記錄期，我們主要通過內部預售物業所得現金流量，以及外部融資如銀行借款以及信貸融資向我們的經營撥付資金。中國政府不時施加的貨幣政策可能會對我們取得資金及融資成本造成影響。我們亦極易受到中國人民銀行所採納的限制銀行借貸的任何法規或措施影響，尤其是該等有關限制房地產開發商取得銀行融資的能力的法規或措施。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行頒佈的基準借貸利率掛鉤，我們預計任何基準借貸利率的提高將增加我們的借款成本。

## 財務資料

未來，我們將不時通過接觸國際及國內資本市場獲取更多資金，以多元化我們的籌資來源、獲取足夠運營資本以及支持我們的業務拓展。融資成本的任何增加將對我們盈利能力及經營業績造成負面影響，可獲融資將影響我們能否開展我們物業開發活動，而這將對我們經營業績造成不利影響。

### 土地增值稅

出售或轉讓中國國有土地使用權、建築及其附帶設施的所有收入須按物業的增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。物業的增值部分乃通過自銷售所得款項總額減與物業開發有關的成本以及若干其他可扣除款項計算。請參閱「監管概覽—稅項規例—土地增值稅」。於往績記錄期，我們評估我們預付款項及估計土地增值稅負債間的差額。於2017年、2018年及2019年，我們分別錄得土地增值稅開支人民幣199.3百萬元、人民幣258.9百萬元及人民幣550.3百萬元。計提土地增值稅撥備須我們管理層運用大量判斷及估計，而我們無法向閣下保證相關稅務機關將同意我們就撥備目的計算土地增值稅負債的基準，或有關撥備將足以涵蓋相關稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅責任。於此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能會受到重大不利影響。

### 我們投資物業的公允值

物業價值受(其中包括)租金收入、可資比較物業的供需、經濟增長率、利率、通貨膨脹、政治及經濟發展、建築成本以及物業開發時間影響。根據仲量聯行所編製的估值，我們的投資物業於各財務報表日期按公允值於綜合財務狀況表中呈報為非流動資產，且將投資物業的公允值變動記錄於我們的綜合全面收入表。物業估值涉及行使專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準或假設或由另一獨立合資格專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則我們投資物業的公允值可能或高或低。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得投資物業價值分別為人民幣1,463.6百萬元、人民幣1,413.0百萬元及人民幣1,550.5百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們錄得我們的投資物業公允值收益分別為人民幣99.9百萬元、人民幣101.3百萬元及人民幣42.2百萬元。往績記錄期內我們投資物業的公允值出現波動，其於日後可能根據現行物業市場狀況持續波動。我們的投資物業公允值變動產生的收益或虧損可能對我們的溢利產生重大影響。任何我們的投資物業公允值減少將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，除非投資物業以與估值相似的代價出售，否則有關投資物業的公允值增加將不予變現及不會為我們產生任何現金流入。因此，我們的盈利能力可能會在投資物業公允值增加而流動資金狀況沒有相應提高的情況下得到提升，反之亦然。我們無法向閣下保證，類似於往績記錄期所確認的投資物業公允值水平能夠在未來持續。

## 財務資料

下表說明於往績記錄期已竣工投資物業的公允值分別對租金及資本化率的假設變動的敏感度：

輸入數據的假設變動	已竣工投資物業的公允值變動					
	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
租金						
5% .....	59,070	4.7	36,230	4.4	59,720	4.3
0% .....	—	0.0	—	0.0	—	0.0
-5% .....	(60,250)	(4.8)	(36,290)	(4.4)	(59,820)	(4.3)
資本化率						
5% .....	(40,720)	(3.2)	(23,070)	(2.8)	(43,120)	(3.1)
0% .....	—	0	—	0.0	—	0.0
-5% .....	41,900	3.3	24,150	3.0	43,520	3.1

下表說明於往績記錄期在建投資物業的公允值對估計建築成本的假設變動的敏感度：

輸入數據的假設變動	在建投資物業的公允值變動					
	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
估計建築成本						
5% .....	(11,100)	(5.4)	(25,890)	(4.3)	(6,570)	(4.5)
0% .....	—	0.0	—	0.0	—	0.0
-5% .....	11,550	5.7	27,000	4.5	6,630	4.5

### 若干重大會計政策以及會計估計及判斷

#### 重大會計政策

我們已確認對我們編製財務報表而言為重要的若干會計政策。我們的重大會計政策對了解我們的財務狀況及經營業績極為重要，有關詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註3。我們的重大會計政策包括(其中包括)：

#### 收益確認

收益按我們日常業務活動中於中國銷售物業及提供服務所收取或應收取代價的公允值計量。當收益數額能可靠地計量時，我們會確認收益。

#### 銷售物業

資產的控制權轉移至客戶時確認收益。資產的控制權可於一段時間內或一個時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律。倘我們履約並無創造可供我們替代使用的資產，且我們有權就至今已完成的履約部分收取款項，則資產的控制權於一段時間內轉移。倘資

---

## 財務資料

---

產的控制權於一段時間內轉移，則參考履約責任的完工進度於整個合約期間內確認收益。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

在釐定交易價格時，如融資成份重大，我們將會根據融資成份來調整承諾代價金額。

就於一個時間點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約而言，於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且我們當前有權收取款項及可能收取代價時確認收益。

### 建築服務

就建築服務而言，倘我們的履約行為製造或改良一項在被製造或改良時受客戶控制的資產或在建工程，故我們可參考某項交易的完成情況，隨時間履行履約責任及確認收益，而交易的完成情況乃根據截至報告期末所產生的實際成本佔各合約估計成本總額的百分比的基準進行評估。

### 租金收入

經營租賃的租金收入按直線基準於相關租期在損益確認。

### 酒店服務

酒店服務所得收益於提供相關服務的會計期間確認。

### 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

### 持作出售的已竣工物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本或可變現淨值的較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

### 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

---

## 財務資料

---

開發中物業動工興建時，相關物業會分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建築期預期將超出一般運營週期完成。一般運營週期通常約為三年。

### 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)是持作出租以賺取租金或資本增值或以上兩個目的，而非我們佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及適用的借貸成本，其後按公允值列賬。公允值變動於損益呈列。

倘持作出售的已竣工物業或開發中物業項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉讓日期的賬面值與公允值之間的差額應於損益確認。

### 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常運營週期內)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產，反之則列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為就於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常運營週期內)到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，反之則列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 借款

借款初步按公允值扣除已產生的交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額採用實際利率法於借款期間於全面收益表內確認。

設立貸款融資時支付的費用於有可能提取部分或全部融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘並無證據顯示有可能提取部分或全部融資，則有關費用將撥充資本作流動資金服務的預付款項，並於融資相關期間攤銷。



## 財務資料

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時，借款從資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非我們有無條件權利將負債的結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

### 即期及遞延所得稅

#### 即期所得稅

即期所得稅根據我們附屬公司及聯營公司運營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。我們就受適用稅務規則詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款作出撥備。

#### 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與於綜合財務報表的賬面值之間的暫時差額，使用負債法悉數計提遞延所得稅。然而，倘於初始確認商譽時產生遞延稅項負債，則不予以確認。倘遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)時初步確認資產或負債，而在交易時既不影響會計亦不影響可課稅損益，則同樣不予以入賬。遞延所得稅基於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時應用。

與以公允值計量的投資物業相關的遞延稅項負債乃假設該物業可透過出售而悉數收回予以釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅款項可動用暫時差額及虧損時予以確認。

並無就海外業務投資之賬面值與稅基之間的暫時差額進行確認遞延稅項負債及資產，我們可控制暫時差額的撥回時間，且該差額不會於可預見未來撥回。

倘有可依法行使的權利以抵銷即期稅項資產與負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則遞延稅項資產與負債可予以抵銷。倘實體有可依法行使的權利以抵銷且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則即期稅項資產與稅項負債可予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目有關則除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

## 財務資料

### 採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號以及香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入以及香港財務報告準則第16號租賃分別於2018年1月1日、2018年1月1日及2019年1月1日或之後開始的年度生效，可提前採納。因此，我們已於往績記錄期貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

#### 對我們財務狀況及表現的影響

香港財務報告準則第9號「金融工具」取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」就有關金融資產及金融負債確認、分類及計量、金融工具終止確認、金融資產減值及對沖會計的條文。

香港財務報告準則第9號規定須根據預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備，而香港會計準則第39號則要求根據已產生模型確認有關減值撥備。倘香港會計準則第39號於整個往績記錄期應用，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的純利將增加／(減少)人民幣7.2百萬元、人民幣(12.1)百萬元及人民幣2.1百萬元，此乃由於按攤銷成本計量的金融資產的減值撥備減少／增加。

採用香港財務報告準則第9號亦影響綜合資產負債表內按公允值計入損益的金融資產的分類。我們投資於漳州大成房地產開發有限公司(一間非上市中國物業開發公司)及其附屬公司，可變量回報與該等兩間公司財務表現掛鉤。請參閱「一若干綜合資產負債表項目的說明 — 按公允值計入損益的金融資產」。倘香港會計準則第39號於整個往績記錄期應用，則於2017年、2018年及2019年12月31日分別為人民幣153.2百萬元、人民幣176.6百萬元及人民幣200.8百萬元按公允值計入損益的金融資產會以可供銷售金融資產呈列。

香港財務報告準則第15號取代過往收益準則香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

根據香港財務報告準則第15號，為獲取合約而產生的增量成本可撥充資本並於合約成本內確認，並隨後於相關收益確認時攤銷。然而，倘於整個往績記錄期應用香港會計準則第18號，則該等資產不符合資格確認為收益，並須於已產生時支銷。截至2017年、2018年及2019年12月31日，根據香港財務報告準則第15號確認的與預售佣金有關的合約成本分別約為人民幣134.5百萬元、人民幣202.1百萬元及人民幣223.7百萬元。

採用香港財務報告準則第15號亦規定於綜合資產負債表中單獨呈列合約資產及合約負債。倘於整個往績記錄期應用香港會計準則第11號，則截至2017年、2018年及2019年12月31日分別約人民幣128.1百萬元、人民幣179.9百萬元及人民幣57.2百萬元與我們因提供建築服務產生的未開票金額(當一段時間內確認的收入超過向客戶收取的款項)有關的合約資產將會於合約工程進行時確認。此外，倘於整個往績記錄期應用香港會計準則第18號，截至

## 財務資料

2017年、2018年及2019年12月31日，在提供建設服務及物業預售期間客戶提供的墊款分別產生的合約負債人民幣7,908.0百萬元、人民幣11,478.4百萬元及人民幣13,273.4百萬元將呈列為於客戶收取的墊付按金。

採用香港財務報告準則第16號對本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日的綜合資產負債表的影響並不重大。

我們已於往績記錄期貫徹採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。倘我們於截至2017年12月31日止年度並無應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度並無應用香港財務報告準則第16號，則對我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的財務報表的估計影響如下：

年內溢利／(虧損)淨額	尚未採納 香港財務 報告準則 第9號、 第15號或 第16號的金額	採納 香港財務 報告準則 第9號的影響	採納 香港財務 報告準則 第15號的影響	採納 香港財務 報告準則 第16號的影響	呈報金額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
截至2017年12月31日止年度 ...	360,428	7,178	45,725	(170)	413,161
截至2018年12月31日止年度 ...	549,681	(12,097)	50,720	(141)	588,163
截至2019年12月31日止年度 ...	636,336	2,144	(10,935)	(132)	627,413

權益總額	尚未採納 香港財務 報告準則 第9號、 第15號或 第16號的金額	採納 香港財務 報告準則 第9號的影響	採納 香港財務 報告準則 第15號的影響	採納 香港財務 報告準則 第16號的影響	呈報金額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
截至2017年1月1日 .....	368,070	1,686	17,799	(346)	387,209
截至2017年12月31日 .....	575,443	8,864	63,524	(516)	647,315
截至2018年12月31日 .....	1,295,137	(3,233)	114,244	(657)	1,405,491
截至2019年12月31日 .....	2,982,862	(1,089)	103,309	(789)	3,084,293

## 財務資料

### 若干綜合全面收入表項目的說明

下表載列我們於所示年度的綜合全面收入表概要。下文所示歷史業績未必能夠反映任何未來期間的預期業績。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收益	4,019,267	5,495,610	8,108,026
銷售成本	(3,052,884)	(3,970,317)	(5,922,653)
毛利	966,383	1,525,293	2,185,373
銷售及營銷開支	(170,051)	(263,814)	(444,185)
行政開支	(212,247)	(354,099)	(454,868)
投資物業的公允值收益	99,894	101,272	42,205
金融及合約資產減值 (虧損)／撥回淨額	9,571	(16,129)	2,858
其他收入	27,865	33,276	39,152
其他開支	(6,151)	(28,313)	(35,575)
其他收益—淨額	16,212	122,715	86,971
經營溢利	731,476	1,120,201	1,421,931
融資收入	12,788	19,504	25,539
融資開支	(35,667)	(38,811)	(48,466)
融資開支—淨額	(22,879)	(19,307)	(22,927)
分佔聯營公司及合營企業業績	45,137	(17,292)	8,860
所得稅前溢利	753,734	1,083,602	1,407,864
所得稅開支	(340,573)	(495,439)	(780,451)
年內溢利	<b>413,161</b>	<b>588,163</b>	<b>627,413</b>
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人	424,056	683,632	710,256
非控股權益	(10,895)	(95,469)	(82,843)
	<b>413,161</b>	<b>588,163</b>	<b>627,413</b>

### 收益

於往績記錄期，我們的收益包括主要來自銷售物業的收益及在少數情況下，來自其他業務的收益，主要包括(i)提供建築服務，(ii)租金收入，(iii)提供酒店服務及(iv)其他。下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收益的組成部分。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
銷售物業	3,403,180	84.7	5,230,625	95.2	7,772,380	95.9
提供建築服務	534,765	13.3	204,008	3.7	218,621	2.7
租金收入	42,036	1.0	35,277	0.6	40,622	0.5
提供酒店服務	19,205	0.5	—	—	34,782	0.4
其他 <sup>(1)</sup>	20,081	0.5	25,700	0.5	41,621	0.5
總計	<b>4,019,267</b>	<b>100.0</b>	<b>5,495,610</b>	<b>100.0</b>	<b>8,108,026</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 其他主要包括提供管理服務、經營體育館及其他服務(主要包括由我們代表租戶及總承包商向水電提供商墊付的水電費)。

## 財務資料

### 銷售物業所得收益

銷售物業所得收益已佔並預期繼續佔我們總收益的大部分。我們遵照行業慣例，根據中國監管預售的法律法規，在某個項目或階段完工之前開始該項目或該項目階段中物業單位的預售。我們一般在物業開發階段與客戶訂立預售協議。銷售物業所得收益於客戶於已竣工物業符合銷售或預售協議中所訂明的交付要求後接獲已竣工物業的實質擁有權或業權時予以確認。自預售物業向客戶收取的所得款項於我們的綜合財務報表中合約負債入賬。

我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及平均售價以及該等物業的市場需求。我們經營所在的物業市場狀況因不同時期而有所變化，並受中國整體以及我們經營所在的地區及／或城市的經濟、政治及監管發展態勢影響。於往績記錄期，我們已交付建築面積於不同時期會有所波動，視項目規模及其開發階段而定。已售物業平均售價亦於不同時期會有所波動，視不同類型的物業以及我們所開發及售出物業項目所在地區及城市的售價而定。有關該等因素或會對我們經營業績造成的影響的進一步詳情，請參閱上文「影響我們經營業績的主要因素」。

於往績記錄期，我們銷售物業所得收益整體上漲，主要由於有關期間所交付的總建築面積及每平方米平均售價總體增加。

我們交付的總建築面積由2017年的495,336平方米增加至2019年的761,363平方米。該增加乃主要歸因於(i)京津冀經濟區的天津物業所交付的總建築面積增加，由2017年的約69,221平方米增至2019年的約253,144平方米，及(ii)海西經濟區的漳州物業所交付總建築面積增加，由2017年的約177,091平方米增至2019年的約226,193平方米，及長江中游經濟區(我們於2018年進入該市場)長沙的交付總建築面積有小幅提升。

每平方米平均售價總體上漲，由2017年的人民幣6,870元增加至2019年的人民幣10,209元，主要受所交付的住宅物業每平方米平均售價總體上漲所帶動，由2017年的人民幣6,416元增加至2019年的人民幣10,781元。2018年交付的住宅物業的每平方米平均售價較2017年乃有所上升，主要歸因於2018年交付以下物業(i)漳州的熊貓墅，其主要面向高端客戶且每平方米平均售價為人民幣13,490元，及(ii)天津的唐雅苑，其位居市中心附近的黃金地段且每平方米平均售價為人民幣11,060元。熊貓墅及唐雅苑產生之總收入佔2018年物業銷售總收入約53.3%。2019年交付的住宅物業的每平方米平均售價較2018年乃有所上升，主要歸因於2019年交付以下物業(i)漳州的漳州大唐印象，其每平方米平均售價為人民幣14,550元，(ii)漳州的名門印象，其每平方米平均售價為人民幣15,948元，及(iii)天津的比松花園，其每平方米平

## 財務資料

均售價為人民幣12,333元，此通常由當時市況向好及上述物業位置優越所致。漳州大唐印象、名門印象及比松花園產生之總收入佔2019年物業銷售總收入約54.8%。

於往績記錄期我們取得快速增長，主要歸因於下列因素：

- *我們的策略性擴張及市場定位。*我們分別自2011年及2013年起深深扎根於漳州及南寧。我們於早期進入該兩個市場使我們更熟悉當地市況及相關政策，與客戶及／或供應商建立了更為牢固的關係，且更為重要的是，為我們提供了競爭優勢，以相對優惠的價格物色並取得漳州及南寧大量的土地儲備。我們於漳州及南寧的成功亦為我們進一步鞏固於該兩市的市場地位奠定了堅實的基礎，同時，我們通過收購項目公司繼續於其他發展條件良好且經濟回報潛力高的城市及經濟區擴張業務。遵循我們的擴張策略，我們於2015年年末及2018年分別進入天津及長沙市場，將市場覆蓋範圍擴展至京津冀經濟區及長江中游經濟區。有關詳情請參閱「業務 — 業務優勢 — 綜合性物業開發商，在中國選定區域具有穩固地位」。
- *我們以優惠價格物色合適地塊的能力。*於往績記錄期，我們採用多元化的土地收購渠道，包括土地競標、收購擁有地塊的項目公司及視乎當時市況與其他房地產開發商成立合營企業。我們評估當地市況，並考慮擴張策略以調整我們的土地收購策略及方法。因此，我們能夠以優惠價格收購位置優越的合適地塊，此部分導致了往績記錄期我們的住宅物業每平方米平均售價相對較高。舉例而言，漳州的漳州大唐印象、天津的比松花園及唐雅苑以及南寧的南寧總部一號各自均位於各自城市的熱門商業及住宅區的黃金地段。有關詳情請參閱「業務 — 業務優勢 — 優質土地儲備及多元化土地收購方式」。
- *我們豐富的行業經驗、標準化的物業開發流程及提供特色設計的可靠能力。*我們提供滿足客戶不同需求及喜好的優質產品的能力助力我們提高品牌知名度，並使我們從中國其他物業開發商中脫穎而出，幫助我們實現了優惠的售價。舉例而言，我們成功開發漳州的熊貓墅並於2018年就該物業項目取得了相對較高的每平方米平均售價。有關詳情請參閱「業務 — 業務優勢 — 提供設計獨特、面向客戶且可提升「大唐」品牌旗下住宅物業價值的產品」。

我們的市場定位、擴展策略、對市場及客戶需求的深入了解以及強大的物業項目開發能力不僅於往績記錄期助力我們快速增長，亦為我們未來的持續增長奠定了堅實的基礎。

## 財務資料

截至2020年2月29日，我們通過附屬公司持有估計總建築面積約為2.1百萬平方米的特作未來開發物業，其主要位於海西經濟區及北部灣經濟區及周邊城市。我們計劃且我們已於往績記錄期付諸實踐，加快物業開發步伐並通過管理我們所有物業項目的整體發展規劃開始建設相關物業項目。我們認為我們的業務擴展策略涉及四個選定經濟區，即海西經濟區、北部灣經濟區及周邊城市、京津冀經濟區及長江中游經濟區，加之豐富的物業開發經驗及可靠的往績記錄與我們經營所在城市或地區建立的成熟品牌相結合，將繼續助力我們如期成功開始建設及銷售以及交付物業。

### 按地區劃分的收益

下表載列我們於所示年度各地區所產生的收益及各地區所交付的建築面積：

	截至12月31日止年度											
	2017年			2018年			2019年					
	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價	收益	已交付 建築面積	平均售價
(人民幣 千元)	%	(平方米)	(人民幣 千元)	%	(平方米)	(人民幣 千元)	%	(平方米)	(人民幣 千元)	%	(平方米)	(人民幣 千元)
<b>海西經濟區</b>												
廈門 <sup>(1)</sup> .....	9,669	0.3	2,300	4,203	2,886	0.1	661	4,365	10,370	0.1	3,053	3,396
漳州.....	1,183,911	34.8	177,091	6,685	930,991	17.8	80,132	11,618	3,253,638	41.9	226,193	14,384
小計.....	1,193,580	35.1	179,391	6,654	933,878	17.9	80,793	11,559	3,264,008	42.0	229,246	14,238
<b>北部灣經濟區及周邊城市</b>												
南寧.....	1,657,850	48.7	243,856	6,798	2,204,497	42.1	310,700	7,095	1,648,754	21.2	267,830	6,156
小計.....	1,657,850	48.7	243,856	6,798	2,204,497	42.1	310,700	7,095	1,648,754	21.2	267,830	6,156
<b>京津冀經濟區</b>												
天津.....	524,579	15.4	69,221	7,578	2,033,174	38.9	196,032	10,372	2,676,097	34.4	253,144	10,571
小計.....	524,579	15.4	69,221	7,578	2,033,174	38.9	196,032	10,372	2,676,097	34.4	253,144	10,571
<b>長江中游經濟區</b>												
長沙.....	—	—	—	—	59,076	1.1	7,654	7,718	180,256	2.3	10,841	16,627
小計.....	—	—	—	—	59,076	1.1	7,654	7,718	180,256	2.3	10,841	16,627
<b>其他<sup>(2)</sup></b>												
小計.....	27,172	0.8	2,868	9,474	—	—	—	—	3,266	0.0	302	10,831
<b>總計</b> .....	<b>3,403,180</b>	<b>100.0</b>	<b>495,336</b>	<b>6,870</b>	<b>5,230,625</b>	<b>100.0</b>	<b>595,179</b>	<b>8,788</b>	<b>7,772,380</b>	<b>100.0</b>	<b>761,363</b>	<b>10,209</b>

#### 附註：

- (1) 廈門物業每平方米平均售價自2017年起較廈門其他期間的每平方米平均售價相對較低，主要由於自2017年起廈門交付的建築面積主要為車位。
- (2) 其他包括貴陽、南昌、西安及重慶。

## 財務資料

### 按物業類型劃分之收益

下表載列於往績記錄期我們按物業類型劃分的銷售物業收益：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	已確認 銷售物業 收益 (人民幣 千元)	所交付 總建築 面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方 米) 人民幣元)	已確認 銷售物業 收益 (人民幣 千元)	所交付 總建築 面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方 米) 人民幣元)
			毛利率 (%)			毛利率 (%)
住宅物業.....	2,750,239	428,631	6,416	4,206,749	468,871	8,972
商業物業.....	592,340	47,977	12,346	893,063	85,586	10,435
車位.....	60,601	18,728	3,236	130,813	40,722	3,212
總計/整體.....	<b>3,403,180</b>	<b>495,336</b>	<b>6,870</b>	<b>5,230,625</b>	<b>595,179</b>	<b>8,788</b>
			<b>26.3</b>			<b>28.3</b>
				<b>7,772,380</b>	<b>761,363</b>	<b>10,209</b>
						<b>27.4</b>



---

## 財務資料

---

誠如上述，自2017年至2019年，我們銷售物業所得收益整體上升，主要由於該等年度已交付的總建築面積及每平方米平均售價總體均有所增加。

2017年商業物業每平方米平均售價高於2018年同期，主要乃由於南寧總部一號若干租賃空間交付所致，其每平方米平均售價相對較高，乃其位於南寧熱門商業區的黃金地段所致。商業物業每平方米平均售價自2018年至2019年有所上升，乃主要由於我們於漳州的漳州大唐印象及天津的比松花園兩個商業物業的交付，主要因為彼等分別位於漳州及天津的黃金地段。

車位每平方米平均售價於2017年至2018年維持相對穩定。車位每平方米平均售價自2018年至2019年有所上升，乃主要由於漳州大唐印象車位的交付，其車位於預售時以較其他住宅物業車位更高的每平方米平均售價售出所致。

---

## 財務資料

---

### **提供建築服務所得收益**

提供建築服務所得收益主要指我們為多個地方政府建造安置房所得收益。我們基於根據相關合約的建築進程確認合約收益。於往績記錄期，提供建築服務所得收益全面減少，主要歸因於2016年及2017年，我們提供建築服務的三個南寧安置房項目大部分竣工（即南寧大唐盛世一期和二期、龍崗大唐世家及龍崗大唐果）。於2018年及2019年，我們若干安置房項目（即五象大唐果、南寧大唐天悅及福州的大唐•書香雅築）分別已落成，其規模小於上述三處我們主要於2016年及2017年提供服務的物業。請參閱「業務—安置房建造」。

### **租金收入所得收益**

租金收入所得收益指出租若干由我們持有的物業所得收入。租金收入所得收益由2016年至2017年有所增加，主要由於2017年收購廈門大唐中心等若干商業物業所致。租金收入所得收益自2017年至2018年有所減少，主要由於該物業項目的其他部分在進行施工工程，我們左岸商業廣場的租約於2018年末終止所致。我們錄得的租金收入自2018年至2019年有所增加，主要由於2019年南寧大唐天城一期和二期若干商業空間的租賃所致。

### **提供酒店服務所得收益**

於2016年及2017年，我們經營重慶一間第三方擁有的酒店。由於我們決定開發及經營我們的自有酒店，故我們於2017年停止經營於重慶的酒店。於2019年，我們的廈門大唐景蘭酒店及南寧叢悅酒店開始運營。於2019年，我們錄得自廈門大唐景瀾酒店與南寧叢悅酒店所得收益分別為人民幣27.3百萬元及人民幣7.5百萬元。

### **其他收益**

我們亦自為一家第三方物業開發商提供管理服務而賺取小部分收益，經營廈門一間體育館所得收益及自我們的租戶收取的水電費，而有關費用由我們向水電提供商墊付。其他收益自2016年至2019年整體增加，主要原因為經營體育館所得收益增加及因業務規模擴大，我們代表租戶及總承包商墊付的水電費增加所致。

## 財務資料

### 銷售成本

我們的銷售成本包括以下各項的銷售成本：(i)銷售物業，(ii)提供建築服務，(iii)租金收入，(iv)酒店服務及(v)其他。於往績記錄期，我們的銷售成本的絕對金額持續增加，主要由於我們已竣工並交付的住宅物業項目數量增加所致。下表載列於所示年度我們銷售成本的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業的成本	2,507,951	82.2	3,752,486	94.5	5,641,213	95.2
提供建築服務的成本	508,027	16.6	193,808	4.9	207,690	3.5
租金收入的成本	319	0.0	349	0.0	362	0.0
酒店服務的コスト	19,346	0.6	—	—	34,989	0.6
其他成本	17,241	0.6	23,674	0.6	38,399	0.7
<b>總計</b>	<b>3,052,884</b>	<b>100.0</b>	<b>3,970,317</b>	<b>100.0</b>	<b>5,922,653</b>	<b>100.0</b>

### 銷售物業成本

下表載列於所示年度有關我們銷售物業成本明細及我們銷售物業成本的若干其他數據：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>銷售物業的成本</b>						
土地使用權成本	1,198,607	47.8	1,922,124	51.2	3,032,568	53.8
建築成本	1,007,941	40.2	1,555,767	41.5	2,203,588	39.1
資本化利息	161,393	6.4	203,657	5.4	340,987	6.0
稅項及其他徵費	140,010	5.6	70,938	1.9	64,070	1.1
<b>總計</b>	<b>2,507,951</b>	<b>100.0</b>	<b>3,752,486</b>	<b>100.0</b>	<b>5,641,213</b>	<b>100.0</b>

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	平均售價(人民幣元)	6,870.4	8,788.3
已售每平方米的平均成本(人民幣元) <sup>(1)</sup>	5,063.1	6,304.8	7,409.4
平均成本佔平均售價的百分比	73.7%	71.7%	72.6%
已售每平方米的平均土地			
收購成本(人民幣元) <sup>(2)</sup>	2,420	3,229	3,983
平均土地收購成本佔平均售價的百分比	35.2%	36.7%	39.0%

附註：

- (1) 指我們銷售物業的平均成本，按某一年度的物業銷售成本的總和除以該年度已交付總建築面積計算所得。
- (2) 指我們銷售物業的平均土地收購成本，按某一年度的土地使用權成本除以該年度已交付總建築面積計算所得。

### 土地使用權成本

土地使用權成本包括與收購佔用、使用及開發土地的權利相關的成本、主要就政府出讓土地產生的地價及就股權或地塊收購所支付的款項。該等項目成本受多項因素影響，如相關物業的地點、安置流程、地區物業市場狀況、土地收購的時間、項目的容積率、收購方式及中國規例的變動。

## 財務資料

下表載列有關我們土地使用權成本的敏感度分析，說明於所示年度我們的使用權成本提高或降低5%對我們的所得稅前溢利產生的影響。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(除百分比外，以人民幣千元計)		
<b>稅前溢利增加／(減少)</b>			
如每平方米的土地使用權成本			
降低5% .....	59,930	96,106	151,628
佔稅前溢利的百分比 .....	8.0%	8.9%	10.8%
如每平方米的土地使用權成本			
提高5% .....	(59,930)	(96,106)	(151,628)
佔稅前溢利的百分比 .....	(8.0)%	(8.9)%	(10.8)%

### 建築成本

建築成本與項目設計及建造的成本有關，包括建築材料成本及勞工成本。我們的建築成本受多項因素影響，包括所建設物業的類型及地理狀況或建築材料成本及勞工成本的類型及金額。

下表載列有關我們建築成本的敏感度分析，說明於所示年度我們的建築成本提高或降低5%對我們的所得稅前溢利產生的影響。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(除百分比外，以人民幣千元計)		
<b>稅前溢利增加／(減少)</b>			
如每平方米的建築成本			
降低5% .....	50,397	77,788	110,179
佔稅前溢利的百分比 .....	6.7%	7.2%	7.8%
如每平方米的建築成本			
提高5% .....	(50,397)	(77,788)	(110,179)
佔稅前溢利的百分比 .....	(6.7)%	(7.2)%	(7.8)%

### 資本化利息

資本化利息與我們直接歸屬於建設特定項目的部分融資成本有關。並未直接歸屬於項目開發的融資成本列為支出，並在其產生期間在我們的綜合損益表內入賬列作融資成本。

### 稅項及其他徵費

稅項及其他徵費主要包括營業稅及附加費。2017年後稅項及其他徵費減少乃主要由於中國政府的稅項法規變動所致。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業.....	895,229	26.3	1,478,139	28.3	2,131,167	27.4
提供建築服務.....	26,738	5.0	10,200	5.0	10,931	5.0
租金收入.....	41,717	99.2	34,928	99.0	40,260	99.1
提供酒店服務.....	(141)	(0.7)	—	—	(207)	(0.6)
其他.....	2,840	14.1	2,026	7.9	3,222	7.7
總計.....	<b>966,383</b>	<b>24.0</b>	<b>1,525,293</b>	<b>27.8</b>	<b>2,185,373</b>	<b>27.0</b>

### 銷售物業的毛利及毛利率

下表載列我們按物業類型劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業.....	585,703	21.3	1,071,433	25.5	1,863,974	27.1
商業物業.....	298,249	50.4	390,373	43.4	233,095	39.3
車位.....	11,277	18.6	16,333	12.5	34,098	11.8
總計.....	<b>895,229</b>	<b>26.3</b>	<b>1,478,139</b>	<b>28.3</b>	<b>2,131,167</b>	<b>27.4</b>

自2017年至2018年，我們的毛利率有所增長，主要由於：(i)提供建築服務所得收益貢獻由2017年的13.3%降至2018年的3.7%，其毛利率較低，通常為5.0%。提供建築服務所得收益貢獻下降主要由於(i)我們提供建築服務的安置房建築面積減少；及(ii)物業銷售毛利率由2017年的26.3%增長至2018年的28.3%，主要由於2018年交付毛利率相對較高的若干住宅物業所致，如面向高端客戶的漳州的熊貓墅，其錄得毛利率約為48.3%，佔同年銷售物業所得收益總額約16.2%。

我們的毛利由2018年的27.8%輕微下降至2019年的27.0%，此乃主要由於物業銷售的毛利率自2018年的28.3%下跌至2019年的27.4%，主要由於2019年交付的商業物業的銷售毛利率較2018年有所下跌，此乃主要由於2018年交付若干高毛利率的商業物業（如龍崗大唐果及龍崗大唐世家，由於該等兩個物業項目的土地收購成本較低，彼等各自的毛利率分別約為64.6%及70.5%，合共佔同年物業銷售收益總額的約6.8%）；而此已由2018年至2019年銷售住

## 財務資料

宅物業增加之毛利率部分抵銷，該抵銷主要因2019年交付的若干住宅物業(如漳州大唐印象，其位於漳州的黃金地段且得益於該物業預售當時漳州的市況向好)的毛利率相對較高。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括：(i)營銷及廣告成本，(ii)僱員福利開支，(iii)銷售佣金，(iv)與管理我們的預售活動中所用的售樓處及／或展銷廳有關的物業管理開支，(v)折舊及攤銷，(vi)招待費及(vii)其他開支。下表載列於所示年度我們的銷售及營銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
營銷及廣告成本	65,988	38.8	93,602	35.5	164,033	36.9
銷售佣金	26,294	15.5	56,444	21.4	102,014	23.0
僱員福利開支	31,573	18.6	49,248	18.7	90,756	20.4
物業管理開支	15,985	9.4	26,662	10.1	42,602	9.6
折舊及攤銷	28,317	16.6	34,656	13.1	38,342	8.7
招待費	665	0.4	1,550	0.6	2,255	0.5
其他	1,229	0.7	1,652	0.6	4,183	0.9
<b>總計</b>	<b>170,051</b>	<b>100.0</b>	<b>263,814</b>	<b>100.0</b>	<b>444,185</b>	<b>100.0</b>

### 行政開支

我們的行政開支主要包括：(i)僱員福利開支，(ii)物業管理、辦公及差旅開支，(iii)折舊及攤銷，(iv)專業服務，(v)招待費，(vi)維護成本；(vii)[編纂]開支，(viii)短期租賃付款，及(x)其他。下表載列於所示年度我們的行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
僱員福利開支	80,477	37.9	172,841	48.8	232,593	51.1
專業服務 <sup>(1)</sup>	30,588	14.4	50,091	14.1	59,532	13.1
物業管理、辦公及差旅開支	36,799	17.3	38,642	10.9	56,020	12.3
折舊及攤銷	29,853	14.1	31,287	8.8	43,762	9.6
招待費	21,716	10.2	26,507	7.5	30,951	6.8
[編纂]開支	[編纂]	0.5	[編纂]	3.2	[編纂]	3.6
維護成本	8,707	4.1	9,433	2.7	9,339	2.1
短期租賃付款	1,089	0.5	4,453	1.3	1,695	0.4
其他	2,062	1.0	9,373	2.7	4,744	1.0
<b>總計</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0</b>	<b>[編纂]</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 指有關(i)核算、稅務及物業估值服務、(ii)運營管理諮詢服務、(iii)市場營銷諮詢服務、(iv)資訊科技諮詢服務，以進一步優化運營系統及(v)法律服務的開支。

### 投資物業公允值收益

我們開發並長期持有我們物業中的若干商業區域以獲取租金、經營收入或實現資本增值。我們的投資物業在綜合資產負債表中按截至各資產負債表日期的公允值(經獨立估值釐定)入賬列作非流動資產。投資物業公允值收益指我們於綜合損益表入賬列作收益或虧損

## 財務資料

的投資物業公允值的變動。物業估值涉及作出專業判斷，並須使用若干基準及假設。倘使用不同的一套基準或假設，則我們的投資物業公允值可能或高或低。此外，重估價值上調是指截至相關資產負債表日期我們投資物業的未變現資本收益，並不對我們的運營產生任何現金流入。公允值調整金額已經並可能繼續根據中國房地產市場狀況發生變動。我們的投資物業乃由獨立物業估值師每年評估一次。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得投資物業價值分別為人民幣1,463.6百萬元、人民幣1,413.0百萬元及人民幣1,550.5百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們錄得投資物業公允值收益分別為人民幣99.9百萬元、人民幣101.3百萬元及人民幣42.2百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入主要包括：(i)銷售建築材料所得佣金收入，(ii)政府補助，及(iii)其他，主要包括因客戶違反銷售合同相關條款而向其收取的罰金。

銷售建築材料所得佣金收入主要指向獨立第三方及我們的合營企業及聯營公司銷售建築材料所得收入。建築材料乃通過我們的集中採購系統進行採購。於2018年及2019年銷售建築材料的佣金收入超過2017年，乃由於2018年及2019年銷售額增加所致。政府補助主要包括我們於2017年為金磚國家領導人廈門峰會提供廈門大唐中心作為場地所收取的政府補助人民幣10.0百萬元，及我們因我們於南寧項目的物業建設工程中所作的環保工作所得的政府補助人民幣10.2百萬元。下表載列於所示年度我們的其他收入的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售建築材料的佣金收入.....	12,229	43.9	17,079	51.3	27,444	70.1
政府補助.....	10,437	37.4	10,293	30.9	767	2.0
其他.....	5,199	18.7	5,904	17.8	10,941	27.9
總計.....	<b>27,865</b>	<b>100.0</b>	<b>33,276</b>	<b>100.0</b>	<b>39,152</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

### 其他開支

我們的其他開支主要包括：(i)捐款，主要包括向多間小學作出的捐款，(ii)往績記錄期產生的行政罰款及(iii)其他(主要包括就物業買家與我們的糾紛而向彼等作出的賠償付款)。下表載列於所示年度我們的其他開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
捐款 .....	662	10.8	22,395	79.1	26,665	75.0
罰款 .....	1,900	30.9	2,128	7.5	3,444	9.7
其他 .....	3,589	58.3	3,790	13.4	5,466	15.3
<b>總計 .....</b>	<b>6,151</b>	<b>100.0</b>	<b>28,313</b>	<b>100.0</b>	<b>35,575</b>	<b>100.0</b>

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額指：(i)於往績記錄期出售我們附屬公司股權的收益；(ii)2018年議價購買湖南興榮投資有限公司等我們附屬公司的收益；(iii)出售物業、廠房及設備的收益或虧損淨額；(iv)出售投資物業的收益，(v)按公允值計入損益的金融資產公允值收益及(vi)其他。下表載列於所示年度我們的其他收益的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
出售附屬公司的收益 .....	1,759	99,077	59,286
議價購買的收益 .....	—	169	—
出售物業、廠房及設備的 收益或虧損淨額 .....	(129)	66	2,642
按公允值計入損益的 金融資產公允值收益 .....	14,582	23,380	24,217
其他 .....	—	23	826
<b>總計 .....</b>	<b>16,212</b>	<b>122,715</b>	<b>86,971</b>

於2017年、2018年及2019年，我們錄得出售附屬公司的收益及議價購買的收益總額分別為人民幣1.8百萬元、人民幣99.2百萬元及人民幣59.3百萬元。該等收益主要包括2017年出售南寧融聚貿易有限公司、2018年出售南昌唐門房地產有限公司、南昌大唐房地產有限公司、鷹潭大唐房地產有限公司、廣西福信投資有限公司以及2019年出售廈門市唐劭貿易有限公司及陝西大唐房地產有限公司。有關出售及收購的詳情，請參閱本文件「歷史—於往績記錄期之前及期間進行的重大收購事項」。於2017年、2018年及2019年，我們自按公允值計入損益的金融資產錄得收益淨額分別為人民幣14.6百萬元、人民幣23.4百萬元及人民幣24.2百萬元，與我們於一個物業開發項目投資之公允值波動有關。有關詳情，請參閱下文「若干綜合財務狀況表項目的說明—按公允值計入損益的金融資產」。



## 財務資料

### 金融及合約資產減值虧損(撥回)淨額

於2018年，我們的金融及合約資產減值虧損淨額為約人民幣16.1百萬元，主要為與我們的應收賬款有關的潛在壞賬引起的審慎撥備。於2017年及2019年，我們的金融及合約資產減值撥回淨額分別為約人民幣9.6百萬元及人民幣2.9百萬元，主要由於收取其他應收款項所致。

### 融資收入及成本

我們的融資收入主要包括銀行存款利息收入及借予聯營公司貸款所得利息收入。我們的融資成本主要包括租賃負債利息開支、銀行及其他借款利息開支以及其他。我們的融資成本於往績記錄期整體上漲，主要由於我們的業務擴張產生的融資需求增加所致。下表載列於所示年度我們的融資收入及開支的組成部分。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<b>融資成本：</b>			
租賃負債利息開支 .....	503	439	622
銀行及其他借款利息開支 .....	831,445	866,950	737,414
其他 .....	—	—	1,545
減：資本化利息 .....	(796,281)	(828,578)	(691,115)
	35,667	38,811	48,466
<b>融資收入：</b>			
銀行存款利息收入 .....	(12,788)	(12,105)	(25,539)
應收一間聯營公司 款項所得利息收入 .....	—	(7,399)	—
	(12,788)	(19,504)	(25,539)
<b>融資成本淨額 .....</b>	<b>22,879</b>	<b>19,307</b>	<b>22,927</b>

於2018年，我們應收一間聯營公司款項年利率為12.0%，以支持其物業開發。截至2018年12月31日，應收有關聯營公司款項約為人民幣182.1百萬元。請參閱本文件會計師報告附註43(a)。截至2019年12月31日，該筆款項已全額償還。

應收聯營公司款項涉及可能不符合貸款通則(中國人民銀行於1996年頒佈的規則)的借款。根據貸款通則，僅金融機構可合法從事放貸業務，禁止非金融機構的公司間的貸款。中國人民銀行可能對非金融機構的貸款人處以金額相等於其自放貸活動所得的收入(即所收取的利息)的一至五倍罰款。然而，根據於2015年8月6日頒佈及於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「規定」)，以業務經營為目的的借款協議為有效。倘貸款的年利率不超過24%，中國法院亦將支持公司有關該筆貸款的利息申索。根據於2015年8月25日發佈的《最高人民法院關於認真學習貫徹適用〈最高人民法

## 財務資料

院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「通知」)，倘於實施該規定前訂立的貸款根據先前的司法解釋為無效而根據該規定為有效，則貸款應適用該規定。據我們的董事確認，截至最後實際可行日期，根據上述應收聯營公司款項並非作業務經營用途且已收利息等於我們向我們借貸的銀行支付的利息的事實，我們並無收取與上述應收聯營公司款項有關的任何利益，及我們未就有關墊款收到任何申索通知或罰金。基於以上，我們獲中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，在正常情況下，中國人民銀行就上述應收聯營公司款項根據貸款通則處以利息收入金額的一至五倍罰款的可能性很低。

### 分佔聯營公司及合營企業業績

我們分佔聯營公司及合營企業業績指我們分佔合營企業及聯營公司的溢利及虧損，多數合營企業及聯營公司因與我們的業務合夥人進行共同土地收購及合作進行物業開發而成立。於2017年，我們分佔聯營公司及合營企業的溢利為人民幣45.1百萬元，主要由於自我們合營企業廣西北海大唐星啟房地產有限公司所得溢利所致。於2018年，我們分佔聯營公司及合營企業虧損為人民幣17.3百萬元，主要由於我們擁有非控股權益的若干聯營公司及合營企業的虧損所致。於2019年我們分佔聯營公司及合營企業溢利為人民幣8.9百萬元。我們分佔聯營公司及合營企業的溢利自2018年至2019年有所增加，主要由於自我們的合營企業北海智瑞資產管理有限公司所得的溢利。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括我們的中國附屬公司作出的企業所得稅及土地增值稅開支(扣除遞延稅項)。概無就開曼群島稅項及香港稅項計提撥備，原因為我們的大多數收入並未自該等司法權區產生或取得。於往績記錄期，就我們的中國附屬公司作出的企業所得稅撥備乃主要基於現行稅率25%作出。於2017年、2018年及2019年，我們的實際企業所得稅率<sup>(1)</sup>分別為27.7%、28.1%及27.1%。下表載列於所示年度我們的所得稅開支的組成部分：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<b>即期所得稅：</b>			
企業所得稅 .....	204,389	293,642	320,465
土地增值稅 .....	199,303	258,880	550,314
<b>遞延所得稅：</b>			
企業所得稅 .....	(63,119)	(57,083)	(90,328)
<b>年內所得稅開支總計 .....</b>	<b>340,573</b>	<b>495,439</b>	<b>780,451</b>

## 財務資料

附註：

(1) 我們實際所得稅率乃按下列公式計算：

$$\text{實際所得稅率} = \frac{\text{所得稅總額} - \text{土地增值稅}}{\text{除所得稅前溢利} - \text{土地增值稅} - \text{分佔合營企業及聯營公司業績}} \times 100\%$$

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已繳納所有到期相關稅項且與相關稅務機關並無重大糾紛或未解決事宜。

### 經營業績

#### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣5,495.6百萬元增加47.5%至2019年同期的人民幣8,108.2百萬元，主要由於源自於銷售物業的收益增加所致，其在較小程度上使我們其他業務線有所增加。

下表載列我們各個業務線的收益明細：

	截至12月31日止年度							
	2018年				2019年			
	收益		已交付 建築面積	平均售價	收益		已交付 建築面積	平均售價
(人民幣千元)	%	(平方米)	(每平方米 人民幣元)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(每平方米 人民幣元)	
	(未經審核)							
<b>銷售物業</b>								
住宅物業.....	4,206,749	76.5	468,872	8,972	6,889,870	85.0	639,095	10,781
商業物業.....	893,063	16.3	85,586	10,435	592,771	7.3	50,922	11,641
車位.....	130,813	2.4	40,722	3,212	289,739	3.6	71,347	4,061
小計.....	5,230,625	95.2	595,179	8,788	7,772,380	95.9	761,363	10,209
提供建築服務.....	204,008	3.7			218,621	2.7		
租金收入.....	35,277	0.6			40,622	0.5		
提供酒店服務.....	—	—			34,782	0.4		
其他 <sup>(1)</sup> .....	25,700	0.5			41,621	0.5		
<b>總計.....</b>	<b>5,495,610</b>	<b>100.0</b>			<b>8,108,026</b>	<b>100.0</b>		

附註：

(1) 其他主要包括提供管理服務、經營體育館及其他服務(主要包括由我們代表租戶及總承包商向水電提供商墊付的水電費)。

- **銷售物業所得收益**。銷售物業所得收益由2018年的人民幣5,230.6百萬元增加48.6%至2019年的人民幣7,772.4百萬元，主要由於已交付總建築面積及每平方米平均售價增加所致。已交付物業總建築面積由2018年的約595,179平方米增加27.9%至2019年的約761,363平方米，主要由於位於漳州的漳州大唐印象及名門印象以及位於天津的比松花園於2019年交付，此乃主要由於漳州及天津的該等物業各自的當時的市況向好及地理位置優越。已交付物業每平方米的總平均售價由2018年的約每平方米人民幣8,788元增加16.2%至截至2019年的每平方米人民幣10,209元，此乃主要由於交付了上述位於漳州及天津的住宅物業。

---

## 財務資料

---

- **提供建築服務所得收益。**提供建築服務所得收益由2018年的人民幣204.0百萬元增加7.2%至2019年的人民幣218.6百萬元，主要由於我們一個部分已竣工安置房總建築面積增加(即大唐·書香雅築，我們根據相關合約基於施工進度確認提供建築服務所得收益)所致。
- **租金收入所得收益。**租金收入所得收益由2018年的人民幣35.3百萬元增加15.2%至2019年的人民幣40.6百萬元，主要由於2019年南寧大唐天城一期和二期若干商業空間的租賃增加所致。
- **酒店服務所得收益。**酒店服務所得收益由2018年的零增加至2019年的人民幣34.8百萬元，主要由於我們的廈門大唐景瀾酒店及南寧叢悅酒店於2019年開業所致。
- **其他收益。**其他收益由2018年的人民幣25.7百萬元增加61.9%至2019年的人民幣41.6百萬元，主要由於因業務規模擴大，我們代表租戶及總承包商墊付的水電費增加所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣3,970.3百萬元增加49.2%至2019年的人民幣5,922.7百萬元，主要由於我們銷售物業的成本上漲所致。我們銷售物業的成本由2018年的人民幣3,752.5百萬元增加50.3%至2019年同期的人民幣5,641.2百萬元，與我們已交付總建築面積的增幅一致。

### 毛利及毛利率

鑒於上述，我們的毛利由2018年的人民幣1,525.3百萬元上升43.3%至2019年的人民幣2,185.4百萬元。我們的毛利由2018年的27.8%輕微下降至2019年的27.0%，此乃主要由於物業銷售的毛利率自2018年的28.3%略微下跌至2019年的27.4%，主要由於2018年若干高毛利的商業物業(如龍崗大唐果及龍崗大唐世家，其土地收購成本較低)交付導致2019年交付的商業物業的毛利率較2018年有所下跌；而此已由2018年至2019年銷售住宅物業增加之毛利率部分抵銷，該抵銷主要因2019年交付的若干住宅物業(如漳州的漳州大唐印象，其位於漳州的黃金地段及該物業預售當時漳州的市況向好。)毛利率相對較高。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣263.8百萬元增加68.4%至2019年的人民幣444.2百萬元，主要由於(i)僱員人數增加(此與我們的業務擴張相一致)，(ii)因加大物業促銷力度導致的外部房地產代理的銷售佣金率增加；及(iii)廣告開支增加(此與我們2019年的促銷活動增加相一致)。

---

## 財務資料

---

### 行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣354.1百萬元增加28.5%至2019年的人民幣454.9百萬元，主要由於僱員福利開支以及物業管理、辦公室及差旅開支增加，原因為由於業務持續擴張，我們於2019年成立新物業公司並開設新辦公室以及僱用額外行政員工。

### 投資物業公允值收益

我們的投資物業公允值收益由2018年的人民幣101.3百萬元減少58.3%至2019年的人民幣42.2百萬元，主要因(i)於2018年下半年出售廣西福信投資有限公司導致投資物業減少，(ii)於2018年開發中投資物業產生更多的資本開支及(iii)2018年較2019年有更多投資物業加入我們的組合。

### 金融及合約資產減值撥回／虧損淨額

我們於2018年錄得金融及合約資產減值虧損淨額人民幣16.1百萬元，並於2019年錄得金融及合約資產減值撥回淨額人民幣2.9百萬元，主要由於我們合約資產結餘有所減少所致。有關更多詳情，請參閱「若干綜合資產負債表項目的說明—合約資產及合約成本」。

### 其他開支

我們的其他開支由2018年的人民幣28.3百萬元增加25.6%至2019年的人民幣35.6百萬元，主要由於我們於截至2019年作出的捐款增加所致。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2018年的人民幣122.7百萬元減少29.1%至2019年的人民幣87.0百萬元，主要由於2018年出售我們附屬公司及聯營公司股權的所得收益，包括南昌唐門房地產有限公司及廣西福信投資有限公司。

### 其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣33.3百萬元增加17.7%至2019年的人民幣39.2百萬元，主要由於於2019年建築材料銷售量大幅增加導致買賣建築材料的佣金收入增加及(ii)違反預售合約的客戶向我們支付的違約金增加所致。

### 融資收入

我們的融資收入由2018年的人民幣19.5百萬元增加30.9%至2019年的人民幣25.5百萬元，主要由於我們的銀行存款增加導致銀行存款產生的利息收入增加所致。

### 融資成本

我們的融資成本由2018年的人民幣38.8百萬元增加24.9%至2019年的人民幣48.5百萬元，主要由於2019年我們的銀行及其他借款增加導致的銀行服務費用及相關開支增加所致。

---

## 財務資料

---

### 分佔聯營公司及合營企業業績

2018年我們分佔聯營公司及合營企業虧損為人民幣17.3百萬元及2019年我們分佔聯營公司及合營企業溢利為人民幣8.9百萬元，主要由於2019年來自我們合營企業北海智瑞資產管理有限公司的溢利所致。

### 所得稅前溢利

因上文所述，我們的所得稅前溢利由2018年的人民幣1,083.6百萬元增加29.9%至2019年的人民幣1,407.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣495.4百萬元增加57.5%至2019年的人民幣780.5百萬元，主要由於2019年的應課稅收入增加以及銷售物業所得收益增加導致土地增值稅增加所致。

### 年內溢利

因上文所述，我們的期內溢利由2018年的人民幣588.2百萬元增加6.7%至2019年的人民幣627.4百萬元。

### 非控股權益應佔虧損

我們的非控股權益應佔虧損由2018年的人民幣95.5百萬元減少13.2%至2019年的人民幣82.8百萬元，主要由於2019年我們若干附屬公司(如漳州唐興房地產有限公司及泉州唐城房地產有限公司，其物業項目因臨近完成而產生較少的成本)的非控股權益應佔虧損下降所致。

### 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益由2017年的人民幣4,019.3百萬元增加36.7%至2018年的人民幣5,495.6百萬元，主要受銷售物業的收益增加所帶動，部分被提供建築服務的收益減少所抵銷。

## 財務資料

下表載列我們各個業務線的收益明細：

	截至12月31日止年度							
	2017年				2018年			
	收益		已交付 建築面積	平均售價	收益		已交付 建築面積	平均售價
(人民幣千元)	%	(平方米)	(每平方米 人民幣元)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(每平方米 人民幣元)	
<b>銷售物業</b>								
住宅物業.....	2,750,239	68.5	428,631	6,416	4,206,749	76.5	468,871	8,972
商業物業.....	592,340	14.7	47,977	12,346	893,063	16.3	85,586	10,435
車位.....	60,601	1.5	18,728	3,236	130,813	2.4	40,722	3,212
小計.....	3,403,180	84.7	495,336	6,870	5,230,625	95.2	595,179	8,788
提供建築服務.....	534,765	13.3	—	—	204,008	3.7	—	—
租金收入.....	42,036	1.0	—	—	35,277	0.6	—	—
提供酒店服務.....	19,205	0.5	—	—	—	—	—	—
其他 <sup>(1)</sup> .....	20,081	0.5	—	—	25,700	0.5	—	—
<b>總計</b> .....	<b>4,019,267</b>	<b>100.0</b>			<b>5,495,610</b>	<b>100.0</b>		

附註：

(1) 其他主要包括提供管理服務、經營體育館及其他服務(主要包括由我們代表租戶向水電提供商墊付的水電費)。

- **銷售物業所得收益。**銷售物業所得收益由2017年的人民幣3,403.2百萬元增加53.7%至2018年的人民幣5,230.6百萬元，主要由於已交付總建築面積增加所致。已交付物業總建築面積由2017年的495,336平方米增加20.2%至2018年的595,179平方米，此乃主要歸因於已交付住宅及商業物業總建築面積增加，而增加主要歸因於唐雅苑及龍崗大唐世家的交付。已交付物業每平方米的總平均售價由2017年的每平方米人民幣6,870元增加27.9%至2018年的每平方米人民幣8,788元。增加主要歸因於2018年交付每平方米平均售價相對較高的若干物業(如唐雅苑、熊貓墅及龍崗大唐世家)。
- **提供建築服務所得收益。**提供建築服務所得收益由2017年的人民幣534.8百萬元減少61.9%至2018年的人民幣204.0百萬元，主要由於我們提供建築服務的安置房建築面積減少所致。
- **租金收入所得收益。**租金收入所得收益由2017年的人民幣42.0百萬元減少16.2%至2018年的人民幣35.3百萬元，主要由於我們左岸商業廣場的租約於2018年末終止所致。
- **酒店服務所得收益。**酒店服務所得收益由2017年的人民幣19.2百萬元減少至2018年的零，主要由於2017年終止我們於重慶的酒店經營所致。
- **其他收益。**其他收益由2017年的人民幣20.1百萬元增加28.0%至2018年的人民幣25.7百萬元，主要由於經營我們廈門的體育館所得收益增加所致。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣3,052.9百萬元增加30.1%至2018年的人民幣3,970.3百萬元，主要由於我們銷售物業的成本上漲所致。我們銷售物業的成本由2017年的人民幣2,508.0百萬元增加49.6%至2018年的人民幣3,752.5百萬元，主要由於2018年交付的物業增加導致土地使用權成本及建築成本上漲所致。

### 毛利及毛利率

鑒於上述，我們的毛利由2017年的人民幣966.4百萬元上升57.8%至2018年的人民幣1,525.3百萬元。我們的毛利率由2017年的24.0%上升至2018年的27.8%，主要由於2018年交付毛利率相對較高的若干住宅物業（如漳州熊貓墅，因該物業為面向高端客戶的別墅）所致。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2017年的人民幣170.1百萬元增加55.1%至2018年的人民幣263.8百萬元，主要由於(i)隨著我們的已交付物業增加，營銷及廣告成本增加，及(ii)外部房地產代理的銷售佣金增加（兩者均與持續的業務擴張相符）所致。

### 行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣212.2百萬元增加66.8%至2018年的人民幣354.0百萬元，主要由於(i)我們的僱員人數增加，導致僱員福利開支增加，及(ii)主要由於(a)為使（其中包括）我們預算程序精簡化並提高本集團各層面上的財務控制，會計及預算所用的內部軟件系統的開發及升級服務相關開支增加，及(b)我們委聘資訊科技諮詢專業人士及購買軟件以進一步優化本集團與地區／項目公司層面的信息系統管理及為追蹤我們物業銷售的營運目標而產生的服務費用增加導致專業服務費用增加所致。

### 投資物業公允值收益

我們的投資物業公允值收益由2017年的人民幣99.9百萬元略微增加1.4%至2018年的人民幣101.3百萬元，主要由於我們的組合中的投資物業增值，及部分被與於2018年出售廣西福信投資有限公司有關的投資物業減少所抵銷。

### 金融及合約資產減值虧損／撥回淨額

我們於2018年錄得金融及合約資產減值虧損淨額人民幣16.1百萬元及於2017年錄得減值撥回淨額人民幣9.6百萬元，主要由於2018年我們的其他應收款項增加。



---

## 財務資料

---

### 其他開支

我們的其他開支由2017年的人民幣6.2百萬元大幅增加至2018年的人民幣28.3百萬元，主要由於我們向名門印象附近的若干小學捐款共約人民幣20.0百萬元。

### 其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2017年的人民幣16.2百萬元大幅增加至2018年的人民幣122.7百萬元，主要原因為我們於2018年出售南昌唐門房地產有限公司及廣西福信投資有限公司的股權，而於2017年我們並無錄得重大出售我們的附屬公司權益。其他收益淨額的增加亦乃因按公允值計入損益的金融資產的公允值收益自2017年的人民幣14.6百萬元增加至2018年的人民幣23.4百萬元。有關按公允值計入損益的金融資產的詳情，請參閱下文「若干綜合財務狀況表項目的說明—按公允值計入損益的金融資產」。

### 其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣27.9百萬元增加19.4%至2018年的人民幣33.3百萬元，主要由於我們於2018年收到與我們於南寧的物業項目建設中所作的環保工作有關的政府補貼人民幣10.2百萬元所致。

### 融資收入

我們的融資收入由2017年的人民幣12.8百萬元增加52.5%至2018年的人民幣19.5百萬元，主要由於2018年應收聯營公司款項的利息收入所致。更多詳情，請參閱上文「融資收入及成本」。

### 融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣35.7百萬元增加8.8%至2018年的人民幣38.8百萬元，主要由於我們的銀行及其他借款的利息開支增加所致。

### 分佔聯營公司及合營企業業績

我們於2017年分佔聯營公司及合營企業的溢利為人民幣45.1百萬元，而我們於2018年分佔聯營公司及合營企業的虧損為人民幣17.3百萬元，主要由於自我們合營企業廣西北海大唐星啟房地產有限公司所得的溢利所致。

### 所得稅前溢利

因上文所述，我們的所得稅前溢利由2017年的人民幣753.7百萬元增加43.8%至2018年的人民幣1,083.6百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣340.6百萬元增加45.5%至2018年的人民幣495.4百萬元，主要由於(i)2018年銷售物業所得收益增加，導致土地增值稅增加，及(ii)遞延所得稅減少所致。

## 財務資料

### 年內溢利

因上文所述，我們的年內溢利由2017年的人民幣413.2百萬元增加42.4%至2018年的人民幣588.2百萬元。

### 非控股權益應佔虧損

我們的非控股權益應佔虧損由2017年的人民幣10.9百萬元大幅增至2018年的人民幣95.5百萬元，主要由於2018年若干我們擁有非控股權益的附屬公司（如漳州唐成房地產有限公司及廣西唐昇投資有限公司）的虧損增加所致。

### 若干綜合資產負債表項目的說明

#### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。開發中物業乃以成本（包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本及有關物業於開發期間直接應佔的其他成本）及可變現淨值間較低者呈列。竣工後，物業會被轉至持作出售的已竣工物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的開發中物業分別為人民幣15,574.3百萬元、人民幣20,105.9百萬元及人民幣21,357.7百萬元。開發中物業於往績記錄期增加主要由於我們的物業開發活動擴張所致。

截至2020年3月31日，於截至2019年12月31日的價值約人民幣870.9百萬元或4.1%的開發中物業轉為持作出售的已竣工物業。

下表載列截至所示日期開發中物業的細分：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於正常運營週期內計入流動資產.....	15,515,005	20,091,719	21,343,530
超出正常運營週期計入非流動資產 ..	59,329	14,140	14,140
<b>預計將竣工的開發中物業總計.....</b>	<b>15,574,334</b>	<b>20,105,859</b>	<b>21,357,670</b>
建設成本.....	3,624,282	7,361,302	8,656,659
資本化利息.....	876,767	1,456,014	1,497,288
土地.....	11,096,816	11,443,321	11,482,441
減：減值撥備.....	(23,531)	(154,778)	(278,718)
<b>開發中物業總計.....</b>	<b>15,574,334</b>	<b>20,105,859</b>	<b>21,357,670</b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們對開發中物業作出的減值撥備分別為人民幣23.5百萬元、人民幣154.8百萬元及人民幣278.7百萬元。有關減值撥備乃悉數就角美大唐世家的開發中物業計提，乃主要由於我們就該物業項目已產生或者預期產生的每個單位的開發成本高於預售或預期將予預售單位的平均售價。角美大唐世家位於漳州角美，非常臨近廈門，並且在廈門及漳州交通樞紐附近。因其地理位置，該物業項目的目標客戶主要為對廈門附近物業具有投資興趣的潛在物業購買者。收購該物業項目的地塊前，我們已評

## 財務資料

估(其中包括)廈門的市況並認為廈門當時的經濟上升趨勢將持續並將促進角美大唐世家所在的角美區域的經濟增長。我們於2017年6月收購了漳州一幅地塊，並已支付土地出讓總金人民幣1,500百萬元。截至2017年12月31日，我們持有該物業項目67.0%的權益。該物業項目集住宅物業、商業物業及車位於一身，面積為41,558平方米。我們已於2017年12月開始建設該項目，並預期於2021年4月竣工。於2018年5月，該項目之住宅物業開始預售。於2017年及2018年下半年，由於廈門經濟並無按之前預期的步伐加速發展，故廈門物業售價並未按預期上漲。因此，角美物業的平均售價整體下跌且在此市場趨勢下，角美大唐世家的售價亦不能倖免產生變動。因此，我們就該物業項目計提減值撥備，以將成本與對應的可變現淨值之間的差額入賬。預售該物業項目的住宅物業的每平方米平均售價介乎約人民幣16,400元至人民幣18,600元。該物業項目的商業物業及車位並未預售。住宅物業每平方米平均售價略低於計算該物業項目的住宅物業的減值撥備所用的估計每平方米平均售價(介乎每平方米約人民幣16,500元至人民幣19,500元之間)。每平方米平均售價出現差異乃由於部分高端物業尚未預售及我們於預售早期階段為若干住宅物業提供小額折扣所致。我們認為隨後的售價通常會與減值撥備計算所用的估計每平方米平均售價一致，因此減值充足。有關土地收購及物業市場需求波動的討論，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能無法物色到理想地點及按有利條款取得土地使用權用於日後的物業開發項目，甚至根本無法物色到有關地點或取得土地使用權」及「財務資料 — 影響我們經營業績的主要因素 — 物業開發、預售及交付的時間」。

儘管這一物業項目的回報出乎意料，我們在收購、開發及隨後銷售於漳州的多數其他物業項目方面一直頗為成功，包括漳州大唐印象、熊貓墅及漳州港大唐世家等漳州其他項目。於2019年，我們漳州大唐印象的毛利率約為45.0%。2018年，我們熊貓墅的毛利率約為48.3%。2017年，我們漳州港大唐世家的毛利率約為32.6%。該等業績歸因於(其中包括)我們詳盡及審慎的選址流程及標準化的運營流程。其中，我們的選址流程由地區層面的投資及開發人員領導，其與本集團層面的若干部門代表合作，以便進行審閱及投入資源。詳細的可行性研究報告載有各個部門及不同層面的投入資源，並會提交予投資管理部批准，而該部門會審慎評估多項因素。我們的投資管理部非常重視對某個區域或其周邊環境經濟開發前景的審閱。更多詳情，請參閱「業務 — 物業開發流程 — 選址」。

## 財務資料

下表載列我們分別截至2019年12月31日及2020年2月29日按開發階段劃分的物業項目數量概要：

	已竣工項目	開發中項目	持作未來開發項目
截至2019年12月31日 (即往績記錄期最後一日).....	19	46	16
截至2020年2月29日(即估值日期)....	20	48	14

### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業指截至各財務期末仍未售並以成本及可變現淨值間較低者呈列的已竣工物業。持作出售物業的成本乃由持作出售的已竣工物業應佔成本分攤釐定。可變現淨值乃經參考一般業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用銷售開支釐定，或由管理層基於當前市況對售價進行估計而釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們持作出售的已竣工物業分別為人民幣2,254.5百萬元、人民幣1,662.0百萬元及人民幣1,926.7百萬元。

截至2020年3月31日，於截至2019年12月31日的價值約人民幣133.0百萬元或6.9%的持作出售的已竣工物業隨後已售出及交付。

下表載列往績記錄期持作出售的已竣工物業的細分：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售的已竣工物業.....	2,325,992	1,714,852	1,983,311
減：減值撥備.....	(71,527)	(52,867)	(56,660)
<b>待售已竣工物業.....</b>	<b>2,254,465</b>	<b>1,661,985</b>	<b>1,926,651</b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們就持作出售的已竣工物業計提的減值撥備分別為人民幣71.5百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣56.7百萬元。計算減值撥備金額的基準為從物業的估計可變現淨值中扣除相關物業的相關成本。有關釐定可變現淨值的會計政策及方法的更多詳情，請參閱「若干重大會計政策以及會計估計及判斷—重大會計政策—持作出售的已竣工物業」。於往績記錄期，我們為持作出售的已竣工物業，即格林小鎮、同安大唐世家、漳州大唐世家及漳州港大唐世家計提減值撥備。就格林小鎮而言，我們為該等物業的已竣工部分計提減值撥備，該等物業乃由項目公司天津海匯房地產開發有限公司於我們收購前建設。我們於2016年收購擁有該物業項目的項目公司天津海匯房地產開發有限公司時已計及減值撥備。我們已評估天津海匯房地產開發有限公司的四個其他物業項目，包括觀雅庭院、唐晟雅苑、唐璽雅苑及唐韻雅苑，並認為該等項目具有價值，且

## 財務資料

當我們憑藉豐富的物業開發經驗進行開發時，該等項目能產生穩健的經濟回報。我們亦認為收購天津海匯房地產開發有限公司將能使我們在天津開展業務。基於整體評估，儘管須對一個物業項目計提減值撥備，我們仍策略性地決定收購天津海匯房地產開發有限公司。我們亦為同安大唐世家、漳州大唐世家及漳州港大唐世家的若干車位計提減值撥備，而該等車位於該等三個物業項目基本上已預售／已售後仍尚未出售。此外，於往績記錄期，雖然我們在估值之時德天國際新城及大唐聽海居仍有未出售物業，但該兩個項目各自的市值減出售成本（按照減值測試）於每次估值時均高於各自餘下銷售成本，因此並未作出任何減值。

### 投資物業

投資物業為我們主要為獲取租金收入及資本增值而留存的物業以及基於有關目的而持有的在建物業。彼等最初按成本（包括交易成本）計量，初始確認後則按公允值計量。投資物業至少每年進行一次專業估值。投資物業公允值變動產生的損益計入彼等產生期間的損益賬。於且僅於用途變動時方轉入或轉撥自投資物業。就自開發中物業或持作出售的已竣工物業轉撥至投資物業而言，物業於該日的公允值與其原先賬面值間的任何差額於損益賬中確認。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的投資物業分別為人民幣1,463.6百萬元、人民幣1,413.0百萬元及人民幣1,550.5百萬元。

下表載列截至所示日期我們投資物業的價值變動：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
年初賬面淨值	1,135,594	1,463,580	1,413,010
轉自開發中物業及持作出售的 已竣工物業：			
— 成本	8,215	35,572	—
— 重估收益	2,234	16,524	—
其他添置	240,252	314,986	95,325
公允值收益	97,660	84,748	42,205
出售附屬公司	—	(502,400)	—
其他出售	(20,375)	—	—
年末賬面淨值	<b>1,463,580</b>	<b>1,413,010</b>	<b>1,550,540</b>

我們的投資物業公允值自2017年至2018年有所減少，乃主要由於2018年出售附屬公司廣西福信投資有限公司所致。我們投資物業的價值於2018年至2019年有所增加，乃主要由於2019年我們的物業投資增值及南寧大唐天城一期和二期的資本支出增加所致。

## 財務資料

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項指就已售物業及提供安置房建設服務而應收客戶的款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項分別約為人民幣115.1百萬元、人民幣56.4百萬元以及人民幣43.5百萬元。

下表載列截至所示日期的貿易應收款項按發票日期之賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
90日內.....	88,900	22,299	16,674
超過90日但在180日內.....	55	924	9,627
超過180日但在一年內.....	17	15,158	1,223
超過一年.....	29,156	20,871	18,043
<b>總計.....</b>	<b>118,128</b>	<b>59,252</b>	<b>45,567</b>

截至2020年3月31日，於截至2019年12月31日的約人民幣25.2百萬元（佔我們貿易應收款項的約55.3%）隨後已償清。我們預期在收回發票日期超過90日的貿易應收款項時不會遇到任何重大問題。

於往績記錄期，根據與中國地方政府（「負責安置的地方政府」）訂立的協議，我們為南寧大唐盛世一期和二期、龍崗大唐世家及龍崗大唐果的安置房部分項目提供建築服務。根據該等協議，負責安置的地方政府將根據我們上述項目的建築進程，向我們作出分期付款，而尾款將於我們獲得房屋所有權證後支付。一旦我們取得房屋所有權證，我們須向負責安置的地方政府提交相關文件，供其審批建設服務的相關付款，當中涉及行政流程，需要一段時間方能完成。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得自負責安置的地方政府貿易應收款項分別為人民幣24.5百萬元、人民幣16.2百萬元以及人民幣10.8百萬元。截至2019年12月31日，人民幣10.8百萬元的貿易應收款項逾期超過三年。該等應收負責安置的地方政府的長期賬齡貿易應收款項主要與龍崗大唐世家及龍崗大唐果有關，截至2019年12月31日，該等項目已交付。截至2019年底，我們已取得該等兩個項目的相關房屋所有權證並向負責安置的地方政府提交相關文件，供其審批相關付款。於2019年11月，負責安置的地方政府通知我們，於其批准向我們支付尾款之前，須第三方核數師對相關安置財產進行審計。我們於2020年4月委任一位第三方核數師進行有關審計，預期將於2020年6月前完成並向負責安置的地方政府提交審計工作。我們預期獲取有關審批能夠順利進行。就我們所深知，負責安置的地方政府正在對截至最後實際可行日期的有關付款進行內部審批流程，我們預計將於2020年下半年結清貿易應收款項。就我們所深知，負責安置的地方政府並無遇到任何財政困難。我們與負責安置的地方政府保持穩定的合作關係且無任何安置糾紛。

## 財務資料

我們採用香港財務報告準則第9號「金融工具」規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項計提撥備。為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項已按共享信用風險特徵及逾期天數進行分組。於往績記錄期，對逾期90日內、超過90日但在180日內、超過180日但在365日內及超過365日的貿易應收款項，我們一直分別採用0.10%、2.00%、5.00%及10.00%的預期信貸虧損率。

該款項經我們的管理層審閱以往銷售額結算情況、與負責安置的地方政府的磋商、負責安置的地方政府的信貸質素及前瞻性因素後，對應收負責安置的地方政府逾期超過365的貿易應收款項應用10%的虧損率。董事認為，逾期信貸虧損率屬充裕及適當。

### 其他應收款項以及預付款項

下表載列截至所示日期我們其他應收款項以及預付款項的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<b>其他應收款項</b>			
應收關聯方款項 .....	1,188,000	908,715	1,819,170
應收非控股權益款項 .....	127,101	127,919	702,225
應收第三方款項 .....	14,514	7,756	8,010
土地拍賣按金 .....	435,641	380,280	210,210
建築按金 .....	38,463	52,422	73,121
代政府支付款項 .....	54,798	136,798	100,628
出售附屬公司產生的應收款項 .....	5,300	113,331	5,100
其他 .....	77,406	123,040	57,226
減：減值撥備 .....	(53,845)	(61,979)	(35,256)
	<b>1,887,378</b>	<b>1,788,282</b>	<b>2,940,434</b>
<b>預付款項</b>			
關聯方 .....	393	286	—
收購土地使用權的預付款項 .....	47,478	47,478	47,478
建築成本及原材料的預付款項 .....	16,766	46,483	23,920
預付稅項及其他徵費 .....	205,627	595,269	886,742
其他 .....	274	3,567	7,237
	<b>270,538</b>	<b>693,083</b>	<b>965,377</b>
<b>總計 .....</b>	<b>2,273,038</b>	<b>2,537,731</b>	<b>3,949,303</b>

### 其他應收款項

應收關聯方款項主要指我們向由最終控股股東控制的若干實體以及我們的合營企業及聯營公司當期支付的款項。有關更多詳情，請參閱「關聯方交易」。我們的應收關聯方款項於往績記錄期整體減少，此乃由於應收由最終控股股東所控制實體的款項減少所致。

## 財務資料

應收非控股權益款項主要指在日常業務過程中本集團若干附屬公司的非控股權益的即期款項，而該等款項為非貿易相關。我們應收非控股權益款項由截至2018年12月31日的人民幣127.9百萬元增至截至2019年12月31日的人民幣702.2百萬元，此乃主要由於因我們業務擴張令我們非全資附屬公司開發的項目數量增加所致。截至最後實際可行日期，人民幣35.0百萬元(佔我們應收非控股權益款項總額的約5.0%)於截至2019年12月31日已償清。

建築按金指按照法律規定向若干政府機構作出的與建築工程有關的按金。

代政府支付款項主要指我們就安置向政府墊付的款項，其將由地方政府償還。

其他應收款項的其他主要包括應收股息及預付款項。

### 預付款項

預付關聯方款項指物業管理費預付款項。

收購土地使用權的預付款項指我們就將予收購地塊向地方政府支付的按金。

建築成本及原材料的預付款項指我們就建築成本向承包商及就原材料成本向供應商作出的預付款項。

收購土地使用權的預付款項指我們就收購若干物業開發項目的地塊支付的按金。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指應付外部承包商的建築成本、應付材料供應商款項以及應付土地收購成本。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應付款項分別為人民幣2,567.1百萬元、人民幣2,764.9百萬元以及人民幣2,975.7百萬元。我們的貿易應付款項自2017年至2019年整體增加與我們的物業建築及開發活動相一致。

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項的組成：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
關聯方.....	14,118	14,249	24,903
第三方.....	2,552,959	2,750,602	2,950,751
	<b>2,567,077</b>	<b>2,764,851</b>	<b>2,975,654</b>



## 財務資料

下表載列截至所示日期的貿易應付款項按發票日期之賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
90日內.....	2,302,458	1,030,403	2,404,619
超過90日但在180日內.....	41,048	745,772	51,036
超過180日但在一年內.....	50,009	25,871	191,134
超過一年.....	173,562	962,805	328,865
<b>總計.....</b>	<b>2,567,077</b>	<b>2,764,851</b>	<b>2,975,654</b>

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	280.5	245.1	176.9

附註：

(1) 貿易應付款項週轉天數根據相關期間的平均貿易應付款項除以相關期間的銷售成本再乘以相關期間的天數計算。

我們的貿易應付款項週轉天數通常由截至2017年12月31日的280.5日減少至截至2019年12月31日的176.9日，主要由於不同承包商及供應商發行票據時間與交付物業時確認銷售成本的時間各不相同。

截至2020年2月29日，我們隨後結清約人民幣1,505.2百萬元，佔截至2019年12月31日我們的貿易應付款項總額的約50.7%。

### 其他應付款項

下表載列截至所示日期我們其他應付款項的組成：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
應付關聯方款項.....	2,569,668	1,920,391	2,976,205
應付非控股權益款項.....	1,183,961	1,491,551	2,266,778
應付第三方款項.....	51,000	186,000	185,985
應付股息.....	12,619	12,619	12,619
已收施工保證金.....	119,677	191,636	196,737
應付票據.....	45,644	107,360	73,048
應計工資.....	51,676	84,420	132,231
其他應付稅項.....	961,254	1,023,579	1,487,262
應付利息.....	31,561	19,413	41,366
收購一間附屬公司應付代價.....	—	119,914	—
收購一間合營企業應付代價.....	—	156,839	16,800
其他.....	137,048	234,303	345,301
<b>總計.....</b>	<b>5,164,108</b>	<b>5,548,025</b>	<b>10,709,986</b>

應付關聯方款項主要指我們的合營企業及聯營公司提供的墊款。應付關聯方貸款於往績記錄期有所減少，乃主要由於向關聯方償還墊款所致。更多詳情，請參閱下文「關聯方交易」。

## 財務資料

其他應付稅項主要指應付增值稅及附加費，有關稅費自2017年至2018年有所上升，此乃由於中國相關稅務法規變動導致銷售物業的增值稅增加，並因2019年的預售增加而進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣1,487.3百萬元所致。

應付第三方款項指漳州項目公司(定義見下文)的現金墊款，該公司持有碧湖印象(定義見下文)。我們對漳州項目公司的投資計量為按公允值計入損益的金融資產。於碧湖印象竣工及交付後，漳州項目公司的保留盈利將根據事先協定的出資比率分派予我們。來自漳州項目公司的現金墊款相當於根據出資比率分派的現金盈餘，其將由碧湖印象完成及交付後分派的保留盈利抵銷(定義見下文)。請參閱「若干綜合資產負債表項目的說明—按公允值計入損益的金融資產」。我們預計有關分派用作抵銷2020年應付漳州項目公司款項。

### 按公允值計入損益的金融資產

於往績記錄期，按公允值計入損益的金融資產與我們在漳州作出的若干投資有關，為投資於一間物業開發公司。我們的投資在我們的綜合資產負債表中列作非流動資產並以截至各資產負債表日期按獨立估值釐定的公允值計量。投資的估值涉及行使專業判斷及使用估計。我們投資的公允值可能較高或較低，視(其中包括)所使用的假設、市況及物業開發公司的經營表現而定。

於2016年12月，我們與一名獨立第三方漳州城投置業有限公司及其附屬公司(統稱「漳州項目公司」)就福建省漳州市的碧湖印象項目訂立合作協議(「碧湖印象」)。根據合作協議，我們同意向持有碧湖印象的漳州項目公司投資約人民幣128.2百萬元(我們已於2016年支付投資金額)。作為回報，該獨立第三方同意(其中包括)(i)一旦漳州項目公司的經營現金流量淨額超過某個臨界值，其將按漸進基準分派自碧湖印象所得的任何現金盈餘，及(ii)碧湖印象完成及交付後，漳州項目公司當時的任何剩餘溢利應根據先前協定的出資比率分派予漳州項目的投資對象。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應付第三方款項分別為人民幣51.0百萬元、人民幣186.0百萬元及人民幣186.0百萬元。

按照香港財務報告準則，鑒於我們於漳州項目公司的投資具有與公司財務表現掛鈎的可變回報，有關投資已視為按公允值計入損益的金融資產處理。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註23。基於獨立第三方估值師仲量聯行採用貼現現金流基準評估的公允值，截至2017年、2018年及2019年12月31日，按公允值計入損益的有關金融資產的價值分別為人民幣153.2百萬元、人民幣176.6百萬元及人民幣200.8百萬元。因此，我們於相應期間錄得的按公允值計入損益的金融資產的公允值收益分別為人民幣14.6百萬元、人民幣23.4百萬元及人民幣24.2百萬元。截至2019年12月31日，我們自碧湖印象公司收取的現金

---

## 財務資料

---

盈餘已超過我們的投資金額。碧湖印象已於2020年1月竣工。截至2019年12月31日，碧湖印象的合約銷售額為約人民幣1,490.8百萬元。截至最後實際可行日期，碧湖印象總建築面積的95%以上已獲預售。

為降低我們金融投資的風險，我們採取一系列內部控制措施以更好地管理及監控有關風險。作為我們庫務政策的一部分，我們的資金管理部及財務管理部主要負責我們投資（包括長期債務投資）的流動資金風險管理，及確保於需要時可及時獲得資金。我們的法務部負責從法律角度評估投資計劃，及負責讓相關部門順應與投資及融資有關的適用法律的任何變化或發展。我們的資金管理部及投資管理部須讓法務部參與任何投資計劃並獲取法務部的意見。我們的法務部亦可直接向本集團層面的管理層匯報其識別的任何法律風險。有關更多詳情，請參閱「業務 — 風險管理」。

### 遞延稅項資產及遞延稅項負債

遞延所得稅主要指資產及負債的稅基與其於綜合財務報表中的賬面值之間的暫時差額。於往績記錄期確認遞延稅項資產主要歸因於銷售及行政開支產生虧損淨額且並無確認收益時，於早期開發階段從物業開發業務的附屬公司的稅項虧損。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得遞延稅項資產分別為人民幣484.9百萬元、人民幣513.3百萬元及人民幣656.9百萬元。遞延稅項資產於往計記錄期出現增加乃主要由於我們的物業開發附屬公司於其早期開發階段產生的稅項虧損所致，且與我們物業開發業務的不斷發展及物業項目數目的不斷增加一致。

遞延稅項負債主要指我們預期日後將作出的稅項繳款。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得遞延稅項負債分別為人民幣686.0百萬元、人民幣1,140.0百萬元及人民幣1,203.9百萬元。於往績記錄期確認的遞延稅項負債主要歸因於收購附屬公司產生的重新估值收益，包括但不限於2018年的湖南興榮投資有限公司，帶來重估收益人民幣1,828.3百萬元。重估收益主要由於開發中及持作未來開發的相關土地升值所致，而各自原成本則由我們購入的公司確認。

## 財務資料

### 合約資產及合約成本

我們合約資產及合約成本包括與提供建築服務有關的合約資產及獲得合約而產生的成本。下表載列截至所示日期我們合約資產及合約成本的詳情：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
有關建築服務的合約資產 .....	125,211	171,500	54,622
為獲得合約的成本 .....	134,471	202,098	223,712
<b>總計 .....</b>	<b>259,682</b>	<b>373,598</b>	<b>278,334</b>

通常，建築服務客戶需要根據相關合約重要階段向我們分期付款，包括(i)簽署協議，(ii)按與地方政府訂立的相關合約規定，完成安置房的若干部分及(iii)完成安置房及收到相關房屋所有權證。我們根據相關安置協議確認基於建設進程所提供之建設服務錄得之收益，且我們就到期合約金額向相關客戶開單，即根據相關建設及安置協議已達致相關進度之金額，而倘相關客戶尚未結算該金額，則記為貿易應收款項。對於因未能完成或達致相關表現或進程而尚未向相關客戶開單之收益(基於建設進度計算)，將記為與建設服務有關之合約資產。換而言之，我們將有關建築服務的合約資產確認為收益(基於建築進度確認)超出向客戶支付的金額(按照我們與客戶訂立的相關合約基於實現的相關里程碑確認)的部分。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，提供建築服務所得收益分別為人民幣534.8百萬元、人民幣204.0百萬元及人民幣218.6百萬元。建築服務所得收益自2017年至2018年有所減少，乃主要由於2017年的安置房項目南寧大唐盛世一期和二期基本完工，我們確認提供建築服務所得收益為人民幣491.1百萬元。2019年提供建築服務所得收益較2018年略微增加，乃主要由於一個安置房項目大唐•書香雅築開始動工，我們確認提供建築服務所得收益為人民幣57.0百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得與建築服務有關的合約資產分別為人民幣125.2百萬元、人民幣171.5百萬元及人民幣54.6百萬元。自2017年12月31日至2018年12月31日，與建築服務有關的合約資產有所增加，乃主要由於漳州大唐印象、南寧大唐盛世三期及五象大唐果的合約資產增加人民幣56.8百萬元，部分被南寧大唐盛世一期和二期的合約資產減少19.5百萬元所抵銷，由於相關建築服務的付款僅在滿足合約協議所載的相關

## 財務資料

里程碑後方會支付，此與收益確認之間存在時間差，並須獲得相關地方政府的行政審批。自2018年12月31日至2019年12月31日，與建築服務有關的合約資產有所減少，乃主要由於南寧大唐盛世一期和二期及漳州大唐印象的合約資產總共減少人民幣104.7百萬元，因合約協議所載該等建築項目的重大付款里程碑已於截至2019年12月31日止年度達至。

獲得合約的成本主要是由於獲得物業銷售合約而已付或應付我們內部銷售員工及外部銷售代理的與我們物業預售有關的銷售佣金。我們預計該等成本可以收回。我們已付或應付的銷售佣金按物業合約金額的百分比釐定，因此按比例增加。該等銷售佣金已資本化為資產並進一步於合約銷售所得收益於物業交付予客戶時確認後於銷售及營銷開支內攤銷。於往績記錄期，獲得合約的成本隨著我們業務的擴張及有關預售的營銷和銷售活動的增加而普遍上漲。

### 合約負債

我們按照有關物業預售合約訂明的付款安排向客戶收取款項。合約款項通常在合約的履約責任完成之前收到，該等合約主要與物業銷售有關且與我們的業務增長一致。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別確認合約負債人民幣7,908.0百萬元、人民幣11,478.4百萬元及人民幣13,273.4百萬元。

下表載列與截至所示日期的物業銷售有關的未支付合同：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
預期將於一年內確認 .....	5,045,834	6,864,403	8,329,486
預期將於一年後確認 .....	5,589,867	8,295,914	12,463,210
<b>總計 .....</b>	<b>10,635,701</b>	<b>15,160,317</b>	<b>20,792,696</b>

下表載列與截至所示日期的建築服務有關的未支付合同：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
預期將於一年內確認 .....	213,413	210,627	174,357
預期將於一年後確認 .....	276,472	75,250	87,178
<b>總計 .....</b>	<b>489,885</b>	<b>285,877</b>	<b>261,536</b>

## 財務資料

### 流動資產淨值

於往績記錄期，我們主要以運營所得現金流量、銀行及其他借款以及信託融資滿足運營資金需求。下表載列截至所示日期我們流動資產淨值的明細：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
<b>流動資產</b>			
存貨.....	915	2,833	2,599
開發中物業.....	15,515,005	20,091,719	21,343,530
持作出售的已竣工物業.....	2,254,465	1,661,985	1,926,651
合約資產及合約成本.....	259,682	373,598	278,334
貿易及其他應收款項.....	2,273,038	2,537,731	3,949,303
預付所得稅.....	462,194	407,775	717,022
現金及銀行存款.....	2,102,786	2,714,659	4,095,171
<b>流動資產總值</b> .....	<b>22,868,085</b>	<b>27,790,300</b>	<b>32,312,610</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項.....	7,731,185	8,312,876	10,709,986
合約負債.....	7,908,027	11,478,394	13,273,377
借款.....	1,647,622	3,799,240	2,301,763
租賃負債.....	1,709	1,605	1,749
即期所得稅負債.....	303,982	355,846	993,840
<b>流動負債總額</b> .....	<b>17,592,525</b>	<b>23,947,961</b>	<b>27,280,715</b>
<b>流動資產淨值</b> .....	<b>5,275,560</b>	<b>3,842,339</b>	<b>5,031,895</b>

我們的流動資產淨值自2017年12月31日至2018年12月31日有所減少，主要由於(i)因我們開發中物業增加導致合約負債增加及(ii)為向我們物業項目提供資金而導致借款增加，其部分被因物業銷售增加所抵銷所致。

我們的流動資產淨值自2018年12月31日至2019年12月有所增加，主要由於(i)貿易及其他應收款項及我們開發中物業有所增加(此與我們的業務擴張相一致)；(ii)因物業銷售增加導致現金及銀行存款增加及(iii)因我們償還若干短期貸款導致借款減少，其部分被因我們開發中物業增加導致合約負債增加所抵銷。

### 流動資金及資本資源

我們的現金主要用於開發我們的物業項目。我們流動資金的主要來源大部分來自預售物業所得款項、銀行貸款及信託融資。於可預見未來，我們預期該等資源將繼續為我們流動資金的主要來源，而我們可能將部分[編纂]所得款項用於為我們的若干資本需求撥資。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列截至所示日期我們現金流量的概要：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
營運資金變動前的經營現金流量.....	706,362	1,169,406	1,534,508
營運資金變動 .....	(713,157)	2,208,775	3,056,775
已付利息.....	(826,158)	(879,098)	(729,154)
已付所得稅.....	(407,172)	(446,239)	(542,032)
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	(1,241,125)	2,052,844	3,320,097
投資活動所用現金淨額 .....	(545,533)	(761,641)	(1,939,494)
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額.....	2,633,020	(893,767)	(1,032,523)
現金及現金等價物淨增加／(減少)...	846,362	397,436	348,080
年初現金及現金等價物 .....	622,241	1,468,603	1,866,042
匯率影響淨額 .....	—	3	39
年／期末現金及現金等價物.....	<b>1,468,603</b>	<b>1,866,042</b>	<b>2,214,161</b>

### 經營活動所得／(所用)現金淨額

我們的經營活動所用現金淨額主要包括就我們的物業開發活動作出的付款，物業開發活動包括建築成本及土地收購。我們的經營活動所得現金主要為預售物業所得款項。

於2019年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣3,320.1百萬元，其乃為(i)經營活動所得現金人民幣4,591.3百萬元，(ii)已付利息人民幣729.2百萬元及(iii)已付所得稅人民幣542.0百萬元得出的結果。不計運營資金變動，我們的經營活動現金流量為人民幣1,534.5百萬元。運營資金增加人民幣3,056.8百萬元，主要歸因於貿易及其他應付款項增加人民幣3,956.3百萬元，貿易及其他應付款項增加乃由於應付關聯方款項及應付非控股權益款項增加所致，部分被(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣966.4百萬元所抵銷；(ii)受限制現金增加人民幣930.4百萬元及(iii)貿易及其他應收款項增加人民幣893.0百萬元。

於2018年，我們經營活動所得現金流量淨額為人民幣2,052.8百萬元，其乃為(i)經營活動所得現金人民幣3,378.2百萬元(ii)已付利息人民幣879.1百萬元及(iii)已付所得稅人民幣446.2百萬元得出的結果。不計運營資金變動，我們的經營活動現金流量為人民幣1,169.4百萬元。運營資金增加人民幣2,208.8百萬元，主要歸因於合約負債增加人民幣3,553.0百萬元，合約負債增加乃主要由於我們收取客戶的預售墊款增加所致，部分被開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣831.8百萬元及貿易及其他應收款項增加人民幣717.0百萬元所抵銷。

於2017年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣1,241.1百萬元，其乃為(i)經營所用現金人民幣7.8百萬元，(ii)已付利息人民幣826.2百萬元及(iii)已付所得稅人民幣407.2百萬元得出的結果。不計運營資金變動，我們的經營活動現金流量為人民幣705.4百萬元。運營資金減少人民幣713.2百萬元，主要由於開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣

---

## 財務資料

---

6,351.4百萬元，部分被主要由於我們收取客戶的物業預售款項增加，導致合約負債增加人民幣2,428.0百萬元所抵銷。

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

我們投資活動所用現金主要包括與我們的投資物業、於聯營公司及合營企業、購買物業、廠房及設備以及無形資產有關的投資的現金流出。

於2019年，我們於投資活動所用的現金流量淨額為人民幣1,939.5百萬元，主要歸因於(i)向關聯方及第三方墊款人民幣3,429.1百萬元及(ii)向聯營公司投資人民幣806.0百萬元，部分被關聯方及第三方償還貸款人民幣2,795.6百萬元所抵銷。

於2018年，我們於投資活動所用的現金流量淨額為人民幣761.6百萬元，主要歸因於向關聯方及第三方墊款人民幣1,955.4百萬元，部分被關聯方及第三方還款人民幣1,997.7百萬元所抵銷。

於2017年，我們於投資活動所用的現金流量淨額為人民幣545.5百萬元，主要歸因於向關聯方及第三方墊款人民幣3,220.6百萬元，部分被關聯方及第三方還款人民幣3,494.1百萬元所抵銷。

### 融資活動所得現金淨額

我們融資活動所用現金主要包括償還借款及向關聯方還款。我們融資活動所得現金主要包括借款所得款項及來自應付關聯方款項的所得款項。

於2019年，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣1,032.5百萬元，主要歸因於(i)償還借款人民幣7,451.6百萬元及(ii)償還關聯方款項人民幣7,662.7百萬元，部分被(i)借款所得款項人民幣6,761.6百萬元及(ii)向關聯方貸款的所得款項人民幣6,375.5百萬元所抵銷。

於2018年，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣893.8百萬元，主要歸因於(i)償還借款人民幣8,619.1百萬元及(ii)償還關聯方款項人民幣7,322.2百萬元，部分被(i)借款所得款項人民幣8,066.1百萬元及(ii)向關聯方貸款的所得款項人民幣6,828.0百萬元所抵銷。

於2017年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣2,633.0百萬元，主要歸因於(i)借款所得款項人民幣6,601.5百萬元及(ii)向關聯方貸款的所得款項人民幣6,918.8百萬元，部分被(i)償還借款人民幣2,909.8百萬元及(ii)償還關聯方款項人民幣7,724.0百萬元所抵銷。

### 運營資金

物業開發需要大量資本投資用於土地收購及建設，且可能需時數月乃至數年方可產生正面現金流量。截至目前，我們主要透過預售物業、銀行貸款及信託融資所得款項為我們的增長撥資。我們的融資方法因項目不同而各異，並受限於中國或其他的地方監管及貨幣政策所施加的限制。更多詳情請參閱「— 現金流量 — 經營活動所得／(所用)現金淨額」。



---

## 財務資料

---

為獲取充裕的運營資金，我們將繼續透過加強向客戶收款來改善與銷售及預售物業相關的現金流量。我們擬基於與現有及計劃外部融資機會（包括但不限於發行公司債券或其他債務發行以及物業銷售所得款項）相關的現金流入，繼續監察我們的開發及施工進度、物業銷售及土地收購計劃。

### 充裕的運營資金

經計及我們目前的項目開發及銷售時間表及計劃、我們預計的經營活動所得現金、**[編纂]**所得款項估計淨額、我們的銀行及其他借款，以及我們可得任何額外財務資源，連同我們於近期未來的預計現金流量（其主要來源於我們現有已進入開發階段的物業開發項目數量及未付地價的增加），董事認為我們將擁有充裕的運營資金，可滿足我們目前及自本文件日期起計未來12個月的需求。

### 資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要指購買物業、廠房及設備、無形資產及投資物業建築款項產生的開支。於2017年、2018年及2019年，我們分別產生資本開支人民幣292.4百萬元、人民幣600.9百萬元及人民幣235.9百萬元。

董事估計我們截至2020年及2021年12月31日止年度有關購買物業、廠房及設備以及投資物業建築款項的資本開支將分別為約人民幣71.8百萬元及人民幣86.2百萬元。有關估計指基於我們的現有盈利估計，預期於相關年度將產生的資本開支總額。我們可能調整我們的業務計劃及估計資本開支總額亦可能發生變化。

## 財務資料

### 債項

#### 銀行及其他借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年2月29日，我們的借款總額分別為人民幣9,144.7百萬元、人民幣8,460.5百萬元、人民幣7,770.4百萬元及人民幣7,927.1百萬元。下表載列截至所示日期我們借款的組成部分：

	截至12月31日						截至2020年 2月29日	
	2017年		2018年		2019年		(人民幣千元)	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
非即期：								
銀行借款—有抵押.....	1,311,264	14.3	2,575,500	30.4	4,381,845	56.4	4,379,724	55.2
其他借款—有抵押.....	7,211,030	78.9	5,445,214	64.4	2,417,550	31.1	2,421,350	30.5
減：非即期借款的即期部分.....	(1,025,234)	(11.2)	(3,359,500)	(39.7)	(1,330,713)	(17.1)	(1,306,613)	(16.5)
即期：								
銀行借款—有抵押.....	40,000	0.4	119,700	1.4	19,000	0.2	119,000	1.5
其他借款—有抵押.....	582,388	6.4	320,040	3.8	952,050	12.3	1,007,050	12.7
非即期借款的即期部分.....	1,025,234	11.2	3,359,500	39.7	1,330,713	17.1	1,306,613	16.5
借款總額.....	<b>9,144,682</b>	<b>100.0</b>	<b>8,460,454</b>	<b>100.0</b>	<b>7,770,445</b>	<b>100.0</b>	<b>7,927,124</b>	<b>100.0</b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應償還的借款如下：

	截至12月31日			截至2020年 2月29日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
一年以內.....	1,647,622	3,799,240	2,301,763	2,432,663
一至兩年.....	4,683,300	2,001,338	2,820,932	3,151,236
兩至五年.....	2,743,760	2,659,876	2,527,750	2,223,225
五年以上.....	70,000	—	120,000	120,000
總計.....	<b>9,144,682</b>	<b>8,460,454</b>	<b>7,770,445</b>	<b>7,927,124</b>

#### 租賃負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年2月29日，我們分別確認租賃負債人民幣4.9百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.8百萬元。租賃負債乃按租期內尚未支付的租賃付款的淨現值計量。

截至所示日期的銀行及其他借款乃按以下各項作抵押及／或擔保：

	截至12月31日			截至2020年 2月29日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
有抵押：				
即期.....	1,647,622	3,799,240	2,301,763	2,432,663
非即期.....	7,497,060	4,661,214	5,468,682	5,494,461
有抵押借款總額.....	9,144,682	8,460,454	7,770,445	7,927,124
借款總額.....	<b>9,144,682</b>	<b>8,460,454</b>	<b>7,770,445</b>	<b>7,927,124</b>

## 財務資料

我們的若干銀行及其他借款乃由我們的資產組合作抵押，包括持作出售的已竣工物業、開發中物業、物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、若干附屬公司的股權及銀行存款。下表載列我們的銀行及其他借款乃由以下資產(賬面值為截至所示日期)的質押作抵押：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
開發中物業.....	6,271,176	7,140,569	8,037,998
持作出售的已竣工物業.....	494,342	346,639	2,278,162
受限制現金.....	65,113	53,488	155,396
投資物業.....	337,930	341,270	1,009,610
物業、廠房及設備.....	89,342	135,778	135,778
使用權資產.....	11,854	11,227	11,227
	<b>7,269,757</b>	<b>8,028,971</b>	<b>11,628,171</b>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的銀行及其他借款分別為人民幣8,111.0百萬元、人民幣6,204.5百萬元及人民幣3,437.9百萬元，乃由我們的關聯方福信集團作擔保，或由福信集團及我們的執行董事吳迪先生共同擔保。

下表載列截至所示日期我們銀行及其他借款的加權平均利率：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
銀行借款.....	5.78%	6.76%	6.82%
其他借款.....	9.50%	9.53%	9.83%
加權平均實際利率.....	8.76%	8.99%	8.22%

我們銀行及其他借款的加權平均利率指期內已產生的實際借款成本除以期內尚未償還的加權平均借款。於往績記錄期，我們銀行及其他借款的加權平均利率整體有所減少，乃主要由於利率相對較低的銀行貸款增加及利率相對較高的信託融資安排減少所致。

### 信託融資安排

與中國的眾多其他物業開發商一樣，我們亦與信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融合夥人於一般業務過程中訂立融資安排，以向我們的物業開發及其他相關業務撥資。與銀行借款相比，該等融資安排通常在可動用情況、批准時間表及償還要求方面具有較大彈性，此舉，尤其是在銀行信貸環境收緊的情況下，構成我們若干項目開發的有效替代資金來源。該等融資安排可被分類為信託融資及其他融資安排。信託融資安排指與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的融資安排。截至2019年12月31日，尚未償還的信託融資款項總額佔我們截至當日借款總額的43.3%。有關適用於信託融資安排的相關法律法規的其他資料，請參閱「監管概覽—房地產融資—信託貸款」。

## 財務資料

下表載列截至所示日期我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的尚未履行信託融資安排：

項目	金融機構	年利率	生效日	到期日	質押物	金融機構的 否決權	截至2019年 12月31日 的結餘 <sup>(1)</sup>	信託融資 安排的一 般分類
							(人民幣千元)	
1	重慶國際信託股份 有限公司	8.80%	2017年 4月13日	2020年 4月13日	抵押天津海匯房地產 開發有限公司的全部 股份以及天津海匯房 地產開發有限公司擁 有的土地使用權及開 發中物業，並由吳迪 先生及福信集團作擔 保	不適用	480,000	第2類
2	中國華融資產管理股份 有限公司廣西壯族 自治區分公司	10.00%	2017年 3月28日	2020年 3月28日	抵押廣西大唐房地產 有限公司36%股份及土 地使用权，並由廈門 大唐、廣西大唐世家 及福信集團作擔保	不適用	112,500	第2類
3	中國華融資產管理股份 有限公司廣西壯族 自治區分公司	10.00%	2017年 11月28日	2020年 11月28日	抵押廣西信地的全部 股份以及由廣西信地 擁有的車位及商業物 業，並由廈門大唐及 福信集團作擔保	不適用	184,000	第2類
4	杭州工商信託股份 有限公司	12.00%	2019年 7月11日	2021年 10月16日	抵押廣西唐桂投資有 限公司的85%股份，並 由廈門大廈作擔保	不適用	700,000	第2類
5	廈門國際信託有限公司	11.50%	2019年 8月14日	2021年 8月14日	抵押湖南興榮投資有 限公司的95%股份以 及湖南興榮投資有限 公司擁有的開發中物 業，並由廈門大唐及 福信集團作擔保	不適用	701,100	第2類
6	上海晨曦股權投資基金 管理有限公司	9.00%	2019年 8月16日	2020年 10月17日	抵押漳州唐華房地產 有限公司的10%股份	不適用	129,850	第3類
7	Wuhan Changsheng No.1 Enterprise Management Partnership	11.00%	2019年 9月30日	2021年 9月30日	轉讓廣西唐聚投 資有限公司的15%股份	不適用	160,000	第3類

附註：

(1) 所披露的結餘乃截至所示日期的信託融資的本金結餘。

## 財務資料

### 我們信託融資安排的類別

信託融資安排大致分為以下三個類別：

- 第1類安排：條款與銀行借款類似且並無涉及股權質押或轉讓；
- 第2類安排：條款與銀行借款類似但涉及股權質押；或
- 第3類安排：涉及向信託融資提供商轉讓股權或金融機構認購註冊資本；我們承諾按預先釐定的購回代價或按預先釐定的公式計算的代價於有關融資安排的期限到期時購回有關股權。

截至2019年12月31日，我們的融資安排包含第2類及第3類安排。我們信託融資安排亦可由其他抵押情況作抵押，如質押相關物業開發項目的土地使用權。按我們信託融資安排的規定，於到期時，及於達成償還條款後，有關公司的股權質押將獲解除及／或有關公司的股權將可向相關實體購回。

下表載列截至所示日期按類別劃分的我們信託融資借款的本金結餘總額：

	截至2019年12月31日	
	數目	(人民幣千元)
第2類.....	5	2,177,600
第3類.....	2	289,880
<b>信託融資借款總額</b> .....	<b>7</b>	<b>2,467,450</b>

### 我們信託融資安排的選擇

我們通常在釐定信託融資安排類別時並無任何預先確定的選擇標準，但會根據與相關金融機構的磋商按具體情況作出決策。我們在達成決策時會考慮多項因素，包括但不限於相關項目對融資安排的時間表、質押抵押品的類別、融資金額的用途、成本及我們可獲取的其他商業條款。我們認為我們訂立的安排符合中國行業慣例。

#### 第2類安排的主要條款

第2類安排中我們或我們的控股股東(視情況而定)持有的相關公司的股權質押予貸款人。貸款人無權參與該等公司的董事會或股東大會或具有任何形式的否決權。此外，我們通常毋須按規定就日常業務過程中的運營活動事先取得貸款人的同意。根據該類借款安排的條款，由於貸款人通常僅可行使普通債權人的權利且於該等相關公司的日常業務過程中

---

## 財務資料

---

的運營事宜並無否決權，我們認為有關安排將不會影響有關公司的控制權。已質押權益於償還該信託融資的本金及其項下任何其他到期金額後予以解除。

### 第3類安排的主要條款

第3類安排中我們於借款項目公司的部分股權被轉讓予貸款人或其認購及向其發行，法律條款更為複雜。主要條款概要載列如下。

### 董事會代表

透過相關項目公司的參股，貸方有權委任相關董事會的若干董事。我們保留對所有相關附屬公司董事會決策的控制權。於往績記錄期，此類安排的貸方所委任的董事會代表並未投出任何反對票。

### 對項目公司的控制權

於第3類安排的期限內，我們保留對我們項目公司及其業務日常運營及管理的權利。然而，根據我們若干第3類安排，貸方有權指任管理人員到相關附屬公司監督附屬公司的管理情況，包括對印章、牌照及證書進行實際控制以及檢查施工現場。管理人員亦有權訪問我們項目公司的銀行賬戶、財務記錄以及信息技術系統。此外，根據有關安排，倘我們附屬公司的管理層未能勝任管理人員職位，貸方有權接管我們相關附屬公司的管理。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，此類安排的貸方概無主動參與或干預我們任何項目公司的日常運營及管理。

### 否決權

根據我們截至2019年12月31日的各尚未履行的第3類安排，貸方有權就與相關項目公司有關的若干重大事項行使否決權，包括但不限於審查及批准其年度財務預算計劃及開發計劃、任何併購、投資、資產轉讓或出售，任何訴訟及仲裁、貸款或融資，為收回其固定收入回報而進行的任何可能對相關信託基金的利益產生重大影響的提供質押或擔保事項。該等否決權僅為保護性權利，乃就第3類安排項下制定的負面契約而設計及實施，以向貸方提供更高的安全保障，即我們不得以與預先釐定的財務及經營政策有重大差異的方式經營我們的業務。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，有關貸方的董事會代表並無行使其否決權。截至最後實際可行日期，我們與有關金融機構貸方進行面談並接獲彼等的確認函，確認彼等並無行使彼等的否決權。因此，董事信納有關對借貸附屬公司失去控制權的風險減輕，而我們認為，儘管存在否決權，我們仍對借貸附屬公司有控制權。本集團根據第3類信貸安排所注資金被視為本集團借款。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。

---

## 財務資料

---

### 還款

我們信託融資安排為期1至3年。我們有義務全額償還信託融資安排項下的貸款，以向相關貸方購回股權及解除質押土地使用權及／或股權。倘我們未能按時履行還款責任，根據相關協議所協定計算數據，我們將就任何延遲付款接受處罰，或會強制執行我們授出的擔保權益，並會影響我們的項目公司擁有權。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們有債務並可能於未來產生額外債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。」。我們預期我們將會通過動用內部資源履行我們信託融資安排項下的還款責任。於往績記錄期，我們並無違反任何信託融資安排項下的還款責任或其他任何重大方面責任。

### 擔保

作為我們項目公司表現的擔保，我們於若干情況下向貸方提供擔保、股份質押及／或固定資產留置權。

### 固定收入回報

根據貸方所發出的確認函、我們所訂立第3類安排的條款，貸方於任何情況下均不享有除預先釐定的固定收入回報外的任何投資回報。我們仍對項目公司的盈利及虧損承擔全部責任。貸方不承擔任何風險或享有除透過公平磋商後預先釐定的固定收入回報外的任何利益。我們董事已確認，根據我們第3類安排向信託公司、資產管理公司或其他金融機構提供的固定收入回報率均屬於市場比率範圍內。

### 融資契諾

根據若干我們與銀行、信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融機構訂立的融資協議，我們已作出限制性契諾，以(其中包括)限制我們以下各項的能力：

- 產生額外債務、提供貸款或擔保；
- 提供抵押或准抵押；
- 產生留置權；
- 透過銷售、租賃或其他方法處置重大資產；
- 就我們的若干附屬公司的股本派付股息或分派；
- 償還或轉讓若干債項；
- 削減註冊資本；
- 作出投資及收購；
- 成立合營企業；

---

## 財務資料

---

- 進行合併、整合及其他變更控制權的交易；或
- 提呈破產或解散。

有關進一步資料，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們有債務並可能於未來產生額外債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。」。董事預期有關契諾將不會嚴重限制我們承擔額外債務或股權融資以開展我們目前的業務規劃的整體能力。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠任何付款或違反我們與銀行、信託公司及其他金融機構訂立的融資協議內的任何重大契諾，亦不知悉存在任何限制會嚴重限制我們提取尚未動用融資的能力。董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行融資方面並無面臨任何重大困難。

截至最後實際可行日期，我們尚未動用的信貸融資約為人民幣4,208.7百萬元，該筆款項並無亦不會於[編纂]後由我們的控股股東及／或董事或彼等各自的緊密聯繫人作出抵押或擔保。我們的債務狀況自2019年12月31日起直至最後實際可行日期並無經歷任何重大變動。

### 承擔及或然負債

#### 資本開支承擔

於往績記錄期，我們的資本承擔主要與物業、廠房及設備以及投資物業有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的資本開支承擔分別為人民幣203.9百萬元、人民幣174.1百萬元及人民幣95.1百萬元。

#### 或然負債

同中國市場慣例一致，我們與多家銀行就提供按揭融資訂有安排，且如有需要，亦會向我們的客戶提供擔保，用作按揭貸款的抵押。該等擔保的期限通常持續至買家完成擔保登記或履行按揭貸款後獲發房地產所有權證為止。作為擔保人，如買家拖欠付款，我們須向按揭銀行償還買家欠付的全部未償還貸款，並有權向違約買家申索有關款項。於往績記錄期，我們並未產生有關擔保的任何重大虧損，而有關擔保乃就我們持作出售的已竣工物業的買家獲授的按揭融資作出。我們的董事認為買家拖欠付款的可能性甚微，因此，按公允值計量的金融擔保並不重大。故並無就有關擔保作出撥備。



## 財務資料

下表載列截至所示日期我們的擔保總額：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
為若干買家的按揭融資提供的擔保 ..	841,115	2,018,296	10,451,822
為合營企業借款提供的擔保.....	—	660,000	253,000
為聯營公司借款提供的擔保.....	540,000	1,166,740	3,156,640
為其他關聯方借款提供的擔保.....	42,000	—	225,000
<b>總計 .....</b>	<b>1,423,115</b>	<b>3,845,036</b>	<b>14,086,462</b>

於往績記錄期，我們為若干(i)合營企業，包括廣西唐林房地產有限公司、廣西唐沁同光投資有限公司、廣西眾擎易舉投資有限公司及南寧市耀鑫房地產開發有限公司；(ii)聯營公司，包括南寧新邕置業有限公司及泉州唐晉房地產有限公司；及(iii)其他關聯方，包括廈門融銀貿易有限公司、廈門市水莎貿易有限公司及廈門斯達克貿易有限公司的借款提供擔保。截至2019年12月31日，我們為若干合營企業及聯營公司借款提供的擔保約為人民幣3,409.6百萬元，佔截至該日我們擔保總額的約24.2%。截至2019年12月31日，我們為其他關聯方借款提供的擔保約為人民幣238.0百萬元，佔截至該日我們擔保總額的約1.6%。

我們為合營企業及聯營公司的借款所提供的擔保主要為由我們合營企業及聯營公司開發的物業項目籌集資金。根據與借方的協議，借款一般以相關項目的土地使用權及開發中物業作為抵押，並根據我們於項目公司的股權，由我們作為項目公司的股東作出擔保。我們為合營企業及聯營公司的借款所提供的擔保於往績記錄期有所增加，乃由於由合營企業及聯營公司開發的物業項目數量增加所致。我們對與該等擔保有關的風險進行審慎評估，並根據資質、財政能力、市場聲譽及往績記錄，謹慎挑選與我們成立合營企業及聯營公司的業務合作夥伴。對我們為其他關聯方借款提供的擔保而言，我們亦審慎評估有關人士的信貸記錄及背景，並確保除借款擔保之外，有關人士亦會提供抵押品，藉以降低我們有關該等擔保的財務風險。

除本文件所披露者及集團內公司間負債外，截至流動資金披露的最近日期(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款，或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或有關的任何契據。董事已確認自流動資金披露的最近日期起直至最後實際可行日期，本集團的債務、資本承擔及或然負債概無任何重大變動。

## 財務資料

### 資產負債表外安排

除上文所披露的或然負債外，我們未訂立任何資產負債表外安排或承擔，以對任何第三方及關聯方的付款義務進行擔保。我們並無於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援的未合併實體擁有任何不定額權益。

### 主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及年度我們的若干主要財務比率：

	截至12月31日 或截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
股本回報率(%) <sup>(1)</sup> .....	98.0	67.1	33.3
總資產回報率(%) <sup>(2)</sup> .....	1.8	2.0	1.8
利息覆蓋比率(倍) <sup>(3)</sup> .....	1.9	2.2	2.9
淨負債比率(%) <sup>(4)</sup> .....	1,087.9	408.8	119.2
流動比率(倍) <sup>(5)</sup> .....	1.3	1.2	1.2

附註：

- (1) 股本回報率按年／期內本公司擁有人應佔純利除以年初至年末本公司擁有人應佔總股本平均結餘再乘以100%計算。其並不代表實際業績。
- (2) 總資產回報率按年內持續經營業務的溢利除以年初至年末總資產平均結餘再乘以100%計算。其並不代表實際業績。
- (3) 利息覆蓋比率按同年的除利息及所得稅前盈利除以利息開支計算。利息開支指各年度的融資成本加資本化利息。
- (4) 淨負債比率按截至有關日期的債務淨額(按長期及短期計息銀行及其他借款的總和減現金及銀行存款得出)除以權益總額再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2017年的98.0%下降至2018年的67.1%，並於截至2019年12月31進一步下降至33.3%，主要由於因保留盈利累計及股東注資導致股東權益增加所致。

### 總資產回報率

我們2018年的總資產回報率於2017年至2018年有所上升，主要由於我們於2018年溢利的增加所致。我們總資產回報率自2018年至2019年有所下跌，主要由於2018年至2019年平均總資產有所上升，此主要因我們的物業開發活動增加而導致開發中物業及於我們聯營公司及合營企業的投資增加。

### 利息覆蓋比率

我們的利息覆蓋比率於往績記錄期有所上升，主要由於我們於有關年度的除利息及稅前盈利有所增加所致。

---

## 財務資料

---

### 淨負債比率

我們的淨負債比率由截至2017年12月31日的1,087.9%大幅下降至截至2018年12月31日的408.8%並進一步下降至截至2019年12月31日的119.2%，主要由於保留盈利於2017年至2019年持續增加及本公司股東注資於2019年增加所致。

### 流動比率

我們的流動比率於往績記錄期保持相對穩定。

### 有關市場風險的定量和定性分析

我們的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們所面臨的該等風險及我們為管理該等風險而使用的金融風險管理政策及慣例載列如下。

#### 利率風險

我們面臨的利率風險來自計息銀行存款以及銀行及其他借款。按浮動利率發行的銀行存款、銀行及其他借款使我們面臨現金流量利率風險。按固定利率發行的銀行及其他借款使我們面臨公允價值利率風險。按浮動利率取得的借款使我們面臨現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。我們密切監察利率走勢及其對我們所面臨的利率風險產生的影響。

#### 信貸風險

我們面臨與貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物之賬面值為我們面臨的與金融資產有關的最大信貸風險。為管理該風險，存款主要存放在持牌銀行，而該等持牌銀行均為高信貸質素的金融機構。

就貿易及其他應收款項而言，我們已建立監控程序確保能夠採取後續行動收回逾期債務。此外，我們於各報告期末審閱該等應收款項的可回收性，確保就無法收回的款項作出充足的減值虧損。就此而言，我們的董事認為信貸風險大大降低。

#### 流動資金風險

我們經營活動產生的現金流量受物業開發的不同階段、相關期間的售價及預售／售出建築面積的時間所規限。我們於2017年錄得經營活動負現金流量淨額人民幣1,241.1百萬元，以及於2017年錄得資產負債淨比率1,087.9%，此乃主要由於我們於其經營中使用大量現金以增加其物業開發活動及加大土地收購力度。於往績記錄期，我們現金流出主要來自我們經營所得現金以及銀行及其他借款及信託融資安排。隨著我們物業組合不斷擴大，我們

## 財務資料

預期可供出售建築面積繼續增加，由於其經濟規模不斷增加，其將使得我們能夠更好地控制及管理我們成本及開支。

我們旨在透過內部產生的銷售所得款項以及已承擔信貸融資的足夠金額維持充足的現金，以滿足我們物業項目的運營需求及承擔。我們的目標是透過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性及靈活性之間的平衡。我們的資金管理部及財務管理部主要負責管理我們的流動資金風險，及我們已制定若干內部控制措施以管理我們的流動資金風險及符合中國法律的資本規定。請參閱「業務 — 風險管理。」我們按持續基準審視我們的流動資金狀況，包括審視預期現金流入及流出、預售／銷售業績、我們借款的到期情況及計劃物業開發項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。我們亦每月編製報告，識別短期現金流量的潛在問題及尋求潛在解決方案。報告由資金管理部及財務管理部主要行政人員審閱，該等人員其後向我們的管理團隊提出為解決問題而採取的可行行動的建議。此外，我們審閱財務業績是否符合若干目標，確保維持充足的手頭現金水平以滿足短期及長期需要，及倘我們的借貸及投資活動出現任何重大變動，財務管理部的負責人員向本集團層面的管理團隊報告。我們已就我們的流動資金管理要求制定適當的流動資金風險管理措施，以確保我們維持來自金融機構的充足儲備及足夠的承諾資金，以應付我們的短期及長期流動資金需求。

### 股息及可供分派儲備

於往績記錄期，我們未向我們的股東宣派任何股息。我們並無固定的股息政策，及在遵守開曼群島相關法律及章程細則的情況下，本公司或有權在股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，但可能宣派的任何股息均不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程大綱及細則規定，除自溢利或根據公司法可用作股息的款項派付外，概不會派付任何股息。根據償債能力測試，誠如公司法及我們的組織章程大綱及細則條文(如有)所規定，本公司可自其股份溢價賬派付或派發股息。

本公司將就我們的股份按每股股份為基準以港元宣派股息(如有)，並將以港元派付有關股息。實際分派予股東的股息金額將視我們的盈利及財務狀況、運營需求、資本需求及董事可能視為有關的任何其他情況而定，並將須獲股東批准，方可作實，惟倘董事會信納我們的溢利足以支付有關款項，則中期股息可由董事會派付。

未來股息派付亦將視是否可收取我們的中國附屬公司所派發的股息而定。中國法律規定股息僅可從按中國會計原則計算的利潤淨額派付，而中國會計原則與其他司法權區公

## 財務資料

認會計原則(包括國際財務報告準則)在若干方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業須撥出部分利潤淨額作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或因我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議中的任何限制性契約，我們的附屬公司的分派亦可能受到限制。截至2019年12月31日，概無可供分派予股東的儲備。

### 關聯方交易

於往績記錄期的關聯方交易載列於本文件附錄一所載會計師報告附註43。

於往績記錄期，我們的關聯方通常可分為三類：(i)合營企業及聯營公司，(ii)由我們最終控股股東控制的實體，及(iii)由若干董事及／或彼等的近親控制的實體。

於往績記錄期，我們所錄得的應收／(付)關聯方款項主要指為支持相關實體的業務運營而向／(來自)有關關聯方的墊款。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得的應收合營企業的餘額分別為人民幣214.8百萬元、人民幣67.6百萬元及人民幣510.4百萬元。截至相同日期，我們錄得的應付合營企業的餘額分別為人民幣111.7百萬元、人民幣271.5百萬元及人民幣545.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得的應收聯營公司的餘額分別為人民幣205.3百萬元、人民幣651.7百萬元及人民幣1,307.3元。截至相同日期，我們錄得的應付聯營公司的餘額分別為人民幣118.2百萬元、人民幣272.7百萬元及人民幣2,339.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，應收合營企業及聯營公司的非貿易金額分別為人民幣420.0百萬元、人民幣719.3百萬元及人民幣1,817.7百萬元。截至同日，應付合營企業及聯營公司的非貿易金額分別為人民幣129.9百萬元、人民幣340.3百萬元及人民幣2,850.0百萬元。應收合營企業及聯營公司之非貿易款項主要包括我們就物業開發預支合營企業及聯營公司之款項，該款項將於我們的共同開發項目竣工後償還。應付合營企業及聯營公司之非貿易款項主要包括由彼等提供之預付現金盈餘，有關款項將由合營企業及聯營公司將予宣派之股息逐步抵銷。應收／(付)合營企業及聯營公司之款項將不會於[編纂]時結清。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得的應收由我們最終控股股東控制的實體的餘額分別約為人民幣750.5百萬元、人民幣189.5百萬元及人民幣1.5百萬元。截至相同日期，我們錄得的應付由我們最終控股股東控制的實體的餘額分別為人民幣2,339.5百萬元、人民幣1,376.0百萬元及人民幣90.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，應收我們的最終控股股東控制的實體的非貿易金額分別為人民幣750.5百萬元、人民幣189.5百萬元及人民幣1.5百萬元。截至同日，應付我們的最終控股股東控制的實體的非貿易金額分別為人民幣2,339.5百萬元、人民幣1,376.0百萬元及人民幣90.6百萬元。據董事確認，我們將於[編纂]前悉數結清應收／(付)若干最終控股股東控制的實體非貿易款項。

## 財務資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得的應收由若干董事及／或彼等的近親控制的實體的餘額分別為人民幣17.5百萬元、零及零。截至相同日期，我們錄得的應付由若干董事及／或彼等的近親控制的實體的餘額分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，應收若干董事及／或彼等近親的非貿易金額分別為人民幣17.5百萬元、零及零。截至同日，應付若干董事及／或彼等近親的實體的非貿易金額分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。據董事確認，我們將於[編纂]前悉數結清應收／(付)若干董事及／或彼等的近親控制的實體非貿易款項。

向關聯方的現金墊款涉及可能不符合貸款通則的借款。根據貸款通則，僅金融機構可合法從事放貸業務，而非金融機構的公司間的貸款則被禁止。中國人民銀行可能對放貸人處以相等於其自放貸活動所得的收入(即所收取的利息)的一至五倍罰款。然而，根據於2015年9月1日生效的規定，倘公司間的貸款以融資生產或業務經營為目的則為合法。倘貸款的年利率不超過24%，中國法院亦將支持公司有關該筆貸款的利息申索。

據董事確認，截至最後實際可行日期，除「若干綜合全面收入表項目的說明 — 融資收入及成本」所披露的應收聯營公司款項外，我們未就向關聯方的現金墊款收取任何利息或就現金有關墊款收到任何申索通知或罰金。

截至最後實際可行日期，我們未就現金墊款收到任何申索通知或罰金。我們獲中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，在正常情況下，中國人民銀行根據規定就向關聯方貸款對公司處予有關現金墊款的利息收入的一至五倍罰款的可能性很低。

董事確認所有關聯方交易乃按公平基準及按公平合理條款進行。

此外，董事進一步確認，除「關連交易 — 概覽 — (A)獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易 — 1.吳先生提供的個人擔保」所披露的我們執行董事吳迪先生所提供的個人擔保外，我們的控股股東及彼等各自的聯繫人提供的貸款或擔保將於[編纂]後解除及免除。請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於我們的控股股東」。

### [編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支總額(包括包銷佣金)估計約人民幣[編纂]元(約[編纂]港元)，其中直接歸屬於[編纂]的約人民幣[編纂]元(約[編纂]港元)將被資本化，及約人民幣[編纂]元

## 財務資料

([編纂]港元)已或將於我們的綜合全面收入表中反映。於往績記錄期，約人民幣[編纂]元(約[編纂]港元)已於我們的綜合全面收入表中反映。我們的董事預計該等開支將不會對我們截至2020年12月31日的財務業績造成重大不利影響。

### 根據上市規則第13.13條至第13.19條作出的披露

我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉發生任何情況將引致上市規則第13.13條至第13.19條下的披露規定。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行已評估我們截至2020年2月29日的物業權益及認為我們截至該日期的物業權益的總值為人民幣42,847.2百萬元，及我們應佔的價值為人民幣28,843.3百萬元。有關我們物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本文件「附錄三 — 物業估值報告」。

截至2019年12月31日的經審核綜合財務資料(載列於本文件「附錄一 — 會計師報告」)內反映的若干物業總值與該等物業截至2020年2月29日的估值(載列於本文件「附錄三 — 物業估值報告」)的對賬表載列如下。

	(人民幣千元)
下列物業截至2019年12月31日的賬面淨值	
開發中物業 .....	21,357,670
持作出售的已竣工物業 .....	1,926,651
投資物業截至2019年12月31日的公允值 .....	1,550,540
添置	520,803
減：出售持作出售的已竣工物業 .....	—
物業截至2020年2月29日的賬面淨值 .....	25,355,664
估值盈餘淨額 .....	3,164,936
由我們附屬公司開發的物業於截至2020年2月29日的市值 .....	28,520,600
由我們合營企業及聯營公司開發的物業於截至2020年2月29日的市值 ...	14,326,000
物業截至2020年2月29日的市值(載於本文件附錄三物業估值報告) .....	<u>42,847,200</u>

### 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整及綜合有形資產淨值

僅供說明用途，下表為根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整及綜合有形資產淨值，乃為顯示對截至2019年12月31日本公司擁有人應佔本

## 財務資料

集團經審核及綜合有形資產淨值的影響（猶如[編纂]已於2019年12月31日進行），並根據自本集團截至2019年12月31日的經審核財務資料（載列於本文件附錄一會計師報告）摘錄的本公司擁有人應佔綜合資產淨值計算，且作出以下調整：

	截至2019年 12月31日本公司 擁有人應佔 本集團經審核 綜合有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>		於2019年 12月31日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整及綜合 有形資產淨值 <sup>(3)</sup>		
	人民幣千元	[編纂] 估計所得款項 淨額 <sup>(2)</sup> 人民幣千元	人民幣千元	每股股份本公司 擁有人應佔本集團未經審核備考 經調整及綜合有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup> 人民幣元	港元
按[編纂]每股股份[編纂]港元計算...	[2,859,862]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份[編纂]港元計算...	[2,859,862]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一會計師報告，乃以2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣2,877,182,000元為基準，並就2019年12月31日無形資產調整約人民幣17,320,000元所得。
- [編纂]估計所得款項淨額乃根據每股[編纂]港元及[編纂]港元的指示性[編纂]（分別為指示性[編纂]範圍的下限及上限）計算，已扣除包銷費用及本公司已付／應付的其他相關開支（不包括於2019年12月31日前計入本集團綜合全面收入表的[編纂]開支約人民幣[編纂]元），且並無計及[編纂]、根據購股權計劃授出的任何購股權獲得行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述授予董事發行及配發股份的一般授權而發行或購回的任何股份。
- 每股未經審核備考有形資產淨值乃於經前段所述調整後，按已發行[編纂]股股份計算得出，並假設[編纂]及[編纂]已於2019年12月31日完成，但並無計及根據購股權計劃授出的任何購股權獲得行使而可能配發及發行的任何股份或本公司根據本文件「股本」一節所述授予董事發行及配發股份的一般授權而發行或購回的任何股份。
- 就本未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣呈列的結餘按本文件「有關本文件及[編纂]的資料」所載人民幣1.0000元兌1.1185港元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- 概無作出調整以反映本集團於2019年12月31日之後的任何買賣業績或訂立的其他交易。
- 本公司擁有人應佔之本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按匯率人民幣0.8940元兌1港元兌換成港元。概不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或任何其他匯率兌換成港幣、反之亦然。

### 董事確認並無重大不利變動

於進行董事認為合適的充分盡職調查工作及經審慎周詳考慮後，董事已確認，直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2019年12月31日（即我們最近期經審核合併財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並無發生將重大影響本文件附錄一會計師報告所載資料的事件。



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 我們的業務策略」。

### 所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使，且並無計及因行使購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將從[編纂]收到所得款項淨額約[編纂]港元。我們擬按以下所載用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於我們的現有項目的資金需求，包括物業開發項目的建築成本，其中(i)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發唐晟雅苑；(ii)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發唐璽雅苑；(iii)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發唐韻雅苑；(iv)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發長沙大唐印象•御璽及(v)約[編纂]%，或約[編纂]港元將於2020年下半年用於建設及開發長沙大唐印象•御園；
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於償還部分若干現有計息銀行借款，均為用於我們物業項目開發的貸款，包括(i)一筆銀行借款[編纂]港元，按固定年利率8.5025%計息及於2021年8月到期；(ii)一筆銀行借款[編纂]港元，按固定年利率10.00%計息及於2020年11月到期；及(iii)一筆銀行借款[編纂]港元，按固定年利率7.125%計息及於2022年4月到期；及
- 約[編纂]%或約[編纂]港元將用於一般業務運營及運營資金。

## 未來計劃及所得款項用途

下表載列我們將會收到的[編纂]估計所得款項淨額（經扣除我們就[編纂]應付的包銷費用及佣金以及估計開支後）：

	假設[編纂] 未獲行使	假設[編纂] 已獲悉數行使
假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元 (即本文件所述[編纂]範圍的中位數) .....	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元
假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元 (即本文件所述[編纂]範圍的上限).....	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元
假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元 (即本文件所述[編纂]範圍的下限).....	約[編纂]百萬港元	約[編纂]百萬港元

除我們預期用作償還計息銀行借貸的[編纂]港元的金額外，倘[編纂]高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[編纂]所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項存入持牌金融機構賬戶。倘我們用於上述用途的所得款項淨額或我們按上述比例分配的所得款項淨額發生任何變動，我們將作出正式公告。

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

---

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]



## 包 銷

---

[編纂]

---

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

## 包 銷

---

[編纂]

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]



## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]

## [ 編 纂 ] 的 架 構

---

[編纂]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[編纂]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[編纂]

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]

---

## 如何申請 [ 編纂 ]

---

[ 編纂 ]



以下第I-1至I-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草稿]

## 致大唐集團控股有限公司列位董事及工銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就大唐集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-3至I-86頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日綜合資產負債表、貴公司於2018年及2019年12月31日的資產負債表以及截至該日止年度各年(「業績紀錄期」)的綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-3至I-86頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[●]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大

## 附錄一

## 會計師報告

錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2018年及2019年12月31日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況，以及 貴集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）及《公司（清盤及雜項條文）條例》下事項出具的報告

### 調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-3頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

### 股利

我們參考歷史財務資料附註44，該附註說明 貴公司並無就業績紀錄期支付任何股利。

### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[●]

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### I. 貴集團歷史財務資料

#### 編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於往績記錄期的財務報表(歷史財務資料的基礎)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

除非另有指明，歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列及所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

#### 綜合全面收入表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	7	4,019,267	5,495,610	8,108,026
銷售成本	8	(3,052,884)	(3,970,317)	(5,922,653)
毛利		966,383	1,525,293	2,185,373
銷售及營銷成本	8	(170,051)	(263,814)	(444,185)
行政開支	8	(212,247)	(354,099)	(454,868)
投資物業公允值收益	19	99,894	101,272	42,205
金融及合約資產減值撥回/(虧損)淨額		9,571	(16,129)	2,858
其他收入	10	27,865	33,276	39,152
其他開支	11	(6,151)	(28,313)	(35,575)
其他收益—淨額	12	16,212	122,715	86,971
經營溢利		731,476	1,120,201	1,421,931
融資收入	13	12,788	19,504	25,539
融資開支	13	(35,667)	(38,811)	(48,466)
融資開支—淨額		(22,879)	(19,307)	(22,927)
分佔聯營公司及合營企業業績	15	45,137	(17,292)	8,860
所得稅前溢利		753,734	1,083,602	1,407,864
所得稅開支	16	(340,573)	(495,439)	(780,451)
年內溢利及全面收益總額		413,161	588,163	627,413
以下人士應佔溢利及全面收益總額：				
— 貴公司擁有人		424,056	683,632	710,256
— 非控股權益		(10,895)	(95,469)	(82,843)
		413,161	588,163	627,413
每股盈利(以每股人民幣元列示)				
— 基本	17	566	912	901
— 攤薄	17	566	882	836

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合資產負債表

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	18	528,615	718,661	745,701
投資物業.....	19	1,463,580	1,413,010	1,550,540
無形資產.....	20	4,445	10,067	17,320
使用權資產.....	21	37,200	34,747	33,941
開發中物業.....	24	59,329	14,140	14,140
於合營企業投資.....	15(a)	209,396	347,896	625,118
於聯營公司投資.....	15(b)	35,595	137,469	881,880
按公允值計入損益的金融資產.....	23	153,209	176,589	200,806
遞延所得稅資產.....	36	484,922	513,348	656,905
收購按金.....	41	581,698	—	—
		<u>3,557,989</u>	<u>3,365,927</u>	<u>4,726,351</u>
<b>流動資產</b>				
存貨.....		915	2,833	2,599
開發中物業.....	24	15,515,005	20,091,719	21,343,530
持作出售的已竣工物業.....	25	2,254,465	1,661,985	1,926,651
合約資產及合約成本.....	26	259,682	373,598	278,334
貿易及其他應收款項.....	28	2,273,038	2,537,731	3,949,303
預付所得稅.....	29	462,194	407,775	717,022
現金及銀行存款.....	30	2,102,786	2,714,659	4,095,171
		<u>22,868,085</u>	<u>27,790,300</u>	<u>32,312,610</u>
<b>資產總值.....</b>		<u><u>26,426,074</u></u>	<u><u>31,156,227</u></u>	<u><u>37,038,961</u></u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本.....	31	—	—	70
股份溢價.....	31	—	—	508,442
其他儲備.....	32	206,511	384,765	758,445
保留盈利.....		437,471	1,009,241	1,610,225
		<u>643,982</u>	<u>1,394,006</u>	<u>2,877,182</u>
<b>非控股權益.....</b>		<u>3,333</u>	<u>11,485</u>	<u>207,111</u>
<b>權益總額.....</b>		<u><u>647,315</u></u>	<u><u>1,405,491</u></u>	<u><u>3,084,293</u></u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款.....	34	7,497,060	4,661,214	5,468,682
租賃負債.....	35	3,167	1,562	1,372
遞延所得稅負債.....	36	686,007	1,139,999	1,203,899
		<u>8,186,234</u>	<u>5,802,775</u>	<u>6,673,953</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項.....	33	7,731,185	8,312,876	10,709,986
合約負債.....	27	7,908,027	11,478,394	13,273,377
借款.....	34	1,647,622	3,799,240	2,301,763
租賃負債.....	35	1,709	1,605	1,749
即期所得稅負債.....		303,982	355,846	993,840
		<u>17,592,525</u>	<u>23,947,961</u>	<u>27,280,715</u>
<b>負債總額.....</b>		<u><u>25,778,759</u></u>	<u><u>29,750,736</u></u>	<u><u>33,954,668</u></u>
<b>權益及負債總額.....</b>		<u><u>26,426,074</u></u>	<u><u>31,156,227</u></u>	<u><u>37,038,961</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 資產負債表

	附註	於12月31日	
		2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司投資 .....	46(a)	—	2,546,277
<b>流動資產</b>			
預付款項 .....	46(b)	—	7,217
<b>資產總值</b> .....		—	<u>2,553,494</u>
<b>權益</b>			
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>			
股本 .....	31	—	70
股份溢價 .....	31	—	508,442
其他儲備 .....	46(c)	—	2,037,765
累計虧損 .....	46(c)	—	(28,660)
<b>權益總額</b> .....		—	<u>2,517,617</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付一間附屬公司款項 .....	46(d)	—	17,433
其他應付款項 .....	46(e)	—	18,444
<b>負債總額</b> .....		—	<u>35,877</u>
<b>權益及負債總額</b> .....		—	<u><u>2,553,494</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔							
	附註	股本	股份溢價	其他儲備	(累計虧損)/	總額	非控股權益	權益總額
					保留盈利			
	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2017年1月1日之結餘.....		—	—	120,071	101,403	221,474	165,735	387,209
全面收入								
年內溢利.....		—	—	—	424,056	424,056	(10,895)	413,161
與擁有人的交易								
收購附屬公司的額外權益..	40(a)	—	—	(1,548)	—	(1,548)	(161,996)	(163,544)
出售附屬公司.....	42	—	—	—	—	—	589	589
非控股權益注資.....		—	—	—	—	—	9,900	9,900
撥充法定儲備.....		—	—	87,988	(87,988)	—	—	—
		—	—	86,440	(87,988)	(1,548)	(151,507)	(153,055)
於2017年12月31日之結餘...		—	—	206,511	437,471	643,982	3,333	647,315
於2018年1月1日之結餘.....		—	—	206,511	437,471	643,982	3,333	647,315
全面收入								
年內溢利.....		—	—	—	683,632	683,632	(95,469)	588,163
與擁有人的交易								
貴公司股東注資.....	32	—	—	32,307	—	32,307	—	32,307
僱員股份計劃—僱員服務 價值.....	32	—	—	34,085	—	34,085	—	34,085
出售附屬公司.....	42	—	—	—	—	—	(10,479)	(10,479)
非控股權益注資.....		—	—	—	—	—	114,100	114,100
撥充法定儲備.....		—	—	111,862	(111,862)	—	—	—
		—	—	178,254	(111,862)	66,392	103,621	170,013
於2018年12月31日之結餘...		—	—	384,765	1,009,241	1,394,006	11,485	1,405,491

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔						權益總額
		股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	
		人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日之結餘.....		—	—	384,765	1,009,241	1,394,006	11,485	1,405,491
全面收入								
年內溢利.....		—	—	—	710,256	710,256	(82,843)	627,413
與擁有人的交易								
發行股份.....	31(d)	70	508,442	—	—	508,512	—	508,512
貴公司股東注資.....	40(a)	—	—	265,548	—	265,548	—	265,548
僱員股份計劃—僱員服務 價值.....	32	—	—	22,724	—	22,724	—	22,724
非控股權益注資.....		—	—	—	—	—	308,104	308,104
出售附屬公司	42	—	—	—	—	—	(28,245)	(28,245)
出售一間附屬公司權益 而並無失去控制權	40	—	—	645	—	645	1,101	1,746
收購附屬公司額外權益.....	40(a)	—	—	(24,509)	—	(24,509)	(2,491)	(27,000)
撥充法定儲備.....		—	—	109,272	(109,272)	—	—	—
		<u>70</u>	<u>508,442</u>	<u>373,680</u>	<u>(109,272)</u>	<u>772,920</u>	<u>278,469</u>	<u>1,051,389</u>
於2019年12月31日之結餘...		<u>70</u>	<u>508,442</u>	<u>758,445</u>	<u>1,610,225</u>	<u>2,877,182</u>	<u>207,111</u>	<u>3,084,293</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>				
經營(所用)／所得現金	37	(7,795)	3,378,181	4,591,283
已付所得稅		(407,172)	(446,239)	(542,032)
已付利息		(826,158)	(879,098)	(729,154)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(1,241,125)	2,052,844	3,320,097
<b>投資活動現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備	18	(48,324)	(277,319)	(128,676)
購買無形資產	20	(3,841)	(8,578)	(11,934)
投資物業建築款項	19	(240,252)	(314,986)	(95,325)
出售物業、廠房及設備所得款項	37(c)	687	4,641	31,468
出售無形資產所得款項		—	291	—
出售投資物業所得款項		20,375	—	—
於合營企業的投資		(52,000)	(66,500)	(346,812)
於聯營公司的投資		—	(111,800)	(806,000)
向關聯方及第三方墊款		(3,220,649)	(1,955,449)	(3,429,128)
關聯方還款		3,494,083	1,997,714	2,795,573
出售附屬公司所得款項 (扣除出售現金及現金等價物)	42	53,340	92,796	145,810
收購附屬公司(扣除收購現金及現金等價物)	41	(581,698)	(140,378)	(119,914)
原到期日為三個月以上的定期存款減少／(增加)		19,958	(1,577)	(95)
已收利息		12,788	19,504	25,539
投資活動所用現金淨額		(545,533)	(761,641)	(1,939,494)
<b>融資活動現金流量</b>				
股份發行	31	—	—	508,512
貴公司股東注資	32	—	32,307	265,548
借款所得款項		6,601,542	8,066,050	6,761,556
償還借款		(2,909,802)	(8,619,079)	(7,451,565)
應付關聯方貸款所得款項		6,918,825	6,828,020	6,375,495
向關聯方還款		(7,723,958)	(7,322,209)	(7,662,708)
收購附屬公司的額外股份	40(a)	(163,544)	—	(27,000)
已付[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]
為借款設置的按金抵押(增加)／減少		(44,470)	11,625	(101,908)
非控股權益注資		9,900	114,100	308,104
租賃付款的本金部分		(1,215)	(2,148)	(2,281)
已付非控股權益之股息	44	(54,000)	—	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		2,633,020	(893,767)	(1,032,523)
現金及現金等價物增加淨額		846,362	397,436	348,080
年初現金及現金等價物		622,241	1,468,603	1,866,042
現金及現金等價物的匯兌收益		—	3	39
年末現金及現金等價物		1,468,603	1,866,042	2,214,161



## II 財務資料附註

### 1 一般資料及重組

#### 1.1 一般資料

貴公司於2018年12月14日於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司之註冊地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。貴公司之最終控股公司為Good First Holding Limited(「Good First BVI」)，Good First BVI於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立並由貴集團之最終控股股東(「最終控股股東」)黃晞女士所控制。

於下文附註1.2所述的重組及附註31所述的額外股份發行完成後，黃晞女士實際持有貴公司77.79%權益。

#### 1.2 重組

貴公司註冊成立及完成下述重組(「重組」)前，貴集團業務於往績記錄期透過廈門大唐房地產集團有限公司(「廈門大唐」)及其中國附屬公司經營。1997年8月29日，廈門大唐於中國廈門註冊成立為有限公司，為大唐國際有限公司(「Dynasty Cook」)的一間全資附屬公司。Dynasty Cook於庫克群島註冊成立並由黃晞女士間接持有70%。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]，貴公司已進行重組，據此，廈門大唐及其附屬公司轉讓予貴公司。重組涉及以下步驟：

##### a) 註冊成立 貴公司

於2018年12月14日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。於註冊成立後，一股繳足股份已按面值發行予初步認購人(為獨立第三方)並已於同日按面值轉讓予Dynasty Cook。

##### b) 註冊成立境外附屬公司

- i) 大唐投資(香港)有限公司(「大唐投資」)於2019年1月30日在香港註冊。同日，一股股份獲發行予貴公司。於股份配發及發行完成後，大唐投資成為貴公司全資附屬公司。

- ii) 大唐管理國際有限公司(「大唐管理」)於2019年6月19日在英屬處女群島註冊成立。同日，100股股份獲發行予 貴公司。於股份配發及發行完成後，大唐管理成為 貴公司全資附屬公司。
- iii) 大唐發展國際有限公司(「大唐發展」)於2019年6月27日在香港註冊成立為有限公司。同日，100股股份獲發行予大唐管理。於股份配發及發行完成後，大唐發展由大唐管理全資擁有。

**d) 轉讓廈門大唐及註冊成立廈門唐嘉企業管理有限公司(「廈門唐嘉」)**

於2019年4月24日， 貴公司自Dynasty Cook收購廈門大唐全部股權，代價為 貴公司發行及配發一股股份予Dynasty Cook。於2019年4月30日股權轉讓完成後，廈門大唐成為 貴公司全資附屬公司。

於2019年5月13日，大唐投資自 貴公司收購廈門大唐全部股權，代價為大唐投資向 貴公司發行及配發10股股份。於2019年6月11日股權轉讓完成後，廈門大唐成為大唐投資全資附屬公司。

於2019年5月9日，廈門唐嘉在中國成立為外商獨資企業，註冊資本為1.0百萬美元，由大唐投資全資擁有。於2019年7月31日，大唐投資轉讓其於廈門唐嘉的全部股權予大唐發展，代價為零。於股權轉讓完成後，廈門唐嘉成為大唐發展的全資附屬公司。

由於重組， 貴公司成為 貴集團旗下現有附屬公司的控股公司。

**2 呈列基準**

緊接重組前及緊隨重組後， 貴集團一直透過廈門大唐及其附屬公司(「廈門大唐集團」)開展業務。根據重組，廈門大唐集團已轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無從事任何其他業務且並不符合業務的定義。重組純粹為廈門大唐集團的重組，而管理並無變動，且最終控股人士維持不變。

因此，因重組而產生的 貴集團被視為廈門大唐集團的延續， 貴集團的資產及負債按廈門大唐集團於所有呈列期間的財務報表內的賬面值確認及計量。

**3 主要會計政策概要**

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除非另有指明，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度及期間。

## 附錄一

## 會計師報告

### 3.1 編製基準

歷史財務資料是根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料已使用歷史成本法編製，並因重估按公允值計入損益的金融資產及投資物業（兩者均按公允值列賬）而修改。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。其亦需要管理層在應用 貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對歷史財務報表作出重大假設和估算的範疇於附註5中披露。

#### 3.1.1 已採納的新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」及香港財務報告準則第16號「租賃」與 貴集團有關並分別於2018年1月1日、2018年1月1日及2019年1月1日或之後開始的年度生效，可提前採納。 貴集團已於往績記錄期貫徹採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

#### 3.1.2 於往績記錄期已頒佈但尚未生效且無提前採納的新訂及經修訂準則、修訂本及現有準則詮釋

截至本報告刊發之日，香港會計師公會已頒佈下列尚未生效且並無被 貴集團提早採納的若干新準則、詮釋及修訂：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號(修訂本)	重大之定義	2020年1月1日
財務報告的概念框架		2020年1月1日
香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第7號及香港財務報告準則 第9號(修訂本)	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

貴集團已評估該等新訂或經修訂準則、註釋及修訂之影響，而其中部分與 貴集團的運營有關。根據 貴公司董事作出的初步評估，除香港財務報告準則第3號外，預計該等新訂或經修訂準則、註釋及修訂生效時不會對 貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第3號修訂本對業務定義進行了澄清並提供額外指引。該項修訂明確了倘一組整合的活動及資產將構成業務，其必須至少包括一項投入及一項實質性過程，二者可共同顯著促進創造產出的能力。業務可不具備所有創造產出所需的投入和過程。該

修訂刪除了對市場參與者是否有能力收購業務並能持續產生產出的評估，轉而著重於所取得的投入及所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂亦縮小了產出的定義範圍，著重於向客戶提供的商品或服務、投資收入或其他日常活動收入。此外，該修訂為實體評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引，並引入可選的公允值集中度測試，允許對所取得的一組活動及資產是否不構成業務進行簡化評估。貴集團預期自2020年1月1日起採納該項修訂。

### 3.2 附屬公司

#### 3.2.1 綜合

附屬公司指貴集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。倘貴集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其指導有關實體活動的權力影響上述回報，則貴集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至貴集團之日起全面綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予撇銷。未變現虧損亦予撇銷。附屬公司呈報金額於必要時調整，以符合集團會計政策。

於附屬公司業績及權益的非控制權益會在綜合全面收入表、權益變動表及資產負債表分別獨立入賬。

##### (a) 非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購會計法將業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價包括所轉讓資產、欠被收購業務前擁有人的負債、貴集團所發行股權的公允值、因或然代價安排而產生的任何資產及負債的公允值以及於附屬公司的任何先前存在股權的公允值。除少數例外情況外，於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公允值計量。貴集團根據逐項收購基準按公允值或非控制權益應佔被收購實體可識別淨資產的比例確認所持被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、被收購實體非控股權益金額及原先所持被收購實體股本權益於收購日期的公允值超出所收購可識別淨資產的公允值的差額列賬為商譽。倘有關金額低於所收購業務可識別淨資產的公允值，差額直接於損益確認為議價購買。

倘任何部分的現金代價延後結算，日後應付金額會貼現至換算日期的現值。貼現率為實體的增量借款利率，即獨立融資方可按相若條款及條件取得借貸的利率。或然代價分

類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公允值重新計量，而公允值的變動會於損益確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股本權益的收購日期賬面值按收購日期的公允值重新計量。該重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

*(b) 共同控制下的業務合併*

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合入賬。

綜合合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值綜合入賬。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並無就商譽的代價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允值淨值之權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合全面收入表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不考慮共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有的集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以撇銷。

*(c) 附屬公司擁有權益變動(控制權不變)*

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列作為權益交易，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公允值與附屬公司資產淨值相關已收購股份的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益。

*(d) 出售附屬公司*

當貴集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公允值，賬面值的變動在損益中確認。公允值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他全面收入中確認的任何數額猶如貴集團已直接處置相關資產或負債。即意味着之前在其他全面收入確認的數額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可的另一權益類別。

### 3.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。貴公司將附屬公司業績按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值時，則須對附屬公司投資進行減值測試。

### 3.3 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體，貴集團通常持有20%至50%投票權。聯營公司投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，其後會調整，於損益確認貴集團應佔被投資者收購後的溢利或虧損以及於其他全面收入確認貴集團應佔被投資者的其他全面收入變動。自聯營公司的已收或應收股息確認為投資賬面值減項。貴集團於聯營公司的投資包括收購時已確認的商譽。收購聯營公司的所有權權益時，收購成本與貴集團享有的對聯營公司可識別資產及負債的公允值淨額的差額確認為商譽。

貴集團於每個報告日期釐定有否客觀證據顯示於聯營公司的投資已減值。如有，貴集團會計算減值金額，即聯營公司的可收回金額與其賬面值之差額，並於損益確認為「應佔聯營公司業績」的分項。

貴集團與聯營公司的上下游交易所產生的損益，僅按於聯營公司的無關連投資者權益比例在貴集團的財務報表確認。未變現虧損會撤銷，除非交易顯示所轉讓資產已減值。

聯營公司的會計政策已作出必要的更改，以確保與貴集團所採納的會計政策一致。

於聯營公司股權攤薄的收益或虧損於損益確認。

### 3.4 合營安排

於合營安排的投資分類為共同經營或合營，視各投資者的合約權利與責任釐定，而非基於合營安排的法定結構。貴集團已評估其合營安排的性質，釐定屬合營。

根據權益會計法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認貴集團分佔收購後溢利或虧損以及其他全面收入變動。貴集團於合營企業的投資包括收購時已確認

的商譽。自合營公司已收或應收的股息確認為投資賬面值的減項。收購合營企業的所有者權益時，合營企業成本與 貴集團分佔合營企業可識別資產及負債的公允值淨值的差額入賬列為商譽。當 貴集團應佔一間合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益（包括任何其他無抵押的應收款項），則 貴集團不確認進一步虧損，除非 貴集團已產生義務或已代合營企業付款。

貴集團於每個報告日期釐定有否客觀證據顯示於合營企業的投資已減值。如有， 貴集團會計算減值金額，即合營企業的可收回金額與其賬面值之差額，並於損益確認為「應佔合營企業業績」的分項。

貴集團與其合營企業之間的未變現交易收益按 貴集團於該等合營企業的權益予以撇銷。未變現虧損亦予以撇銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策已作出必要的改變以符合 貴集團已採納的政策。

### 3.5 分部呈報

經營分部按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致的方式呈報。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者（「主要經營決策者」），已被確認為作出策略性決策的董事會。

### 3.6 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的歷史財務資料所列項目均以該實體經營所處的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。 貴公司的功能貨幣為人民幣。 貴公司的主要附屬公司於中國註冊成立，以人民幣為功能貨幣。由於 貴集團在往績記錄期的主要業務均位於中國境內，因此 貴集團決定歷史財務資料以人民幣呈列。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的匯兌收益及虧損一般於損益確認。倘與合資格作現金流對沖及合資格淨投資對沖或歸屬於在海外業務淨投資的一部分，則於權益遞延。

與借款有關的匯兌收益及虧損於全面收入表的融資成本內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於全面收入表的其他收入或其他開支內按淨額基準呈列。

(iii) 集團公司

功能貨幣非呈列貨幣之海外業務(概無高度通貨膨脹經濟之貨幣)的業績及財務狀況已按如下方式換算為呈列貨幣：

- 各資產負債表的資產及負債已按資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 各全面收入表的收入與開支已按平均匯率換算(除非各相關交易日期的匯率累計影響無合理近似值，在該情況下則按交易日期的匯率換算)；及
- 所有換算差額於其他全面收入確認。

綜合入賬時，任何海外實體投資淨額以及借貸和指定作為該等投資對沖的其他金融工具換算所產生的匯兌差額於其他全面收入確認。倘海外業務出售或屬投資淨額一部分的借貸已償還，相關匯兌差額會重新分類至損益，計入出售收益或虧損。

收購海外業務產生的商譽及公允值調整視作海外業務的資產及負債，按收市匯率換算。

### 3.7 租賃

*貴集團作為承租方*

租賃於所租用資產可供 貴集團使用當日確認為使用權資產及相關負債。租賃產生的資產及負債初始按現值確認。租賃負債包括以下租金付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租金優惠；
- 按一項指數或比率釐定的不定額租金付款，初始按租賃開始日期的相關指數或比率計量；
- 根據餘值保證預期 貴集團應付的金額；
- 倘 貴集團合理確定會行使購買權，則購買權的行使價；及
- 倘租賃條款顯示 貴集團會行使終止權，則終止租賃的罰款。

計算負債時，亦包括將合理根據若干延期選擇權作出的租金付款。

租金付款按租約內含利率貼現。倘無法確定該利率( 貴集團的租賃普遍如此)，則使用承租方的增量借貸利率，即個別承租方在相若經濟環境按相若條款、抵押及條件為取得價值與使用權資產相若的資產所需借款的利率。



貴集團的使用權資產包括多項物業租賃及取得用地長期權益的預付款項。

來自物業租賃的使用權資產按成本計量，包括租賃負債初始計量金額、租約開始日期或之前作出的任何租金付款減已收租金優惠、任何初始直接成本及復原成本。折舊按直線基準在相關租期內計算，於綜合全面收入表的損益扣除。

來自預付土地租金的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本包括就使用土地權利支付的代價以及自獲授相關權利當日起的其他直接相關成本。預付土地租金折舊在授權 貴集團在中國使用的相關土地證書所列租期按直線基準計算，於綜合收入表的損益扣除。

#### 貴集團作為出租方

出租方會將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉移，相關租賃會分類為融資租賃。倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報並無轉移，相關租賃會分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入按直線基準於相關租期在損益確認。相當大額的初始直接成本於產生時資本化，並按與租金收入的相同基準在租期內於損益確認。金額不大的其他初始成本於產生的期間在損益扣除。

租賃安排項下的應收租金於綜合資產負債表確認為「貿易應收款項」。

### 3.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目的直接應佔開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能歸於 貴集團，且能可靠計量該項目成本的情況下，方計入有關資產的賬面值或確認為單獨資產(倘適合)。被取代部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護成本於其產生的財政期間自損益扣除。

折舊乃於估計可使用年期內按直線法將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤計算，或倘為租賃裝修以及若干租賃廠房及設備，則以下列租期之較短者為準：

— 樓宇	20至40年
— 樓宇裝修	5年
— 運輸設備	5年
— 辦公設備	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行檢討並適時調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則立即將資產賬面值撇減至可收回金額。

在建工程指物業、廠房及設備的直接建設成本減任何減值虧損。在建工程不會計提折舊撥備，直至相關資產建成並投入使用為止。在建工程完工並可供使用時，會重新分類為物業、廠房及設備的適當分類。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益內確認。

### 3.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)持作長期出租或資本增值或以上兩個目的，而非貴集團佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及適用的借貸成本，其後按公允值列賬。公允值變動於損益呈列。

倘持作出售的已竣工物業或開發中物業項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉讓日期的賬面值與公允值之間的差額應於損益確認。

### 3.10 無形資產

#### 計算機軟件

購入的計算機軟件許可證根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。該等成本於其估計可使用年期(2至5年)內攤銷。

### 3.11 非金融資產減值

具有無限使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，每年須進行減值測試，倘有事件發生或情況有變顯示可能減值，則須更頻密測試。於事件發生或情況有變而顯示賬面值未必能夠收回時，須對其他資產進行減值測試。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額予以確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本或使用價值(以較高者為準)。為進行減值評估，資產按可大致獨立於其他資產或資產組合現金流入的可單獨識別現金流入的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告期末檢討是否可能進行減值撥回。

### 3.12 金融資產

#### (i) 分類

貴集團的金融資產分為以下類別：

- 其後按公允值計量(變動於其他全面收入或損益入賬)；及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

以公允值計量的資產的收入和虧損計入損益或其他全面收入。對於並非持作買賣的權益工具投資而言，將取決於貴集團是否於最初確認時不可撤銷地選擇將權益投資按公允值計入其他全面收入列賬。

貴集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

#### (ii) 確認及終止確認

以常規方式買賣金融資產於交易日(貴集團承諾購買或出售該資產之日)確認。當自金融資產收取現金流量之權利已屆滿或已轉讓且貴集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

#### (iii) 計量

初始確認時，貴集團按公允值加(就並非按公允值計入損益的金融資產而言)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公允值計入損益的金融資產的交易成本於損益內支銷。

釐定現金流量是否純粹為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的金融資產作為整體考慮。

#### 債務工具

債務工具的後續計量視貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。貴集團按以下兩種方式計量債務工具：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，若現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。因終止確認產生之任何收入或虧損直接於損益內確認並與外匯收入及虧損一起列入其他收益/(虧損)。減值虧損於損益表呈列為單獨項目。

- 按公允值計入損益：不符合攤銷成本計量標準的資產或按公允值計入其他全面收入的資產按公允值計入損益計量。後續按公允值計入損益計量的債務投資的損益於損益確認，並於產生期間在其他收益／(虧損)呈列淨額。

#### 權益工具

貴集團後續按公允值計量所有權益投資。倘 貴集團管理層選擇於其他全面收入列報權益投資的公允值損益，則終止確認投資後不會將公允值損益重新分類至損益。當 貴集團有權收取股息時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值變動在適用情況下於綜合全面收入表內其他收益／(虧損)確認。按公允值計入其他全面收入的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公允值變動分開呈報。

#### (iv) 減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬並按公允值計入其他全面收入的債務投資有關的預期信貸虧損及應收租賃款項。應用的減值方法視信用風險有否大幅增加而定。對於貿易應收款項， 貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認應收款項時確認預期存續期虧損。詳情請參閱附註4.1。

### 3.13 金融工具對銷

當 貴公司有法定可執行權利對銷已確認金額，並有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於資產負債表列報淨額。 貴公司亦有不符合對銷條件的安排，惟相關金額可於破產或終止合約等若干情況下撤銷。

### 3.14 存貨

存貨主要包括酒店業務的備件及消耗品，按成本或可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

### 3.15 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

開發中物業動工興建時，相關物業會分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建築期預期將超出一般運營週期。一般運營週期通常約為三年。

### 3.16 持作出售的已竣工物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本或可變現淨值的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

### 3.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中所售物業或所提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常運營週期內)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產，反之則列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

### 3.18 合約資產及負債和取得合約的成本

與客戶訂立合約後，貴集團有權向客戶收取代價，並承擔將貨品轉讓予客戶或為客戶提供服務的履約責任。該等權利與履約責任相互對銷後形成淨資產或淨負債(取決於剩餘權利與履約責任的關係)。倘剩餘權利金額超過剩餘履約責任金額，則合約為資產，確認為合約資產。相反，倘剩餘履約責任金額超過剩餘權利金額，則合約為負債，確認為合約負債。

倘貴集團預期能收回與客戶訂立合約的增量成本，則於合約成本確認有關成本。

### 3.19 現金及現金等價物以及受限制現金

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原有效期不超過三個月的其他短期高流動性投資。限制使用的銀行存款計入綜合資產負債表的「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

### 3.20 股本

普通股分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔成本增加於權益內列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

### 3.21 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為就支付建築成本或於日常業務過程中向供應商購買服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常運營週期內)到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，反之則列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.22 借款

借款初步按公允值扣除已產生的交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額採用實際利率法於借款期間於損益表內確認。

設立貸款融資時支付的費用於有可能提取部分或全部融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘並無證據顯示有可能提取部分或全部融資，則有關費用將撥充資本作流動資金服務的預付款項，並於融資相關期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時，借款從資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非 貴集團有無條件權利將負債的結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

### 3.23 借貸成本

直接歸屬於收購、建築或產生合資格資產的一般及特定借貸成本於完成及準備資產作擬定用途或銷售所需的期間內撥充資本。合資格資產指須較長時間準備以作預定用途或銷售的資產。

特定用於合資格資產的借貸於其尚未支銷時用作暫時投資所賺取的投資收入於合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間支銷。

### 3.24 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支或抵免為按各司法權區適用所得稅率計算的當期應課稅收入的應付稅項，並根據暫時差額及未動用稅項虧損而導致的遞延所得稅資產及負債的變動作出調整。

### 即期所得稅

即期所得稅開支根據 貴公司附屬公司及聯營公司運營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就受適用稅務規則詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款作出撥備。

### 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與於綜合財務報表的賬面值之間的暫時差額，使用負債法悉數計提遞延所得稅。然而，倘於初始確認商譽時產生遞延稅項負債，則不予以確認。倘遞延所得稅來自交易（不包括業務合併）時初步確認資產或負債，而在交易時既不影響會計亦不影響可課稅損益，則同樣不予以入賬。遞延所得稅基於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時應用。

與以公允值計量的投資物業相關的遞延稅項負債乃假設該物業可透過出售而悉數收回予以釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅款項可動用暫時差額及虧損時予以確認。

並無就海外業務投資之賬面值與稅基之間的暫時差額進行確認遞延稅項負債及資產， 貴公司可控制暫時差額的撥回時間，且該差額不會於可預見未來撥回。

倘有可依法行使的權利以抵銷即期稅項資產與負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則遞延稅項資產與負債可予以抵銷。倘實體有可依法行使的權利以抵銷且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則即期稅項資產與稅項負債可予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目有關則除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

## 3.25 僱員福利

### (i) 退休金責任

貴集團僅運營界定供款退休金計劃。根據中國的法規及條例， 貴集團的中國僱員參與由中國相關省市級政府組織的多項界定供款退休金計劃，據此， 貴集團及中國僱員需按僱員工資的比例計算按月向該等計劃供款。省市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應

付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利付款的進一步責任。該等計劃的資產與貴集團的資產分開持有，並有中國政府獨立管理的基金保管。

貴集團於界定供款退休金計劃的供款於產生時列作開支。

(ii) 住房公積金、醫療保險和其他社會保險

貴集團於中國的僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。貴集團根據僱員薪資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以其各年應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險和其他社會保險作出的供款在發生時作為費用支銷。

倘實體並無遞延結算至報告期後至少十二個月之無條件權利(不論是否預期會發生實際結算)，則該等責任於資產負債表內呈列為流動負債。

**3.26 以股份為基礎的付款**

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份獎勵計劃提供予僱員。

*股份獎勵計劃*

貴集團設有以權益結算、以股份為基礎的薪酬計劃，根據該等計劃，實體獲取僱員的服務以作為貴集團的權益工具的對價。僱員為換取獲授予受限制股權而提供服務的公允值確認為開支。

將予支銷的總額乃參考所授權益工具的公允值釐定：

- 包括任何市場表現條件(如實體股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及實體之員工於規定期間內留任)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如有關僱員於規定期間保留或持有股份的規定)的影響。

計算預期歸屬受限制股權數目時會考計非市場表現及服務條件。開支總額於歸屬期間確認，歸屬期指將達成所有指定歸屬條件的期間。



倘條款及條件出現會增加已授出權益工具的公允值之任何修訂時，則在就於餘下歸屬期所得服務而確認的款項的計量中，貴集團計入已授出的增量公允值。增量公允值乃經修訂權益工具的公允值與原權益工具公允值之間的差額，兩個公允值均於修訂日期估計。按增量公允值計算的開支於修訂日期至經修訂權益工具歸屬日期的期間內確認，而有關原有工具的任何金額應繼續於原有歸屬期的餘下期間確認。此外，倘有關實體按減少以股份為基礎的支付安排的公允值總額的方式或以其他未令僱員受惠的方式，修訂已授出權益工具的條款或條件，則該實體仍繼續就所得服務按已授出權益工具的對價入賬，猶如該修訂並無發生（惟不包括對部分或全部已授出權益工具的註銷）。

於各報告期間末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期歸屬的權益工具數目所作的估計。修訂原來估計數目的影響（如有）會於損益確認，權益亦會相應調整。

### 3.27 撥備

倘貴集團因過往事件須承擔現時法定或推定責任、承擔該責任可能須動用資源及該責任所涉及的金額能可靠地估計時，則須確認環境修復、重建成本及法律索償撥備。惟並無為未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源於考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類責任中任何一項或須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按預期須償付有關責任之開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值與有關責任特定風險的評估。隨時間而增加之撥備確認為利息支出。

### 3.28 收益確認

收益按貴集團日常業務過程中於中國銷售物業及提供服務所收取或應收取代價的公允值計量。收益於扣除折扣及撇銷貴集團旗下公司間銷售後列示。

#### (a) 銷售物業

資產的控制權轉移至客戶時確認收益。資產的控制權可於一段時間內或一個時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律。貴集團於履約過程中，倘並無創造可供貴集團替代使用的資產，且貴集團有權就至今已完成的履約部分收取款項，則資產的控制權於一段時間內轉移。

## 附錄一

## 會計師報告

倘資產的控制權於一段時間內轉移，則參考履約責任的完成進度於整個合約期間內確認收益。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

在釐定交易價格時，如融資成份重大，貴集團將會根據融資成份來調整承諾代價。

就於一個時間點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約而言，於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且貴集團當前有權支付及可能收取代價時確認收益。

### (b) 建築合約

就建築服務而言，倘貴集團的履約行為製造或改良一項資產被製造或改良時受客戶控制的資產或在建工程，故貴集團可參考某項交易的完成情況，隨時間履行履約責任及確認收益，而交易的完成情況乃根據截至報告期末所產生的實際成本佔各合約估計成本總額的百分比的基準進行評估。

### (c) 酒店運營收入

酒店運營所得收益於提供相關服務的會計期間確認。

### 3.29 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

### 3.30 佣金收入

買賣建築材料的佣金收入於提供相關服務時按淨額基準於損益確認。

### 3.31 股息收入

當有權收到付款時，股息確認為收入。

### 3.32 政府補貼

倘能合理保證獲得補貼，且貴集團將能遵守所有附帶條件，則政府補貼會按公允值確認。

與成本相關的政府補貼會遞延至須與擬補貼成本相應入賬的期間之損益確認。與購買資產相關的政府補貼作為遞延收入計入非流動負債，並於有關資產的預計有效期內按直線基準計入損益。

### 3.33 股息分派

向 貴公司股東分派的股息於 貴公司股東或董事(視情況而定)批准股息之期間於 貴集團及 貴公司財務報表中確認為負債。

### 3.34 金融擔保合約

金融擔保合約於擔保發行時確認為金融負債。負債初步按公允值計量，其後按以下之較高者計量

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信貸虧損模型釐定的金額；及
- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號「與客戶的合約收益」所確認的累計收入金額。

金融擔保的公允值按債務工具下所要求的合約付款與無擔保時須支付的款項，或就承擔義務而應付第三方的估計款項之間現金流量之差額的現值釐定。倘就聯營公司貸款或其他應付款項提供不作賠償的擔保，則公允值作為供款入賬並確認為投資成本的一部分。

### 3.35 每股盈利

#### *每股基本盈利*

每股基本盈利按 貴公司擁有人應佔溢利除以財政年度及期間內尚未發行普通股加權平均數計算。

#### *每股攤薄盈利*

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及所有具攤薄性潛在普通股獲轉換後將予發行在外的額外普通股加權平均數。

## 4 金融風險管理

### 4.1 金融風險因素

貴集團的業務面臨多種金融風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理方案注重金融市場的不可預測性，務求盡量減少對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

#### 4.1.1 利率風險

貴集團的利率風險主要來自長期借貸。按浮動利率取得的借貸使 貴集團面臨現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率取得的借貸使 貴集團

面臨公允值利率風險。貴集團密切監控利率趨勢及其對貴集團所面臨利率風險的影響。貴集團現時並未採用任何利率掉期安排，但會於需要時考慮對沖利率風險。

於2017年、2018年及2019年12月31日，倘浮息借貸的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變且不計及資本化利息，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的利息支出將分別上升／下降人民幣11,313,000元、人民幣22,355,000元及人民幣40,466,000元。

#### 4.1.2 信貸風險

貴集團面臨與貿易及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款以及按公允值計入損益的金融資產有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、現金及銀行存款以及按公允值計入損益的金融資產之賬面值為貴集團面臨的與金融資產有關的最大信貸風險。

就出售物業產生的貿易應收款項而言，除非能確立良好的客戶信用記錄，否則貴集團透過在交付物業前全數收取現金或恰當安排買家的按揭貸款融資程序管理信貸風險。貴集團根據經客戶同意的還款計劃密切監察客戶按期還款的進度。貴集團設有政策以確保以適當的首付比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

同時，客戶如拖欠還款，貴集團即有權取消合同；其亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施收回逾期結欠。此外，貴集團定期檢討各項貿易應收款項的可收回金額，確保對無法收回的金額作出充分減值撥備。貴集團並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名對手方及客戶。

貴集團已為貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註38。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求貴集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，貴集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回貴集團向銀行支付的任何款項。就此而言，貴公司董事認為貴集團的信貸風險大大降低。

貴集團亦為若干關聯方借款(主要為物業開發項目撥資而籌集)提供財務擔保。有關擔保之詳細披露載於附註38。貴集團於各報告期末檢討關聯方之財務表現及相關物業開發項目，並認為其信貸風險並不重大。

## 附錄一

## 會計師報告

就其他應收款項及按公允值計入損益的金融資產而言，貴集團管理層具有監督程序，確保採取跟進措施，收回逾期款項。此外，貴集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，確保對無法收回的金額作出充分減值虧損。就此而言，貴公司董事認為貴集團的信貸風險大大降低。

貴集團於債務人未能作出合約付款時將貿易及其他應收款項以及按公允值計入損益的金融資產分類為違約。在債務人未能作出合約付款的情況下，貴集團會繼續執行強制執行活動，以嘗試收回到期應收款項。貿易及其他應收款項以及按公允值計入損益的金融資產在無合理預期可收回的情況下予以撇銷。

為管理存放於銀行的現金存款的信貸風險，存款主要存放於持牌銀行，該等銀行均為具有高信貸質素的金融機構。

貴集團就該等應收款項採用四個類別，反映各類別的信貸風險及如何釐定虧損撥備的方式。

貴集團預期信貸虧損模型基於的假設概述如下：

<u>類別</u>	<u>貴集團對類別的定義</u>	<u>確認預期信貸虧損撥備的基準</u>
正常	客戶違約風險低且有強大能力能力滿足合約現金流量需求	12個月預期虧損。倘資產的預期存續期在12個月之內，則預期虧損按其預期存續期計量
不佳	應收款項的信用風險顯著增加；若利息及／或本金還款逾期超過90天則推定為信用風險顯著增加	存續期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期超過365天	存續期預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期超過三年且並無合理可收回預期	撇銷資產

貴集團通過及時地就預期信貸虧損適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸虧損率時，貴集團會考慮各類應收款項的過往虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

### (i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團採用香港財務報告準則第9號「金融工具」規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項以及合約資產計提撥備。

於計算貿易應收款項的預期信貸虧損率時，貴集團已考慮過往的信貸虧損情況，以整合各類貿易應收款項當前及更富前瞻性的相關資料，而貿易應收款項的類別乃根據其

## 附錄一

## 會計師報告

所具有的的信貸風險特徵及逾期天數劃分。由於於往績記錄期的客戶基礎、過往客戶信貸虧損率及前瞻性資料特徵並無重大變動，因此，貴集團於整個往績記錄期採用相同的預期信貸虧損率。於2017年、2018年及2019年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	90天以內	超過90至 180天	超過180至 365天	超過365天	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>					
於2017年12月31日					
預計虧損率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值.....	88,900	55	17	29,156	118,128
虧損準備撥備.....	89	1	1	2,915	3,006
<b>貿易應收款項</b>					
於2018年12月31日					
預計虧損率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值.....	22,299	924	15,158	20,871	59,252
虧損準備撥備.....	22	18	758	2,088	2,886
<b>貿易應收款項</b>					
於2019年12月31日					
預計虧損率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值.....	16,674	9,627	1,223	18,043	45,567
虧損準備撥備.....	17	193	61	1,804	2,075

合約資產與建築服務有關，且與同一類型合約的貿易應收款項具備類似的風險特徵。因此，貴集團得出結論，貿易應收款項的預期虧損率與合約資產的虧損率合理相若。於2017年、2018年及2019年12月31日，合約資產的預期虧損率分別評估為2.29%、4.69%及4.55%。

貿易應收款項的虧損準備撥備與年初的虧損準備撥備對賬如下：

	貿易應收款項	合約資產
	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	401	182
確認虧損準備撥備.....	2,605	2,755
於2017年12月31日.....	3,006	2,937
於2018年1月1日.....	3,006	2,937
(撥回)／確認虧損準備撥備.....	(120)	5,510
於2018年12月31日.....	2,886	8,447
於2019年1月1日.....	2,886	8,447
確認虧損準備撥備.....	(811)	(5,841)
於2019年12月31日.....	2,075	2,606

虧損準備撥回／撥備屬行政性質並於損益確認為與已減值貿易應收款項及合約資產相關。於往績記錄期，貴集團並無撤銷貿易應收款項及合約資產。

## 附錄一

## 會計師報告

貿易應收款項及合約資產的減值虧損乃呈列為經營溢利項下的金融及合約資產減值撥回／(虧損)淨額。其後收回之前撇銷的款項於同一項目下入賬。

### (ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項。為計量其他應收款項的預期信貸虧損，其他應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數予以分類。於各個報告期末日期，來自關聯方及非控制性權益的其他應收款項的內部信用評級為正常。以12個月預期虧損法計算，貴集團評估該等應收款項的預期信貸虧損不重大。因此，往績記錄期並無確認任何虧損準備撥備。

來自第三方的其他應收款項的虧損準備撥備變動如下：

	其他應收款項
	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	68,776
撥回虧損準備撥備 .....	<u>(14,931)</u>
於2017年12月31日 .....	<u>53,845</u>
於2018年1月1日 .....	53,845
確認虧損準備撥備 .....	10,739
出售附屬公司 .....	<u>(2,605)</u>
於2018年12月31日 .....	<u>61,979</u>
於2019年1月1日 .....	61,979
確認虧損準備撥備 .....	3,794
出售附屬公司 .....	<u>(30,517)</u>
於2019年12月31日 .....	<u>35,256</u>

鑒於來自第三方的其他應收款項的違約風險低，且發行人近期履行合約現金流量責任的能力強，故管理層認為該等應收款項的信用風險低，故於往績記錄期確認的減值撥備以12個月之預期虧損為限。虧損準備撥回／撥備於損益確認為與其他減值應收款項相關的行政開支。

於往績記錄期，貴集團並無撇銷任何其他應收款項。

### (iii) 按公允值計入損益的金融資產

實體亦面臨與按公允值計入損益計量的債務投資有關的信貸風險。於報告期末面臨的最高風險為該等投資的賬面值。

#### 4.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過維持充足的可用融資(包括預售物業所得款項、短期及長期借貸)以及自股東獲取的額外資金而維持充足的資金，滿足其收購及建設承擔。

## 附錄一

## 會計師報告

倘經濟環境出現重大不利變動，貴集團訂有多項其他計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。該等計劃包括調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、以更靈活的定價加快銷售、尋求合營企業合作夥伴共同開發項目等。貴集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

下表載列貴集團於結算日的金融負債到期情況。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。因貼現影響並不明顯，自結算日起於12個月內到期的結餘等於其於資產負債表內的賬面值。

	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日					
租賃負債.....	2,148	1,889	1,735	—	5,772
借款.....	2,400,576	5,119,286	3,003,982	81,623	10,605,467
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項....	6,718,255	—	—	—	6,718,255
金融擔保.....	1,423,115	—	—	—	1,423,115
	<u>10,544,094</u>	<u>5,121,175</u>	<u>3,005,717</u>	<u>81,623</u>	<u>18,752,609</u>
於2018年12月31日					
租賃負債.....	1,889	1,351	384	—	3,624
借款.....	4,540,790	2,289,061	2,831,793	—	9,661,644
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項....	7,204,877	—	—	—	7,204,877
金融擔保.....	3,845,036	—	—	—	3,845,036
	<u>15,592,592</u>	<u>2,290,412</u>	<u>2,832,177</u>	<u>—</u>	<u>20,715,181</u>
於2019年12月31日					
租賃負債	2,221	954	884	241	4,300
借款	2,867,227	2,828,205	2,977,135	126,809	8,799,376
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	9,090,493	—	—	—	9,090,493
金融擔保	14,086,462	—	—	—	14,086,462
	<u>26,046,403</u>	<u>2,829,159</u>	<u>2,978,019</u>	<u>127,050</u>	<u>31,980,631</u>

### 4.2 資本管理

貴集團管理資本的目標為保障貴集團持續經營的能力，為擁有人提供回報及為其他股東提供利益，並保持最佳資本結構，降低資本成本。

為保持或調整資本結構，貴集團或會調整任何股東回報金額、返還股東資本、發行新股或出售資產，以降低債務。

貴集團基於淨負債比率監督其資本結構。該比率按綜合資產負債表所示借款淨額除



## 附錄一

## 會計師報告

以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括綜合資產負債表所示流動及非流動借款)減現金及銀行存款總額計算。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註34) .....	9,144,682	8,460,454	7,770,445
減：現金及銀行存款 .....	(2,102,786)	(2,714,659)	(4,095,171)
債務淨額.....	7,041,896	5,745,795	3,675,274
權益總額.....	647,315	1,405,491	3,084,293
淨負債比率(%).....	1,088%	409%	119%

### 4.3 公允值預測

#### (a) 按公允值列賬的金融資產

貴集團的按公允值列賬的金融資產包括按公允值計入損益的金融資產。按公允值列賬的金融工具的不同層級按估值法界定如下：

第1級：在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具及買賣與可供出售證券)的公允值按報告期末的市場報價釐定。貴集團所持金融資產所用的市場報價指當時買入價。該等金融工具均列入第1級。

第2級：沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允值根據估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據，盡量少依賴公司的具體估計。倘計算一項金融工具的公允值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。

第3級：倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。非上市股本證券屬於此類。

對金融工具估值時所用的特定估值方法包括：

- 同類工具的市場報價或交易商報價；及
- 貼現現金流量模型及非可觀察輸入數據，主要包括有關預期未來現金流量及預期回報率的假設。

所有按公允值計入損益的金融資產因此產生的公允值估計撥入第3級。

於往績記錄期進行公允值計量時，第1、2及3級之間並無任何轉移。

貴集團的估值程序(第3級)

貴集團至少每六個月進行一次估值或必要的更新。貴集團每年使用各種方法釐定第3級工具的公允值，有需要時亦可能聘請外部估值專家。

## 附錄一

## 會計師報告

第3級工具的組成部分包括對非上市公司的投資。由於該等工具並非在活躍市場買賣，故此其公允值以適用的估值方法釐定，主要包括貼現現金流量法。估值時所用的主要假設包括過往業績、有關未來增長率的假設以及加權平均資本成本的估計等。下表概述有關第3級公允值計量時所用的重大不可觀察輸入數據的定量資料。

重大不可觀察輸入數據	公允值變動		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
加權平均資本成本	13.17%	13.23%	12.55%
變動對除所得稅前溢利的影響			
增加5個百分點	(13,686)	(8,665)	(2,873)
減少5個百分點	15,742	9,534	3,048

基於到期日短，貿易及其他應收款項的賬面值減減值撥備以及貿易及其他應付款項的賬面值與其公允值相若。為方便披露，金融工具的公允值按當時市場利率將未來合約現金流量貼現而估計。

### (b) 投資物業

貴集團的投資物業按公允值計量。

### (i) 公允值層級

本附註說明釐定按公允值確認及計量的投資物業的公允值時所用的判斷及估計。為反映有關釐定公允值時所用輸入數據的可靠性，貴集團根據會計準則將非金融資產分為三個層級。

貴集團的政策為於報告期末確認公允值層級之間的轉入及轉出。

於往績記錄期進行公允值計量時，第1、2及3級之間並無任何轉移。

### (ii) 釐定第3級公允值時所用的估值方法

董事會在合理的公允值估計範圍內釐定物業的價值。貴集團已竣工投資物業的公允值採用收益資本化法計算。該估值方法計及從現有租賃中獲得和／或在現有市場中可實現的物業淨租金收入，並適當計及租賃的復歸收入潛力(其後按合適的資本化比率將其資本化以釐定其公允值)。

貴集團的開發中投資物業的公允值根據貴集團提供的最新發展方案發展及完成而釐定。假設在並無繁重條件或延遲的情況下獲得相關政府部門對發展方案的所有同意、批

## 附錄一

## 會計師報告

准及許可。在計算公允值時，採用直接比較法，參考市場上可獲得的可比銷售交易，並考慮將用於完成發展項目以反映已完成發展項目質量的成本。「猶如完成時的市場價值」指假設已於估值日期完成的物業的合共銷售價格估計。

投資物業產生的的所有公允值估計均計入第3級。

(iii) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3級)

用作計量公允值的第3級項目變動詳情披露如下。

(iv) 估值輸入數據及其與公允值的關係

下表概述計量第3級公允值時所用的重大不可觀察輸入數據定量資料。

物業狀況	於12月31日的公允值		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已竣工.....	1,259,780	815,510	1,403,070
開發中.....	203,800	597,500	147,470
	<u>1,463,580</u>	<u>1,413,010</u>	<u>1,550,540</u>

物業狀況	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍		
		於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
已竣工.....	資本化率(%)	3~6	3.5~6	3.5~6
	月租(人民幣/平方米/月)	28~320	17~328	18~337
開發中.....	預期利潤率(%)	15	15	15
	樓面地價(人民幣/平方米)	3,897~4,284	3,939~4,336	3981~4379

不可觀察輸入數據與公允值的關係：

- 資本化率越高，公允值越低
- 月租越高，公允值越高
- 預期利潤率越高，公允值越低
- 樓面地價越高，公允值越高

(v) 估值程序

貴集團的投資物業於各報告期間結算日及各轉讓日的價值由獨立專業合資格估值師估值，該估值師持有被認可的相關專業資質，並於近期對所估值投資物業所在地點及分部進行估值。對於所有投資物業，其當前用途等同其最高及最佳用途。

貴集團的財務部門包括負責審閱獨立估值師為財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向執行董事匯報。於財務匯報過程中，執行董事、估值團隊及獨立估值師會對估值程序及結果進行討論。

於各報告期末，財務部門會：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 與上一期間的估值報告進行比較，評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

## 5 重大會計估計及判斷

編製財務報表要求使用會計估計，顧名思義，其不等於實際結果。管理層在應用 貴集團會計政策過程中亦須行使判斷。

估計及判斷獲持續評估。其基於過往經驗及其他因素，包括可能對實體有財務影響及於有關情況下被認為合理的未來事件的展望。

### (a) 建築服務合約的收益確認

就 貴集團自若干當地政府收購土地而言， 貴集團與當地政府訂立土地收購及安置房開發合約（「開發合約」），據此，作為 貴集團收購土地的部分條件， 貴集團須於土地上建造安置房單位。

鑒於地價及開發合約中規定的 貴集團建造服務的代價並不總是按市場水平設定， 貴集團估計各建造服務的代價的公允值將為估計建造成本加合理利潤率的總和。建造服務的代價的公允值與開發合約中規定的代價數額間的差額計入收購土地的成本。

貴集團根據完全履行個別合約工程履約責任的進度確認建築服務收益。進度取決於 貴集團為滿足履約責任所作的投入（如所產生的成本），相對於滿足履約責任的總預期投入。管理層對迄今為止所產生的成本和預算成本的估計主要基於內部數量測量師編製的建築服務預算及實際成本報告（如適用）而作出。管理層亦根據進度及預算收益估算合約工程的相應收益。隨着合約的進行， 貴集團定期檢討及修訂為每項建築服務合約編製的預算的建築服務收益及成本的估計。

### (b) 投資物業公允值

投資物業公允值乃參考獨立物業估值師使用物業估值技術（涉及在現行市況下的若干

假設)對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動或會導致投資物業的公允價值變動，從而將導致年內溢利變動。

(c) 開發中物業及已竣工待售物業可變現淨值估計

貴集團根據基於開發中物業和已竣工待售物業的可變現能力計算的可變現淨值評估賬面值。有關物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及開發中物業的預期完工成本確定。

(d) 即期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。在一般業務過程中，有眾多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則該差額將影響釐定最終稅額期間的所得稅及遞延稅項撥備。

若干暫時差額相關的遞延稅項資產及稅項虧損於管理層認為日後應課稅溢利將可用以抵銷暫時差額或可動用稅務虧損時確認。實際動用結果或會不同。

(e) 中國土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅。貴集團尚未與中國的地方稅務機關完全確定若干開發項目的中國土地增值稅的計算及款項。因此，釐定土地增值及相關稅項的金額時，須作出重大判斷。貴集團乃基於管理層根據稅務法規的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果或會與最初所記錄的金額有所不同，而該等差額將會影響與地方稅務機關確定有關稅項之期內的相關稅項開支及遞延稅項撥備。

## 6 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。

貴集團主要在中國從事物業開發。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

貴集團的主要經營實體位於中國。因此，於往績記錄期，貴集團的全部收益均來自中國。貴集團的非流動資產均位於中國，故並無呈列地區資料。

## 附錄一

## 會計師報告

除截至2017年12月31日止年度 貴集團就向地方政府提供建築服務所得收益分別為人民幣491,350,000元外，於往績記錄期，概無任何來自單一外部客戶的收益佔 貴集團收益的10%或以上。

### 7 收益

貴集團的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售物業.....	3,403,180	5,230,625	7,772,380
提供建築服務.....	534,765	204,008	218,621
租金收入.....	42,036	35,277	40,622
提供酒店服務.....	19,205	—	34,782
其他.....	20,081	25,700	41,621
	<u>4,019,267</u>	<u>5,495,610</u>	<u>8,108,026</u>

呈列為：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>與客戶之間的合同產生的收入</b>			
銷售物業			
— 於某一時點確認.....	3,403,180	5,230,625	7,772,380
提供建築、酒店及其他服務			
— 於某一時點確認.....	3,630	9,249	19,588
— 於一段時間內確認.....	570,421	220,459	275,436
<b>其他來源收益</b>			
— 租金收入.....	42,036	35,277	40,622
	<u>4,019,267</u>	<u>5,495,610</u>	<u>8,108,026</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 8 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本 — 包括建築成本、 土地成本及資本化利率開支.....	2,357,456	3,541,757	5,500,833
建築服務成本 .....	508,027	193,808	207,690
營業稅及其他徵費 .....	146,007	77,740	75,174
廣告成本.....	65,988	93,602	164,033
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註9) ...	112,050	222,089	323,349
招待費.....	22,381	28,057	33,206
獲取合約的成本攤銷.....	26,294	56,444	102,014
辦公室及差旅開支 .....	25,334	22,165	35,325
物業、廠房及設備折舊 .....	56,059	61,875	82,842
物業管理開支 .....	27,450	43,139	63,297
維護成本.....	8,707	9,433	9,339
專業服務費.....	30,588	50,091	59,532
開發中物業及持作出售的已竣工物業 減記撥備.....	40,693	155,962	131,120
使用權資產折舊 .....	1,847	2,453	2,418
無形資產攤銷 .....	964	2,665	4,681
[編纂]開支.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
短期租賃付款 .....	1,089	4,453	1,695
其他開支.....	3,292	11,025	8,926
銷售成本、銷售及營銷成本以及 行政開支總額.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]

### 9 僱員福利開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金.....	141,602	245,768	369,398
社保開支(附註(a)) .....	9,604	17,321	22,859
住房福利.....	5,950	9,866	14,990
以股份為基礎的薪酬(附註32(c)).....	—	34,085	22,724
其他僱員福利 .....	15,226	21,447	29,135
	172,382	328,487	459,106
減：資本化開發中物業及投資物業 .....	(60,332)	(106,398)	(135,757)
	112,050	222,089	323,349

(a) 貴集團中國附屬公司之僱員須參與地方市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團中國附屬公司向計劃作出供款，金額按僱員工資的一定百分比計算，撥付僱員退休福利。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團薪酬最高的五名個人分別包括3名、3名及3名董事，其薪酬分析列示於附註47。於往績記錄期應付其餘2名、2名及2名個人的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及 實物利益.....	1,311	1,373	1,637
以股份為基礎的薪酬.....	—	190	127
	<u>1,311</u>	<u>1,563</u>	<u>1,764</u>

薪酬位於以下範圍內：

	人數		
	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
薪酬範圍(以港元計)			
零至1,000,000港元.....	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

### 10 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
買賣建築材料的佣金收入.....	12,229	17,079	27,444
政府補助.....	10,437	10,293	767
其他.....	5,199	5,904	10,941
	<u>27,865</u>	<u>33,276</u>	<u>39,152</u>

### 11 其他開支

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
捐款.....	662	22,395	26,665
罰款.....	1,900	2,128	3,444
其他.....	3,589	3,790	5,466
	<u>6,151</u>	<u>28,313</u>	<u>35,575</u>



## 附錄一

## 會計師報告

### 12 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售附屬公司的收益(附註42) .....	1,759	99,077	59,286
按公允值計入損益的金融資產			
公允值收益(附註23) .....	14,582	23,380	24,217
收購附屬公司的議價購買收益(附註41) ..	—	169	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益			
淨額.....	(129)	66	2,642
其他.....	—	23	826
	<u>16,212</u>	<u>122,715</u>	<u>86,971</u>

### 13 融資成本 — 淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>融資成本：</b>			
— 租賃負債利息開支.....	503	439	622
— 銀行及其他借款利息開支 .....	831,445	866,950	737,414
— 其他 .....	—	—	1,545
	<u>831,948</u>	<u>867,389</u>	<u>739,581</u>
— 減：資本化利息.....	(796,281)	(828,578)	(691,115)
	<u>35,667</u>	<u>38,811</u>	<u>48,466</u>
<b>融資收入：</b>			
— 銀行存款利息收入.....	(12,788)	(12,105)	(25,539)
— 應收聯營公司款項利息收入 .....	—	(7,399)	—
	<u>(12,788)</u>	<u>(19,504)</u>	<u>(25,539)</u>
<b>融資成本 — 淨額.....</b>	<u>22,879</u>	<u>19,307</u>	<u>22,927</u>

## 附錄 一

## 會計師報告

### 14 附屬公司

(a) 以下為附屬公司名單：

公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊/已發行及繳足資本	貴集團應佔股權				於本報告日期	主要業務	附註
			於12月31日						
			2017年	2018年	2019年	2019年			
<b>貴公司直接持有：</b>									
大唐管理國際有限公司	英屬處女群島， 2019年6月19日	100美元	—	—	100%	100%	投資控股	i、xiii	
大唐投資(香港)有限公司	香港，2019年1月30日	11港元	—	—	100%	100%	投資控股	i、xiii	
<b>貴公司間接持有：</b>									
大唐發展國際有限公司	香港，2019年6月27日	100港元	—	—	100%	100%	投資控股	i、xiii	
廈門唐嘉企業管理有限公司	中國，2019年5月9日	30,000,000美元	—	—	100%	100%	投資控股	i、ii、xviii	
廈門大唐房地產業集團有限公司	中國，1997年8月29日	187,503,000美元	100%	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、v、ix、xvii	
南寧華都房地產業有限公司	中國，1995年4月24日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、xiv、xvi、xix	
西安唐美房地產業有限公司	中國，2000年7月17日	人民幣12,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、vi、xii、xx	
西安唐門房地產業有限公司	中國，2000年7月27日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、vi、xii、xx	
廣西大唐房地產業有限公司	中國，2000年9月3日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、xiv、xvi、xix	
貴陽德天房地產業開發有限公司	中國，2001年5月30日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
陝西大唐房地產業有限公司	中國，2002年4月2日	人民幣40,000,000元	70%	70%	—	—	物業開發	i、ii、vi、xii	

附錄 一

會計師報告

公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊／已發行及繳足資本	貴集團應佔股權				主要業務	附註
			於12月31日		於本報告日期			
			2017年	2018年		2019年		
廈門京鼎體育文化發展有限公司	中國，2004年4月26日	人民幣311,998,081元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、xiv、xvi、xviii	
漳州信地房地產有限公司	中國，2005年12月16日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
重慶大唐盛世房地產開發有限公司	中國，2007年1月19日	人民幣45,000,000元	—	—	—	物業開發	i、ii	
廣西信地投資有限公司	中國，2009年10月28日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、xiv、xvi、xix	
天津海匯房地產開發有限公司	中國，2010年1月18日	人民幣110,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、x、xv	
天津星華府置業有限公司	中國，2010年8月24日	人民幣1,200,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、x、xv	
天津星華商置業有限公司	中國，2010年8月24日	人民幣270,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、x、xv	
南寧融聚貿易有限公司	中國，2010年12月13日	人民幣20,000,000元	—	—	—	物業開發	i、ii	
中翎體育產業(長泰)有限公司	中國，2011年1月21日	人民幣20,000,000元	90%	90%	90%	建築材料批發	i、ii、v、ix、xv	
漳州大唐房地產有限公司	中國，2012年2月17日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	
南昌大唐房地產有限公司	中國，2012年7月19日	人民幣20,000,000元	70%	—	—	物業開發	i、ii、xiv	
廈門市大族房地產開發有限公司	中國，2012年9月6日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
重慶聖荷西酒店管理有限公司	中國，2012年10月18日	人民幣5,000,000元	—	—	—	酒店經營	i、ii、xiii	

## 附錄 一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊／已發行及繳足資本	貴集團應佔股權				主要業務	附註
			於12月31日		於本報告日期			
			2017年	2018年		2019年		
南昌唐門房地產有限公司	中國，2013年2月6日	人民幣35,000,000元	70%	—	—	物業開發	i、ii、xiv	
漳州唐門房地產有限公司	中國，2013年7月31日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	
鷹潭大唐房地產有限公司	中國，2013年11月15日	人民幣20,000,000元	56%	—	—	物業開發	i、ii、xiv	
廣西大唐世家投資有限公司	中國，2013年12月4日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、xiv、xvi、xix	
廣西福信投資有限公司	中國，2014年1月6日	人民幣100,000,000元	100%	—	—	物業開發	i、ii、viii、xv、xvi	
漳州唐莊房地產有限公司	中國，2014年1月29日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	
江西浙大中福科技園發展有限公司	中國，2014年12月31日	人民幣50,000,000元	55%	—	—	物業開發	i、ii、xiv	
廣西唐莊投資有限公司	中國，2014年11月19日	人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、viii、xi、xix	
天津大唐房地產開發有限公司	中國，2015年4月3日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、x、xiv、xv	
廣西歌福斯特商業管理有限公司	中國，2015年5月8日	人民幣2,000,000元	100%	100%	100%	商業信息諮詢及物業管理	i、ii、viii、xi、xv	
南寧市三街兩巷投資有限公司	中國，2015年6月30日	人民幣1,000,000元	51%	51%	—	物業開發	i、ii、xiv、xvi	
廣西唐美投資有限公司	中國，2015年7月30日	人民幣34,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、viii、xi、xix	
長泰大唐房地產有限公司	中國，2015年11月25日	人民幣2,000,000元	100%	70%	70%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	
廈門市唐翎貿易有限公司	中國，2016年1月5日	人民幣31,580,000元	100%	95%	100%	建築材料批發	i、ii、v、ix、xviii	

# 附錄 一

# 會計師報告

公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊／已發行及繳足資本	貴集團應佔股權				主要業務	附註
			於12月31日		於本報告日期			
			2017年	2018年		2019年		
廈門唐門房地產有限公司	中國，2016年1月13日	人民幣20,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	
漳州唐盛房地產有限公司	中國，2016年6月21日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	
廣西唐聚投資有限公司	中國，2016年7月25日	人民幣50,000,000元	70%	70%	70%	物業開發	i、ii、viii、xi、xix	
廣西唐桂投資有限公司	中國，2016年10月9日	人民幣647,050,000元	100%	85%	85%	物業開發	i、ii、viii、xi、xix	
廈門市唐劭貿易有限公司	中國，2016年11月3日	人民幣30,000,000元	100%	100%	—	建築材料批發	i、ii、xiv、xvi	
廈門大唐酒店有限公司	中國，2017年1月17日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	酒店運營	i、ii、v、ix、xviii	
漳州唐華房地產有限公司	中國，2017年3月3日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	
廣西唐寧投資有限公司	中國，2017年3月15日	人民幣65,000,000元	100%	85%	77%	物業開發	i、ii、viii、xi、xix	
廈門唐門商業管理有限公司	中國，2017年3月30日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、v、ix、xviii	
廣西唐宇投資有限公司	中國，2017年4月10日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、viii、xi、xv	
漳州唐成房地產有限公司	中國，2017年6月12日	人民幣50,000,000元	67%	67%	67%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	
廣西唐潤投資有限公司	中國，2017年12月31日	人民幣800,000,000元	100%	100%	100%	物業開發	i、ii、viii、xi、xix	
廣西唐昇投資有限公司	中國，2017年11月13日	人民幣100,000,000元	100%	40%	40%	物業開發	i、ii、iii、viii、xi、xix	
漳州唐興房地產開發有限公司	中國，2017年11月20日	人民幣30,000,000元	100%	60%	80%	物業開發	i、ii、v、ix、xv	

附錄 一

會計師報告

公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊／已發行及繳足資本	貴集團應佔股權				於本報告日期	附註
			於12月31日					
			2017年	2018年	2019年			
漳州唐毅房地產開發有限公司	中國，2018年4月8日	人民幣30,000,000元	—	70%	64%	64%	i、ii、ix、xv	
廣西唐助投資有限公司	中國，2018年7月6日	人民幣51,610,200元	—	100%	97%	97%	i、ii、xi、xix	
廣西唐瑞投資有限公司	中國，2018年6月14日	人民幣2,000,000元	—	100%	100%	100%	i、ii、xi、xv	
廣西唐通投資有限公司	中國，2018年8月24日	人民幣87,720,000元	—	56%	56%	56%	i、ii、xi、xix	
廣西唐昇裝飾工程有限公司	中國，2018年5月8日	人民幣3,000,000元	—	40%	40%	40%	i、ii、iii、xi、xix	
泉州唐城房地產有限公司	中國，2017年12月28日	人民幣10,000,000元	—	50%	50%	50%	i、ii、iii、ix、xv	
泉州唐美房地產有限公司	中國，2018年1月24日	人民幣10,000,000元	—	25%	25%	25%	i、ii、iii、ix、xv	
南安源昌置業有限公司	中國，2018年1月16日	人民幣10,000,000元	—	25%	25%	25%	i、ii、iii、ix、xv	
南寧大唐諾亞酒店有限公司	中國，2018年6月4日	人民幣500,000元	—	100%	100%	100%	i、ii、xi、xv	
湖南興榮投資有限公司	中國，2004年7月22日	人民幣50,000,000元	—	100%	100%	100%	i、ii、vii、xv	
廣西福信置業有限公司	中國，2018年8月27日	人民幣10,000,000元	—	100%	100%	100%	i、ii、xi、xix	
廈門唐鵬企業管理服務有限公司	中國，2019年4月19日	人民幣600,000,000元	—	—	51%	51%	i、ii、xviii	
廣西路飾建築裝飾工程有限公司	中國，2019年4月16日	人民幣20,000,000元	—	—	100%	100%	i、ii、xiii	
廣西唐銘投資有限公司	中國，2019年6月20日	人民幣207,993,500元	—	—	98%	98%	i、ii、xiii	
福州唐美房地產有限公司	中國，2019年5月30日	人民幣50,000,000元	—	—	100%	100%	i、ii、xiii	

附錄 一

會計師報告

公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊/已發行及繳足資本	貴集團應佔股權				於本報告日期	主要業務	附註
			於12月31日			2019年			
			2017年	2018年	2019年				
廈門唐毅房地產有限公司	中國，2019年6月28日	人民幣100,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
廣西唐暉投資有限公司	中國，2019年7月3日	人民幣100,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
柳州唐美房地產開發有限公司	中國，2019年7月17日	人民幣204,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
漳州唐潤房地產開發有限公司	中國，2019年7月19日	人民幣100,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
廈門唐和房地產有限公司	中國，2019年7月22日	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
岳陽唐韻房地產開發有限公司	中國，2019年8月9日	人民幣50,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
岳陽唐盛房地產開發有限公司	中國，2019年8月23日	人民幣50,000,000元	—	—	100%	100%	物業開發	i、ii、xiii	
長泰唐創房地產開發有限公司	中國，2019年9月17日	人民幣100,000,000元	—	—	70%	70%	物業開發	i、ii、xiii	
漳州唐峰房地產開發有限公司	中國，2019年10月8日	人民幣100,000,000元	—	—	100%	51%	投資開發	i、ii、xiii	
重慶唐美房地產開發有限公司	中國，2019年10月9日	人民幣30,000,000元	—	—	100%	100%	投資開發	i、ii、xiii	
廣西唐鵬投資有限公司	中國，2019年10月24日	人民幣200,000,000元	—	—	25%	25%	投資開發	i、ii、iii、xxi	
漳州唐順房地產開發有限公司	中國，2019年11月21日	人民幣50,000,000元	—	—	100%	100%	投資開發	i、ii、xiii	
廣西唐春投資有限公司	中國，2019年12月11日	人民幣20,000,000元	—	—	100%	100%	投資開發	i、ii、xiii	

- (i) 所有附屬公司均為有限公司且於註冊成立地點運營。
- (ii) 該等附屬公司並無正式英文名稱，其英文名稱乃 貴集團管理層根據中文名稱盡力翻譯得出。
- (iii) 由於 貴集團能通過其多數投票權影響上述回報以及通過現有權利直接干涉相關活動，包括(但不限於)該等公司的預算、定價及推廣策略， 貴集團對該等公司擁有控制權，故該等公司列作 貴集團的附屬公司。
- (iv) 該等公司截至2017年12月31日止年度的財務報表乃經天津市瑞泰有限責任會計師事務所審核。
- (v) 該等公司截至2017年12月31日止年度的財務報表乃經廈門永和會計師事務所有限公司審核。
- (vi) 該等公司截至2017年12月31日止年度的財務報表乃經陝西咏昌會計師事務所有限責任公司審核。
- (vii) 該公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經湖南華盛永信會計師事務所審核。由於收購於2017年12月31日後進行，故並無獲取截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (viii) 該等公司截至2017年12月31日止年度的財務報表乃經廣西楓楊會計師事務所審核。
- (ix) 該等公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經廈門永和會計師事務所有限公司審核。
- (x) 該等公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經天津濱海火炬會計師事務所有限公司審核。
- (xi) 該等公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經廣西楓楊會計師事務所審核。
- (xii) 該公司截至2018年12月31日止年度的財務報表乃經陝西咏昌會計師事務所有限責任公司審核。
- (xiii) 該等公司並無編製經審核財務報表。
- (xiv) 該公司並無編製截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (xv) 所有附屬公司並無編製截至2019年12月31日止年度的經審核財務報表。



## 附錄一

## 會計師報告

- (xvi) 所有附屬公司並無編製截至2018年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (xvii) 該公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所審核。
- (xviii) 該等公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由廈門銀皓會計師事務所有限公司審核。
- (xix) 該等公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由廣西楓楊會計師事務所審核。
- (xx) 該等公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由陝西詠昌會計師事務所有限公司責任公司審核。
- (xxi) 該公司截至2019年12月31日止年度之財務報表由廣西永達會計師事務所審核。
- (b) 於以下附屬公司的股權已用作 貴集團融資安排的質押：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
廣西大唐房地產有限公司.....	36%	36%	36%
廣西大唐世家投資有限公司.....	—	100%	100%
廣西唐桂投資有限公司.....	100%	100%	85%
廣西唐美投資有限公司.....	53%	53%	100%
廣西唐寧投資有限公司.....	77%	77%	77%
廣西唐昇投資有限公司.....	—	30%	—
廣西唐莊投資有限公司.....	100%	100%	100%
廣西信地投資有限公司.....	100%	100%	100%
湖南興榮投資有限公司.....	—	95%	100%
南安源昌置業有限公司.....	—	100%	—
南寧華都房地產有限公司.....	—	—	100%
泉州唐城房地產有限公司.....	—	80%	—
泉州唐美房地產有限公司.....	—	100%	—
廈門京鼎體育文化發展有限公司.....	100%	100%	100%
廈門市大族房地產開發有限責任公司..	100%	100%	100%
廈門唐門房地產有限公司.....	—	100%	100%
天津大唐房地產開發有限公司.....	60%	60%	—
天津海匯房地產開發有限公司.....	100%	100%	100%
天津星華府置業有限公司.....	100%	100%	—
天津星華商置業有限公司.....	100%	100%	—
漳州大唐房地產有限公司.....	100%	100%	—
漳州唐成房地產有限公司.....	100%	100%	100%
漳州唐華房地產有限公司.....	—	—	10%
漳州唐門房地產有限公司.....	—	100%	—
漳州唐盛房地產有限公司.....	81%	81%	41%
漳州唐莊房地產有限公司.....	100%	100%	100%
漳州信地房地產有限公司.....	100%	100%	100%
廣西唐暉投資有限公司.....	—	—	100%

## 附錄一

## 會計師報告

- (c) 下列 貴集團若干附屬公司之若干股權以金融機構的名義合法持有，作為向 貴集團購回的抵押品，其中 貴集團有責任於若干期間內按預定價格購回。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津大唐房地產開發有限公司.	40%	40%	—
廣西唐美投資有限公司.....	47%	47%	—
廈門市大族房地產開發有限 責任公司.....	49%	—	—
漳州唐盛房地產有限公司.....	49%	—	—
湖南興榮投資有限公司.....	5%	5%	—
泉州唐城房地產有限公司.....	—	20%	—
廣西唐聚投資有限公司.....	—	—	15%
漳州唐華房地產有限公司.....	—	—	90%

### 15 以權益法入賬的投資

- (a) 於合營企業的投資

- (i) 於合營企業的投資變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘.....	35,193	209,396	347,896
轉撥自於聯營公司的投資.....	79,800	—	—
其他增加.....	52,000	223,339	206,773
出售.....	—	(77,473)	—
分佔業績.....	42,403	(7,366)	70,449
年末結餘.....	209,396	347,896	625,118

- (ii) 並無有關 貴集團所持合營企業權益的重大承擔。

- (iii) 貴公司董事認為概無對 貴集團而言屬重大的合營企業，因此合營企業的個別財務資料未予披露。

- (iv) 個別並不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合資產負債表內賬面值.....	209,396	347,896	625,118
分佔業績.....	42,403	(7,366)	70,449
分佔綜合收入／(虧損)總額...	42,403	(7,366)	70,449

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 於聯營公司的投資

(i) 於聯營公司的投資變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	112,661	35,595	137,469
增加.....	—	111,800	806,000
轉撥至於合營企業的投資.....	(79,800)	—	—
分佔業績.....	2,734	(9,926)	(61,589)
期末結餘.....	35,595	137,469	881,880

(ii) 概無有關 貴集團所持聯營公司權益的重大承諾。

(iii) 貴公司董事認為概無對 貴集團而言屬重大的聯營公司，因此聯營公司的個別財務資料未予披露。

(iv) 個別並不重大的聯營公司基於合併基準的財務資料概要如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合資產負債表內賬面值.....	35,595	137,469	881,880
分佔業績.....	2,734	(9,926)	(61,589)
分佔綜合收入／(虧損)總額...	2,734	(9,926)	(61,589)

(v) 貴集團之聯營公司主要從事物業開發業務。截至2018及2019年12月31日止年度，若干聯營公司的項目正在建設中，該等項目已產生虧損淨額及 貴集團已確認應佔聯營公司虧損。 貴集團已對於聯營公司的投資作出評估，當中已考慮聯營公司的預售情況、物業銷售目前及未來市況及開發成本及開支預算，並認為無須對聯營公司的投資作出減值。

### 16 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
— 中國企業所得稅.....	204,389	293,642	320,465
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」).....	199,303	258,880	550,314
遞延所得稅(附註36)			
— 中國企業所得稅.....	(63,119)	(57,083)	(90,328)
	340,573	495,439	780,451

## 附錄一

## 會計師報告

如下表所示，貴集團稅前溢利的稅項不同於按適用於貴集團實體溢利的稅率計算得出的理論金額：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所得稅前溢利 .....	753,734	1,083,602	1,407,864
調整：分佔合營企業及 聯營公司虧損／(溢利) (扣除稅項後呈報) .....	(45,137)	17,292	(8,860)
	<u>708,597</u>	<u>1,100,894</u>	<u>1,399,004</u>
按 貴集團各實體溢利適用 之稅率計算的稅項 .....	177,149	275,224	349,736
以下各項的稅務影響：			
— 不可扣稅開支 .....	13,254	25,625	17,562
— 可抵扣所得稅的土地 增值稅 .....	(49,826)	(64,720)	(137,578)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項 虧損 .....	693	430	417
企業所得稅 .....	141,270	236,559	230,137
土地增值稅 .....	199,303	258,880	550,314
	<u>340,573</u>	<u>495,439</u>	<u>780,451</u>

### (a) 中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務所作所得稅撥備根據現行有關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，適用於中國內地 貴集團各實體的企業所得稅稅率為25%。

### (b) 土地增值稅

出售或轉讓中國土地、建築及其附帶設施的所有收入須按增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅物業的銷售增值率不超過可扣稅項目總額20%，則會獲豁免。

### (c) 海外及香港所得稅

貴公司於開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴集團香港附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

### (d) 中國股息預扣所得稅

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。由於 貴集團並無計劃於可預見未來分派中國附屬公司的未分派盈利，故 貴集團並未就該等盈利計提任何預扣所得稅。

## 附錄一

## 會計師報告

### 17 每股盈利

#### (a) 基本

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	424,056	683,632	710,256
已發行普通股的加權平均數.....	749,244	749,244	788,403
每股盈利—基本(人民幣元).....	566	912	901

就計算已發行普通股加權平均數而言：

(i) 貴公司股本拆細(附註31(c))及隨後於重組過程中已發行股份被視作猶如於2017年1月1日已生效及發行：

- 於2018年12月14日(貴公司註冊成立日期)發行一股股份；
- 於2019年4月30日向Dynasty Cook發行一股股份作為收購廈門大唐全部股權的代價；及
- 於2019年11月5日向Dynasty Cook發行727,073股股份。

(ii) 於2019年11月5日就進一步股份獎勵計劃(附註31(d))向最終控股股東所控制公司發行貴公司50,606股普通股，其中28,635股股份被視作於2019年11月5日按公允值發行，而21,971股股份被視作猶如於2017年1月1日已作為紅股發行。

#### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設轉換所有具潛在攤薄的普通股後，調整已發行普通股的加權平均數計算得出。根據貴集團的股份獎勵計劃(附註32(c))向僱員授出的受限制股份被視為具潛在攤薄的普通股。就受限制股份而言，已根據已發行受限制股份所付認購權的貨幣價值，計算可按公允值(按貴公司股份的年度平均市價釐定)取得的股份數目。按上述方式計算的股份數目已與假設行使受限制股份而發行的股份數目作比較。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	424,056	683,632	710,256
已發行普通股的加權平均數	749,244	749,244	788,403
就受限制股份作出調整	—	25,977	61,299
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	749,244	775,221	849,702
每股攤薄盈利(人民幣元)	566	882	836

## 附錄一

## 會計師報告

### 18 物業、廠房及設備

	樓宇及 樓宇裝修	運輸設備	辦公及 機器設備	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	518,259	10,812	5,269	—	534,340
添置	9,849	3,434	3,072	31,969	48,324
轉自持作出售的已竣工物業	10,814	—	—	—	10,814
出售	(180)	(623)	(13)	—	(816)
出售附屬公司	(3,249)	(4,408)	(331)	—	(7,988)
折舊費用	(51,207)	(2,938)	(1,914)	—	(56,059)
年末賬面淨值	484,286	6,277	6,083	31,969	528,615
<b>於2017年12月31日</b>					
成本	588,875	20,903	13,587	31,969	655,334
累計折舊	(104,589)	(14,626)	(7,504)	—	(126,719)
賬面淨值	484,286	6,277	6,083	31,969	528,615
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	484,286	6,277	6,083	31,969	528,615
添置	172,541	1,806	9,775	93,197	277,319
出售	(3,393)	(71)	(1,111)	—	(4,575)
收購附屬公司(附註41)	—	—	606	—	606
出售附屬公司	(20,529)	(857)	(43)	—	(21,429)
轉讓	29,735	—	—	(29,735)	—
折舊費用	(56,810)	(2,768)	(2,297)	—	(61,875)
年末賬面淨值	605,830	4,387	13,013	95,431	718,661
<b>於2018年12月31日</b>					
成本	767,229	21,781	22,814	95,431	907,255
累計折舊	(161,399)	(17,394)	(9,801)	—	(188,594)
賬面淨值	605,830	4,387	13,013	95,431	718,661
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨值	605,830	4,387	13,013	95,431	718,661
添置	45,813	1,424	5,305	76,134	128,676
轉自持作出售的已竣工物業	10,147	—	—	—	10,147
轉讓	120,792	—	20,587	(141,379)	—
出售附屬公司	—	(79)	(36)	—	(115)
其他出售	(13,418)	—	(245)	(15,163)	(28,826)
折舊費用	(76,371)	(1,541)	(4,930)	—	(82,842)
年末賬面淨值	692,793	4,191	33,694	15,023	745,701
<b>於2019年12月31日</b>					
成本	849,101	13,512	58,494	15,023	936,130
累計折舊	(156,308)	(9,321)	(24,800)	—	(190,429)
賬面淨值	692,793	4,191	33,694	15,023	745,701

## 附錄一

## 會計師報告

折舊開支自綜合全面收入表的下列類別扣除：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本.....	456	718	7,133
銷售及營銷成本.....	27,776	33,296	37,123
行政開支.....	27,827	27,861	38,586
	<u>56,059</u>	<u>61,875</u>	<u>82,842</u>

為 貴集團借款而質押的物業、廠房及設備披露於附註34。

### 19 投資物業

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按公允值計</b>			
年初賬面淨值.....	1,135,594	1,463,580	1,413,010
轉自開發中物業及持作出售的 已竣工物業			
— 成本.....	8,215	35,572	—
— 重估收益.....	2,234	16,524	—
其他添置.....	240,252	314,986	95,325
公允值變動.....	97,660	84,748	42,205
出售附屬公司.....	—	(502,400)	—
其他出售.....	(20,375)	—	—
年末金額.....	<u>1,463,580</u>	<u>1,413,010</u>	<u>1,550,540</u>

(i) 於損益確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入.....	42,036	35,277	40,622
來自產生租金收入物業的 直接運營開支.....	(12,254)	(11,381)	(12,189)
於其他收益確認的 公允值收益總額.....	<u>99,894</u>	<u>101,272</u>	<u>42,205</u>
	<u>129,676</u>	<u>125,168</u>	<u>70,638</u>

(ii) 用作抵押的非流動資產

為 貴集團借款而質押的投資物業披露於附註34。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20 無形資產

	計算機軟件
	人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	1,592
添置	3,841
出售附屬公司	(24)
攤銷	(964)
年末賬面淨值	4,445
<b>於2017年12月31日</b>	
成本	6,884
累計攤銷	(2,439)
賬面淨值	4,445
<b>截至2018年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	4,445
添置	8,578
出售	(291)
攤銷	(2,665)
年末賬面淨值	10,067
<b>於2018年12月31日</b>	
成本	15,171
累計攤銷	(5,104)
賬面淨值	10,067
<b>截至2019年12月31日止年度</b>	
年初賬面淨值	10,067
添置	11,934
攤銷	(4,681)
年末賬面淨值	17,320
<b>於2019年12月31日</b>	
成本	27,105
累計攤銷	(9,785)
賬面淨值	17,320

如下表所示，無形資產攤銷已自損益扣除：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	59	87	462
銷售及營銷成本	72	599	503
行政開支	833	1,979	3,716
	964	2,665	4,681



## 附錄一

## 會計師報告

### 21 使用權資產

	物業 人民幣千元	土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值 .....	4,703	34,344	39,047
折舊 .....	(937)	(910)	(1,847)
年末賬面淨值 .....	3,766	33,434	37,200
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值 .....	3,766	33,434	37,200
折舊 .....	(1,522)	(931)	(2,453)
年末賬面淨值 .....	2,244	32,503	34,747
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值 .....	2,244	32,503	34,747
添置 .....	1,612	—	1,612
折舊 .....	(1,482)	(936)	(2,418)
年末賬面淨值 .....	2,374	31,567	33,941

為 貴集團借款而質押的土地披露於附註34。

如下表所示，使用權資產折舊已自損益扣除：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019 人民幣千元
銷售成本 .....	185	245	242
銷售及營銷成本 .....	469	761	716
行政開支 .....	1,193	1,447	1,460
	1,847	2,453	2,418

### 22 按類別劃分之金融工具

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融資產：</b>			
貿易及其他應收款項，不包括 預付營業及其他稅項及 預付款項 .....	2,002,500	1,844,648	2,983,926
現金及銀行存款 .....	2,102,786	2,714,659	4,095,171
	4,105,286	4,559,307	7,079,097
<b>按公允值計量的金融資產：</b>			
按公允值計入損益的金融資產...	153,209	176,589	200,806
	4,258,495	4,735,896	7,279,903
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>			
借款 .....	9,144,682	8,460,454	7,770,445
貿易及其他應付款項，不包括 應計員工成本、津貼 及其他應付稅項 .....	6,718,255	7,204,877	9,090,493
租賃負債 .....	4,876	3,167	3,121
	15,867,813	15,668,498	16,864,059

## 附錄一

## 會計師報告

### 23 按公允值計入損益的金融資產

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動資產			
於年初 .....	145,964	153,209	176,589
公允值變動 .....	14,582	23,380	24,217
出售一間附屬公司 .....	(7,337)	—	—
於年末 .....	<u>153,209</u>	<u>176,589</u>	<u>200,806</u>

金融資產主要指向非上市中國物業開發公司提供的債務，具有與該物業開發公司財務表現掛鈎的可變回報。

### 24 開發中物業

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計按下列方式竣工的開發中物業：			
— 於正常運營週期內			
計入流動資產 .....	15,515,005	20,091,719	21,343,530
— 超出正常運營週期			
計入非流動資產 .....	59,329	14,140	14,140
	<u>15,574,334</u>	<u>20,105,859</u>	<u>21,357,670</u>
開發中物業包括：			
— 建設成本 .....	3,624,282	7,361,302	8,656,659
— 資本化利息 .....	876,767	1,456,014	1,497,288
— 土地 .....	11,096,816	11,443,321	11,482,441
減：減記撥備 .....	(23,531)	(154,778)	(278,718)
	<u>15,574,334</u>	<u>20,105,859</u>	<u>21,357,670</u>
— 按成本 .....	13,930,055	18,240,726	19,629,842
— 按可變現淨值 .....	1,644,279	1,865,133	1,727,828
	<u>15,574,334</u>	<u>20,105,859</u>	<u>21,357,670</u>

貴集團開發中物業均位於中國。有關土地租期為40至70年。

於2017年、2018年及2019年12月31日，價值人民幣14,154,935,000元、人民幣17,055,847,000元以及人民幣19,963,875,000元的開發中物業分別預期於一年後完工及交付。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，借款的資本化比率分別為8.76%、8.99%及8.22%。

為 貴集團借款而質押的開發中物業披露於附註34。

## 附錄一

## 會計師報告

### 25 持作出售的已竣工物業

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售的已竣工物業.....	2,325,992	1,714,852	1,983,311
減：減記撥備.....	(71,527)	(52,867)	(56,660)
	<u>2,254,465</u>	<u>1,661,985</u>	<u>1,926,651</u>
代表			
— 按成本.....	1,747,506	1,378,948	1,634,978
— 按可變現淨值.....	506,959	283,037	291,673
	<u>2,254,465</u>	<u>1,661,985</u>	<u>1,926,651</u>

持作出售的已竣工物業均位於中國。

為 貴集團借款而質押的持作出售已竣工物業披露於附註34。

### 26 合約資產及合約成本

(a) 合約資產及合約成本明細列示如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關建築服務的合約資產(i)...	128,148	179,947	57,228
合約獲取成本(ii).....	134,471	202,098	223,712
合約資產及合約成本總計.....	<u>262,619</u>	<u>382,045</u>	<u>280,940</u>
減：減值撥備.....	(2,937)	(8,447)	(2,606)
	<u>259,682</u>	<u>373,598</u>	<u>278,334</u>

- (i) 當確認的收益超過向客戶發出的開票金額時，合約資產包含建築服務的未開票金額。合約資產變動主要與未開票金額有關。該款項按扣除減值準備撥備列賬(附註4.1.2(i))。
- (ii) 獲得銷售物業合約而產生的增量成本主要指已付／應付銷售佣金和印花稅，管理層預計可收回，因此 貴集團將該增量成本進行資本化並於確認相關收益時於損益攤銷。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，增量成本的攤銷金額分別為人民幣26,294,000元、人民幣56,444,000元及人民幣102,014,000元，並且資本化的成本並無減值虧損。

## 附錄一

## 會計師報告

### 27 合約負債

(a) 貴集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關銷售物業的合約負債.....	7,724,191	11,463,478	13,187,888
有關建築的合約負債.....	183,836	14,916	85,489
<b>合約負債.....</b>	<b>7,908,027</b>	<b>11,478,394</b>	<b>13,273,377</b>

貴集團按照銷售合約約定的付款安排向客戶收取款項。合約款項通常在合約的履約責任完成之前收到，該等合約主要有銷售物業。於往績記錄期，合約負債增加，主要由於貴集團的合約銷售增加所致。

(b) 下表列示本報告期所確認與結轉合約負債有關的收益。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 銷售物業.....	3,070,060	4,545,387	6,994,994
— 建築服務.....	62,228	183,836	14,916
	<b>3,132,288</b>	<b>4,729,223</b>	<b>7,009,910</b>

(c) 未履行合約

與銷售物業相關：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內確認.....	5,045,834	6,864,403	8,329,486
預計於一年後確認.....	5,589,867	8,295,914	12,463,210
	<b>10,635,701</b>	<b>15,160,317</b>	<b>20,792,696</b>

與建築服務有關

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內確認.....	213,413	210,627	174,357
預計於一年後確認.....	276,472	75,250	87,178
	<b>489,885</b>	<b>285,877</b>	<b>261,536</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 28 貿易及其他應收款項

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(a)			
— 關聯方(附註43(b))	55	60	487
— 第三方	118,073	59,192	45,080
	118,128	59,252	45,567
減：減值撥備	(3,006)	(2,886)	(2,075)
	115,122	56,366	43,492
其他應收款項			
— 應收關聯方款項(附註43(b))	1,188,000	908,715	1,819,170
— 應收非控股權益	127,101	127,919	702,225
— 應收第三方款項	14,514	7,756	8,010
— 土地拍賣按金	435,641	380,280	210,210
— 建築按金	38,463	52,422	73,121
— 應收代政府支付的款項	54,798	136,798	100,628
— 出售附屬公司產生的應收款項	5,300	113,331	5,100
— 其他	77,406	123,040	57,226
	1,941,223	1,850,261	2,975,690
減：減值撥備	(53,845)	(61,979)	(35,256)
	1,887,378	1,788,282	2,940,434
預付款項			
— 向關聯方(附註43(b))	393	286	—
— 就收購土地	47,478	47,478	47,478
— 就建築成本及原材料	16,766	46,483	23,920
— 就營業及其他稅項	205,627	595,269	886,742
— 就其他	274	3,567	7,237
	270,538	693,083	965,377
	2,273,038	2,537,731	3,949,303

(a) 貿易應收款項主要來自銷售物業及提供建築服務。有關銷售物業及提供建築服務的貿易應收款項乃根據銷售合約訂立的條款結算。

貿易應收款項按發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天內	88,900	22,299	16,674
超過90天但在180天內	55	924	9,627
超過180天但在365天內	17	15,158	1,223
超過365天	29,156	20,871	18,043
	118,128	59,252	45,567

貴集團按香港財務報告準則第9號採用簡化法計提預期信貸虧損撥備。減值虧損於損益賬下金融及合約資產減值虧損內確認。其後收回先前已撤銷的款項會與金融及合約資產對銷。關於減值虧損的計算方法，請參閱附註4.1.2。

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團的貿易及其他應收款項均以人民幣計值、無抵押、須按要求或根據銷售合約規定的條款償還、免息，惟於2018年提供予一間聯營公司的貸款人民幣182,059,000元(附註43(a))除外。提供予該聯營公司的貸款於一年內償還，按年利率12%計息。

(c) 由於即期應收款項的短期性質，其賬面值視作與彼等的公允值相近。

### 29 預付所得稅

預付所得稅指預售物業而向稅務局預付的企業所得稅及土地增值稅的金額。

### 30 現金及銀行存款

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存放銀行及手頭現金(a).....	2,102,786	2,714,659	4,095,171
減：受限制現金(b).....	(633,105)	(845,962)	(1,878,260)
定期存款(c).....	(1,078)	(2,655)	(2,750)
現金及現金等價物.....	<u>1,468,603</u>	<u>1,866,042</u>	<u>2,214,161</u>

(a) 現金及銀行存款主要以人民幣計值並存置於中國。將人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等外幣匯出中國須遵守中國政府頒佈的相關外匯監管規則及條例。

(b) 貴集團的受限制現金由以下各項組成：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為借款而質押的按金.....	65,113	53,488	155,396
為建設預售物業設置的監管賬戶	546,508	699,262	1,277,868
為建築設置的擔保按金.....	9,838	58,724	253,043
為按揭擔保設置的監管賬戶...	11,646	34,488	191,953
	<u>633,105</u>	<u>845,962</u>	<u>1,878,260</u>

(c) 該等銀行存款原到期日超過三個月。於2017年、2018年及2019年12月31日，該等存款的實際年利率分別為2.13%、2.07%及1.60%。

## 附錄一

## 會計師報告

### 31 股本及股份溢價

	每股面值0.01美元的	普通股的相應面值	股份溢價
	普通股數目	人民幣千元	人民幣千元
已發行：			
於2017年1月1日、2017年			
12月31日及2018年1月1日之結餘 ..	—	—	—
於註冊成立後發行及配發的普通股 ..	1	—	—
於2018年12月31日之結餘.....	1	—	—
於2019年1月1日之結餘.....	1	—	—
發行的新普通股 (b).....	1	—	—
自拆細後生效(c) .....	198	—	—
於拆細完成後發行的新普通股(c) ...	727,073	51	—
根據股份獎勵計劃發行新股份(d) ...	272,727	19	508,442
於2019年12月31日的結餘.....	1,000,000	70	508,442

- (a) 於2018年12月14日(註冊成立日期)，貴公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股，其中一股繳足股份已按面值發行予初步認購人(為一名獨立第三方)且該股份已於同日按面值轉讓予廈門大唐的母公司Dynasty Cook。
- (b) 於2019年4月15日，Dynasty Cook將其於廈門大唐的全部股權轉讓予貴公司，由貴公司以發行1股股份予Dynasty Cook的方式結清。
- (c) 根據貴公司唯一股東於2019年11月5日通過的書面決議案，貴公司法定股本被拆細為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於有關拆細完成後，200股股份獲配發予Dynasty Cook且貴公司仍由Dynasty Cook直接全資擁有。於2019年11月5日，貴公司進一步按面值向Dynasty Cook發行727,073股股份。
- (d) 根據貴集團的股份獎勵計劃(附註32(c))，於2019年11月5日，貴公司向最終控股股東以及貴公司若干董事及高級管理層所控制的公司分別發行50,606股及222,121股貴公司股份，代價分別相等於人民幣94,348,000元(13,405,000美元)及人民幣414,113,000元(58,835,000美元)。代價超出已發行股份等值面值的部分約為人民幣508,442,000元，已計入股份溢價賬。
- (e) 於本報告日期，貴公司已發行股份為約人民幣70,000元(10,000美元)，相當於1,000,000股每股面值0.01美元的股份。

## 附錄一

## 會計師報告

### 32 其他儲備

	資本儲備	法定儲備	以股份為 基礎的 薪酬儲備	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 .....	77,942	49,540	—	(7,411)	120,071
撥充法定儲備 .....	—	87,988	—	—	87,988
附屬公司擁有權權益變動 (控制權不變)(附註40(a)) .....	—	—	—	(1,548)	(1,548)
於2017年12月31日 .....	<u>77,942</u>	<u>137,528</u>	<u>—</u>	<u>(8,959)</u>	<u>206,511</u>
於2018年1月1日 .....	77,942	137,528	—	(8,959)	206,511
撥充法定儲備 .....	—	111,862	—	—	111,862
僱員股份計劃—僱員服務價值(c) .....	—	—	34,085	—	34,085
貴公司股東注資 .....	32,307	—	—	—	32,307
於2018年12月31日 .....	<u>110,249</u>	<u>249,390</u>	<u>34,085</u>	<u>(8,959)</u>	<u>384,765</u>
於2019年1月1日 .....	110,249	249,390	34,085	(8,959)	384,765
撥充法定儲備 .....	—	109,272	—	—	109,272
僱員股份計劃—僱員服務價值(c) .....	—	—	22,724	—	22,724
貴公司股東注資 .....	265,548	—	—	—	265,548
在不失去控制權的情況下出售 附屬公司權益(附註40) .....	—	—	—	645	645
收購附屬公司額外權益(附註40) .....	—	—	—	(24,509)	(24,509)
於2019年12月31日 .....	<u>375,797</u>	<u>358,662</u>	<u>56,809</u>	<u>(32,823)</u>	<u>758,445</u>

#### (a) 資本儲備

於2017年1月1日的資本儲備為人民幣77,942,000元，指廈門大唐的實繳股本。截至2018年12月31日止年度，Dynasty Cook向貴集團作出注資，總額為人民幣32,307,000元。截至2019年12月31日止年度，Dynasty Cook向貴集團作出進一步注資，總額為人民幣265,548,000元。



(b) 法定儲備

貴集團中國實體均須將按中國會計準則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致其註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的資本。

(c) 以股份為基礎的薪酬計劃

於2018年1月，貴集團設立一項股份獎勵計劃，藉以挽留人才、促進貴集團的長期可持續發展。根據股份獎勵計劃，若干董事及高級管理層（「承授人」）有權按預先釐定的認購價認購貴公司母公司Dynasty Cook或貴公司的股權（「受限制股份」）。該等受限制股份只限於轉讓或用於質押，限期為認購受限制股份當日起計4年內（「受限期」）。倘承授人於受限期內不再受僱於貴集團，則承授人須按最初認購價將受限制股份交回予指定人士。

根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」，該股份獎勵計劃入賬列作股權結算以股份為基礎的薪酬計劃。

受限制股份於授出日期的公允值乃主要參考貴集團運營附屬公司的主要控股公司廈門大唐股權的公允值釐定。

根據股份獎勵計劃（於2018年修訂及補充），貴公司將發行予承授人的受限制股份總數佔貴公司股本的27.27%。於2019年11月5日，根據該計劃，承授人認購及貴公司發行222,121股股份，總代價為58,835,000美元（相等於人民幣414,113,000元）。

於2018年及2019年12月31日，貴集團估計全部承授人將於釐定以股份為基礎的薪酬開支的整個受限期留任貴集團。

截至2018年及2019年12月31日止年度，以股份為基礎付款交易產生的開支分別為人民幣34,085,000元及人民幣22,724,000元。

附錄一

會計師報告

33 貿易及其他應付款項

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))			
— 關聯方(附註43(b)).....	14,118	14,249	24,903
— 第三方.....	2,552,959	2,750,602	2,950,751
	<u>2,567,077</u>	<u>2,764,851</u>	<u>2,975,654</u>
其他應付款項			
— 應付關聯方款項(附註43(b))..	2,569,668	1,920,391	2,976,205
— 應付非控股權益款項.....	1,183,961	1,491,551	2,266,778
— 應付第三方款項(附註(b))....	51,000	186,000	185,985
— 應付股息.....	12,619	12,619	12,619
— 已收施工保證金.....	119,677	191,636	196,737
— 應付票據.....	45,644	107,360	73,048
— 應計工資.....	51,676	84,420	132,231
— 其他應付稅項.....	961,254	1,023,579	1,487,262
— 應付利息.....	31,561	19,413	41,366
— 收購附屬公司應付代價 (附註41).....	—	119,914	—
— 收購合營企業應付代價.....	—	156,839	16,800
— 其他.....	137,048	234,303	345,301
	<u>5,164,108</u>	<u>5,548,025</u>	<u>7,734,332</u>
	<u>7,731,185</u>	<u>8,312,876</u>	<u>10,709,986</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天內.....	2,302,458	1,030,403	2,404,619
超過90天但在180天內.....	41,048	745,772	51,036
超過180天但在365天內.....	50,009	25,871	191,134
超過365天.....	173,562	962,805	328,865
	<u>2,567,077</u>	<u>2,764,851</u>	<u>2,975,654</u>

(b) 應付第三方款項為無抵押、須按要求償還、以人民幣計值及免息。

## 附錄一

## 會計師報告

### 34 借款

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非即期</b>			
銀行借款—有抵押／擔保 .....	1,311,264	2,575,500	4,381,845
其他借款—有抵押／擔保(附註(a)).	7,211,030	5,445,214	2,417,550
減：非即期借款的即期部分.....	(1,025,234)	(3,359,500)	(1,330,713)
	<u>7,497,060</u>	<u>4,661,214</u>	<u>5,468,682</u>
<b>即期</b>			
銀行借款—有抵押／擔保 .....	40,000	119,700	19,000
其他借款—有抵押／擔保(附註(a)).	582,388	320,040	952,050
非即期借款的即期部分 .....	1,025,234	3,359,500	1,330,713
	<u>1,647,622</u>	<u>3,799,240</u>	<u>2,301,763</u>
借款總額.....	<u>9,144,682</u>	<u>8,460,454</u>	<u>7,770,445</u>

- (a) 中國的若干附屬公司已與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並將所得款項注入 貴集團。該等附屬公司的若干股權由以該等金融機構的名義持有，作為 貴集團有責任按預定價格購回的抵押物(附註14(c))。該等借款按固定或浮動利率計息，具有固定還款年期。
- (b) 該等銀行貸款由下列賬面值為以下金額的資產作擔保：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業.....	6,271,176	7,140,569	8,037,998
持作出售的已竣工物業.....	494,342	346,639	2,278,162
投資物業 .....	337,930	341,270	1,009,610
物業、廠房及設備.....	89,342	135,778	135,778
受限制現金 .....	65,113	53,488	155,396
使用權資產 .....	11,854	11,227	11,227
	<u>7,269,757</u>	<u>8,028,971</u>	<u>11,628,171</u>

- (c) 於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團分別為人民幣8,110,964,000元、人民幣6,204,484,000元及人民幣3,437,945,000元的銀行及其他借款由福信集團有限公司提供擔保或由福信集團有限公司及 貴公司董事吳迪先生共同及個別提供擔保。

## 附錄一

## 會計師報告

(d) 貴集團借款須於以下期間償還：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內.....	1,647,622	3,799,240	2,301,763
1至2年.....	4,683,300	2,001,338	2,820,932
2至5年.....	2,743,760	2,659,876	2,527,750
5年以上.....	70,000	—	120,000
	<u>9,144,682</u>	<u>8,460,454</u>	<u>7,770,445</u>

(e) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可變利率借款.....	1,131,264	2,235,500	4,196,544
重新定價日期：			
6個月以內.....	953,188	1,783,440	641,500
6至12個月.....	474,500	1,805,800	1,550,263
1至5年.....	6,585,730	2,635,714	1,382,138
	<u>9,144,682</u>	<u>8,460,454</u>	<u>7,770,445</u>

(f) 加權平均實際利率如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款.....	5.78%	6.76%	6.82%
其他借款.....	9.50%	9.53%	9.83%
所有借款.....	8.76%	8.99%	8.22%

(g) 由於貼現影響並不重大，故借款的公允值與其賬面值相若。

(h) 貴集團所有借款均以人民幣計值。

### 35 租賃負債

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃辦公物業以供運營			
— 流動.....	1,709	1,605	1,749
— 非流動.....	3,167	1,562	1,372
	<u>4,876</u>	<u>3,167</u>	<u>3,121</u>

## 附錄一

## 會計師報告

(b) 綜合現金流量表內呈列的金額

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃付款現金流出 .....	1,215	2,148	2,281

(c) 租賃負債到期日分析如下表所示：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於下列期間到期的最低租賃付款			
— 1年以內 .....	2,148	1,889	2,221
— 1至2年 .....	1,889	1,351	954
— 2至5年 .....	1,735	384	884
— 5年後 .....	—	—	241
	5,772	3,624	4,300
減：未來融資費用 .....	(896)	(457)	(1,179)
租賃負債現值 .....	4,876	3,167	3,121

貴集團租賃各類物業經營業務，該等租賃負債按租期內的未來租賃付款淨現值計量。租賃合約並無包含重續權或終止權，且 貴集團層面的有關物業租賃並無載入延期權。

### 36 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債分析如下：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：			
— 將於12個月後收回的 遞延稅項資產 .....	467,206	492,298	562,279
— 將於12個月內收回的 遞延稅項資產 .....	17,716	21,050	94,626
	484,922	513,348	656,905
遞延稅項負債：			
— 將於12個月後收回的 遞延稅項負債 .....	(683,071)	(1,117,655)	(1,122,209)
— 將於12個月內收回的 遞延稅項負債 .....	(2,936)	(22,344)	(81,690)
	(686,007)	(1,139,999)	(1,203,899)
	(201,085)	(626,651)	(546,994)

## 附錄一

## 會計師報告

遞延所得稅資產：

於往績記錄期，遞延所得稅資產及負債變動（未計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

	金融資產及 合約資產減值	開發中物業及 持作出售的 已竣工物業 減記	稅項虧損	應計 土地增值稅	隨時間確認 的建築收益	使用權資產 攤銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	19,747	43,410	194,737	15,260	15,557	221	288,932
(扣除自)/計入損益.....	(2,294)	(22,044)	164,784	33,186	30,402	57	204,091
出售附屬公司.....	(15)	—	(6,705)	(1,381)	—	—	(8,101)
於2017年12月31日/ 2018年1月1日.....	<u>17,438</u>	<u>21,366</u>	<u>352,816</u>	<u>47,065</u>	<u>45,959</u>	<u>278</u>	<u>484,922</u>
計入/(扣除自)損益.....	4,395	28,147	30,119	35,166	(42,230)	(47)	55,550
收購附屬公司(附註41).....	—	—	6,067	—	—	—	6,067
出售附屬公司.....	(1,014)	—	(11,568)	(20,609)	—	—	(33,191)
於2018年12月31日/ 2019年1月1日.....	<u>20,819</u>	<u>49,513</u>	<u>377,434</u>	<u>61,622</u>	<u>3,729</u>	<u>231</u>	<u>513,348</u>
計入/(扣除自)損益.....	(692)	31,933	10,610	116,150	(3,729)	(44)	154,228
出售附屬公司.....	(7,652)	—	(2,883)	(136)	—	—	(10,671)
於2019年12月31日.....	<u>12,475</u>	<u>81,446</u>	<u>385,161</u>	<u>177,636</u>	<u>—</u>	<u>187</u>	<u>656,905</u>

遞延所得稅負債：

	隨時間確認 的建築收益	業務合併 導致的重估	投資物業重估	利息開支 資本化	獲得合約的 成本資本化	按公允值 計入損益的 金融資產重估	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	—	(435,057)	(80,533)	(13,405)	(18,375)	(2,442)	(549,812)
(扣除自)/計入損益.....	(73,953)	1,767	(27,648)	(22,249)	(15,243)	(3,646)	(140,972)
出售附屬公司.....	—	—	4,777	—	—	—	4,777
於2017年12月31日/ 2018年1月1日.....	<u>(73,953)</u>	<u>(433,290)</u>	<u>(103,404)</u>	<u>(35,654)</u>	<u>(33,618)</u>	<u>(6,088)</u>	<u>(686,007)</u>
(扣除自)/計入損益.....	(5,302)	19,408	23,758	(13,580)	(16,906)	(5,845)	1,533
收購附屬公司(附註41).....	—	(457,067)	—	—	—	—	(457,067)
出售附屬公司.....	—	—	—	1,542	—	—	1,542
於2018年12月31日/ 2019年1月1日.....	<u>(79,255)</u>	<u>(870,949)</u>	<u>(79,646)</u>	<u>(47,692)</u>	<u>(50,524)</u>	<u>(11,933)</u>	<u>(1,139,999)</u>
(扣除自)/計入損益.....	(74,073)	59,344	(16,010)	(21,703)	(5,404)	(6,054)	(63,900)
於2019年12月31日.....	<u>(153,328)</u>	<u>(811,605)</u>	<u>(95,656)</u>	<u>(69,395)</u>	<u>(55,928)</u>	<u>(17,987)</u>	<u>(1,203,899)</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無就分別為人民幣2,772,000元、人民幣1,720,000元及人民幣1,668,000元的稅項虧損確認遞延所得稅資產分別人民幣693,000元、人民幣430,000元及人民幣1,017,000元。於中國運營的貴集團公司的稅項虧損最長可結轉五年。

### 37 經營所得／(所用)現金

#### (a) 除所得稅前溢利與運營所得／(所用)現金的對賬

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
所得稅前溢利 .....	753,734	1,083,602	1,407,864
下列各項之調整：			
— 物業、廠房及設備折舊(附註18) .....	56,059	61,875	82,842
— 無形資產攤銷(附註20) .....	964	2,665	4,681
— 使用權資產折舊(附註21) .....	1,847	2,453	2,418
— 金融及合約資產減值(撥回)／撥備淨額...	(9,571)	16,129	(2,858)
— 以股份為基礎的薪酬 .....	—	34,085	22,724
— 開發中物業及持作出售的 已竣工物業減記撥備 .....	40,693	155,962	131,120
— 出售物業、廠房及設備的虧損／(收益) ...	129	(66)	(2,642)
— 投資物業公允值收益(附註19) .....	(99,894)	(101,272)	(42,205)
— 收購非共同控制下的 附屬公司收益(附註41(b)) .....	—	(169)	—
— 按公允值計入損益的金融資產公允值 收益(附註23) .....	(14,582)	(23,380)	(24,217)
— 分佔於合營企業及聯營公司的 投資之業績(附註15) .....	(45,137)	17,292	(8,860)
— 融資成本淨額(附註13) .....	22,879	19,307	22,927
— 出售附屬公司的收益(附註42) .....	(1,759)	(99,077)	(59,286)
運營資金變動：			
— 開發中物業及持作出售的已竣工物業 .....	(6,351,367)	(831,819)	(966,395)
— 貿易及其他應收款項 .....	1,711,226	(716,953)	(892,976)
— 貿易及其他應付款項 .....	1,637,918	542,990	3,956,289
— 合約資產及合約成本 .....	(157,591)	(113,916)	95,264
— 合約負債 .....	2,428,047	3,552,955	1,794,983
— 受限制現金 .....	18,610	(224,482)	(930,390)
	<u>(7,795)</u>	<u>3,378,181</u>	<u>4,591,283</u>

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借款	應付 關聯方款項	租賃負債	應付股息	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
於2017年1月1日 .....	5,452,942	3,279,479	5,588	66,619	8,804,628
現金流量					
— 融資活動現金流入／(流出) ....	3,691,740	(805,133)	(1,215)	(54,000)	2,831,392
非現金變動 .....					
— 出售附屬公司 .....	—	(150,000)	—	—	(150,000)
— 利息開支 .....	—	—	503	—	503
於2017年12月31日 .....	<u>9,144,682</u>	<u>2,324,346</u>	<u>4,876</u>	<u>12,619</u>	<u>11,486,523</u>
於2018年1月1日 .....	<u>9,144,682</u>	<u>2,324,346</u>	<u>4,876</u>	<u>12,619</u>	<u>11,486,523</u>
現金流量					
— 融資活動現金流出 .....	(553,029)	(494,189)	(2,148)	—	(1,049,366)
非現金變動					
— 收購附屬公司 .....	390,000	—	—	—	390,000
— 出售附屬公司 .....	(521,199)	(453,289)	—	—	(974,488)
— 利息開支 .....	—	—	439	—	439
於2018年12月31日 .....	<u>8,460,454</u>	<u>1,376,868</u>	<u>3,167</u>	<u>12,619</u>	<u>9,853,108</u>
於2019年1月1日 .....	<u>8,460,454</u>	<u>1,376,868</u>	<u>3,167</u>	<u>12,619</u>	<u>9,853,108</u>
現金流量					
— 融資活動現金流出 .....	(690,009)	(1,287,213)	(2,281)	—	(1,979,503)
非現金變動					
— 利息開支 .....	—	—	2,235	—	2,235
於2019年12月31日 .....	<u>7,770,445</u>	<u>89,655</u>	<u>3,121</u>	<u>12,619</u>	<u>7,875,840</u>



## 附錄一

## 會計師報告

(c) 於綜合現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>物業、廠房及設備</b>			
出售賬面淨值(附註18) .....	816	4,575	28,826
出售所得(虧損)/收益(附註12)...	(129)	66	2,642
	<u>687</u>	<u>4,641</u>	<u>31,468</u>

### 38 財務擔保

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
為買家提供按揭融資的擔保(附註(a)) ..	841,115	2,018,296	10,451,822
就合營企業借款提供的擔保(附註(b)) ..	—	660,000	253,000
就聯營公司借款提供的擔保(附註(b)) ..	540,000	1,166,740	3,156,640
就其他關聯方借款提供的擔保(附註(b)) .....	42,000	—	225,000
	<u>1,423,115</u>	<u>3,845,036</u>	<u>14,086,462</u>

- (a) 貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為有關買家的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年內取得)；或(ii)買家支付按揭貸款的較早者終止。
- (b) 數額指就關聯方借款提供的擔保的最大風險。
- (c) 貴公司董事已對初始確認時及往績記錄期各期末向買方、合營企業、聯營公司及其他提供關聯方提供的擔保的公允值作出評估，並認為其不重大。

### 39 承擔

(a) 資本開支承擔

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備			
— 物業、廠房及設備 .....	126,516	99,613	43,829
— 投資物業 .....	77,371	74,499	51,242
	<u>203,887</u>	<u>174,112</u>	<u>95,071</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 40 非控股權益交易

#### (a) 收購附屬公司的額外權益

截至2017年及2019年12月31日止年度，貴集團分別以現金代價人民幣163,544,000元及人民幣27,000,000元額外收購有關非控股權益的若干附屬公司股權。購入非控股權益的賬面值與已付代價的差額載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2017年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
購入非控股權益的賬面總值.....	161,996	2,491
減：支付予非控股權益的總代價.....	(163,544)	(27,000)
於權益確認的總差額.....	<u>(1,548)</u>	<u>(24,509)</u>

#### (b) 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益

截至2018年及2019年12月31日止年度，貴集團出售附屬公司若干股權予第三方，總現金代價分別為人民幣14,600,000元以及人民幣1,746,000元。已出售非控股權益以及已收代價之間賬面值的差異載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
已出售非控股權益賬面總值.....	(14,600)	(1,101)
減：收取非控股權益的總代價.....	14,600	(1,746)
於權益確認的總差額.....	<u>—</u>	<u>645</u>

### 41 業務合併

#### 非共同控制下的業務合併

截至2018年12月31日止年度，貴集團收購若干中國物業開發公司的控股權益以增加土地儲備、優化地域佈局及使業務多元化。

## 附錄一

## 會計師報告

因該等收購確認的資產及負債總額如下：

	截至2018年 12月31日止年度 人民幣千元
— 截至2018年12月31日止年度已付現金.....	561,784
— 截至2017年12月31日止年度已付按金.....	581,698
— 截至2019年12月31日止年度已結算現金代價.....	119,914
總代價.....	<u>1,263,396</u>
已收購可識別資產與所承擔負債之確認金額	
現金及銀行存款.....	421,406
物業、廠房及設備.....	606
遞延所得稅資產.....	6,067
開發中物業.....	1,556,000
持作出售的已竣工物業.....	916,100
貿易及其他應收款項.....	25,373
借款.....	(390,000)
貿易及其他應付款項.....	(797,508)
合約負債.....	(17,412)
遞延所得稅負債.....	(457,067)
可識別淨資產總值.....	<u>1,263,565</u>
已收購可識別淨資產.....	<u>1,263,565</u>
議價購買收益.....	<u>(169)</u>
現金流出，已扣除所取得現金.....	
— 已付現金代價.....	561,784
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物.....	(421,406)
年內收購淨現金流出.....	<u>140,378</u>

負商譽產生的收益主要由於賣家因各種運營原因有意從該等已收購業務中撤資，以解決流動資金問題或引入行業專業知識。

就截至2018年12月31日止年度的業務合併而言，自收購日期起至2018年12月31日期間，已收購業務為貴集團帶來收益人民幣59,076,000元及淨虧損人民幣15,115,000元。倘收購已於2018年1月1日進行，則截至2018年12月31日止年度的綜合備考收益及溢利分別為人民幣5,495,610,000元及人民幣588,163,000元。

該等金額乃按附屬公司收購日期之前的業績計算並就以下項目調整：

- 貴集團與附屬公司會計政策的差異；
- 假設物業、廠房及設備和無形資產的公允值自2018年1月1日起調整而應扣除的額外折舊及攤銷，連同所產生的稅務影響；及
- 收購相關成本人民幣557,000元已計入截至2018年12月31日止年度的綜合全面收入表的行政開支。

並無就業務合併確認或然負債。

## 附錄一

## 會計師報告

就於 貴集團的非控股權益而言， 貴集團選擇根據非控股權益應佔所收購可識別資產淨值的比例確認非控股權益。有關 貴集團業務合併的會計政策，請參閱附註3.2.1。

### 42 出售附屬公司

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團出售所持多家附屬公司的若干權益。出售詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售代價			
— 已收現金代價 .....	56,000	252,539	66,416
— 遞延現金代價 .....	—	210,831	—
	<u>56,000</u>	<u>463,370</u>	<u>66,416</u>
已收遞延現金代價 .....	—	—	108,231
減：			
— 出售附屬公司的淨資產總值 ..	53,652	374,772	35,375
— 出售的非控股權益 .....	589	(10,479)	(28,245)
出售收益 .....	<u>1,759</u>	<u>99,077</u>	<u>59,286</u>
出售所得現金，減去出售 的現金 .....			
— 已收現金代價 .....	56,000	252,539	66,416
— 已收遞延現金代價 .....	—	—	108,231
— 減：出售附屬公司的 現金及現金等價物 .....	(2,660)	(159,743)	(28,837)
— 出售導致的現金流入淨額 .....	<u>53,340</u>	<u>92,796</u>	<u>145,810</u>

### 43 關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所披露的關聯方交易外，以下交易均與關聯方進行。

#### (a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 最終控股股東控制的實體			
租金收入 .....	4,177	6,469	6,851
購買材料及服務 .....	51,385	67,250	58,977
(ii) 貴公司主要管理層			
轉讓項目公司的股權 .....	—	—	36,416
(iii) 合營企業			
材料銷售 .....	386	2,860	4,306
提供管理服務 .....	—	—	1,892
(iv) 聯營公司			
向聯營公司提供貸款 .....	—	182,059	—
利息收入 .....	—	7,399	—
提供管理服務 .....	—	—	5,582

## 附錄一

## 會計師報告

上述交易的價格均按相關協議的條款釐定。

### (b) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(i) 合營企業			
貿易應收款項 .....	—	—	326
應收關聯方的款項			
— 非貿易 .....	214,769	67,576	510,407
應付關聯方款項			
— 非貿易 .....	111,669	271,474	545,832
(ii) 聯營公司			
貿易應收款項 .....	—	—	119
應收關聯方的款項			
— 非貿易 .....	205,272	651,675	1,307,307
應付關聯方款項			
— 非貿易 .....	118,220	272,688	2,339,611
(iii) 最終控股股東控制的實體			
貿易應收款項 .....	55	60	42
應收關聯方款項			
— 非貿易 .....	750,485	189,464	1,456
預付款項 .....	393	286	—
貿易應付款項 .....	14,118	14,249	24,903
應付關聯方款項			
— 非貿易 .....	2,339,481	1,376,039	90,592
(iv) 若干董事及／或其近親控制的實體			
應收關聯方款項			
— 非貿易 .....	17,474	—	—
應付關聯方款項			
— 非貿易 .....	298	190	170

應收／應付關聯方款項無抵押、須按要求償還、以人民幣計值及免息，惟於2018年提供予一間聯營公司的貸款人民幣182,059,000元除外(附註28(b))。

### (c) 主要管理人員酬金

附註47所披露主要管理人員(包括董事)酬金載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及福利 .....	6,471	6,671	8,533
住房補貼及退休福利計劃供款 .....	162	203	215
以股份為基礎的薪酬 .....	—	34,085	22,724
	<u>6,633</u>	<u>40,959</u>	<u>31,472</u>

## 44 股息

貴公司自註冊成立起並無宣派及派付任何股息。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團旗下若干附屬公司之前宣派的股息人民幣66,619,000元於2017年1月1日仍尚未派付。該等附屬公司分別於截至2017年12月31日止年度分別向當時股東及非控股權益支付人民幣54,000,000元。

### 45 結算日後事項

2019冠狀病毒(「COVID-19疫情爆發」)於2020年年初爆發後，全國／地區已實施並將繼續實施一系列預防及控制措施。貴集團根據COVID-19疫情爆發的走向持續評估其對財務狀況及經營業績產生的影響。截至本財務報表獲授權發行的日期，貴集團並無察覺COVID-19疫情爆發對財務報表造成任何重大不利影響。

除本報告其他章節所披露者外，於2019年12月31日後概無發生重大事項。

### 46 公司資產負債表附註

(a) 於附屬公司的權益—按成本

	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
投資，按成本：		
— 向一間附屬公司的其他注資 .....	—	—
— 視作注資 .....	—	1,753,281
— 向一間附屬公司注資 .....	—	774,060
— 以股份為基礎的薪酬 .....	—	18,936
	—	2,546,277

附屬公司詳情載於附註1.2。

(b) 貴公司預付款項指預付[編纂]開支。

(c) 其他儲備及累計虧損。

	其他儲備	累計虧損
	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月14日(註冊成立日期)		
及2018年12月31日 .....	—	—
於2019年1月1日 .....	—	—
視作出資(附註i) .....	1,753,281	—
來自股東的出資(附註32(a)) .....	265,548	—
以股份為基礎的薪酬 .....	18,936	—
年內虧損 .....	—	(28,660)
於2019年12月31日 .....	2,037,765	(28,660)

i 視作出資指 貴公司所收購廈門大唐集團的資產淨值總額超出根據附註1.2(d)所述重組於2019年4月30日 貴公司作為代價已發行的股份面值的部分。

## 附錄一

## 會計師報告

### (d) 應付一間附屬公司款項

於2019年12月31日，應付一間附屬公司款項以人民幣計值，其為無抵押、免息及須於要求時償還。其賬面值與其於2019年12月31日的公允值相若。

### (e) 其他應付款項

於2019年12月31日，其他應付款項以人民幣計值，其為無抵押、免息及須於要求時償還。其賬面值與其於2019年12月31日的公允值相若。

## 47 董事福利及權益

### (a) 董事及行政總裁酬金

截至2017年12月31日止年度，董事從 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	袍金	薪金及福利	住房津貼 及退休福利 計劃供款	以股份為 基礎的薪酬	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
吳迪.....	—	834	22	—	856
郝勝春.....	—	1,034	22	—	1,056
唐國鐘.....	—	1,034	22	—	1,056
張建華.....	—	628	—	—	628
	—	3,530	66	—	3,596

截至2018年12月31日止年度，董事從 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	袍金	薪金及福利	住房津貼 及退休福利 計劃供款	以股份為 基礎的薪酬	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>					
吳迪.....	—	851	25	33,231	34,107
郝勝春.....	—	1,069	25	95	1,189
唐國鐘.....	—	975	25	95	1,095
張建華.....	—	664	—	95	759
	—	3,559	75	33,516	37,150

## 附錄一

## 會計師報告

截至2019年12月31日止年度，董事從 貴集團獲得的酬金如下：

姓名	住房津貼 及退休福利 以股份為 計劃供款 基礎的薪酬					總計
	袍金	薪金及福利	計劃供款	基礎的薪酬	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
執行董事						
吳迪.....	—	1,021	27	22,154	23,202	
郝勝春.....	—	1,203	27	63	1,293	
唐國鐘.....	—	1,161	27	63	1,251	
張建華.....	—	695	—	63	758	
	—	4,080	81	22,343	26,504	

吳迪先生為董事長。

### (b) 董事退休福利

於往績記錄期，除上述附註(a)所披露之退休福利計劃應有者外，董事概無獲得任何其他退休福利。

### (c) 董事離職福利

於往績記錄期，概無向 貴公司董事支付作為提早終止委任的補償的款項。

### (d) 就獲提供董事服務向第三方支付代價

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度期間末或期內任何時間概無就獲提供董事服務而向第三方支付或由第三方應收代價。

### (e) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

除附註43(b)所披露的結餘外，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度期間末或期內任何時間，概無有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

### (f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除附註43(a)(iii)所披露的交易外，於2017年及2018年12月31日以及2019年12月31日末或往績記錄期內任何時間， 貴公司董事概無於 貴公司訂立與 貴集團業務有關之重大交易、安排及合約中擁有任何直接或間接權益。

## III 期後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2019年12月31日之後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就2019年12月31日之後任何期間宣派股息或作出分派。



本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

---

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

---

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對[大唐集團控股有限公司]於2020年2月29日所持的選定物業權益的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000傳真+852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就大唐集團控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司、合營企業及聯營公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於2020年2月29日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

選定物業權益構成各項物業賬面值為貴集團資產總值1%或以上的物業業務的一部分，因此該等物業權益的估值報告須載入本文件。

就本報告而言，吾等將該等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，其指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售，或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下構成物業權益所依據的指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業發展項目（即使有不同期數）的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的發展項目。

## 附錄三

## 物業估值

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採取比較法對第一類由 貴集團持有及佔用的物業權益、第二類由 貴集團持作出售的物業權益、第三類由 貴集團持作投資的部分物業權益及第五類由 貴集團持作未來開發的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用權證的項目，亦包括已簽訂國有土地使用權出讓合同但尚未獲發國有土地使用權證的項目。

吾等已採取收益法對第三類由 貴集團持作投資的物業權益部分進行估值，計及從現有租賃中獲得及／或在現有市場中可實現的租金收入，並適當考慮租賃的復歸收入潛力，其後按合適的資本化比率將其資本化以釐定其市值。在適當情況下，吾等已參考有關市場上可資比較的銷售交易。

在對第三類由 貴集團持作投資的在建物業權益部分及第四類由 貴集團現時開發中的物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可獲得的可資比較的銷售個案，並亦計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收證或竣工驗收備案表的項目。

## 附錄三

## 物業估值

有關第六類 貴集團擬訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門簽訂協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球估價標準2017》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會公佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問 — 競天公誠律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於2019年8月至2020年1月期間由約10名技術人員進行，包括喻偉先生、詹聯俊先生、顧英傑先生、譚詩先生、鄭雨璋女士等。彼等為特許測量師／中國註冊房地產



## 附錄三

## 物業估值

估價師／中國合資格土地估價師／中國註冊資產評估師，或於中國物業估值方面擁有三年以上經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)爆發為「全球性流行病」，其對全球金融市場造成影響。多個國家已紛紛實施旅遊管制。

市場活動的多個方面均受到影響。於估值日期，就比較目的而言我們認為我們可以減少對過去市場表現的重視，以提供具價值的意見。實際上，目前應對COVID-19意味著吾等面臨著前所未有的情況，而吾等的判斷正基於此而作出。

因此，吾等的估值乃基於「重大評估不確定性」而作出。吾等參考皇家特許測量師學會RICS紅皮書(全球)的VPS 3及VPGA 10。因此，吾等的估值較正常情況下進行的估值，確定性因素更少，謹慎度更高。COVID-19未來對房地產市場的影響尚不明朗，吾等建議 閣下不時審閱該等物業的估值。

再者，吾等僅對每個估值日期提供估值意見。其乃基於估值日期當天的經濟、市場及其他情況以及吾等可得的資料作出，此後我們並無義務更新或修正該等事項的材料。特別是，COVID-19疫情爆發極大干擾了世界的經濟活動，吾等於估值日期後方注意到。該等干擾使得能否實現租金／收入預測面臨下行風險，吾等於估值時並無計及流行病的發生。其亦可能對投資情緒造成消極影響，此後影響任何形式的所要求回報率及任何資產的流動性。截至本報告日期，該干擾的持續時長及對經濟造成影響的範圍尚不明確。因此，其造成的波動及不確定性可能使短期內的估值發生意想不到的重大變動。銷售所需的協商期亦可能較正常預期時間大幅延長，其將反映出物業的性質及規模。讀者應注意，吾等無意在本報告估值日期後的任何日期內提供估值意見。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣元為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下注意。

此 致

大唐集團控股有限公司

【●】

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

高級董事

謹啟

[日期]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值概要

#### 簡釋

- 第一類：由 貴集團在中國持有及佔用的物業  
 第二類：由 貴集團在中國持作出售的物業  
 第三類：由 貴集團在中國持作投資的物業  
 第四類：由 貴集團在中國持作開發的物業  
 第五類：由 貴集團在中國持作未來開發的物業  
 第六類：由 貴集團在中國將訂約收購的物業  
 「—」或不適用：不適用或不可用

編號	物業	第一類		第二類		第三類		第四類		第五類		第六類		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元							
1.	位於中國福建省 廈門市同安區 城南路東側及環城南路北側的 廈門•同安大唐世家部分	—	27,900,000	80,700,000	—	—	—	—	—	108,600,000	100.00%	108,600,000				
2.	位於中國福建省 廈門市同安區 汀溪街東側的 廈門•同安水雲間	—	—	—	839,000,000	—	—	—	—	839,000,000	100.00%	839,000,000				

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第一類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第二類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第三類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第四類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第五類：	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	第六類：		
3.	位於中國福建省 廈門市思明區 呂嶺路北側的 廈門•大唐中心	619,200,000	—	—	—	443,100,000	—	—	—	—	1,062,300,000	—	100.00%	1,062,300,000	
4.	位於中國福建省 廈門市同安區 同安城南大街西側的 廈門•同安大唐酒店	—	—	—	—	—	—	—	—	104,900,000	104,900,000	—	100.00%	104,900,000	
5.	中國福建省 廈門市湖里區 嘉禾路570號的 廈門•大唐商務中心的部分	—	—	—	—	61,500,000	—	—	—	—	61,500,000	—	100.00%	61,500,000	
6.	中國福建省 廈門市湖里區 興隆路660-664號的 廈門•大唐世家六期的 多個商業單位	—	—	—	—	15,500,000	—	—	—	—	15,500,000	—	100.00%	15,500,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元	應佔的市值	人民幣元
7.	位於中國福建省 泉州市安溪縣 東二環路西側及河濱北路東側的 泉州•印象春天	—	—	—	383,300,000	—	—	383,300,000	45.00%	172,500,000	
8.	位於中國福建省 泉州市南安縣 南泉高速南側及S308路北側的 泉州•源昌隆庭華府	—	—	—	459,400,000	—	—	459,400,000	25.00%	114,900,000	
9.	位於中國福建省 泉州市南安縣 霞美鎮山美及長福村金霞路西側的 泉州•南安大唐世家	—	—	—	322,200,000	—	—	322,200,000	25.00%	80,600,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	—		
10.	位於中國福建省 泉州市洛江區 陽光北路東側及恒泰路北側的 泉州•洛江大唐世家	—	—	—	1,107,300,000	—	—	—	—	—	1,107,300,000	—	—	50.00%	553,700,000
11.	位於中國福建省 泉州市晉江市 新城路西側及北環路北側的 泉州•晉江大唐世家	—	—	—	661,500,000	—	—	—	—	—	661,500,000	—	—	55.00%	363,800,000
12.	位於中國福建省 漳州市 角美鎮角美大道東側及 324國道北側的 漳州•角美大唐世家	—	—	—	1,774,800,000	—	—	—	—	—	1,774,800,000	—	—	67.00%	1,189,100,000
13.	位於中國福建省 漳州市龍城區 漳華路西側及金亭路南側的 漳州•大唐幸福里	—	—	—	619,500,000	—	—	—	—	—	619,500,000	—	—	64.18%	397,600,000

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類		第二類		第三類		第四類		第五類		第六類		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第一類	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第二類	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第三類	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第四類	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第五類	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第六類			
14.	位於中國福建省 漳州市芫美鎮 將軍大道與頂溪路交匯處的 漳州•雲霄大唐印象	—	—	—	430,700,000	—	—	—	—	—	—	—	—	430,700,000	80.00%	344,600,000
15.	位於中國福建省 漳州市薌城區 大通北路西側及騰飛路北側的 漳州•名門印象	—	1,192,700,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,192,700,000	100.00%	1,192,700,000
16.	位於中國福建省 漳州市長泰縣 長泰旅遊區後坊村的 漳州•天籟小鎮一期	—	—	—	—	—	—	—	—	106,700,000	—	—	—	106,700,000	70.00%	74,700,000
17.	位於中國福建省 漳州市台商投資區 洛磯山路北側及南北六路西側的 漳州•江山天境	—	—	—	822,300,000	—	—	—	—	—	—	—	—	822,300,000	30.00%	246,700,000

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	—		
18.	位於中國福建省 漳州市龍城區 勝利西路南側及金峰南路西側的 漳州•大唐春風里	—	—	—	261,000,000	—	—	—	—	—	261,000,000	—	—	51.00%	133,100,000
19.	位於中國福建省 漳州市龍城區 金峰南路西側及瑞景路北側的 漳州•大唐春風里二期	—	—	—	—	—	—	—	407,000,000	—	407,000,000	—	—	40.00%	162,800,000
20.	位於中國福建省 漳州市長泰縣 長泰旅遊區後坊村的 漳州•天籟小鎮二期	—	—	—	—	—	—	—	118,000,000	—	118,000,000	—	—	70.00%	82,600,000
21.	位於中國福建省 漳州市龍文區 聖王大道東側及規劃北斗路北側的 漳州•大唐錦秀世家	—	—	—	—	—	—	—	—	218,500,000	218,500,000	—	—	100.00%	218,500,000

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	百分比	人民幣元
22.	位於中國福建省 莆田市秀嶼區 秀山街東側及清塘大道南側的 莆田•秀嶼大唐世家	—	—	—	305,600,000	166,000,000	—	471,600,000	35.00%	165,100,000		165,100,000	
23.	位於中國福建省 福州市 溪源宮路北側及福銀高速東側的 福州•書香雅築	—	—	—	842,400,000	—	—	842,400,000	100.00%	842,400,000		842,400,000	
24.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 安園東路北側及盧仙嶺路南側的 南寧•大唐天悅	—	—	—	517,900,000	—	—	517,900,000	55.55%	287,700,000		287,700,000	



附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元	
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第一類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第二類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第三類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第四類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第五類：	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	第六類：			應佔的市值 人民幣元	
25.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 明秀東路北側及北湖北路東側的 南寧•大唐天城一二期部分	—	第一類：	35,700,000	第二類：	579,000,000	第三類：	—	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	614,700,000	100.00%	614,700,000	
26.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 明秀東路北側及北湖北路西側的 南寧•大唐天城三期	—	第一類：	—	第二類：	31,600,000	第三類：	788,900,000	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	820,500,000	100.00%	820,500,000	
27.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市西鄉塘區 安吉大道西側及秀廂大道北側的 南寧•安吉大唐世家	—	第一類：	—	第二類：	—	第三類：	506,900,000	第四類：	—	第五類：	—	第六類：	506,900,000	70.00%	354,800,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
28.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市興寧區 南梧路南側的 南寧•興寧大唐果	—	—	—	—	—	510,400,000	—	—	—	—	—	—	—	—	510,400,000	76.92%	392,600,000		392,600,000	
29.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 新邕路南側及龍崗大道東側的 南寧•大唐盛世一二期部分	—	271,800,000	—	—	—	226,400,000	—	—	—	—	—	—	—	—	498,200,000	100.00%	498,200,000		498,200,000	
30.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 新邕路南側及龍崗大道東側的 南寧•大唐盛世三期	—	—	—	—	—	1,521,300,000	—	—	—	—	—	—	—	—	1,521,300,000	100.00%	1,521,300,000		1,521,300,000	

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元	應佔的市值	人民幣元
31.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 龍崗大道西側及邕大北路北側的 南寧•龍崗大唐世家部分	—	156,600,000	34,000,000	—	—	—	190,600,000	100.00%	190,600,000	
32.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 鳳朝路西側及良興路北側的 南寧•五象大唐果	—	—	—	451,500,000	—	—	451,500,000	96.88%	437,400,000	
33.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 飛龍路東側及盤歌路北側的 南寧•大唐國際中心部分	109,300,000	62,200,000	195,000,000	—	—	—	366,500,000	100.00%	366,500,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值	
		於估值日期現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	—		於估值日期現況下的總市值 人民幣元	應佔的市值 人民幣元
34.	位於中國廣西壯族自治區南寧市青秀區銅鼓嶺路東側及鳳嶺南路北側的南寧•大唐臻觀	—	—	—	2,202,500,000	—	—	—	—	—	2,202,500,000	—	2,202,500,000	85.00%	1,872,100,000	—
35.	位於中國廣西壯族自治區興寧區虹橋路北側的南寧•興寧大唐印象	—	935,700,000	—	—	—	1,230,800,000	—	—	—	2,166,500,000	—	2,166,500,000	40.00%	866,600,000	—
36.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區平樂大道21號南寧•總部1號部分	—	—	26,100,000	—	—	—	—	—	—	26,100,000	—	26,100,000	100.00%	26,100,000	—

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	貴集團於估值日期 應佔的市值 人民幣元	
		人民幣元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—
37.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 東風路東側及順寧路南側的 南寧•金玖世家	—	—	—	—	—	—	—	—	1,653,400,000	—	—	—	—	—	1,653,400,000	25.00%	413,400,000	—
38.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 青山路西側及英華路北側的 南寧•錦悅青山	—	—	—	—	—	—	—	—	1,035,800,000	—	—	—	—	—	1,035,800,000	49.43%	512,000,000	—
39.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 那黃大道東側及玉洞大道南側的 南寧•五象瀾庭府	—	—	—	—	—	—	—	—	2,498,500,000	—	664,400,000	—	—	—	3,162,900,000	33.00%	1,043,800,000	—

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
40.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 龍崗大道東側及顏村路南側的 南寧•盛湖悅景	—	—	—	1,712,800,000	—	—	1,712,800,000	—	—	26.00%	445,300,000	
41.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 良慶大道與慶林路交匯處的 南寧•禮府印象	—	—	—	3,357,800,000	—	—	3,357,800,000	—	—	30.00%	1,007,300,000	
42.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市興寧區 東溝嶺正街西側及燕州路南側的 南寧•雲臺台	—	—	—	215,400,000	—	—	215,400,000	—	—	25.00%	53,900,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益		貴集團於估值日期	
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	無商業價值	於估值日期 應佔的市值 人民幣元	100.00%	無商業價值	
43.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區 平樂大道東側及那豐路南側的 南寧•平樂村項目	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無商業價值	無商業價值	100.00%	無商業價值			
44.	位於中國廣西壯族自治區 柳州市柳東新區 荷塘路西側及高陽路北側的 柳州•大唐碧園西園	—	—	—	334,700,000	240,500,000	—	—	—	—	575,200,000	無商業價值	564,200,000	98.08%	564,200,000		
45.	位於中國廣西壯族自治區 柳州市 學達路東側及曙光大道南側的 柳州•大唐碧園東園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	無商業價值	無商業價值	100.00%	無商業價值			

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	百分比	人民幣元
46.	位於中國廣西壯族自治區 柳州市 獨靜路西側及西江路北側的 柳州•大唐觀邸	—	—	—	—	658,200,000	—	—	658,200,000	51.00%	335,700,000	335,700,000	
47.	位於中國廣西壯族自治區 貴港市港北區 貴州路南側及金田路東側的 貴港•大唐世家	—	—	—	325,100,000	—	—	325,100,000	325,100,000	100.00%	325,100,000	325,100,000	
48.	位於中國天津市 東麗區 弘願道北側及祥雲路西側的 天津•唐雅苑部分	—	104,900,000	—	—	—	—	—	104,900,000	100.00%	104,900,000	104,900,000	



附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元					
49.	位於中國天津市 東麗區 弘願道南側及祥雲路西側的 天津•比松花園	—	206,000,000	—	—	—	—	—	—	206,000,000	—	—	100.00%	206,000,000	
50.	位於中國天津市 東麗區 弘順東道北側及裕和路東側的 天津•左岸商業廣場	—	—	42,000,000	492,800,000	—	—	—	—	534,800,000	—	—	100.00%	534,800,000	
51.	位於中國天津市 東麗區 弘願道北側及祥雲路東側的 天津•唐權苑	—	—	—	539,500,000	—	—	—	—	539,500,000	—	—	100.00%	539,500,000	
52.	位於中國天津市 津南區 天嘉湖大道東側及天津高連南側的 天津•觀雅庭院	—	56,200,000	—	—	—	—	—	—	56,200,000	—	—	100.00%	56,200,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值 人民幣元
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	—		
53.	位於中國天津市 津南區 天嘉湖大道東側及天津高速南側的 天津•唐韻雅苑	—	—	—	1,320,100,000	—	—	—	—	—	1,320,100,000	—	100.00%	1,320,100,000	
54.	位於中國天津市 津南區 天嘉湖大道東側及天津高速南側的 天津•唐韻雅苑	—	—	—	219,600,000	—	—	—	—	—	219,600,000	—	100.00%	219,600,000	
55.	位於中國天津市 津南區 天嘉湖大道東側及天津高速南側的 天津•唐韻雅苑	—	—	—	—	—	—	657,300,000	—	—	657,300,000	—	100.00%	657,300,000	
56.	位於中國湖南省 長沙市天心區 老甫冲路北側及芙蓉南路西側的 長沙•淺水灣部分	—	856,400,000	—	—	—	—	—	—	13,800,000	870,200,000	—	100.00%	870,200,000	

## 附錄三

## 物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	應佔的市值	人民幣元
57.	位於中國湖南省 長沙市天心區 老甫冲路北側及芙蓉南路西側的 長沙•大唐印象(御府)	—	—	—	944,700,000	—	—	—	944,700,000	100.00%	—	944,700,000	100.00%
58.	位於中國湖南省 長沙市天心區 老甫冲路北側及芙蓉南路西側的 長沙•大唐印象(御璽)	—	—	—	880,900,000	230,300,000	—	—	1,111,200,000	100.00%	—	1,111,200,000	100.00%
59.	位於中國湖南省 長沙市天心區 老甫冲路北側及芙蓉南路西側的 長沙•大唐印象(御園)	—	—	—	192,800,000	24,800,000	—	—	217,600,000	100.00%	—	217,600,000	100.00%

附錄三

物業估值

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團應佔權益		貴集團於估值日期 應佔的市值	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	百分比	人民幣元
60.	位於中國湖南省岳陽市岳陽縣長風路東側的岳陽•大唐世家一至三期	—	—	—	169,000,000	146,000,000	—	315,000,000	100.00%	315,000,000		315,000,000	
61.	位於中國湖南省岳陽市岳陽縣長風路東側的岳陽•大唐世家四至五期	—	—	—	—	—	無商業價值	無商業價值	100.00%	無商業價值		無商業價值	
62.	位於中國陝西省西安市高陵區涇渭十路北側的西安•大唐果(西區)	—	—	—	—	85,600,000	—	85,600,000	100.00%	85,600,000		85,600,000	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期應佔的市值	
		於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元		於估值日期現況下的總市值 人民幣元	
63.	位於中國陝西省西安市高陵區涇渭十路北側的西安•大唐果(東區)	—	—	—	—	—	—	—	—	78,400,000	78,400,000	78,400,000	100.00%	78,400,000	78,400,000	
64.	位於中國貴州省貴陽市小河區黃河路東側及盤江路北側的貴陽•德天國際新城部分	—	66,000,000	39,200,000	—	—	—	—	—	—	—	105,200,000	100.00%	105,200,000	105,200,000	
65.	位於中國重慶市沙坪壩區大學城南側及重慶環城高速南側的 重慶•翰鄰天辰	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30.00%	—	無商業價值	

附錄三

物業估值

編號	物業	第一類：		第二類：		第三類：		第四類：		第五類：		第六類：		貴集團應佔權益	貴集團於估值日期	
		於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	—	於估值日期 現況下的總市值 人民幣元	無商業價值		應佔的市值 人民幣元	無商業價值
66.	位於中國重慶市 北碚區同康路北側的 重慶•玖著天宸	728,500,000	—	3,972,100,000	—	1,547,700,000	—	32,678,500,000	—	3,920,400,000	—	42,847,200,000	—	33.00%	—	28,843,300,000
總計：																

附註：

對於編號為43、45、61、65及66的物業，該等物業於估值日期尚未轉讓予貴集團，因此，該等物業的所有權尚未歸屬於貴集團，相關土地使  
用權證尚未獲發。故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
1.	位於中國福建省廈門市同安區城南路東側及環城南路北側的廈門•同安大唐世家部分	廈門•同安大唐世家(「該項目」)位於城南路東側及環城南路北側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。  該項目佔地面積約為35,516.20平方米，已開發為住宅及商業開發項目。該項目於2016年5月竣工，其未出售部分(「未售單位」)於估值日期持作出售及持作投資。  於估值日期，該物業包含該項目總建築面積約為20,918.92平方米的未售單位。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，期限為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。	於估值日期，該物業部分空置，餘下部分租予多個第三方。	108,600,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 108,600,000元)

附註：

- 根據日期為2002年9月5日的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為89,789.00平方米的3幅地塊的土地使用權(包括該項目的土地使用權)授予廈門唐門房地產有限公司(「廈門唐門」，貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣3,989,525元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第350212201105039號，已授予廈門唐門對上述總佔地面積約為89,788.45平方米的地塊(包括該項目的土地使用權)進行土地規劃的許可。
- 根據國有土地使用權證—廈地房政地同第00002356號，該項目佔地面積約為35,516.20平方米的的土地的使用權已授予廈門唐門，期限為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。
- 根據廈門唐門獲授的4份建設工程規劃許可證—(2005)廈規同建設第003號和(2007)廈規通建設第103號、140號及172號，該項目已獲批准建設。
- 根據廈門唐門獲授的4份建築工程施工許可證—350212200506280201號、350212200712240201號、350212200912160101號及350212200709060101號，有關地方部門已就該項目授出施工許可。

## 附錄三

## 物業估值

6. 根據廈門唐門獲授的4份預售許可證 — 廈房預售證第20060043號、20070090號、20080015號及20100002號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為119,946.82平方米)。
7. 根據廈門唐門獲授的5份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為124,242.11平方米的該項目的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	商業.....	2,014.27	
	車位.....	3,340.49	85
	小計：.....	<b>5,354.76</b>	85
第三類 — 貴集團持作投資	商業.....	15,564.16	
	小計：.....	<b>15,564.16</b>	不適用
	總計：.....	<b>20,918.92</b>	<b>85</b>

9. 根據6份租賃協議，該物業總建築面積約為15,446.21平方米的部分租予6位承租人，協議到期日介乎2023年10月8日至2031年8月14日之間，於估值日期的應收月租金介乎每平方米人民幣14.5元至人民幣32.6元之間(不包括管理費、水電費)。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 對於第二類的物業部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎：一樓的商業單位每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元及每個車位人民幣150,000元至人民幣170,000元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；
- b. 對於該物業在第三類的餘下部分，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金(若有)並已與位所在地類似於標的物業商業單位的類似開發物業進行比較，以計算市場租金，並計及(1)所佔用區域的現有租約期滿後復歸的租金收入；及(2)空置區域的租金收入；

位於一樓的可資比較商業單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣28元至人民幣41元之間；及

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，對於商業部分，於估值日期，穩定市場回報率介乎3.7%至4.2%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位應用4.0%的市場回報率作為估值的資本化率。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 廈門唐門擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；
  - b. 廈門唐門有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位；及



## 附錄三

## 物業估值

- c. 該物業的部分受按揭規限。廈門唐門有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各類別物業於估值日期現狀下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期現狀下的市值(人民幣元)</u>
第二類 — 貴集團持作出售 .....	27,900,000
第三類 — 貴集團持作投資 .....	80,700,000
<b>總計：</b> .....	<b>108,600,000</b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
2.	位於中國福建省 廈門市同安區 汀溪街東側的 廈門•同安水雲間	廈門•同安水雲間(「該項目」)位於汀溪街東側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生命支持等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為15,000.00平方米，現正開發為住宅開發項目。該項目於估值日期仍在施工，計劃於2020年12月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約84,816.30平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣261,400,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣204,200,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2071年7月1日及2041年7月1日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 839,000,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 839,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2000年12月30日的國有土地使用權出讓合同 — (2001)同地合字第17-18號以及一份補充合同，佔地面積約為123,465.00平方米的2幅地塊的土地使用權(包括該項目的土地使用權)授予廈門市大族房地產開發有限責任公司(「廈門大族」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣3,086,625元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — (2005)廈規同地字第0173號，已授予廈門大族對佔地面積約為121,656.00平方米的上述地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據國有土地使用權證 — 廈門土房政地第00020751-2號，佔地面積約為121,656.46平方米的上述土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予廈門大族作住宅用途及商業用途，分別於2071年7月1日及2041年7月1日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廈門大族獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350212201702047號，總建築面積約為84,915.21平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據廈門大族獲授的建築工程施工許可證 — 350200201712280101號，有關地方部門已就總建築面積約為84,915.21平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據廈門大族獲授的3份預售許可證 — 預售許可20180040號、20180069號及20180093號，貴集團有權向買方出售該項目一部分(總建築面積約為46,182.61平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	56,002.76	
	配套 .....	1,917.35	
	地庫(包括車位) .....	26,896.19	716
	<b>總計： .....</b>	<b>84,816.30</b>	<b>716</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為19,970.31平方米的多個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣327,450,291元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣975,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅、商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣17,500元之間(住宅單位)及人民幣90,000元至人民幣110,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 廈門大族擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；廈門大族有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 廈門大族已獲相關政府部分授予有關該物業建設工程的必要許可；
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，廈門大族有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及

## 附錄三

## 物業估值

- d. 該物業受按揭規限。廈門大族有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
3.	位於中國福建省 廈門市思明區 呂嶺路北側的 廈門•大唐中心	<p>廈門•大唐中心(「該項目」)位於呂嶺路北側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。</p> <p>該項目包含總佔地面積約為93,166.04平方米的若干地塊，現正開發為運動設施及商業開發項目。其未出售部分(「未售單位」)於估值日期持作投資及自用。該項目餘下部分(「空地」)的建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包含總規劃建築面積約為160,153.40平方米的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註2。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作運動設施及博物館用途以及商業用途，分別於2054年10月14日及2044年10月14日到期。</p>	於估值日期，該物業部分空置，該物業的部分租賃予多個第三方，部分為空地，餘下部分自用。	人民幣元 1,062,300,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 1,062,300,000元)

附註：

1. 根據11份房屋兩證，該項目總佔地面積約為93,166.04平方米的土地使用權已授予廈門京鼎體育文化發展有限公司(「廈門京鼎」，貴公司的全資附屬公司)作運動設施及博物館用途及商業用途，分別於2054年10月14日及2044年10月14日到期。該物業由廈門京鼎擁有的樓宇的總建築面積為132,235.69平方米。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第一類 — 貴集團持有及 佔用	運動設施.....	38,304.36	
	商業.....	23,175.25	
	酒店.....	32,624.80	
	<b>小計.....</b>	<b>94,104.41</b>	不適用
第三類 — 貴集團持作投資 (已竣工)	運動設施.....	541.00	
	商業.....	37,590.28	
	<b>小計.....</b>	<b>38,131.28</b>	不適用
第三類 — 貴集團持作投資 (空地)	商業.....	12,910.73	
	酒店.....	15,006.98	
	<b>小計：.....</b>	<b>27,917.71</b>	不適用
	<b>總計：.....</b>	<b>160,153.40</b>	不適用

3. 根據16份租賃協議及一份租賃明細，該物業總建築面積約為22,079.88平方米的部分租予16位承租人，協議到期日介乎2020年6月30日至2027年11月30日之間，於估值日期的應收月租金介乎每平方米人民幣18.2元至人民幣154.7元之間(不包括管理費、水電費)。

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 對於該物業屬於第一類的商業及運動設施部分以及屬於第三類的已竣工部分，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金(若有)並已與位於與標的物業的商業單位及體育館類似地區的類似開發物業進行比較，以計算市場租金，並計及(1)所佔用區域的現有租約期滿後復歸的租金收入；及(2)空置區域的租金收入；

位於一樓的可資比較商業單位的單位租金介乎每天每平方米人民幣2.5元至人民幣5.2元之間，可資比較運動設施的單位租金介乎每平方米人民幣0.95元至人民幣1.5元之間；

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，對於商業部分，於估值日期，穩定市場回報率介乎4.8%至6.2%之間；對於運動設施，穩定市場回報率介乎4.74%至6.28%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位的估值應用5.0%至5.25%的市場回報率，對運動設施應用6.0%的市場回報率，作為估值的資本化率。

- b. 對於該物業屬於第三類的空地部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作商業及酒店用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,400元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及其他特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。調整的一般依據為：若可資比較物業的位置(如，交通)及與開發潛力有關的特徵(如，佔地面積、形狀、容積率、年期等)優於該物業，將對價格作出下調。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及

- c. 在對該物業屬於第一類的酒店部分估值時，吾等採取下方概述之主要假設：

i. 平均每日房價(「ADR」)	第一年為人民幣470元
ii. 第一年的入住率	60.0%
iii. 穩定入住率	70.0%
iv. 資本化率	5.5%

## 附錄三

## 物業估值

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
- a. 廈門京鼎擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；廈門京鼎有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 廈門京鼎有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位及；
  - c. 該物業的部分受按揭規限。廈門京鼎有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
6. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 不適用
  - b. 國有土地使用權證／房地產權證(土地部分) 不適用
  - c. 土地及房地產權證書 有
  - d. 建設用地規劃許可證 不適用
  - e. 建設工程規劃許可證 不適用
  - f. 建築工程施工許可證 不適用
  - g. 預售許可證 不適用
  - h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 不適用
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為以下類別，吾等認為，各類別物業於估值日期現狀下的市值載列如下：

類別	於估值日期現狀下的市值(人民幣元)
第一類—貴集團持有及佔用 .....	619,200,000
第三類—貴集團持作投資.....	443,100,000
總計：.....	<u><u>1,062,300,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
4.	位於中國福建省廈門市同安區同安城南大街西側的廈門•同安大唐酒店	廈門•同安大唐酒店(「該項目」)位於同安城南大街西側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生命支持等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為16,850.39平方米，將開發為總規劃建築面積約為64,320.00平方米的酒店開發項目。根據 貴集團所告知，該項目的建設於估值日期尚未開始。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權作酒店用途，於2057年5月3日到期。	該物業於估值日期為空地。	人民幣元 104,900,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 104,900,000元)

附註：

- 根據日期為2002年10月16日的國有土地使用權出讓合同 — (2002)同地合字(掛)004號，[該項目]佔地面積約為16,850.39平方米的土地的土地使用權已授予廈門唐門房地產有限公司(「廈門唐門」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日期起40年(作酒店用途)。土地出讓金為人民幣12,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350212201809908號，已授予廈門唐門對該項目佔地面積約為16,850.39平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 閩(2017)廈門市不動產權第0051740號，該項目佔地面積為16,850.39平方米的土地的土地使用權已授予廈門唐門作酒店用途，於2057年5月3日到期。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類 — 貴集團持作 未來開發	酒店.....	36,000.00	
	商業.....	12,000.00	
	地庫(包括車位).....	16,320.00	320
	<b>總計：</b> .....	<b>64,320.00</b>	<b>320</b>



## 附錄三

## 物業估值

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作酒店用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,300元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及其他特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。調整的一般依據為：若可資比較物業的位置(如，交通)及與開發潛力有關的特徵(如，佔地面積、形狀、容積率、年期等)優於該物業，將對價格作出下調。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：

- a. 廈門唐門擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；及
- b. 該物業受按揭規限。廈門唐門有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

7. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |   |
|------------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證           | 無 |
| e. 建築工程施工許可證           | 無 |
| f. 預售許可證               | 無 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無 |

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
5.	中國福建省廈門市湖里區嘉禾路570號的廈門•大唐商務中心的部分	廈門•大唐商務中心(「該項目」)位於嘉禾路570號。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。  該項目已開發為辦公及商業開發項目。其未出售部分(「未售單位」)於估值日期持作投資。  於估值日期，該物業包含總建築面積約為6,958.41平方米的未售單位。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註2。  該物業已獲授土地使用權作辦公用途，於2045年5月17日到期。	該物業於估值日期已租予第三方。	人民幣元 61,500,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 61,500,000元)

附註：

- 根據39份房屋兩證，該項目的土地使用權已授予廈門大唐房地產有限公司(「廈門大唐」，貴公司的全資附屬公司)擁有作辦公用途，於2045年5月17日到期。該物業由廈門大唐擁有，總建築面積為6,958.41平方米。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第三類 — 貴集團持作投資	辦公.....	6,958.41	
	總計：.....	<b>6,958.41</b>	<b>不適用</b>

- 根據租賃協議，該物業總建築面積約為6,958.41平方米的部分租予一位承租人，協議到期日為2021年1月31日，於估值日期的應收月租金為每平方米人民幣13.7元(不包括管理費、水電費)。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金(若有)並已與位於與標的物業的辦公單位類似地區的類似開發物業進行比較，以計算市場租金，並計及(1)所佔用區域的現有租約期滿後復歸的租金收入；及(2)空置區域的租金收入；

位於一樓的可資比較辦公單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣48元至人民幣62元之間；及

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，對於辦公部分，於估值日期，穩定市場回報率介乎4.8%至5.2%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對辦公單位的估值應用5.0%的市場回報率。

## 附錄三

## 物業估值

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 廈門大唐擁有該物業的樓宇所有權，該擁有權受中國法律保護；及
  - b. 廈門大唐有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位。
  
6. 主要證書／批文概列如下：
  - a. 國有土地使用權出讓合同 不適用
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 不適用
  - c. 土地及房地產權證書 有
  - d. 建設用地規劃許可證 不適用
  - e. 建設工程規劃許可證 不適用
  - f. 建築工程施工許可證 不適用
  - g. 預售許可證 不適用
  - h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 不適用
  
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第三類— 貴集團在中國持作投資的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
6.	中國福建省 廈門市湖里區 興隆路660-664號 的廈門•大唐世家 六期的多個商業 單元	廈門•大唐世家六期(「該項目」) 位於興隆路660-664號。該地區為 住宅和商業區，擁有成熟和完善的 基礎設施。  該項目已開發為住宅及商業開 發項目。其未出售部分(「未售單 位」)於估值日期持作投資。  於估值日期，該物業包含該項目 總建築面積約為4,694.13平方米的 未售單位。該物業的分類、用途 及總建築面積詳情載於附註2。  該物業已獲授土地使用權作商業 用途，於2040年2月28日到期。	該物業於估值日期已租 予第三方。	人民幣元 15,500,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 15,500,000元)

附註：

1. 根據2份房屋兩證，該項目的土地使用權已授予廈門大唐房地產有限公司(「廈門大唐」，貴公司的全資附屬公司)擁有，作商業用途，於2040年2月28日到期。該物業由廈門大唐擁有，總建築面積為4,694.13平方米。

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第三類 — 貴集團持作投資	商業.....	4,694.13	
	總計：.....	<b>4,694.13</b>	<b>不適用</b>

3. 根據租賃協議，該物業總建築面積約為4,694.13平方米的部分租予一位承租人，協議到期日為2032年7月31日，於估值日期的應收月租金為每平方米人民幣9.5元(不包括管理費、水電費)。

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金(若有)並已與位於與標的物業的商業單位類似地區的類似開發物業進行比較，以計算市場租金，並計及(1)所估用區域的現有租約期滿後復歸的租金收入；及(2)空置區域的租金收入；

位於一樓的可資比較商業單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣38元至人民幣50元之間；及

## 附錄三

## 物業估值

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，對於商業部分，於估值日期，穩定市場回報率介乎4.2%至4.7%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位的估值應用4.5%的市場回報率。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 廈門大唐擁有該物業的樓宇所有權，該擁有權受中國法律保護；及
  - b. 廈門大唐有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位。
6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	不適用
c. 土地及房地產權證書	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	不適用
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第三類 — 貴集團在中國持作投資的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
7.	位於中國福建省 泉州市安溪縣東 二環路西側及 河濱北路東側的 泉州·印象春天	泉州·印象春天(「該項目」)位於 東二環路西側及河濱北路東側。 該地區為住宅和商業區，擁有成 熟和完善的基礎設施。  該項目佔地面積約為29,252.80平 方米，正開發為一個住宅開發 項目。該項目於估值日期仍在 施工，計劃於2022年2月竣工。 根據 貴集團所告知，該項目 於竣工後的總建築面積將約為 114,125.63平方米。  於估值日期，該物業包含整個項 目。該物業的分類、用途及建築 面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的 建設成本預計約為人民幣332,200,000 元，其中，截至估值日期已產生的 成本約為人民幣45,700,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅 用途，於2089年10月9日到期。	該物業於估值日期仍在 建設當中。	人民幣元 383,300,000  (貴集團應佔 45.00%的 權益： 人民幣 172,500,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年8月7日的國有土地使用權出讓合同 — 35052420190730拍021號及補充合約，該項目佔地面積約為29,252.80平方米的土地的土地使用權已授予安溪唐瑞房地產開發有限公司(「安溪唐瑞」， 貴公司擁有45.00%股權的合資企業)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣311,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350524201908009號，已授予安溪唐瑞對該項目佔地面積約為29,252.80平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 閩(2019)地第0011539號，該項目佔地面積約為29,252.80平方米的土地的土地使用權已授予安溪唐瑞作住宅用途，於2089年10月9日到期。
4. 根據安溪唐瑞獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350524201910018號，該項目(建築面積約為114,447.05平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據安溪唐瑞獲授的建築工程施工許可證 — 350524201911140101號，有關地方部門已授出該項目（建築面積約為114,447.05平方米）的施工許可。
6. 根據安溪唐瑞獲授的預售協議 —（安）預售(2002)第5號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約為26,553.76平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	80,076.48	
	商業 .....	3,623.00	
	配套 .....	6,297.25	
	地庫(包括車位) .....	24,128.90	493
	<b>總計： .....</b>	<b>114,125.63</b>	<b>493</b>

8. 該物業的市值將為人民幣789,200,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
9. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,000元，一層商業單位每平方米人民幣13,000元至人民幣18,000元及車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

10. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下資訊：
  - a. 安溪唐瑞擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；安溪唐瑞有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 安溪唐瑞已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，安溪唐瑞有權根據獲授的預售許可證合法預售該部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
 

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
8.	位於中國福建省 泉州市南安縣南 泉高速南側及 S308路北側的 泉州•源昌隆庭 華府	泉州•源昌隆庭華府(「該項目」) 位於南泉高速南側及S308路北 側。該地區是新近開發的地區， 市政設施和生命支持等公共設施 仍在開發中。  該項目佔地面積約為24,203.00平 方米，現正開發為住宅及商業開 發項目。該項目於估值日期仍在 施工，計劃於2020年12月竣工。 根據 貴集團所告知，該項目於 竣工時的總規劃建築面積將為約 81,933.24平方米。  於估值日期，該物業包含整個項 目。該物業的分類、用途及總建 築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業 的建設成本估計為約人民幣 204,800,000元，其中，於估值日 期已產生約人民幣176,700,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅 用途及商業用途，分別於2088年1 月15日及2058年1月15日到期。	該物業於估值日期仍在 建設當中。	人民幣元 459,400,000  (貴集團應佔 25.00%的 權益： 人民幣 114,900,000元)

附註：

1. 根據日期為2018年1月23日的國有土地使用權出讓合同—35058320180105P010號及補充合同，該項目佔地面積約為24,203.00平方米的土地的土地使用權已授予南安源昌置業有限公司(「南安源昌」，貴公司擁有25.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣111,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350583201800006號，已授予南安源昌對該項目佔地面積約為24,203.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。



## 附錄三

## 物業估值

- 根據不動產權證(土地證)一閩(2018)南安市不動產權第1100032號，該項目佔地面積為約24,203.00平方米的的土地的使用權已授予南安源昌作住宅用途及商業用途，分別於2088年1月15日及2058年1月15日到期。
- 根據南安源昌獲授的建設工程規劃許可證—建字第350583201800018號，總建築面積約為81,880.21平方米的該項目已獲批准建設。
- 根據南安源昌獲授的建築工程施工許可證—350583201804030201號，有關地方部門已就總建築面積約為81,880.21平方米的該項目授出施工許可。
- 根據南安源昌獲授的2份預售許可證—南預售(2018)18號及42號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為68,012.96平方米)。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	59,902.83	
	商業.....	2,188.85	
	配套.....	2,112.13	
	地庫(包括車位).....	17,729.43	423
	<b>總計：</b> .....	<b>81,933.24</b>	<b>423</b>

- 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為48,089.01平方米的多個住宅及商業單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣369,879,112元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
- 該物業的市值將為人民幣510,700,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元之間(住宅單位)、每平方米人民幣13,000元至人民幣18,000元之間(一樓的商業單位)以及每個人民幣60,000元至人民幣80,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

- 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - 南安源昌擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；南安源昌有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 南安源昌已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，南安源昌有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
9.	位於中國福建省 泉州市南安縣 霞美鎮山美及 長福村金霞路 西側的泉州•南安 大唐世家	泉州•南安大唐世家(「該項目」) 位於金霞路西側。該地區是新近 開發的地區，市政設施和生命支 持等公共設施仍在開發中。  該項目佔用2塊地，總佔地面積 約為19,806.00平方米，現正開發 為住宅及商業開發項目。該項目 於估值日仍在施工，計劃於2020 年12月竣工。根據 貴集團所告 知，該項目於竣工時的總規劃建 築面積將為約66,051.54平方米。  於估值日期，該物業包含整個項 目。該物業的分類、用途及總建 築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業 的建設成本估計為約人民幣 171,500,000元，其中，於估值日 期已產生約人民幣130,300,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅 用途及商業用途，分別於2088年1 月15日及2058年1月15日到期。	該物業於估值日期仍在 建設當中。	人民幣元 322,200,000  (貴集團應佔 25.00%的權益： 人民幣 80,600,000元)

附註：

- 根據2份日期為2018年2月1日的國有土地使用權出讓合同 — 第35058320180105P012號及第35058320180105P011號以及補充合同，該項目佔地面積約為19,806.00平方米的土地的土地使用權已授予泉州唐美房地產有限公司(「泉州唐美」， 貴公司擁有25.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣92,000,000元。
- 根據2份建設用地規劃許可證 — 地字第350583201800008號及第350583201800009號，已授予泉州唐美對該項目總佔地面積約為19,806.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
- 根據2份不動產權證(土地證) — 閩(2018)南安市不動產權第1100033號及第1100034號，該項目佔地面積約為19,806.00平方米的土地的土地使用權已授予泉州唐美作住宅用途及商業用途，分別於2088年1月15日及2058年1月15日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據泉州唐美獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350583201800017號，總建築面積約為66,153.76平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據泉州唐美獲授的建築工程施工許可證 – 350583201804030101號，有關地方部門已就總建築面積約為66,153.76平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據泉州唐美獲授的2份預售許可證 — 南預售(2018)28號及南預售(2019)20號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為54,258.41平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	49,016.25	
	商業 .....	1,551.44	
	配套 .....	2,654.75	
	地庫(包括車位) .....	12,829.10	271
	<b>總計： .....</b>	<b>66,051.54</b>	<b>271</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為28,398.11平方米的多個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣202,122,121元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣390,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元之間(住宅單位)、每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元之間(一樓的商業單位)以及每個人民幣60,000元至人民幣80,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 泉州唐美擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；泉州唐美有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 泉州唐美已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，泉州唐美有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。

## 附錄三

## 物業估值

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類——貴集團在中國持作開發的物業」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
10.	位於中國福建省泉州市洛江區陽光北路東側及恒泰路北側的泉州•洛江大唐世家	泉州•洛江大唐世家(「該項目」)位於陽光北路東側及恒泰路北側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生命支持等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為56,484.00平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在施工，計劃於2020年6月竣工。根據貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約181,805.61平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。  根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣472,200,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣332,500,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2088年1月10日及2058年1月10日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 1,107,300,000  (貴集團應佔 50.00%的 權益： 人民幣 553,700,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2017年12月26日的國有土地使用權出讓合同—35050420171213P001號及補充合同，該項目佔地面積約為56,484.00平方米的土地的土地使用權已授予泉州唐城房地產有限公司(「泉州唐城」，貴公司擁有50.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣460,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350504201820002號，已授予泉州唐城對該項目佔地面積約為56,484.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—閩(2018)洛江區不動產權第0000522號，該項目佔地面積為約56,484.00平方米的土地使用權已授予泉州唐城作住宅用途及作商業用途，分別於2088年1月10日及2058年1月10日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據泉州唐城獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第350504201830004號，總建築面積約為186,558.89平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據泉州唐城獲授的建築工程施工許可證 — 350504201805251501號，有關地方部門已就總建築面積約為186,558.89平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據泉州唐城獲授的4份預售許可證 — (泉洛住)預售(2018)第3號、7號及9號及(泉洛住)預售(2019)第1號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為150,331.78平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	124,742.26	
	商業 .....	15,398.01	
	配套 .....	5,430.32	
	地庫(包括車位) .....	36,235.02	801
	<b>總計：</b> .....	<b>181,805.61</b>	<b>801</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為125,667.70平方米的多個住宅及商業單位及車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣1,034,132,089元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,372,800,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元之間(住宅單位)、每平方米人民幣13,000元至人民幣17,000元之間(一樓的商業單位)以及每個人民幣130,000元至人民幣150,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 泉州唐城擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；泉州唐城有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 泉州唐城已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及

## 附錄三

## 物業估值

- c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，泉州唐城有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發的物業」。



估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國福建省泉州晉江市新城路西側及北環路北側的泉州•晉江大唐世家	泉州•晉江大唐世家(「該項目」)位於新城路西側及北環路北側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生命支持等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為30,773,00平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在施工，計劃於2020年9月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約119,077.47平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣312,200,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣228,800,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2088年6月9日及2058年6月9日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	661,500,000  (貴集團應佔55.00%的權益：人民幣363,800,000元)

附註：

1. 根據日期為2018年4月18日的國有土地使用權出讓合同—35058220180418P031號及補充合同，該項目佔地面積約為30,773.00平方米的土地的土地使用權已授予泉州唐晉房地產有限公司(「泉州唐晉」，貴公司擁有55.00%股權的合營企業)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣339,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—晉規字2011106號，已授予泉州唐晉對該項目佔地面積約為30,773.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—閩(2018)晉江市不動產權第0032205號，該項目佔地面積約為30,773.00平方米的土地的土地使用權已授予泉州唐晉作住宅用途及商業用途，分別於2088年6月9日及2058年6月9日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據泉州唐晉獲授的建設工程規劃許可證 — 晉規字第3010867號，總建築面積約為119,079.85平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據泉州唐晉獲授的建築工程施工許可證 – 350582201808300101號，有關地方部門已就總建築面積約為119,079.85平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據泉州唐晉獲授的8份預售許可證—(晉)房預售(2018)第93號及97號、(晉)房預售(2019)第27號、33號、40號、50號、67號及98號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為109,629.83平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	89,271.15	
	商業 .....	1,706.86	
	配套 .....	2,958.33	
	地庫(包括車位) .....	25,141.13	586
	<b>總計： .....</b>	<b>119,077.47</b>	<b>586</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為69,037.34平方米的多個住宅及商業單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣565,642,500元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣796,300,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元之間(住宅單位)、每平方米人民幣14,000元至人民幣17,000元之間(一樓的商業單位)以及每個人民幣70,000元至人民幣90,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 泉州唐晉擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；泉州唐晉有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 泉州唐晉已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，泉州唐晉有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。

## 附錄三

## 物業估值

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類——貴集團在中國持作開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
12.	位於中國福建省漳州市角美鎮角美大道東側及324國道北側的漳州•角美大唐世家	漳州•角美大唐世家(「該項目」)位於角美大道東側及324國道北側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生命支持等公共設施仍在開發中。  該項目佔地面積約為41,558.00平方米，現正開發為住宅開發項目。該項目於估值日期仍在施工，計劃於2021年4月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約174,541.14平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣433,100,000元，其中，於估值日期已招致約人民幣262,000,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於2087年7月5日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 1,774,800,000  (貴集團應佔 67.00%的 權益： 人民幣 1,189,100,000 元)

附註：

1. 根據日期為2017年5月23日的國有土地使用權出讓合同—36310720170523P01號及補充合同，該項目佔地面積約為41,898.00平方米的土地的土地使用權已授予漳州唐成房地產有限公司(「漳州唐成」，貴公司擁有67.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣1,500,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第3506002017R3011號，已授予漳州唐成對該項目佔地面積約為41,898.00平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—閩(2017)漳州台商投資區不動產權第0013697號，該項目佔地面積為約41,558.00平方米的土地的土地使用權已授予漳州唐成作住宅用途，於2087年7月5日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據漳州唐成獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第3506002017G3029號及第3506002017G3030號，總建築面積約為175,293.58平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據漳州唐成獲授的2份建築工程施工許可證 — 35061201712290101號及350601201712290201號，有關地方部門已就總建築面積約為175,293.58平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據漳州唐成獲授的4份預售許可證 — (2018)房預售證字第003號及005號以及(2019)房預售證字第007號及第012號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為94,276.84平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	104,829.69	
	商業 .....	811.50	
	人才房 .....	14,707.49	
	配套 .....	5,128.23	
	地庫(包括車位) .....	49,064.23	1,107
	<b>總計： .....</b>	<b>174,541.14</b>	<b>1,107</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為19,065.53平方米的多個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣329,539,580元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據 貴集團所告知，漳州唐成應建造總建築面積約14,707.49平方米的人才房，該等人才房應按零代價提供予指定人士。
10. 該物業的市值將為人民幣2,026,400,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣16,500元至人民幣19,500元之間(住宅單位)、每平方米人民幣24,000元至人民幣26,000元之間(一樓的商業單位)以及每個人民幣110,000元至人民幣135,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 漳州唐成擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；漳州唐成有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 漳州唐成已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；

## 附錄三

## 物業估值

- c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，漳州唐成有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及
  - d. 該物業受按揭規限。漳州唐成有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
13.	位於中國福建省漳州市薌城區漳華路西側及金亭路南側的漳州•大唐幸福里	<p>漳州•大唐幸福里(「該項目」)位於漳華路西側及金亭路南側。該地區是新近開發的地區，市政設施和生命支持等公共設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔地面積約為75,974.55平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在施工，計劃於2020年8月竣工。根據貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約176,128.04平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣501,100,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣277,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2088年4月22日及2058年4月22日到期。</p>	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 619,500,000  (貴集團應佔 64.18%的 權益： 人民幣 397,600,000元)

附註：

1. 根據日期為2018年2月13日的國有土地使用權出讓合同—35060020180130P005號，該項目佔地面積約為75,974.55平方米的土地的土地使用權已授予漳州唐毅房地產開發有限公司(「漳州唐毅」，貴公司擁有64.18%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣190,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350600201800003號，已授予漳州唐毅對該項目佔地面積約為75,974.55平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—閩(2018)薌城區不動產權第0001131號，該項目佔地面積約為75,974.55平方米的土地的土地使用權已授予漳州唐毅作住宅用途及商業用途，分別於2088年4月22日及2058年4月22日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據漳州唐毅獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002018GJ003號，總建築面積約為177,986.37平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據漳州唐毅獲授的建築工程施工許可證 — 350602201806120101號，有關地方部門已就總建築面積約為177,986.37平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據漳州唐毅獲授的23份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為154,245.60平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	122,417.86	
	商業 .....	6,547.32	
	配套 .....	10,830.14	
	地庫(包括車位) .....	36,332.72	854
	<b>總計： .....</b>	<b>176,128.04</b>	<b>854</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為133,217.10平方米的多個住宅單位及商業單位及車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣882,514,725元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣949,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元之間(作住宅用途)、每平方米人民幣10,000元至人民幣16,000元之間(一樓的商業單位)及人民幣80,000元至人民幣100,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 漳州唐毅擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；漳州唐毅有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 漳州唐毅已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，漳州唐毅有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。



## 附錄三

## 物業估值

12. 主要證書／批文概列如下：

- |    |                     |    |
|----|---------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. | 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. | 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. | 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. | 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. | 預售許可證               | 部分 |
| g. | 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
14.	位於中國福建省漳州市莆美鎮將軍大道與頂溪路交匯處的漳州•雲霄大唐印象	<p>漳州•雲霄大唐印象(「該項目」)位於將軍大道與頂溪路交匯處。該地區是新近開發的地區，市政設施和生命支持等公共設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔地面積約為19,301.73平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在施工，計劃於2020年7月竣工。根據貴集團所告知，該項目於竣工時的總規劃建築面積將為約75,144.04平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣211,900,000元，其中，於估值日期已招致約人民幣110,700,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2087年12月26日及2057年12月26日到期。</p>	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 430,700,000  (貴集團應佔 80.00%的 權益： 人民幣 344,600,000元)

附註：

1. 根據日期為2017年10月23日的國有土地使用權出讓合同 — 35062220171012P001號及補充合同，該項目佔地面積約為19,301.73平方米的土地的土地使用權已授予漳州唐興房地產開發有限公司(「漳州唐興」，貴公司擁有80.00%股權的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣186,800,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350622201710036號，已授予漳州唐興對該項目佔地面積約為19,301.73平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 閩(2018)雲霄縣不動產權第0000082號，該項目佔地面積約為19,301.73

## 附錄三

## 物業估值

平方米的的土地的土地使用權已授予漳州唐興作住宅用途及商業用途，分別於2087年12月26日及2057年12月26日到期。

4. 根據漳州唐興獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506222018100016號，總建築面積約為76,022.95平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據漳州唐興獲授的建築工程施工許可證 — 350622201804200101號，有關地方部門已就總建築面積約為76,022.95平方米的該項目授出施工許可。
6. 根據漳州唐興獲授的6份預售許可證 — (2018)雲房預售證第006號至009號及第0012號及(2019)雲房預售證第0013號，貴集團有權向買方出售該項目一部分(總建築面積約為56,577.94平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	50,683.44	
	商業 .....	5,894.50	
	配套 .....	2,266.79	
	地庫(包括車位) .....	16,299.31	381
	總計： .....	<b>75,144.04</b>	<b>381</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約為61,352.21平方米的多個住宅及商業單位及車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣604,809,940元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣629,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、大小、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣10,000元之間(住宅單位)、每平方米人民幣16,000元至人民幣19,000元(商業單位)及人民幣90,000元至人民幣110,000元之間(車位)。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 漳州唐興擁有該物業的土地使用權，該擁有權受中國法律保護；漳州唐興有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 漳州唐興已獲相關政府部分授予有關該物業建設工程的必要許可；

## 附錄三

## 物業估值

- c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，漳州唐興有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。漳州唐興有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發的物業」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國福建省漳州市薊城區大通北路西側及騰飛路北側的漳州•名門印象部分	<p>名門印象(「該項目」)位於大通北路西側及騰飛路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為53,338.49平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該物業於2019年12月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。</p> <p>於估值日期，該物業由未售單位組成，總建築面積約90,988.32平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2087年4月30日及2057年4月30日到期。</p>	於估值日期，該物業空置。	<p>1,192,700,000</p> <p>(貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣 1,192,700,000元)</p>

#### 附註：

- 根據日期為2016年12月22日的國有土地使用權出讓合同 — 35060020161115P003號及一份補充合同，該項目佔地面積約53,338.49平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司漳州唐盛房地產有限公司(「漳州唐盛」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,331,976,750元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350600201700023號，漳州唐盛已獲授該項目佔地面積約53,338.49平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證) — 閩(2017)漳州市不動產權第0023285號，該項目佔地面積約53,338.49平方米的土地使用權已授予漳州唐盛，作住宅用途及商業用途，分別於2087年4月30日及2057年4月30日到期。
- 根據漳州唐盛獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002017G0031號，該項目(建築面積約211,200.18平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據漳州唐盛獲授的兩份建築工程施工許可證— 350600201707070101號及350600201709150101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約211,200.18平方米)的施工許可。
6. 根據漳州唐盛獲授的13份預售許可證， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約184,796.05平方米)。
7. 根據漳州唐盛獲授的建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為211,200.18平方米的該項目的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作銷售	住宅 .....	42,957.12	
	商業 .....	9,579.24	
	車位 .....	38,451.96	1,128
	<b>總計：</b> .....	<b>90,988.32</b>	<b>1,128</b>

9. 根據 貴集團所告知，總建築面積約21,191.59平方米的多套住宅及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣349,322,544元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位以及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元，一層商業單位每平方米人民幣22,000元至人民幣28,000元以及車位每個人民幣180,000元至人民幣210,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 漳州唐盛擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；漳州唐盛有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 漳州唐盛有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的未售單位及；
  - c. 該物業的部分受按揭規限。漳州唐盛有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |    |                     |    |
|----|---------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. | 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. | 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. | 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. | 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. | 預售許可證               | 部分 |
| g. | 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第二類—貴集團在中國持作出售」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國福建省漳州市長泰縣長泰旅遊區後坊村的漳州•天籟小鎮一期	天籟小鎮一期(「該項目」)位於長泰旅遊區後坊村。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目4幅地塊的總佔地面積約為73,607.40平方米，正開發為一個總規劃建築面積約92,779.05平方米的住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目的配套建築正在建設中，但該項目其他部分(「空地」)的建設於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括該項目的空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2085年11月19日及2055年11月19日到期。	於估值日期，該物業為空地。	106,700,000  (貴集團應佔70.00%的權益： 人民幣74,700,000元)

#### 附註：

- 根據4份日期為2015年11月19日的國有土地使用權出讓合同 — 35062520151119P002號、P003號、P004號及P005號以及補充合同，該項目佔地面積約73,607.40平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有70.00%權益的附屬公司長泰大唐房地產有限公司(「長泰大唐」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣42,100,000元。
- 根據4份建設用地規劃許可證 — 地字第35062520170024號至35062520170027號，長泰大唐已獲授該項目佔地面積約73,607.40平方米的土地規劃許可。
- 根據4份國有土地使用權證 — 泰國用(2016)01474號、01471號、01472號及01473號，該項目佔地面積約為73,607.40平方米的土地使用權已授予長泰大唐，作住宅用途及商業用途，分別於2085年11月19日及2055年11月19日到期。



## 附錄三

## 物業估值

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類 — 貴集團持作 未來開發	住宅 .....	62,086.00	
	配套 .....	7,647.75	
	地庫(包括車位) .....	23,045.30	569
	<b>總計： .....</b>	<b>92,779.05</b>	<b>569</b>

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,100元至人民幣1,400元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 長泰大唐擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；及
- b. 該物業受按揭規限。長泰大唐有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

7. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |   |
|------------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證           | 無 |
| e. 建築工程施工許可證           | 無 |
| f. 預售許可證               | 無 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無 |

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
17.	位於中國福建省漳州市台商投資區洛磯山路北側及南北六路西側的漳州•江山天境	漳州•江山天境(「該項目」)位於洛磯山路北側及南北六路西側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目佔地地塊的地盤面積約為23,861.00平方米，現正開發為住宅開發項目。該項目於估值日期仍在施工，計劃於2021年11月竣工。根據 貴集團所告知，該項目於竣工時的建築面積將約為99,325.06平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣340,200,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣65,400,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於2089年6月23日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	人民幣元 822,300,000  (貴集團應佔30.00%的權益： 人民幣246,700,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年6月4日的國有土地使用權出讓合同-3506812019B04210以及一份補充合同，該項目佔地面積約為23,861.00平方米的土地的土地使用權已授予漳州和艾房地產開發有限公司(「漳州和艾」， 貴公司擁有30.00%的聯營公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣718,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第3506002019R3005號，漳州和艾已獲授上述地塊佔地面積約23,861.00平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)— 閩(2019)漳州台商投資區不動產權證第0009719號，該項目佔地面積約23,861.00平方米的土地的土地使用權已授予漳州和艾作住宅用途，於2089年6月23日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據漳州和艾獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002019G3024號，建築面積約為99,954.01平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據漳州和艾獲授的建築工程施工許可證-350692201909050101號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約99,954.01平方米)的施工許可。
6. 根據漳州和艾獲授的3份預售許可證 — (2019)房預售證字第023號、026號及030號，貴集團有權向買方出售該項目一部分(建築面積約34,909.02平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	69,812.80	
	配套 .....	3,987.39	
	地庫(包括車位) .....	25,524.87	641
	<b>總計： .....</b>	<b>99,325.06</b>	<b>641</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約244.02平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣4,225,854元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,334,700,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣23,000元之間(住宅單位)及車位每個人民幣120,000元至人民幣140,000元之間。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及物理特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業遜色於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 漳州和艾擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；漳州和艾有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 漳州和艾已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及

## 附錄三

## 物業估值

c. 漳州和艾有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	位於中國福建省漳州市薌城區勝利西路南側及金峰南路西側的漳州•大唐春風里	漳州•大唐春風里(「該項目」)位於勝利西路南側及金峰南路西側。該地區為住宅和商業區，擁有成熟和完善的基礎設施。  該項目佔地面積約為41,072.87平方米，正開發為住宅及商業開發項目。於估值日期，該物業部分仍在建設當中，計劃於2022年1月竣工。根據 貴集團所告知，於竣工後，該項目的總建築面積將約為136,275.35平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註6。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣386,100,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣300,000元。  該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2089年12月18日及2059年12月18日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	261,000,000  ( 貴集團應佔51.00%的權益： 人民幣133,100,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年10月12日的國有土地使用權出讓合同-35060020190925P010號及補充合同，該項目佔地面積約為41,072.87平方米的土地的土地使用權已授予漳州唐峰房地產開發有限公司(「漳州唐峰」， 貴公司擁有51.00%的附屬公司)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣240,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第350600201900049號，已授予漳州唐峰對該項目佔地面積約為41,072.87平方米的地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—閩(2019)薌城區不動產權第0006347號，該項目佔地面積約41,072.87平方米的土地使用權已授予漳州唐峰，作住宅用途及商業用途，分別於2089年12月18日及2059年12月18日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據漳州唐峰獲授的建設工程規劃許可證—建字第3506002020G0002號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約136,275.35平方米)的施工許可。
5. 根據漳州唐峰獲授的建築工程施工許可證—3506022020011400101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約136,275.35平方米)的施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類— 貴集團持作開發	住宅 .....	93,900.00	
	商業 .....	2,639.51	
	配套 .....	3,458.28	
	地庫(包括車位) .....	36,277.56	820
	<b>總計： .....</b>	<b>136,275.35</b>	<b>820</b>

7. 該物業的市值將為人民幣866,900,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位、商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元、一樓商業單位每平方米人民幣23,000元至人民幣28,000元以及車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

9. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 漳州唐峰擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；漳州和艾有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - b. 漳州唐峰已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 該物業的部分受按揭規限。漳州唐峰有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

## 附錄三

## 物業估值

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	無
g.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	位於中國福建省漳州市薌城區金峰南路西側及瑞京路北側的漳州•大唐春風里二期	漳州•大唐春風里二期(「該項目」)位於金峰南路西側及瑞京路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔地塊的總佔地面積約為61,895.74平方米，將開發為一個總建築面積約206,678.49平方米的住宅及商業開發項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月19日及2060年1月19日到期。	於估值日期，該物業為空地。	407,000,000  ( 貴集團應佔40.00%的權益： 人民幣162,800,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年11月18日的國有土地使用權出讓合同-35060020191105P013及一份補充合同，該項目佔地面積約61,895.74平方米的土地使用權已授予漳州唐和房地產開發有限公司(「漳州唐和」， 貴公司擁有40.00%的聯營公司)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣395,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350600201900052號，漳州唐和已獲授該項目佔地面積約61,895.74平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 閩(2020)薌城區不動產第000312號，該項目佔地面積約為61,895.74平方米的土地使用權已授予漳州唐和，作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月19日及2060年1月19日到期。
4. 根據漳州唐和獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002020G0005號，該項目(建築面積約206,678.49平方米)已獲批准建設。



## 附錄三

## 物業估值

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類 —	住宅 .....	146,306.45	
貴集團持作	商業 .....	5,115.75	
未來開發	配套 .....	10,134.33	
	地庫(包括車位) .....	45,121.96	1,177
	<b>總計：</b> .....	<b>206,678.49</b>	<b>1,177</b>

6. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,400元至人民幣2,700元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及其他特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。調整的一般依據為：若可資比較物業的位置(如，交通)及與開發潛力有關的特徵(如，佔地面積、形狀、容積率、年期等)優於該物業，將作出下行調整。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則作出上行調整。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

7. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

漳州唐和擁有該物業的土地使用權，相關權利受中國法律保護；漳州唐和有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
20.	位於中國福建省 漳州市長泰縣 長泰旅遊區後坊村 的漳州•天籟小鎮 二期	漳州•天籟小鎮二期(「該項目」) 位於後坊村長泰旅遊區。該地區 為新開發的區域，市政設施及生 活配套等公共設施仍處於開發階 段。  該項目所佔三幅地塊的總佔地面 積約為86,754.00平方米，將開發 為一個總建築面積約113,546.15平 方米的住宅及商業開發項目。根 據 貴集團所告知，該項目於估 值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項 目。  該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途及作商業用途，分別於 2090年1月16日及2060年1月16日 到期。	於估值日期，該物業為 空地。	人民幣元 118,000,000  ( 貴集團 應佔 70.00%的權益： 人民幣 82,600,000元)

附註：

1. 根據3份日期為2019年10月16日的國有土地使用權出讓合同 — 35062520191016P010號、35062520191016P011號及35062520191016P012號，該項目總佔地面積約為86,754.00平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有70%股權的附屬公司漳州唐創房地產開發有限公司(「漳州唐創」)，期限為自土地交付日期起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣113,000,000元。
2. 根據漳州唐創獲授的3份不動產權證(土地證)—閩(2019)長泰縣不動產權第0006871至0006873號，該項目總佔地面積約為86,754.00平方米的土地使用權已授予漳州唐創作住宅用途及商業用途，分別於2090年1月16日及2060年1月16日到期。
3. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,100元至人民幣1,400元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

4. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

漳州唐創擁有該物業的土地使用權，相關權利受中國法律保護；漳州唐創有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權。

5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
21.	位於中國福建省漳州市龍文區聖王大道東側及規劃北斗路北側的漳州•錦繡世家	漳州•錦繡世家大廈(「該項目」)位於聖王大道東側及規劃北斗路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔地塊的佔地面積約為48,278.29平方米，將開發為一個總規劃建築面積約140,076.67平方米的住宅及商業開發項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2090年1月20日及2060年1月20日到期	於估值日期，該物業為空地。	人民幣元 218,500,000  ( 貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 218,500,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2019年11月18日的國有土地使用權出讓合同 — 35060020191105P015號及一份補充協議，該地塊佔地面積約48,278.29平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司漳州唐順房地產有限公司(「漳州唐順」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣212,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第350600201900051號，漳州唐順已獲授該項目總佔地面積約48,278.29平方米的土地規劃許可。
3. 根據漳州唐順獲授不動產權證(土地證) — 閩(2020)龍文區不動產權第0000511號，該項目總佔地面積約為48,278.29平方米的土地使用權已授予漳州唐順作住宅用途及商業用途，分別於2090年1月20日及2060年1月20日到期。
4. 根據漳州唐順獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第3506002020G0006號，該項目(建築面積約140,076.67平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	車位 數目
第五類 — 持作未來開發	住宅 .....	100,037.31	
	商業 .....	3,000.00	
	配套 .....	5,539.36	
	地庫(包括車位) .....	31,500.00	799
	<b>總計： .....</b>	<b>140,076.67</b>	<b>799</b>

6. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,200元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

7. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

漳州唐順擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；漳州唐順有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	位於中國福建省 莆田市秀嶼區 秀山街東側及清塘 大道南側的 莆田•秀嶼大唐 世家	莆田•秀嶼大唐世家(「該項目」) 位於秀山街東側及清塘大道南 側。該地區為新開發區域，市政 設施和生活配套設施等公共設施 仍在開發當中。  該項目佔用3塊地，總佔地面積約 為83,197.88平方米，正開發為一 個住宅開發項目。於估值日期， 該物業部分仍在建設當中(「在 建工程」)，計劃於2022年12月竣 工。根據 貴集團所告知，在建 工程竣工後的總規劃建築面積將 約為154,172.16平方米。於估值日 期，該項目的剩餘部分(「空地」) 的建設尚未動工。  於估值日期，該物業包含整個項 目，總規劃建築面積約256,307.89 平方米。該物業的分類、用途及 建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，在建工 程的建設成本估計約為人民幣 434,100,000元，其中，截至估值 日期已產生的成本約為人民幣 27,500,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途，於2089年11月5日到期。	於估值日期，該項目的 部分仍在建設當中， 該項目的剩餘部分為空 地。	471,600,000  (貴集團應佔 35.00%的權益： 人民幣 165,100,000元)

附註：

- 根據日期為2019年9月25日的國有土地使用權出讓合同 — 莆土出2019字26號及一份補充合同，該項目總佔地面積約為83,197.88平方米的土地使用權已授予莆田唐順房地產開發有限公司(「莆田唐順」， 貴公司擁有35.00%的附屬公司)，期限為自土地交付日起70年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣402,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根一份建設用地規劃許可證—地字第350300201908005(秀)號，莆田唐順已獲授該項目總佔地面積約83,197.88平方米的土地規劃許可。
3. 根據3份不動產權證(土地證)—閩(2019)莆田市不動產證第XY01100號、XY011226號及XY010999號，該項目總佔地面積約為83,197.88平方米的土地使用權已授予莆田唐順作住宅用途，於2089年11月5日到期。
4. 根據莆田唐順獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第350300201908014(秀)號、350300201908013(秀)號及350300201908012(秀)號，該項目的一部分(總建築面積約154,172.16平方米)已獲批准建設。
5. 根據莆田唐順獲授的3份建築工程施工許可證—350305201911190101號、350305201911060101號及350305201911150101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約154,172.16平方米)土地的施工許可。
6. 根據莆田唐順獲授的4份預售協議—(2019)莆房許字第161號、147號、173號及174號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為49,451.05平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	112,999.32	
	配套.....	10,492.14	
	地庫(包括車位).....	30,680.70	993
	小計:.....	<b>154,172.16</b>	<b>993</b>
第五類—貴集團持作未來開發	住宅.....	77,160.29	
	配套.....	3,460.44	
	地庫(包括車位).....	21,515.00	562
	小計:.....	<b>102,135.73</b>	<b>562</b>
	總計:.....	<b>256,307.89</b>	<b>1,555</b>

8. 該物業在建工程的市值將為人民幣958,300,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
9. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元以及車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及

## 附錄三

## 物業估值

- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,800元至人民幣2,300元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
10. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 莆田唐順擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；莆田唐順有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- b. 莆田唐順已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
- c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，莆田唐順有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
- c. 建設用地規劃許可證 有
- d. 建設工程規劃許可證 部分
- e. 建築工程施工許可證 部分
- f. 預售許可證 部分
- g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第四類 — 貴集團持作開發 .....	305,600,000
第五類 — 貴集團持作未來開發 .....	166,000,000
總計： .....	<u><u>471,600,000</u></u>



## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國福建省福州市溪源宮路北側及福銀高速東側的福州•書香雅築	<p>書香雅築(「該項目」)位於溪源宮路北側及福銀高速東側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的總佔地面積約為54,188.60平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2021年12月竣工。根據貴集團所告知，該項目於竣工後的總建築面積將約為178,820.69平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建築成本預計約為人民幣486,500,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣55,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途及商業用途，分別於2089年7月24日及2059年7月24日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	842,400,000  (貴集團應佔100%的權益：人民幣842,400,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2019年5月27日的國有土地使用權出讓合同 — 35012120190527002P號，該項目佔地面積約54,188.60平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司福州唐美房地產有限公司(「福州唐美」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣750,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地350121201900039號，福州唐美已獲授上述地塊佔地面積約為54,188.60平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據國有土地使用權證一閩(2019)閩侯縣不動產權證第0033929號，上述地塊佔地面積約46,807.70平方米的土地使用權已授予福州唐美作住宅用途及商業用途，分別於2089年7月24日及2059年7月24日到期。
4. 根據福州唐美獲授的建設工程規劃許可證—建字第3350121201900240號，總建築面積約為179,463.73平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據福州唐美獲授的建築工程施工許可證-350121201911180101，有關地方部門已授出該項目(建築面積約為179,463.73平方米)的施工許可。
6. 根據福州唐美獲授的2份預售許可證—(2019)侯房許字第094號及第098號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約77,194.00平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	車位數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	70,269.65	
	商業.....	1,599.37	
	安置住宅.....	60,007.05	
	配套.....	5,208.94	
	地庫(包括車位).....	41,735.68	1,318
	<b>總計：.....</b>	<b>178,820.69</b>	<b>1,318</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約11,152.72平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣195,345,960元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據貴集團所告知，福州唐美應建造總建築面積約60,007.05平方米的安置房，回購價格合計為約人民幣434,391,035元，其中約人民幣56,999,038元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣1,556,200,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元，一層商業單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及車位每個人民幣130,000元至人民幣160,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
- a. 福州唐美有權佔用該物業的土地使用權，該使用權受中國法律保護；福州唐美有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
  - b. 福州唐美已獲相關政府部門授予有關該物業建設工程的必要許可；及
  - c. 福州唐美有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類—— 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區安園東路北側及盧仙嶺路南側的南寧•大唐天悅	<p>南寧•大唐天悅(「該項目」)位於安園東路北側及盧仙嶺路南側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為28,319.65平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年12月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為132,986.65平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣416,600,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣181,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年11月6日及2058年11月6日到期。</p>	於估值日，該物業仍在建設當中。	517,900,000  (貴集團應佔55.55%的權益： 人民幣287,700,000元)

附註：

1. 根據日期為2018年8月29日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(服)字2018030號及一份補充合同，該項目佔地面積約為28,319.65平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有55.55%股權的附屬公司廣西唐通投資有限公司(「廣西唐通」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣211,122,991元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201800150號，廣西唐通已獲授該項目佔地面積約28,319.66平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—桂(2018)南寧市不動產權第0213862號，該項目佔地面積約為28,319.65

## 附錄三

## 物業估值

平方米的土地使用權已授予廣西唐通，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年11月6日及2058年11月6日到期。

4. 根據廣西唐通獲授的10份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201801136號、450101201801137號、450101201801138號、450101201801139號、450101201801140號、450101201801141號、450101201801142號、450101201801143號、450101201801144號及450101201801145號，該項目(總建築面積約128,510.33平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐通獲授的建築工程施工許可證 — 450101201811220101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約128,510.33平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐通獲授的9份預售許可證 — 南房預字(2019)003號、156號、477號、533號、004號、050號、578號、579號及768號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約82,656.35平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	
		(平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	82,210.92	
	安置住宅 .....	2,069.90	
	商業 .....	440.95	
	配套 .....	11,562.40	
	地庫(包括車位) .....	36,702.48	765
	<b>總計： .....</b>	<b>132,986.65</b>	<b>765</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約62,482.59平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣613,699,648元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據貴集團所告知，廣西唐通應建造總建築面積約2,069.90平方米的安置房，回購價格合計為約人民幣17,612,779元，其中約人民幣3,569,137元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣917,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元，一層商業單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐通擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐通有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西唐通已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐通有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐通有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區明秀東路北側及北湖北路東側的南寧•大唐天城一二期部分	<p>南寧•大唐天城一二期(「該項目」)位於明秀東路北側及北湖北路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積為25,027.00平方米，其開發為一個住宅、商業及辦公開發項目。該物業於2019年11月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售及持作投資。</p> <p>於估值日期，該物業由未售單位組成，總建築面積約76,424.11平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途以及辦公用途，分別於2083年12月26日、2053年12月26日以及2063年12月26日到期。</p>	於估值日期，該物業部分空置，餘下部分租予多名第三方。	<p>614,700,000</p> <p>(貴集團應佔100.00%的權益：人民幣614,700,000元)</p>

#### 附註：

- 根據3份國有土地使用權出讓合同——南寧土出字2013123號、2016007號及2013125號，該項目佔地面積約為25,027.00平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廣西信地投資有限公司(「廣西信地」)作商業、住宅及辦公用途，自土地交付日期起分別為期40年、70年及50年。土地出讓金總額為人民幣587,280,765元。
- 根據建設用地規劃許可證——地字第450101201600083號，廣西信地已獲授該項目佔地面積約25,026.58平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)——桂(2017)南寧市不動產權第0090416號，該項目佔地面積約為25,027.00平方米的土地使用權已授予廣西信地作住宅用途、商業用途及辦公用途，分別於2083年12月26日、2053年12月26日及2063年12月26日到期。
- 根據廣西信地獲授的11份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約260,353.92平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據廣西信地獲授的2份建築工程施工許可證 — 450101201407160101及450101201608030101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約261,799.61平方米)的施工許可。
6. 根據廣西信地獲授的8份預售及銷售許可證 — 南房預字(2014)第179號及188號、(2015)第064號、南房預字(2017)第106號及107號以及南房商備字20190531002號、20190531003號、20190614001號及20190702002號， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約210,564.55平方米)。
7. 根據廣西信地獲授的10份建設工程竣工驗收表，該項目部分(總建築面積約261,661.52平方米)已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	744.56	
	辦公 .....	809.10	
	車位 .....	7,024.71	197
	<b>小計：</b> .....	<b>8,578.37</b>	<b>197</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業 .....	67,845.74	
	<b>小計：</b> .....	<b>67,845.74</b>	不適用
	<b>總計：</b> .....	<b>76,424.11</b>	<b>197</b>

9. 根據 貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約1,869.30平方米的多套住宅及辦公單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣10,153,332元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 根據多份租賃協議，該物業的一部分(總建築面積約59,551.54平方米)租給多名租戶，到期日介乎2021年9月至2034年9月，於估值日期的每月應收租金介乎每平方米人民幣15.2元至人民幣128.3元，不包括管理費及水電費。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及辦公單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元，辦公單位每平方米人民幣9,000元至人民幣10,500元以及車位每個人民幣120,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期的市況；及
  - b. 就該物業第三類的剩餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與



## 附錄三

## 物業估值

位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣30元至人民幣70元；及

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎5.5%至6.0%。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位應用5.75%市場回報率作為估值的資本化率。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 廣西信地擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西信地有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
- b. 廣西信地有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業未售單位；及
- c. 該物業的部分受按揭規限。廣西信地有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 有  |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類—貴集團持作出售	35,700,000
第三類—貴集團持作投資	579,000,000
總計：	<b>614,700,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區明秀東路北側及北湖北路西側的南寧•大唐天城三期	<p>南寧•大唐天城三期(「該項目」)位於明秀東路北側及北湖北路西側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為19,141.35平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年9月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為169,617.78平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣432,500,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣215,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2087年5月11日及2057年5月11日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	<p>820,500,000</p> <p>(貴集團應佔100.00%的權益：人民幣820,500,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2014年3月12日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(服)字2017011號，該項目佔地面積約為19,132.44平方米的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司廣西大唐房地產有限公司(「廣西大唐」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣432,201,820元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201700054號，廣西大唐已獲授該項目佔地面積約19,140.85平方米的土地規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—桂(2017)南寧不動產第0046927號，該項目佔地面積約為19,141.35平方米的土地使用權已授予廣西大唐，作住宅用途及商業用途，分別於2087年5月11日及2057年5月11日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廣西大唐獲授的8份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201700683號至450101201700690號，該項目(總建築面積約162,658.07平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西大唐獲授的建築工程施工許可證 — 450101201711230201號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約162,658.07平方米)的施工許可。
6. 根據廣西大唐獲授的4份預售許可證 — 南房預字(2017)408號、413號、436號及(2018)275號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約89,561.52平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	車位數目
		(平方米)	
第三類 — 貴集團持作投資	商業.....	5,840.00	不適用
	小計：.....	<b>5,840.00</b>	
第四類 — 貴集團持作開發	住宅.....	57,745.93	575
	安置住宅.....	41,308.25	
	商業.....	15,397.89	
	安置商業.....	1,925.31	
	配套.....	10,990.84	
	地庫(包括車位).....	36,409.56	
	小計：.....	<b>163,777.78</b>	
總計：.....	<b>169,617.78</b>	<b>575</b>	

8. 根據 貴集團所告知，該物業第四類總建築面積約64,076.84平方米的多套住宅及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣691,298,970元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據 貴集團所告知，廣西大唐應建造總建築面積約43,233.56平方米的安置房，回購價格合計為約人民幣316,251,814元，其中約人民幣94,553,871元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣1,278,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,500元至人民幣11,000元，一層商業單位每平方米人民幣17,000元至人民幣26,000元以及車位每個人民幣120,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西大唐擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西大唐有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西大唐已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西大唐有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)</u>
第三類 — 貴集團持作投資 .....	31,600,000
第四類 — 貴集團持作開發 .....	788,900,000
總計： .....	<b>820,500,000</b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
27.	位於中國廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區安吉大道西側及秀廂大道北側的南寧•安吉大唐世家	<p>南寧•安吉大唐世家(「該項目」)位於安吉大道西側及秀廂大道北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔2幅地塊的總佔地面積約為27,962.11平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年11月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為147,171.28平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣422,200,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣74,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2089年9月3日及2089年9月5日到期以及於2059年9月3日及2059年9月5日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	506,900,000  (貴集團應佔70.00%的權益： 人民幣354,800,000元)

附註：

1. 根據2份日期為2019年7月15日的國有土地使用權出讓合同 — 南寧自(富)讓字2019015號及2019016號，該項目總佔地面積約為27,962.11平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有70.00%股權的附屬公司廣西唐聚投資有限公司(「廣西唐聚」)，作住宅用途及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣302,590,278元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證 — 地字第450101201900100號及450101201900101號，廣西唐聚已獲授該項目總佔地面積約27,962.11平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據2份不動產權證(土地證) — 桂(2019)南寧不動產權第0263156號及0263109號，該項目總佔地面積約為27,962.11平方米的土地使用權已授予廣西唐聚作住宅用途以及商業用途，分別於2089年9月3日及2089年9月5日到期以及於2059年9月3日及2059年9月5日到期。
- 根據廣西唐聚獲授的11份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約143,197.56平方米)已獲批准建設。
- 根據廣西唐聚獲授的建築工程施工許可證 — 450101201908070101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約143,197.56平方米)的施工許可。
- 根據廣西唐聚獲授的4份預售許可證 — 南房預字(2019)第602號、687號、812號及(2020)第024號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約為97,117.91平方米)。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	車位數目
		(平方米)	
第四類 — 貴集團持作開發	住宅.....	100,133.27	
	商業.....	2,613.79	
	配套.....	12,558.44	
	地庫(包括車位).....	31,865.78	690
	<b>總計：.....</b>	<b>147,171.28</b>	<b>690</b>

- 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約為16,947.82平方米的多個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣190,420,594元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
- 該物業的市值將為人民幣1,192,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,500元至人民幣11,500元，一層商業單位每平方米人民幣14,000元至人民幣17,000元以及車位每個人民幣100,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

- 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - 廣西唐聚擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐聚有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西唐聚已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，廣西唐聚有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐聚有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
28.	位於中國廣西壯族自治區興寧區南梧路南側的南寧•興寧大唐果	<p>南寧•興寧大唐果(「該項目」)位於南梧路南側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為24,786.43平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年8月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為126,313.88平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣314,400,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣125,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業及零售用途，分別於2088年7月21日及2058年7月21日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	<p>人民幣元</p> <p>510,400,000</p> <p>(貴集團應佔76.92%的權益：人民幣392,600,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為2018年2月24日的國有土地使用權出讓合同——南寧土出服字2018003號，該項目佔地面積約為24,786.43平方米的土地使用權已授予貴公司擁有76.92%股權的附屬公司廣西唐寧投資有限公司(「廣西唐寧」)作住宅用途以及商業及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣256,539,551元。
2. 根據建設用地規劃許可證——地字第450101201800040號，廣西唐寧已獲授該項目佔地面積約24,785.90平方米的土地規劃許可。



## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證) — 桂(2018)南寧市不動產權第0137503號，該項目佔地面積約為24,786.43平方米的土地使用權已授予廣西唐寧作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年7月21日及2058年7月21日到期。
4. 根據廣西唐寧獲授的10份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201800545號至450101201800554號，該項目(總建築面積約121,628.77平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐寧獲授的建築工程施工許可證 — 450101201807020201號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約122,407.01平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐寧獲授的7份預售許可證 — 南房預字(2018)336號、339號、414號(換1)及(2019)082號、175號、233號、234號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約100,180.56平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	60,950.88	
	商業 .....	1,476.27	
	安置住宅 .....	22,140.28	
	安置商業 .....	1,502.43	
	配套 .....	11,139.97	
	地庫(包括車位) .....	29,104.05	663
	<b>總計： .....</b>	<b>126,313.88</b>	<b>663</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約66,592.88平方米的多套住宅單位及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣644,984,600元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據 貴集團所告知，廣西唐寧應建造總建築面積約32,654.45平方米的安置房(包括建築面積約9,011.74平方米的車位)，回購價格合計為約人民幣205,872,670元，其中約人民幣75,354,765元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣834,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元，一層商業單位每平方米人民幣130,000元至人民幣20,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以

## 附錄三

## 物業估值

及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐寧擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐寧已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐寧有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐寧有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類——貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
29.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區新邕路南側及龍崗大道東側的南寧•大唐盛世一二期部分	<p>南寧•大唐盛世一二期(「該項目」)位於新邕路南側及龍崗大道東側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔2幅地塊的總佔地面積約為157,832.08平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2019年12月竣工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。於估值日期，該項目的剩餘部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2020年7月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為102,588.18平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位及在建工程組成，總規劃建築面積約154,325.28平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣173,200,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣117,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2085年8月11日及2055年8月11日到期。</p>	於估值日期，該物業的未售單位處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	<p>人民幣元</p> <p>498,200,000</p> <p>(貴集團應佔</p> <p>100.00%的</p> <p>權益：</p> <p>人民幣</p> <p>498,200,000元)</p>

附註：

1. 根據2份日期為2015年8月11日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字20150042及20150043號，該項目總佔地面積約為157,832.08平方米的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司廣西唐

## 附錄三

## 物業估值

美投資有限公司(「廣西唐美」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣783,636,277元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證 — 地字第450101201550046號及450101201550047號，廣西唐美已獲授該項目總佔地面積約157,829.55平方米的土地規劃許可。
3. 根據2份不動產權證(土地證) — 桂(2016)南寧不動產權第0012201號及0012206號，該項目總佔地面積約為157,832.08平方米的土地使用權已授予廣西唐美作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2085年8月11日及2055年8月11日到期。
4. 根據廣西唐美獲授的36份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約880,677.56平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐美獲授的6份建築工程施工許可證 — 450117201606220101號、450117201606200101號、450117201608020101號、450117201704280101號、450117201608260101號及450117201608310101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約880,940.35平方米)的施工許可。
6. 根據18份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約646,536.15平方米)。
7. 根據廣西唐美獲授的35份建設工程竣工驗收表，該項目部分(總建築面積約775,612.41平方米)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅.....	1,462.94	
	商業.....	12,364.69	
	車位.....	37,909.47	1,161
	<b>小計：</b> .....	<b>51,737.10</b>	<b>1,161</b>
第四類 — 貴集團持作開發	住宅.....	26,185.02	
	安置住宅.....	17,812.64	
	配套.....	1,621.14	
	地庫(包括車位).....	56,969.38	1,317
	<b>小計：</b> .....	<b>102,588.18</b>	<b>1,317</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>154,325.28</b>	<b>2,478</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約30,443.85平方米的多套住宅及商業單位及車位以及第四類總建築面積為26,093.07平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣359,347,759元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 根據貴集團所告知，廣西唐美應建造總建築面積約24,668.53平方米的安置房(包括建築面積約6,855.89平方米的車位)，回購價格合計為約人民幣94,252,988元，其中約人民幣65,162,098元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。

## 附錄三

## 物業估值

11. 該物業在建工程的市值將為人民幣311,000,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元，一層商業單位每平方米人民幣105,000元至人民幣17,000元以及車位每個人民幣90,000元至人民幣115,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

13. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：

- a. 廣西唐美擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐美有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
- b. 廣西唐美已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
- c. 廣西唐美有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
- d. 廣西唐美有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

14. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證）	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	271,800,000
第四類 — 貴集團持作開發 .....	226,400,000
總計： .....	<b>498,200,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區新邕路南側及龍崗大道東側的南寧•大唐盛世三期	南寧•大唐盛世三期(「該項目」)位於新邕路南側及龍崗大道東側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。	於估值日期，該物業仍在建設當中。	1,521,300,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣 1,521,300,000元)
		該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為87,047.94平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年9月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為512,302.99平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,070,300,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣463,400,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2085年9月22日及2055年9月22日到期。		

#### 附註：

- 根據2份日期分別為2017年11月30日及2015年9月22日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2017024號及南寧土出(五象)字20150058號，該項目總佔地面積約為87,047.17平方米的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司廣西唐美投資有限公司(「廣西唐美」)作商業用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣519,196,930元。
- 根據2份建設用地規劃許可證—地字第450101201550059號及450101201850033號，廣西唐美已獲授該項目總佔地面積約87,045.72平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證) — 桂(2018)南寧不動產權第0164675號，該項目佔地面積約為87,047.94平方米的土地使用權已授予廣西唐美作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2085年9月22日及2055年9月22日到期。
4. 根據廣西唐美獲授的29份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約500,700.85平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐美獲授的3份建築工程施工許可證 — 450117201805250201號、450117201810230101號及450117201810230201號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約498,947.04平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐美獲授的20份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約419,401.21平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	車位數目
		(平方米)	
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	304,689.32	
	安置住宅 .....	29,462.18	
	商業 .....	11,998.41	
	安置商業 .....	222.10	
	配套 .....	36,277.73	
	地庫(包括車位) .....	129,653.25	2,725
	<b>總計： .....</b>	<b>512,302.99</b>	<b>2,725</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約245,478.25平方米的多套住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,736,376,902元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據貴集團所告知，廣西唐美應建造總建築面積約35,830.60平方米的安置房(包括建築面積約6,146.24平方米的車位)，回購價格合計為約人民幣141,309,627元，其中約人民幣115,345,498元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣2,594,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元，一層商業單位每平方米人民幣12,500元至人民幣14,500元以及車位每個人民幣90,000元至人民幣115,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐美擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐美有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西唐美已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐美有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐美有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類—貴集團在中國持作開發」。



估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
31.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區龍崗大道西側及邕大北路北側的南寧•龍崗大唐世家部分	<p>南寧•龍崗大唐世家(「該項目」)位於龍崗大道西側及邕大北路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔3幅地塊的總佔地面積約為109,877.61平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於2020年1月竣工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售及持做投資。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約47,466.77平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2083年11月28日及2053年11月28日到期。</p>	於估值日期，該物業部分空置，餘下部分租予多名第三方。	人民幣元 190,600,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 190,600,000元)

附註：

1. 根據3份日期為2013年12月12日的國有土地使用權出讓合同——南寧土出字2013115號、2013146號及2013147號以及2份補充合同，該項目總佔地面積約為109,877.61平方米的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司廣西大唐世家投資有限公司(「廣西大唐世家」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣576,857,453元。
2. 根據3份建設用地規劃許可證——地字第450101201450046號、450101201450047號及450101201450011號，廣西大唐世家已獲授該項目總佔地面積約109,875.77平方米的土地規劃許可。
3. 根據3份國有土地使用權證——南寧國用(2014)第641098號、636083號及0009259號，該項目總佔地面積約為109,877.61平方米的土地使用權已授予廣西大唐世家，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2083年11月28日及2053年11月28日到期。
4. 根據廣西大唐世家獲授的26份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約577,917.04平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據廣西大唐世家獲授的6份建築工程施工許可證 — 450117201406060101號、450117201406060102號、450117201506090301號、450117201508270201號、450117201603210201號及450117201507100201號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約576,942.71平方米)的施工許可。
6. 根據廣西大唐世家獲授的12份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約548,106.00平方米)。
7. 根據廣西大唐世家獲授的28份建築工程竣工驗收備案表，該項目(總建築面積約577,462.26平方米)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	
		(平方米)	車位數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	3,937.64	
	商業 .....	5,480.20	
	車位 .....	32,920.84	900
	<b>小計：</b> .....	<b>42,338.68</b>	<b>900</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業 .....	5,128.09	
	<b>小計：</b> .....	<b>5,128.09</b>	<b>不適用</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>47,466.77</b>	<b>900</b>

9. 根據1份租賃協議，該物業建築面積約4,009.17平方米的部分已租賃予1名租戶，到期日為2034年10月31日，於估值日期每月應收的租金為每平方米人民幣14.8元，不包括管理費、水電費。
10. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約6,095.53平方米的多套住宅及商業單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣31,602,793元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,500元至人民幣11,000元，一層商業單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元以及車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
  - b. 就該物業第三類的剩餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

## 附錄三

## 物業估值

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣2.0元至人民幣2.8元；及

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎4.6%至5.3%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等於估值時將商業單位應用的5.0%的市場回報率作為資本化率。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 廣西大唐世家擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西大唐世家有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
- b. 廣西大唐世家有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

13. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 有  |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	156,600,000
第三類 — 貴集團持作投資 .....	34,000,000
總計： .....	<b>190,600,000</b>

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
32.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區鳳朝路西側及良興路北側的南寧•五象大唐果	<p>南寧•五象大唐果(「該項目」)位於鳳朝路西側及良興路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為23,817.10平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年11月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為102,193.08平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣272,000,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣116,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2088年7月12日及2058年7月12日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	人民幣元 451,500,000  (貴集團應佔 96.88%的 權益： 人民幣 437,400,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2018年7月12日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2018026號及一份補充合同，該項目佔地面積約為23,817.10平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有96.88%股權的附屬公司廣西唐助投資有限公司(「廣西唐助」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣260,797,245元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201850085號，廣西唐助已獲授該項目佔地面積約23,817.10平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—桂(2018)南寧市不動產權第0211952號，該項目佔地面積約為23,817.10平方米的土地使用權已授予廣西唐助作住宅用途以及商業用途，分別於2088年7月12日及2058年7月12日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廣西唐助獲授的9份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201851069號至450101201851077號，該項目(總建築面積約100,798.78平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐助獲授的建築工程施工許可證 — 450117201811270000號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約100,764.60平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐助獲授的4份預售許可證 — 南房預字(2018)543號、587號及南房預字(2019)090號、205號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約74,818.46平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	46,985.75	
	安置住宅 .....	16,922.89	
	安置商業 .....	7,013.83	
	配套 .....	6,183.58	
	地庫(包括車位) .....	25,087.03	543
	<b>總計： .....</b>	<b>102,193.08</b>	<b>543</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約46,579.62平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣562,233,355元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據 貴集團所告知，廣西唐助應建造總建築面積約32,241.52平方米的安置房(包括建築面積約8,340.80平方米的車位)，回購價格合計為約人民幣118,941,562元，其中約人民幣34,318,219元於估值日期已確認為收入，而於我們的估值中並無考慮該部分。
10. 該物業的市值將為人民幣713,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及車位每個人民幣125,000元至人民幣155,000元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐助擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐助有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西唐助已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐助有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐助有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類—貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
33.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區飛龍路東側及盤歌路北側的南寧•大唐國際中心部分	南寧•大唐國際中心(「該項目」)位於飛龍路東側及盤歌路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。	於估值日期，該物業部分空置，部分租予多名第三方，餘下部分留作自用。	人民幣元 366,500,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 366,500,000元)
		該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為11,545.36平方米，已開發為一個辦公及商業開發項目。該項目於2018年6月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售、持作投資或自用。		
		於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約50,934.38平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授土地使用權，作辦公用途以及商業用途，分別於2065年1月9日到期及2055年1月9日到期。		

#### 附註：

- 根據日期為2015年1月22日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字20150009號，該項目佔地面積約為11,545.36平方米的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司廣西唐莊投資有限公司(「廣西唐莊」)作辦公用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期50年及40年。土地出讓金為人民幣63,037,666元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201550006號，廣西唐莊已獲授該項目佔地面積約11,545.36平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)—桂(2015)南寧市不動產權第0022328號，該項目佔地面積約為11,545.36平方米的土地使用權已授予廣西唐莊作辦公用途以及商業用途，分別於2065年1月9日及2055年1月9日到期。
- 根據廣西唐莊獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第45010120155054至45010120155056號，該項目(總建築面積約79,018.01平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據廣西唐莊獲授的建築工程施工許可證 — 450117201601080000號，有關地方部門已授出該項目（建築面積約79,018.01平方米）的施工許可。
6. 根據廣西唐莊獲授的2份預售許可證 — 南房預字(2016)114號（換1）及270號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約23,694.99平方米）。
7. 根據廣西唐莊獲授的4份建築工程竣工驗收備案表，該項目（總建築面積約78,376.47平方米）的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	
		(平方米)	車位數目
第一類 — 貴集團持有及佔用	酒店 .....	10,229.21	
	<b>小計 .....</b>	<b>10,229.21</b>	<b>不適用</b>
第二類 — 貴集團持作出售	商業 .....	3,119.54	
	辦公 .....	2,606.90	
	<b>小計： .....</b>	<b>5,726.44</b>	<b>不適用</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業 .....	1,773.62	
	辦公 .....	20,244.63	
	車位 .....	12,960.48	528
	<b>小計： .....</b>	<b>34,978.73</b>	<b>528</b>
	<b>總計： .....</b>	<b>50,934.38</b>	<b>528</b>

9. 根據4份租賃協議，該物業的一部分（總建築面積約4,636.68平方米）租給4個租戶，到期日介乎為2027年12月31日至2028年7月31日，於估值日期的每月應收租金介乎每平方米人民幣26.6元至人民幣32.5元，不包括管理費、水電費。
10. 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約924.73平方米的多套商業單位及辦公單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣9,321,397元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的商業及辦公單位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：一層商業單位每平方米人民幣23,000元至人民幣29,000元，辦公單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
  - b. 就該物業第三類的其餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦將之與位於標的物業商業及辦公單位以及車位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市



## 附錄三

## 物業估值

場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；及

該等一層可資比較商業單位的日租金介乎每日每平方米人民幣3.7元至人民幣4.0元，該等可資比較辦公單位的日租金介乎每平方米人民幣1.2元至人民幣1.5元，以及該等車位的月租金介乎每個人民幣300元至人民幣400元；

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎5.0%至6.0%；辦公部分的穩定市場回報率介乎5.5%至6.5%；以及車位的穩定市場回報率介乎3.0%至4.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等於估值時應用的商業單位、辦公單位及車位的市場回報率分別為5.5%、6.0%及3.5%，將其作為資本化率；及

c. 在對該物業第一類的酒店部分進行估值時，吾等採納的主要假設概述如下：

i. 每日平均房價(「ADR」)	第1年人民幣326元
ii. 第1年的入住率	40.0%
iii. 穩定入住率	70.0%
iv. 資本化率	5.5%

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 廣西唐莊擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐莊有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
- b. 廣西唐莊有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持有及佔用	109,300,000
第二類— 貴集團持作出售	62,200,000
第三類— 貴集團持作投資	195,500,000
總計：	<b>366,500,000</b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
34.	位於中國廣西壯族自治區南寧市青秀區銅鼓嶺路東側及鳳嶺南路北側的南寧•大唐臻觀	南寧•大唐臻觀(「該項目」)位於銅鼓嶺路東側及鳳嶺南路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為45,582.23平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年6月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為216,490.17平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣835,500,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣356,300,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年5月10日到期。	於估值日期，該物業仍在建設當中。	2,202,500,000  (貴集團應佔85.00%的權益： 人民幣 1,872,100,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2016年10月14日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(服)字2016034號及一份補充合同，該項目佔地面積約為45,581.80平方米的土地使用權已授予貴公司擁有85.00%股權的附屬公司廣西唐桂投資有限公司(「廣西唐桂」)作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,558,897,560元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201600133號，廣西唐桂已獲授該項目佔地面積約45,581.40平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—桂(2017)南寧市不動產權第0026779號，該項目佔地面積約45,582.23平方米的土地使用權已授予廣西唐桂，作住宅用途，於2087年5月10日到期。
4. 根據廣西唐桂獲授的21份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約217,093.15平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據廣西唐桂獲授的3份建築工程施工許可證 — 450101201711240101號、450101201803090201號及450101201808030101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約217,093.15平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐桂獲授的7份預售許可證 — 南房預字(2018)112號、197號、418號及551號以及(2019)061號、445號及342號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約95,050.42平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	車位數目
		(平方米)	
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	136,936.48	
	配套 .....	17,471.54	
	地庫(包括車位) .....	62,082.15	1,262
	<b>總計： .....</b>	<b>216,490.17</b>	<b>1,262</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約59,292.38平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,155,067,010元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣3,112,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣19,000元至人民幣22,000元及車位每個人民幣330,000元至人民幣370,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐桂擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐桂有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西唐桂已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐桂有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐桂有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

## 附錄三

## 物業估值

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
35.	位於中國廣西壯族自治區興寧區虹橋路北側的南寧•興寧大唐印象部分	<p>南寧•興寧大唐印象(「該項目」)位於虹橋路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為95,750.49平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2020年1月竣工，其未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。於估值日期，該項目其餘部分仍在建設當中(「建設工程」)，計劃於2020年6月竣工。根據 貴集團所告知，建設工程竣工後的總規劃建築面積將約為244,995.59平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由未售單位及在建工程組成，總規劃建築面積約327,629.97平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>根據 貴集團所告知，建設工程的建設成本估計約為人民幣701,200,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣324,900,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2087年12月29日及2057年12月29日到期。</p>	於估值日期，該物業的未售單位處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	人民幣元 2,166,500,000  (貴集團應佔 40.00%的 權益： 人民幣 866,600,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2017年11月16日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出服字2017054號及一份補充合同，該項目佔地面積約為95,750.49平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有40.00%股權的附屬公司廣西唐昇投資有限公司(「廣西唐昇」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,124,595,505元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201700160號，廣西唐昇已獲授該項目佔地面積約95,748.05平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

- 根據不動產權證(土地證)一桂(2018)南寧市不動產權第0003176號，該項目佔地面積約為95,750.49平方米的土地使用權已授予廣西唐昇作住宅用途以及商業用途，分別於2087年12月29日及2057年12月29日到期。
- 根據廣西唐昇獲授的33份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約327,062.37平方米)已獲批准建設。
- 根據廣西唐昇獲授的4份建築工程施工許可證 — 450101201805160101號、450101201807180101號、450101201807270301號及450101201811150401號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約326,778.87平方米)的施工許可。
- 根據廣西唐昇獲授的13份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約289,577.55平方米)。
- 根據廣西唐昇獲授的建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為87,329.19平方米的該項目部分的建設已竣工並通過驗收。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積	車位數目
		(平方米)	
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	70,175.46	不適用
	零售 .....	12,458.92	
	小計 .....	<b>82,634.38</b>	
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	139,705.97	1,712
	商業 .....	11,525.76	
	配套 .....	17,857.37	
	地庫(包括車位) .....	75,906.49	
	小計 .....	<b>244,995.59</b>	
	總計： .....	<b>327,629.97</b>	<b>1,712</b>

- 根據貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約57,279.31平方米的多套住宅及商業單位及第四類總建築面積102,360.19平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,661,460,247元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
- 該物業在建工程的市值將為人民幣1,864,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元，一層商業單位每平方米人民幣17,000元至人民幣19,500元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，

## 附錄三

## 物業估值

倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐昇擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐昇有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西唐昇已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐昇有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 廣西唐昇有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位；及
  - e. 該物業受按揭／多份按揭規限。廣西唐昇有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期 現況下的市值</u> (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	935,700,000
第四類 — 貴集團持作開發 .....	1,230,800,000
<b>總計 .....</b>	<b><u>2,166,500,000</u></b>

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
36.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區平樂大道21號的南寧•總部1號部分	南寧•總部1號(「該項目」)位於平樂大道21號。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目已開發為一個商業及辦公開發項目。其未售部分(「未售單位」)於估值日期持作投資。  於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約2,157.56平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2064年2月27日到期。	於估值日期，該物業仍為空置狀態。	人民幣元 26,100,000  (貴集團應佔 100.00%的 權益： 人民幣 26,100,000元)

附註：

- 根據30份房屋所有權證，該物業的總建築面積為2,157.56平方米，由 貴公司的全資附屬公司廣西唐莊投資有限公司(「廣西唐莊」)擁有，且該物業的土地使用權於2064年2月27日到期(作商業用途)。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第三類 — 貴集團持作投資	商業.....	2,157.56	
	總計：.....	<b>2,157.56</b>	<b>不適用</b>

- 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)估用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣3.5元至人民幣4.8元；及

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎5.3%至5.8%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等於估值時將商業單位應用的5.5%的市場回報率作為資本化率。



## 附錄三

## 物業估值

4. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐莊擁有該物業的房屋所有權，而相關權利受中國法律保護；
  - b. 廣西唐莊有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐莊有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	不適用
c. 房屋所有權證	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	不適用
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類 — 貴集團在中國持作投資」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
37.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區東風路東側及順寧路南側的南寧•金玖世家	<p>南寧•金玖世家(「該項目」)位於東風路東側及順寧路南側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔2幅地塊的總佔地面積約為68,401.41平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年4月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為380,329.56平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,179,200,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣430,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2088年7月12日以及2058年7月12日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	人民幣元 1,653,400,000  (貴集團應佔 25.00%的 權益： 人民幣 413,400,000元)

#### 附註：

- 根據2份日期為2018年6月29日的國有土地使用權出讓合同——南寧土出(五象)字2018020號及2018021號以及2份補充合同，該項目總佔地面積約為68,401.41平方米的土地使用權已授予貴公司擁有25.00%股權的聯營公司南寧市耀鑫房地產開發有限公司(「南寧耀鑫」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣810,556,709元。
- 根據2份建設用地規劃許可證——地字第450101201850077號及450101201850078號，南寧耀鑫已獲授該項目佔地面積約68,401.41平方米的土地規劃許可。
- 根據2份不動產權證(土地證)——桂(2018)南寧市不動產權第0205843及0205913號，該項目總佔地面

## 附錄三

## 物業估值

積約為68,401.41平方米的土地使用權已授予南寧耀鑫作住宅用途以及商業用途，分別於2088年7月12日及2058年7月12日到期。

4. 根據南寧耀鑫獲授的22份建設工程規劃許可證，該項目（總建築面積約380,007.37平方米）已獲批准建設。
5. 根據南寧耀鑫獲授的建築工程施工許可證 — 450117201901080101號，有關地方部門已授出該項目（總建築面積約380,007.40平方米）的施工許可。
6. 根據南寧耀鑫獲授的17份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約298,157.82平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	202,007.83	
	安置住宅 .....	50,786.72	
	安置商業 .....	19,922.66	
	配套 .....	27,052.19	
	地庫(包括車位) .....	80,560.16	1,966
	<b>總計： .....</b>	<b>380,329.56</b>	<b>1,966</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約141,925.36平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,674,837,827元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據貴集團所告知，南寧耀鑫應建造總建築面積約95,119.52平方米的安置房(包括建築面積約24,410.14平方米的車位)，回購價格合計為約人民幣351,354,909元。
10. 該物業的市值將為人民幣2,987,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及車位每個人民幣125,000元至人民幣155,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
12. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 南寧耀鑫擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；南寧耀鑫有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 南寧耀鑫已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 南寧耀鑫有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 南寧耀鑫有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類— 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
38.	位於中國廣西壯族自治區南寧市青秀區青山路西側及英華路北側的南寧•錦悅青山	<p>南寧•錦悅青山(「該項目」)位於青山路西側及英華路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為32,507.42平方米，正在開發為住宅開發項目。該項目於估值日期仍在建設當中，計劃於2021年6月完工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為168,725.45平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣538,400,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣272,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年12月8日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	1,035,800,000  (貴集團應佔49.43%的權益： 人民幣512,000,000元)

#### 附註：

1. 根據日期為2017年11月8日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(服)字2017048號及一份補充合同，該項目佔地面積約32,507.42平方米的土地使用權已授予 貴公司持有49.43%股權的合營企業南寧新邕置業有限公司(「南寧新邕」)作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣659,738,089元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201700159號，南寧新邕已獲授該項目佔地面積約32,506.59平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—桂(2019)南寧市不動產權第0128736，該項目佔地面積約32,507.42平方米的土地使用權已授予南寧新邕作住宅用途，於2087年12月8日到期。
4. 根據南寧新邕獲授的8份建設工程規劃許可證—建字第450101201800395號、450101201800396號、

## 附錄三

## 物業估值

450101201800397 號、450101201800398 號、450101201800399 號、450101201800400 號、450101201800401 號及 450101201800402 號，該項目（總建築面積約 163,806.65 平方米）已獲批准建設。

5. 根據南寧新邕獲授的建築工程施工許可證—45010120180601401 號，有關地方部門已就該項目（總建築面積約為 163,806.65 平方米）授出施工許可。
6. 根據南寧新邕獲授的 7 份預售許可證 — 南房預字 (2015) 283 號、040 號、039 號、332 號、331 號、518 號及 334 號， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約 129,551.29 平方米）。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	92,843.36	
	安置住宅 .....	16,926.43	
	配套 .....	14,967.61	
	地庫 (包括車位) .....	43,988.05	1,078
	<b>總計： .....</b>	<b>168,725.45</b>	<b>1,078</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約 103,145.13 平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣 1,275,859,607 元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據 貴集團所告知，南寧新邕應建造總建築面積約 16,926.43 平方米的安置房，該等安置房將按零代價提供予指定人士。
10. 該物業的市值將為人民幣 1,453,300,000 元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣 12,500 元至人民幣 14,500 元，以及車位每個人民幣 170,000 元至人民幣 190,000 元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
  - a. 南寧新邕具有該物業的土地使用權，有關權利受中國法律保護；南寧新邕有權佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 南寧新邕已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 南寧新邕有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

## 附錄三

## 物業估值

13. 主要證書／批文概列如下：

- |    |                     |    |
|----|---------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. | 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. | 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. | 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. | 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. | 預售許可證               | 部分 |
| g. | 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類—貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
39.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區那黃大道東側及玉洞大道南側的南寧•五象瀾庭府	<p>南寧•五象瀾庭府(「該項目」)位於那黃大道東側及玉洞大道南側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔3幅地塊的總佔地面積約為159,990.91平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目的部分(「在建工程」)仍在建設當中，計劃於2023年6月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為688,205.02平方米。於估值日期，該項目的剩餘部分(「空地」)的建設尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目，總規劃建築面積約903,847.83平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，在建工程的建設成本估計約為人民幣2,121,000,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣496,700,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年12月24日以及於2058年12月24日到期。</p>	於估值日期，該項目的部分仍在建設當中，該項目的剩餘部分為空地。	<p>3,162,900,000</p> <p>(貴集團應佔33.00%的權益： 人民幣 1,043,800,000元)</p>

附註：

- 根據3份日期為2018年12月24日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2018043至2018045號及一份補充合同，該項目總佔地面積約為159,990.91平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有33.00%股權的聯營公司廣西陽唐茂房地產有限公司(「廣西陽唐茂」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣2,239,072,786元。



## 附錄三

## 物業估值

2. 根據3份建設用地規劃許可證—地字第450101201950013號至450101201950015號，廣西陽唐茂已獲授該項目總佔地面積約159,990.91平方米部分的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)一桂(2019)南寧市不動產權第0137599號、0137689號及0137694號，該項目佔地面積約為159,990.91平方米的土地使用權已授予廣西陽唐茂作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年12月24日及2058年12月24日期。
4. 根據廣西陽唐茂獲授的38份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約671,858.05平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西陽唐茂獲授的4份建築工程施工許可證—450117201908080101號、450117201908080201號、450117201908080301號及450117201908080401號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約671,770.94平方米)部分的施工許可。
6. 根據廣西陽唐茂獲授的24份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約390,350.64平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	331,251.63	
	安置住宅.....	113,932.85	
	安置商業.....	32,387.37	
	配套.....	61,830.21	
	地庫(包括車位).....	148,802.96	3,745
	<b>小計：.....</b>	<b>688,205.02</b>	<b>3,745</b>
第五類—貴集團持作未來 開發	住宅.....	134,770.60	
	安置商業.....	12,853.47	
	配套.....	25,313.08	
	地庫(包括車位).....	42,705.66	1,104
	<b>小計：.....</b>	<b>215,642.81</b>	<b>1,104</b>
	<b>總計：.....</b>	<b>903,847.83</b>	<b>4,849</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業第四類總建築面積約174,472.25平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,108,846,089元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據貴集團所告知，廣西陽唐茂應建造總建築面積約199,933.95平方米的安置房(包括建築面積約40,760.26平方米的車位)，回購價格合計為約人民幣790,934,066元。
10. 該物業在建工程的市值將為人民幣5,161,800,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣14,000元，以及車位每個人民幣125,000元至人民幣155,000

## 附錄三

## 物業估值

- 元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,500元至人民幣3,900元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、使用年期等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
12. 吾等已獲提供由 貴集團的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
- a. 廣西陽唐茂擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西陽唐茂有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
- b. 廣西陽唐茂已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
- c. 廣西陽唐茂有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） 有
- c. 建設用地規劃許可證 部分
- d. 建設工程規劃許可證 部分
- e. 建築工程施工許可證 部分
- f. 預售許可證 部分
- g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣)
第四類 — 貴集團持作開發 .....	2,498,500,000
第五類 — 貴集團持作未來開發 .....	664,400,000
總計： .....	<b>3,162,900,000</b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
40.	位於中國廣西壯族自治區南寧市邕寧區龍崗大道東側及顏村路南側的南寧•盛湖悅景	<p>南寧•盛湖悅景(「該項目」)位於龍崗大道東側及顏村路南側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為90,928.72平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年10月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為352,073.60平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,112,200,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣342,600,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年11月1日到期以及於2058年11月1日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	1,712,800,000  (貴集團應佔26.00%的權益： 人民幣 445,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2018年11月1日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2018040號，該項目佔地面積約為90,928.72平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有26.00%股權的聯營公司廣西唐欣旭光投資有限公司(「廣西唐欣」)作住宅用途以及批發及零售用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,227,537,720元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450101201850133號，廣西唐欣已獲授該項目佔地面積約90,928.72平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證)一桂(2019)南寧市不動產權第0078692號，該項目佔地面積約為90,928.72平方米的土地使用權已授予廣西唐欣，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2088年11月1日到期以及於2058年11月1日到期。
4. 根據廣西唐欣獲授的28份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約342,918.11平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐欣獲授的6份建築工程施工許可證 — 450117201903290201號、450117201903290101號、450117201905240201號、450117201905240101號、450117201908120101號及450117201908120101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約342,253.47平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐欣獲授的9份預售許可證 — 南房預字(2019)第142號、141號、165號、154號、315號、358號、499號、599號及653號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約221,260.16平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	238,819.94	
	商業 .....	12,752.01	
	配套 .....	31,152.88	
	地庫(包括車位) .....	69,348.77	1,756
	<b>總計： .....</b>	<b>352,073.60</b>	<b>1,756</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約165,428.66平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,782,469,869元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣3,027,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,500元至人民幣12,000元，一層商業單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元以及車位每個人民幣120,000元至人民幣160,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐欣擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐欣有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西唐欣已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西唐欣有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類—貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
41.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區良慶大道與慶林路交匯處的南寧•檀府印象	<p>南寧•檀府印象(「該項目」)位於良慶大道與慶林路交匯處。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔3幅地塊的總佔地面積約為137,811.25平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年2月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為764,461.85平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣2,364,500,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣1,015,800,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2088年1月10日到期以及於2058年1月10日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	3,357,800,000  (貴集團應佔30.00%的權益： 人民幣 1,007,300,000元)

#### 附註：

- 根據3份日期為2018年1月10日的國有土地使用權出讓合同—南寧土出(五象)字2018001號至2018003號以及3份補充合同，該項目總佔地面積約為137,811.25平方米的土地使用權已授予貴公司擁有30.00%股權的聯營公司廣西眾擎易舉投資有限公司(「廣西眾擎」)作住宅用途及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,644,914,259元。
- 根據3份建設用地規劃許可證—地字第450101201850017號至450101201850019號，廣西眾擎已獲授該項目總佔地面積約137,810.23平方米的土地規劃許可。
- 根據3份不動產權證(土地證)—桂(2018)南寧市不動產權第0101971號、0101983號及0101996號，該項目佔地面積約為137,811.25平方米的土地使用權已授予廣西眾擎作住宅用途以及商業用途，分別於2088年1月10日及2058年1月10日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廣西眾擎獲授的33份建設工程規劃許可證，該項目(總建築面積約753,173.42平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西眾擎獲授的4份建築工程施工許可證—450117201809030101號、450117201901210201號、450117201811120101號及450117201811160101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約756,222.72平方米)的施工許可。
6. 根據廣西眾擎獲授的20份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約613,636.95平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅.....	390,478.83	
	安置住宅.....	98,066.15	
	安置商業.....	41,601.80	
	配套.....	68,212.58	
	地庫(包括車位).....	166,102.49	4,174
	<b>總計：.....</b>	<b>764,461.85</b>	<b>4,174</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約409,630.06平方米的多套住宅單位及車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣4,751,973,251元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 根據貴集團所告知，廣西眾擎應建造總建築面積約178,553.47平方米的安置房(包括建築面積約38,885.52平方米的車位)，回購價格合計為約人民幣563,661,679元。
10. 該物業的市值將為人民幣5,699,100,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及車位每個人民幣140,000元至人民幣170,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
12. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西眾擎擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西眾擎有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；

## 附錄三

## 物業估值

- b. 廣西眾擎已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 廣西眾擎有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類—貴集團在中國持作開發」。



估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
42.	位於中國廣西壯族自治區南寧市興寧區東溝嶺正街西側及燕州路南側的南寧•雲璽台	<p>南寧•雲璽台(「該項目」)位於東溝嶺正街西側及燕州路南側。該地區為新開發的地區，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為20,013.58平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年12月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為66,435.11平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計為約人民幣217,600,000元，其中，於估值日期已產生約人民幣5,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2089年12月18日到期以及於2059年12月18日到期。</p>	該物業仍在建設當中	人民幣元 215,400,000  ( 貴集團應佔 25.00% 權益：人民幣 53,900,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年10月28日的國有土地使用權出讓合同 — 南寧自然(服)字2019034號及一份補充合同，該項目佔地面積約為20,013.58平方米的土地的土地使用權授予廣西唐鵬投資有限公司(「廣西唐鵬」， 貴公司擁有25.00%的附屬公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)及40年(作批發及零售用途)。土地出讓金為人民幣200,235,868元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第450101201900145號，廣西唐鵬已獲授該項目佔地面積約20,013.58平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證) — 桂(2019)南寧市不動產權第0363475號，該項目總佔地面積約為

## 附錄三

## 物業估值

20,013.58平方米的土地使用權已授予廣西唐鵬作住宅用途以及批發及零售用途，分別於2089年12月18日及2059年12月18日到期。

4. 根據廣西唐鵬獲授的建設工程規劃許可證-450102201901559-1564號，該項目(建築面積約66,435.11平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐鵬獲授的建築工程施工許可證-450101202002280102號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約66,435.11平方米)的施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積	
		(平方米)	車位數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	47,347.55	
	商業 .....	2,188.58	
	配套 .....	5,314.03	
	地庫(包括車位) .....	11,584.95	273
	<b>總計：</b> .....	<b>66,435.11</b>	<b>273</b>

7. 該物業的市值將為人民幣598,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的商住單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元、一樓商業單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

9. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
  - a. 廣西唐鵬擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐鵬有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
  - b. 廣西唐鵬已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文。

## 附錄三

## 物業估值

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	無
g.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
43.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區平樂大道東側及那豐路南側的南寧•平樂村項目	<p>南寧•平樂村項目(「該項目」)位於平樂大道東側及那豐路南側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔地塊的佔地面積約為37,046.81平方米，將開發為一個總建築面積約206,324.60平方米的住宅及商業開發項目。根據貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2019年1月8日的國有土地使用權出讓合同—南字然(五象)讓字2019033號及一份補充合同，該項目佔地面積約37,046.81平方米的土地使用權已授予廣西唐耀投資有限公司(「廣西唐耀」，貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣505,688,957元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予廣西唐耀，因此該物業的業權並未歸屬於廣西唐耀，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。為便於參考，假設廣西唐耀已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證且獲得該不動產權證不存在任何法律障礙及繁重成本，則該物業的資本價值為人民幣505,900,000元。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第六類 — 將訂約收購	住宅 .....	107,150.27	
	安置住宅 .....	28,800.00	
	安置商業 .....	12,000.00	
	配套 .....	15,441.33	
	地庫(包括車位) .....	42,933.00	769
	<b>總計： .....</b>	<b>206,324.60</b>	<b>769</b>

4. 根據 貴集團所告知，廣西唐耀應建造總建築面積約40,800,000平方米的安置房，回購價格合計為約人民幣202,735,200元。

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,300元至人民幣3,600元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及其他特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。調整的一般依據為：若可資比較物業的位置(如，交通)及與開發潛力有關的特徵(如，佔地面積、形狀、容積率、年期等)優於該物業，將對價格作出下調。或者，若可資比較物業遜色於該物業或吸引力不如該物業，則上調價格。關於時間調整，將考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
44.	位於中國廣西壯族自治區柳州市柳東新區荷塘路西側及高陽路北側的柳州•大唐碧園西園	<p>柳州•大唐碧園西園(「該項目」)位於荷塘路西側及高陽路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔2幅地塊的總佔地面積約為56,796.86平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2021年11月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為85,242.72平方米。但該項目剩餘部分(「空地」)的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由整個項目組成，總規劃建築面積約194,961.80平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣247,800,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣103,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2089年9月17日到期以及於2059年9月17日到期。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建設當中而其剩餘部分為空地。	575,200,000  (貴集團應佔98.08%的權益： 人民幣564,200,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年6月12日的國有土地使用權出讓合同——柳土出字20190042號，該項目佔地面積約為56,796.86平方米的土地使用權已授予 貴公司擁有98.08%股權的附屬公司廣西唐銘投資有限公司(「廣西唐銘」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣432,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據建設用地規劃許可證一地字第450201201900811號，廣西唐銘已獲授該項目佔地面積約56,796.86平方米的土地規劃許可。
3. 根據2份不動產權證(土地證)一桂(2014)柳州市不動產權第0139761號及0139760號，該項目總佔地面積約為56,796.86平方米的土地使用權已授予廣西唐銘作住宅用途以及商業用途，分別於2089年9月17日及2059年9月17日到期。
4. 根據廣西唐銘獲授的2份建設工程規劃許可證一建字第450202201901020號及450202201901060號，該項目的一部分(建築面積約85,773.72平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐銘獲授的2份建築工程施工許可證—450202201909300201號及450202201911040101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約85,743.91平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐銘獲授的預售許可證—售房柳字第(2019)109號LD，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(建築面積約為7,733.75平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類— 貴集團 持作開發	住宅	57,730.58	
	商業	1,218.98	
	配套	1,440.29	
	地庫(包括車位)	24,852.87	720
	<b>小計：</b>	<b>85,242.72</b>	<b>720</b>
第五類— 貴集團持作 未來開發	住宅	70,761.19	
	商業	1,035.10	
	配套	2,639.70	
	地庫(包括車位)	35,283.09	903
	<b>小計：</b>	<b>109,719.08</b>	<b>903</b>
	<b>總計：</b>	<b>194,961.80</b>	<b>1,623</b>

8. 根據貴集團所告知，第四類中的該物業總建築面積約4,477.28平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣33,321,806元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣582,900,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元，一層商業單位每平方米人民幣11,500至

## 附錄三

## 物業估值

- 人民幣15,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,900元至人民幣3,300元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 廣西唐銘擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐銘有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
- b. 廣西唐銘已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
- c. 對於已獲發預售許可證的該物業部分，廣西唐銘有權根據獲授的預售許可證合法預售該等部分；及
- d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐銘有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 部分 |
| e. 建築工程施工許可證           | 部分 |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：
- | 類別                    | 於估值日期<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|-----------------------|---------------------------|
| 第四類 — 貴集團持作開發 .....   | 334,700,000               |
| 第五類 — 貴集團持作未來開發 ..... | 240,500,000               |
| 總計： .....             | <b>575,200,000</b>        |



估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
45.	位於中國廣西壯族自治區柳州市學達路東側及曙光大道南側的柳州•大唐碧園東園	柳州•大唐碧園東園(「該項目」)位於曙光大道南側及學達路東側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔地塊的佔地面積約為45,245.76平方米，將開發為一個總規劃建築面積約165,326.34平方米的住宅及商業開發項目。根據貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據一份日期為2019年7月25日的國有土地使用權出讓合同—柳土出字2019063號，該項目佔地面積約45,245.76平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司柳州唐美房地產開發有限公司(「柳州唐美」)作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣410,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第450201201900863號，柳州唐美已獲授該項目佔地面積約45,245.76平方米的土地規劃許可。
3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予柳州唐美，因此該物業的業權並未歸屬於柳州唐美，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。為便於參考，假設柳州唐美已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證且獲得該不動產權證不存在任何法律障礙及繁重成本，則該物業的資本價值為人民幣429,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第六類—將訂約收購	住宅 .....	110,031.38	
	商業 .....	1,925.86	
	配套 .....	4,259.64	
	地庫(包括車位) .....	49,109.46	1,496
	<b>總計：</b> .....	<b>165,326.34</b>	<b>1,496</b>

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,600元至人民幣4,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如此物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第六類—貴集團在中國將訂約收購」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
46.	位於中國廣西壯族自治區柳州市獨靜路西側及西江路北側的柳州•大唐觀邸	柳州•大唐觀邸(「該項目」)位於獨靜路西側及西江路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔地塊的地盤面積約為63,844.90平方米，將開發為一個總規劃建築面積約282,085.97平方米的住宅及商業開發項目。根據貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途，分別於2081年9月20日到期以及於2051年9月20日到期。	於估值日期，該物業為空地。	685,200,000  (貴集團應佔51.00%的權益： 人民幣335,700,000元)

附註：

- 根據日期為2011年7月6日的國有土地使用權出讓合同—柳土出字2011049號，該項目佔地面積約63,844.89平方米的土地使用權已授予貴公司擁有51.00%股權的合營企業廣西三門江置業投資有限公司(「廣西三門江」)作住宅用途自土地交付日期起為期70年，商業用途則為期40年。土地出讓金為人民幣411,300,000元。
- 根據國有土地使用權證—柳國用(2012)119332號，該項目佔地面積約為63,844.90平方米的土地使用權已授予廣西三門江，作住宅用途以及商業用途，分別於2081年9月20日到期以及於2051年9月20日到期。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類—貴集團持作未來 開發	住宅	183,697.09	
	商業	2,478.74	
	配套	1,653.00	
	地庫(包括車位)	94,257.14	2,455
	總計：	<b>282,085.97</b>	<b>2,455</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,800元至人民幣3,500元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

廣西三門江擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西三門江有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類——貴集團在中國持作未來開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
47.	位於中國廣西壯族自治區貴港市港北區貴州路南側及金田路東側的貴港•大唐世家	貴港•大唐世家(「該項目」)位於貴州路南側及金田路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔地塊的佔地面積約為42,076.13平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2022年8月竣工。根據 貴集團所告知，該項目竣工後的總建築面積將約為191,686.16平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣498,500,000元，其中，於估值日期已產生的成本約為人民幣81,300,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途，分別於2089年7月4日及2059年7月4日到期。	該物業於估值日期仍在建設當中。	325,100,000  (貴集團應佔100%權益： 人民幣 325,100,000元)

#### 附註：

- 根據日期為2019年7月5日的國有土地使用權出讓合同—桂土出字(2019)091號，該項目佔地面積約42,706.13平方米的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司廣西唐暉投資有限公司(「廣西唐暉」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年，商業用途則為期40年。土地出讓金為人民幣209,500,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第450801201900073號，廣西唐暉已獲授該項目佔地面積約42,054.40平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)—桂(2017)貴港市不動產權第0019103號，該項目佔地面積為約42,076.13平方米的土地的土地使用權已授予廣西唐暉作住宅用途及商業用途，分別於2089年7月4日及2059年7月4日到期。

## 附錄三

## 物業估值

4. 根據廣西唐暉獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第450801201920171號及450801201920172號，該項目(總建築面積約192,318.76平方米)已獲批准建設。
5. 根據廣西唐暉獲授的5份建築工程施工許可證 — 450801201911130101號、45080201911260101號、45080201911220101號、45080201911250101號及45080201911270101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約192,318.76平方米)的施工許可。
6. 根據廣西唐暉獲授的預售許可證，貴集團有權向買方出售該物業部分(總建築面積約50,405.22平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	144,438.90	
	商業 .....	1,370.63	
	配套 .....	4,067.55	
	地庫(包括車位) .....	41,809.08	1,036
	<b>總計： .....</b>	<b>191,686.16</b>	<b>1,036</b>

8. 根據 貴集團所告知，總建築面積約24,325.66平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣143,692,955元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣961,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,800元至人民幣6,600元，一層商業單位每平方米人民幣7,500元至人民幣13,000元以及車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 廣西唐暉擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；廣西唐暉有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 廣西唐暉已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 廣西唐暉有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及

## 附錄三

## 物業估值

- d. 該物業的部分受按揭規限。廣西唐暉有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法方式出售該物業的已按揭部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
48.	位於中國天津市東麗區弘願道北側及祥雲路西側的天津•唐雅苑部分	天津•唐雅苑(「該項目」)位於弘願道北側及祥雲路西側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為146,194.60平方米，已開發為一個住宅開發項目。該項目於2018年6月竣工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。  於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約22,619.44平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2081年5月16日到期。	於估值日期，該物業為空置。	104,900,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣 104,900,000元)

#### 附註：

1. 根據一份日期為2010年8月25日的國有土地使用權出讓合同—11142010026號及四份補充合同，該項目佔地面積約146,194.60平方米的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司天津星華府置業有限公司(「天津星華府」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣520,600,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2015東麗地證0035，天津星華府已獲授該項目佔地面積約146,194.60平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—津(2016)東麗區不動產權第1006267號，該項目佔地面積約146,194.60平方米的土地使用權已授予天津星華府，作住宅用途，於2081年5月16日到期。
4. 根據天津星華府獲授的建設工程規劃許可證—2016東麗住證0009，該項目(總建築面積約245,540.14平方米)已獲批准建設。
5. 根據天津星華府獲授的兩份建築工程施工許可證—1201102016042802121號及1201102016042801121號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約245,540.14平方米)的施工許可。
6. 根據天津星華府獲授的16份預售許可證， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約191,664.57平方米)。



## 附錄三

## 物業估值

7. 根據天津星華府獲授的兩份建設工程竣工驗收表，該項目(總建築面積約245,542.19平方米)已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	4,351.74	
	車位 .....	18,267.70	509
	<b>總計： .....</b>	<b>22,619.44</b>	<b>509</b>

9. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約2,843.91平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣45,758,445元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣20,000元及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- 天津星華府擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
  - 天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

12. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第二類 — 貴集團在中國持作出售」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
49.	位於中國天津市東麗區弘願道南側及祥雲路西側的天津•比松花園	天津•比松花園(「該項目」)位於弘願道南側及祥雲路西側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為56,350.50平方米，正開發為一個住宅開發項目。該項目於2019年11月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。  於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約33,388.03平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2081年5月16日到期。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	206,000,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣 206,000,000元)

附註：

- 根據一份日期為2010年8月25日的國有土地使用權出讓合同—11142010024號及四份補充合同，該項目佔地面積約56,350.50平方米的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司天津星華府置業有限公司(「天津星華府」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣287,020,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—2014東麗地證0022，天津星華府已獲授該項目佔地面積約56,349.50平方米的土地規劃許可。
- 根據不動產權證(土地證)—津(2016)東麗區不動產權第1007979號，該項目佔地面積約56,350.50平方米的土地使用權已授予天津星華府，作住宅用途，於2081年5月16日到期。
- 根據天津星華府獲授的建設工程規劃許可證—2017東麗住證0023，該項目(建築面積約168,500.00平方米)已獲批准建設。
- 根據天津星華府獲授的建築工程施工許可證—1201102017051901121號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約168,500.00平方米)的施工許可。
- 根據天津星華府獲授的11份預售許可證， 貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約120,903.71平方米)。

## 附錄三

## 物業估值

7. 根據天津星華府獲授的27份建設工程竣工驗收表，該項目(總建築面積約168,813.02平方米)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	103.48	
	商業 .....	10,625.55	
	車位 .....	22,659.00	581
	<b>總計： .....</b>	<b>33,388.03</b>	<b>581</b>

9. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約11,301.44平方米的多套住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣34,433,076元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元，一層商業單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元以及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 天津星華府擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
- b. 天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第二類 — 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
50.	位於中國天津市東麗區弘順東道北側及裕和路東側的天津•左岸商業廣場	天津•左岸商業廣場(「該項目」)位於弘順東道北側及裕和路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為74,075.60平方米，正開發為一個商業開發項目。該項目的一座商業建築於2019年1月竣工，於估值日期持作投資。於估值日期，該項目剩餘部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2020年8月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為117,116.91平方米。  於估值日期，該物業包含整個項目，總規劃建築面積約為120,237.71平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  根據 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣486,500,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣215,400,000元。  該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途，於2051年5月16日到期。	於估值日期，該物業的已竣工建築處於空置狀態而其剩餘部分仍在建設當中。	人民幣元 534,800,000  (貴集團應佔 100.00% 的權益： 人民幣 534,800,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2010年8月25日的國有土地使用權出讓合同—11142010025號及四份補充合同，該項目佔地面積約74,080.50平方米的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司天津星華商置業有限公司(「天津星華商」)，作商業服務用途，自土地交付日期起為期40年。土地出讓金為人民幣166,100,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2012東麗地證0027，天津星華商已獲授該項目佔地面積約74,074.20平方米的土地規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據不動產權證(土地證)一房地證津字第110051300045號，該項目佔地面積約74,075.60平方米的土地使用權已授予天津星華商，作商業服務用途，於2051年5月16日到期。
4. 根據天津星華商獲授的兩份建設工程規劃許可證 — 2013東麗建證0026及2017東麗建證0012，該項目(總建築面積約119,231.90平方米)已獲批准建設。
5. 根據天津星華商獲授的兩份建築工程施工許可證 — 1201102014111301170號及1201102017081801171號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約119,800.00平方米)的施工許可。
6. 根據天津星華商獲授的4份預售許可證 — 津國土房售許字(2015)0541-001號、(2019)0210-001號及(2019)0209-001-002號及津住建房售許字(2019)第1501-001-003號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約17,907.53平方米)。
7. 根據天津星華商獲授的建設工程竣工驗收表 — (津直)備字第2019-019號，該項目的一部分(總建築面積約3,609.19平方米)已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第三類 —	商業 .....	3,120.80	
貴集團持作投資	小計 .....	<b>3,120.80</b>	不適用
第四類 —	商業 .....	85,818.64	
貴集團持作開發	配套 .....	866.37	
	地庫(包括車位) .....	30,431.90	284
	小計 .....	<b>117,116.91</b>	<b>284</b>
	總計： .....	<b>120,237.71</b>	<b>284</b>

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣828,200,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

- a. 就該物業第三類的有關部分而言，吾等已考慮現有租賃協議(如有)的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣2.2元至人民幣2.5元；

根據吾等就商業部分對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，穩定市場回報率介乎4.3%至4.7%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等在對該等商業單位估值時應用4.5%的市場回報率；及

- b. 就該物業第四類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：一層商

## 附錄三

## 物業估值

業單位每平方米人民幣18,000元至人民幣21,000元及車位每個人民幣40,000元至人民幣50,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

- a. 天津星華商擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；
- b. 天津星華商已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
- c. 天津星華商有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
- d. 該物業的部分已用於一項按揭貸款。天津星華商有權在取得按揭銀行的同意之後出租、轉讓、再次抵押或以其他合法方式出售該物業的已抵押部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 部分 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—貴集團持作投資 .....	42,000,000
第四類—貴集團持作開發 .....	492,800,000
總計： .....	<b>534,800,000</b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
51.	位於中國天津市東麗區弘願道北側及祥雲路東側的天津•唐樞苑	天津•唐樞苑(「該項目」)位於弘願道北側及祥雲路東側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為43,611.70平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年12月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為83,175.86平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣345,100,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣205,800,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2081年5月16日到期。	於估值日期，該物業仍在建設當中。	539,500,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣539,500,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2010年8月25日的國有土地使用權出讓合同—11142010027號及三份補充合同，該項目佔地面積約43,611.70平方米的土地使用權已授予貴公司的全資附屬公司天津星華府置業有限公司(「天津星華府」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣160,900,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2016東麗地證0003，天津星華府已獲授該項目佔地面積約43,611.20平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—津(2016)東麗區不動產權第1007977號，該項目佔地面積約43,611.70平方米的土地使用權已授予天津星華府，作住宅用途，於2081年5月16日到期。
4. 根據天津星華府獲授的建設工程規劃許可證—2018東麗住證0020，該項目(建築面積約82,680.00平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據天津星華府獲授的建築工程施工許可證 — 1201102018041102121號，有關地方部門已授出該項目（建築面積約82,680.00平方米）的施工許可。
6. 根據天津星華府獲授的五份預售許可證 — 津國土房售許字(2018)1280-001-003號、1281-001-003號、0763-001號、0765-001號及0764-001號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約56,872.62平方米）。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	56,872.62	
	配套 .....	2,903.24	
	地庫(包括車位) .....	23,400.00	277
	<b>總計：.....</b>	<b>83,175.86</b>	<b>277</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約35,191.58平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣460,880,868元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣763,700,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
  - a. 天津星華府擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津星華府有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 天津星華府已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 天津星華府有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。



12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
52.	位於中國天津市津南區天嘉湖大道東側及唐津高速南側的天津•觀雅庭院部分	天津•觀雅庭院(「該項目」)位於天嘉湖大道東側及津南高速南側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為37,083.95平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於2019年12月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。  於估值日期，該物業包括該項目總建築面積約3,991.03平方米的未售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年3月29日到期。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	56,200,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣56,200,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2010年2月8日的國有土地使用權出讓合同—11152010003號及兩份補充合同，若干地塊佔地面積約108,515.50平方米的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已授予貴公司的全資附屬公司天津海匯房地產開發有限公司(「天津海匯」)，作住宅用途的自土地交付日期起為期70年，作商業用途則為期40年。土地出讓金為人民幣190,300,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2010津南地證0021，天津海匯已獲授上述地塊佔地面積約108,513.90平方米(包括該項目的土地使用權)的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)—津(2017)津南區不動產權第1005577號，上述地塊佔地面積約為108,515.70平方米的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已授予天津海匯作住宅用途，於2080年3月29日到期。
4. 根據天津海匯獲授的建設工程規劃許可證—2012津南住證0010，該項目(總建築面積約138,203.68平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據天津海匯獲授的建築工程施工許可證 — 1201122017042602121號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約138,203.68平方米)的施工許可。
6. 根據天津海匯獲授的七份預售許可證 — 津國土房售許字(2017)第0809-001、0810-001、0954-001號及津國土房售許字(2018)第0393-001、0394-001、0126-001及0127-001號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約131,204.730平方米)。
7. 根據天津海匯獲授的12份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為138,203.68平方米的該項目的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	住宅 .....	1,281.14	
	商業 .....	2,710.16	
	總計： .....	<b>3,991.30</b>	<b>不適用</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約637.97平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣5,014,172元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及商業單位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元，一層商業單位每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 天津海匯擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津海匯有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
  - b. 天津海匯有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位。

## 附錄三

## 物業估值

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第二類— 貴集團在中國持作出售」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
53.	位於中國天津市津南區天嘉湖大道東側及天津高速南側的天津•唐晟雅苑	<p>天津•唐晟雅苑(「該項目」)位於天嘉湖大道東側及天津高速南側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為198,872.90平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年12月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為333,280.80平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,374,600,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣522,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年8月8日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	1,320,100,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣 1,320,100,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2010年2月8日的國有土地使用權出讓合同—111502010002號及四份補充合同，該項目佔地面積約198,872.90平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司天津海匯房地產開發有限公司(「天津海匯」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣243,700,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2010津南地證0089，天津海匯已獲授該項目佔地面積約198,870.00平方米的土地規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地證)一津(2016)津南不動產權第1031811號，該項目佔地面積約198,872.90平方米的土地使用權已授予天津海匯，作住宅用途，於2080年8月8日到期。
4. 根據天津海匯獲授的建設工程規劃許可證—2018津南住證0016，建築面積約341,398.92平方米的該項目已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據天津海匯獲授的兩份建築工程施工許可證—1201122018042801121號及1201122018042802121號，有關地方部門已授出該項目（總建築面積約341,398.92平方米）的施工許可。
6. 根據天津海匯獲授的14份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約70,463.10平方米）。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	212,594.00	
	配套 .....	5,413.54	
	地庫(包括車位) .....	115,273.26	1,779
	<b>總計：</b> .....	<b>333,280.80</b>	<b>1,779</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約39,603.64平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣407,320,681元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,447,300,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元及車位每個人民幣55,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：
  - a. 天津海匯擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津海匯有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 天津海匯已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 天津海匯有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業受按揭規限。天津海匯有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他方式合法手段處置該物業的已按揭部分。

## 附錄三

## 物業估值

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
54.	位於中國天津市津南區天嘉湖大道東側及天津高速南側的天津•唐璽雅苑	<p>天津•唐璽雅苑(「該項目」)位於天嘉湖大道東側及天津高速南側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為35,626.76平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2021年12月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為127,950.42平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣541,000,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣53,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年3月29日到期。</p>	於估值日期，該物業仍在建設當中。	219,600,000  (貴集團應佔100.00%的權益：人民幣219,600,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2010年2月8日的國有土地使用權出讓合同—11152010001號及三份補充合同，總佔地面積約137,496.60平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已授予貴公司全資附屬公司天津海匯房地產開發有限公司(「天津海匯」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣168,500,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—2010津南地證0022，天津海匯已獲授前述佔地面積約137,494.50平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該物業的土地使用權)。
3. 根據不動產權證(土地證)—津(2017)津南不動產權第1005576號，前述佔地面積約137,496.20平方米數幅土地的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已授予天津海匯，作住宅用途，於2080年3月29日到期。



## 附錄三

## 物業估值

4. 根據天津海匯獲授的建設工程規劃許可證 — 2018津南住證0025，建築面積約127,832.90平方米的該項目已獲批准建設。
5. 根據天津海匯獲授的建築工程施工許可證 — 1201122019032802121號，有關地方部門已授出該項目(建築面積約127,832.90平方米)的施工許可。
6. 根據天津海匯獲授的2份預售許可證 — 津國土房售許字(2019)第1046-001號及第1047-001號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約32,613.24平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	91,589.52	
	配套 .....	8,659.16	
	地庫(包括車位) .....	27,701.74	440
	<b>總計： .....</b>	<b>127,950.42</b>	<b>440</b>

8. 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積約8,812.67平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣71,197,086元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣863,300,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
 

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,900元至人民幣9,500元及車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 天津海匯擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津海匯有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 天津海匯已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 天津海匯有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及

## 附錄三

## 物業估值

- d. 該物業受多個按揭規限。天津海匯有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法方式出售該物業的已按揭部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類 — 貴集團在中國持作開發」。

## 附錄三

## 物業估值

### 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
55.	位於中國天津市津南區天嘉湖大道東側及天津高速南側的天津•唐韻雅苑	天津•唐韻雅苑(「該項目」)位於天嘉湖大道東側及天津高速南側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為97,910.75平方米，將開發為一個總規劃建築面積約299,137.97平方米的住宅開發項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年8月8日到期。	於估值日期，該物業為空地。	657,300,000  (貴集團應佔100.00%的權益：人民幣657,300,000元)

附註：

- 根據一份日期為2010年2月8日的國有土地使用權出讓合同—11152010004 號及兩份補充合同，總佔地面積約145,350.30平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已授予 貴公司全資附屬公司天津海匯房地產開發有限公司(「天津海匯」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣254,800,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—2010津南地證0090，天津海匯已獲授前述總佔地面積約145,348.20平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該項目的土地使用權)。
- 根據不動產權證(土地證)—津(2016)津南區不動產權第1031812號，前述佔地面積約145,350.30平方米數幅土地的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已授予天津海匯，作住宅用途，於2080年8月8日到期。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類—貴集團持作未來開發	住宅	206,816.14	
	配套	19,398.52	
	地庫(包括車位)	72,923.31	1,765
	<b>總計：</b>	<b>299,137.97</b>	<b>1,765</b>

## 附錄三

## 物業估值

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣2,900元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。調整位置（如便利程度）及與開發潛力有關的特徵（如佔地面積、外形、容積率、使用年期等）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：

- a. 天津海匯擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；天津海匯有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；及
- b. 該物業受按揭規限。天津海匯有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

7. 主要證書／批文概列如下：

- |                        |   |
|------------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證           | 無 |
| e. 建築工程施工許可證           | 無 |
| f. 預售許可證               | 無 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無 |

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類 — 貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
56.	位於中國湖南省長沙市天心區老甫沖路北側及芙蓉南路西側的長沙·淺水灣部分	長沙·淺水灣(「該項目」)位於老甫沖路北側及芙蓉南路西側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為133,162.61平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2018年3月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售。但該項目其他部分(「空地」)的建設於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業由該項目的未售單位及空地組成，總規劃建築面積約54,292.01平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2075年8月31日到期。	於估值日期，該物業的未售單位處於空置狀態而其剩餘部分為空地。	870,200,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣870,200,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2004年8月31日的國有土地使用權出讓合同—長土合第20040289號及一份補充合同，總佔地面積約299,063.01平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已授予貴公司全資附屬公司湖南興榮投資有限公司(「湖南興榮」)，作住宅用途以及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣107,450,317元。
2. 根據建設用地規劃許可證—建規[地]字第出(2004)0350號，湖南興榮已獲授前述總佔地面積約299,063.01平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該項目的土地使用權)。
3. 根據國有土地使用權證—長國用(2013)第084682號，該項目佔地面積約為133,162.61平方米的土地使用權已授予湖南興榮，作住宅用途，於2075年8月31日到期。
4. 根據湖南興榮獲授的6份建設工程規劃許可證—建規(建)字第建1(2008)0046至0050號及0056號，該項目(總建築面積約158,369.44平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據湖南興榮獲授的兩份建築工程施工許可證—430101201109090301號及430101201109090201號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約157,446.00平方米)的施工許可。
6. 根據湖南興榮獲授的60份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約130,049.40平方米)。
7. 根據湖南興榮獲授的62份建設工程竣工驗收表，總建築面積約156,102.55平方米的該項目一部分的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第二類—貴集團持作出售	住宅.....	42,103.21	
	車位.....	6,561.80	240
	小計：.....	<b>48,665.01</b>	240
第五類—貴集團持作未來開發	商業.....	5,627.00	
	小計：.....	<b>5,627.00</b>	不適用
	總計：.....	<b>54,292.01</b>	<b>240</b>

9. 根據貴集團所告知，該物業第二類中總建築面積約為6,059.81平方米的多個住宅單位及車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣93,498,476元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,500元至人民幣25,000元及每個車位人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
  - b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,700元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

## 附錄三

## 物業估值

11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 湖南興榮擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；湖南興榮有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 湖南興榮已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - c. 湖南興榮有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。湖南興榮有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 部分
  - e. 建築工程施工許可證 部分
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 部分
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)</u>
第二類—貴集團持作出售 .....	856,400,000
第五類—貴集團持作未來開發 .....	13,800,000
<b>總計：</b> .....	<b>870,200,000</b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
57.	位於中國湖南省長沙市天心區老甫沖路北側及芙蓉南路西側的長沙·大唐印象(御府)	長沙·大唐印象(御府)(「該項目」)位於老甫沖路北側及芙蓉南路西側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為38,393.82平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目仍在建設當中，計劃於2020年7月竣工。根據貴集團所告知，該項目竣工後的總規劃建築面積將約為119,452.88平方米。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。  根據貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣390,700,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣378,200,000元。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2075年8月31日到期。	於估值日期，該物業仍在建設當中。	944,700,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣944,700,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2004年8月31日的國有土地使用權出讓合同—長土合第20040289號及一份補充合同，總佔地面積約299,063.01平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已授予貴公司全資附屬公司湖南興榮投資有限公司(「湖南興榮」)，作住宅及商業用途，自土地交付日期起分別為期70年及40年。土地出讓金為人民幣107,450,317元。
2. 根據建設用地規劃許可證—建規[地]字第出(2004)0350號，湖南興榮已獲授前述總佔地面積約299,063.01平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該項目的土地使用權)。
3. 根據國有土地使用權證—長國用(2013)第084681號，該項目佔地面積約為38,393.82平方米的土地使用權已授予湖南興榮，作住宅用途的，於2075年8月31日到期。
4. 根據湖南興榮獲授的3份建設工程規劃許可證—建規(建)字第建1(2018)0119及0120號及建2(2018)0127號，該項目(總建築面積約125,762.29平方米)已獲批准建設。



## 附錄三

## 物業估值

5. 根據湖南興榮獲授的建築工程施工許可證—430104201808240101號，有關地方部門已授出該項目(總建築面積約125,762.29平方米)的施工許可。
6. 根據湖南興榮獲授的11份預售許可證，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約86,277.54平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類—貴集團持作開發	住宅 .....	86,946.43	
	商業 .....	587.23	
	配套 .....	3,339.17	
	地庫(包括車位) .....	28,580.05	567
	<b>總計： .....</b>	<b>119,452.88</b>	<b>567</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業總建築面積約84,661.05平方米的多套住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣843,511,426元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣963,900,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅、商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣15,000元，一層商業單位每平方米人民幣27,000元至人民幣31,000元以及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

11. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
  - a. 湖南興榮擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；湖南興榮有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 湖南興榮已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 湖南興榮有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

- |    |                     |    |
|----|---------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. | 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. | 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. | 建設工程規劃許可證           | 有  |
| e. | 建築工程施工許可證           | 有  |
| f. | 預售許可證               | 部分 |
| g. | 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類—貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
58.	位於中國湖南省長沙市天心區老甫沖路北側及芙蓉南路西側的長沙·大唐印象(御璽)	<p>長沙·大唐印象(御璽)(「該項目」)位於老甫沖路北側及芙蓉南路西側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為81,362.02平方米，正開發為一個住宅開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2021年11月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為151,218.75平方米。但該項目剩餘部分(「空地」)的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由整個項目組成，總規劃建築面積約192,747.13平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣560,400,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣252,400,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2075年8月31日到期。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建設當中而其剩餘部分為空地。	1,111,200,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣 1,111,200,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2004年8月31日的國有土地使用權出讓合同—長土合第20040289號及一份補充合同，總佔地面積約299,063.01平方米的數幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已授予 貴公司全資附屬公司湖南興榮投資有限公司(「湖南興榮」)，作商業用途以及住宅用途，自土地交付日期起分別為期40年及70年。土地出讓金為人民幣107,450,317元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據建設用地規劃許可證—建規[地]字第出(2004)0350號，湖南興榮已獲授前述總佔地面積約299,063.01平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該物業的土地使用權)。
3. 根據國有土地使用權證—長國用(2013)第084679號，該項目佔地面積約為81,362.02平方米的土地使用權已授予湖南興榮，作住宅用途，於2075年8月31日到期。
4. 根據湖南興榮獲授的5份建設工程規劃許可證—建規(建)字第建1(2019)0073號、0113號、0114號、0117號及第建2(2019)0127號，該項目部分(總建築面積約40,361.39平方米)已獲批准建設。
5. 根據湖南興榮獲授的3份建築工程施工許可證—430104201909050101號、430104201911180101號及430104201911280101號，有關地方部門已授出該項目部分(總建築面積約148,936.63平方米)的施工許可。
6. 根據湖南興榮獲授的6份預售許可證—長住建委售許字(2019)第0356、0355、0370、0371號、0510號及0511號，貴集團有權向買方出售該項目的一部分(總建築面積約42,083.55平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類—貴集團持作開發	住宅.....	108,869.36	
	配套.....	4,620.32	
	地下室(包括車位).....	37,729.07	843
	<b>小計：</b> .....	<b>151,218.75</b>	<b>843</b>
第五類—貴集團持作未來 開發	住宅.....	41,528.38	
	<b>小計：</b> .....	<b>41,528.38</b>	不適用
	<b>總計：</b> .....	<b>192,747.13</b>	<b>834</b>

8. 根據貴集團所告知，該物業第四類總建築面積約38,485.58平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣368,309,263元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,313,300,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣11,000元及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及

## 附錄三

## 物業估值

- b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣5,700元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- 湖南興榮擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；湖南興榮有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - 湖南興榮已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；
  - 湖南興榮有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分；及
  - 該物業的部分受按揭規限。湖南興榮有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- |                        |    |
|------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) | 有  |
| c. 建設用地規劃許可證           | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證           | 部分 |
| e. 建築工程施工許可證           | 部分 |
| f. 預售許可證               | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告    | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

<u>類別</u>	<u>於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)</u>
第四類 — 貴集團持作開發 .....	880,900,000
第五類 — 貴集團持作未來開發 .....	230,300,000
<b>總計：</b> .....	<b><u>1,111,200,000</u></b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
59.	位於中國湖南省長沙市天心區老甫沖路北側及芙蓉南路西側的長沙·大唐印象(御園)	<p>長沙·大唐印象(御園)(「該項目」)位於老甫沖路北側及芙蓉南路西側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目所佔地塊的佔地面積約為21,082.67平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目部分仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2021年11月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程竣工後的總規劃建築面積將約為33,439.33平方米。但該項目剩餘部分(「空地」)的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由整個項目組成，總規劃建築面積約43,559.01平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業之在建工程的建設成本估計約為人民幣130,600,000元，其中，截至估值日期已產生的成本約為人民幣44,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途以及商業用途，分別於2075年8月31日到期以及於2045年8月31日到期。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建設當中而其剩餘部分為空地。	217,600,000  (貴集團應佔100.00%的權益： 人民幣 217,600,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2004年8月31日的國有土地使用權出讓合同—長土合第20040289號及一份補充合同，總佔地面積約299,063.01平方米的一幅土地的使用權(包括該項目的土地使用權)已授予 貴公司全資附屬公司湖南興榮投資有限公司(「湖南興榮」)，作商業用途以及住宅用途，自土地交付日期起分別為期40年及70年。土地出讓金為人民幣107,450,317元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據建設用地規劃許可證—建規(地)字第出(2004)0350號，湖南興榮已獲授前述總佔地面積約299,063.01平方米數幅土地的土地規劃許可(包括該物業的土地使用權)。
3. 根據國有土地使用權證—長國用(2013)第084680號，該項目佔地面積約為21,082.67平方米的土地使用權已授予湖南興榮，作住宅用途的，於2075年8月31日到期；作商業用途的，於2045年8月31日到期。
4. 根據湖南興榮獲授的建設工程規劃許可證—建規(建)字第建1(2019)0105號，該項目部分(建築面積約33,530.10平方米)已獲批准建設。
5. 根據湖南興榮獲授的建築工程施工許可證—430104201911280201號，有關地方部門已授出該項目部分(建築面積約33,530.10平方米)的施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類—貴集團持作建設	住宅 .....	23,363.70	
	配套 .....	198.48	
	地庫(包括車位) .....	9,877.15	287
	小計: .....	<b>33,439.33</b>	<b>287</b>
第五類—貴集團持作未來 開發	商業 .....	10,119.68	
	小計: .....	<b>10,119.68</b>	不適用
	總計: .....	<b>43,559.01</b>	<b>287</b>

7. 該物業在建工程的市值將為人民幣315,900,000元，猶如該物業在建工程根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第四類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的住宅單位及車位以及位於標的物業附近區域內與標的物業的建築條件及設施類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣15,000元及車位每個人民幣110,000元至人民幣135,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
  - b. 就該物業第五類的剩餘部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,700元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特

## 附錄三

## 物業估值

徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

9. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 湖南興榮擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；湖南興榮有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 湖南興榮已自相關政府部門取得該物業建設施工所必需的相關批文；及
  - c. 該物業的部分受按揭規限。湖南興榮有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。
10. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
  - c. 建設用地規劃許可證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 部分
  - e. 建築工程施工許可證 部分
  - f. 預售許可證 無
  - g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第四類 — 貴集團持作開發 .....	192,800,000
第五類 — 貴集團持作未來開發 .....	24,800,000
總計： .....	<b>217,600,000</b>



估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
60.	位於中國湖南省岳陽市岳陽縣長風路東側的岳陽•大唐世家一、二和三期	<p>岳陽•大唐世家一、二和三期(「該項目」)位於長風路東側。該地區為新開發的地區，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。</p> <p>該項目包含3幅地塊，總佔地面積約為122,085.30平方米，現正開發為住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期仍在建設當中(「在建工程」)，計劃於2021年12月竣工。根據 貴集團所告知，在建工程於竣工後的總規劃建築面積將約為83,735.44平方米。該項目剩餘部分(「空地」)的建設於估值日期尚未開始。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目，總規劃建築面積約為406,721.64平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業的在建工程的建築成本預計約為人民幣248,700,000元，當中約人民幣97,000,000元已於估值日期產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途(於2089年10月11日及2089年10月18日到期)及商業用途(於2059年10月11日及2059年10月18日到期)。</p>	該物業部分於估值日期仍在建設當中，而該物業剩餘部分為空地。	人民幣元 315,000,000  (貴集團應佔 100.00%的權益： 人民幣 315,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年10月11日及2019年10月21日的3份國有土地使用權出讓合同 — 2019-120、2019-121及2019-122，該3幅土地總佔地面積約122,085.33平方米的土地使用權已授予岳陽唐韻房地產開發有限公司(「岳陽唐韻」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日起40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。土地出讓金為人民幣186,064,000元。

## 附錄三

## 物業估值

2. 根據建設用地規劃許可證 — 建規(地)字第1910081號已授予岳陽唐韻對佔地面積約為22,430.85平方米的上述地塊進行土地規劃的許可。
3. 根據3份國有土地使用權證 — 湘(2019)岳陽縣不動產權第0004443號、0005306號及0005307號，該項目總佔地面積約122,085.31平方米的土地使用權已授予岳陽唐韻作住宅用途(於2089年10月11日及2089年10月18日到期)及商業用途(於2059年10月11日及2059年10月18日到期)。
4. 根據岳陽唐韻獲授的建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第1910123號，建築面積約84,058.19平方米的該項目部分已獲批准建設。
5. 根據岳陽唐韻獲授的2份建築工程施工許可證 — 430621201911150201號及430621201911150101號，有關地方部門已就總建築面積約為83,848.37平方米的該項目部分授出施工許可。
6. 根據岳陽唐韻獲授的2份預售許可證 — 岳建預(2020.01.18)第005號及岳建預(2020.1.10)第001號，貴集團有權向買方出售該物業部分(總建築面積約26,633.77平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)總建築面積 (平方米)	車位 數目
第四類 — 貴集團持作開發	住宅 .....	64,210.84	
	商業 .....	2,277.60	
	配套 .....	15,416.00	
	地庫(包括車位) .....	1,831.00	466
	<b>小計：</b> .....	<b>83,735.44</b>	<b>466</b>
第五類 — 貴集團持作 未來開發	住宅 .....	240,931.10	
	商業 .....	8,700.00	
	配套 .....	8,500.00	
	地庫(包括車位) .....	64,855.10	1,853
	<b>小計：</b> .....	<b>322,986.20</b>	<b>1,853</b>
	<b>總計：</b> .....	<b>406,721.64</b>	<b>2,319</b>

8. 根據 貴集團所告知，第四類該物業總建築面積約11,450.43平方米的多套住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣56,703,226元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣380,500,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 對於該物業屬於第四類的部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。所選的可資比較物業為與標的物業位於同一開發項目的住宅、商業單位及車位以及其他位於標的物業附近地區即將竣工且與標的物業具有類似建築條件及設施的樓宇。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎人民幣4,800元至人民幣5,500元，商業單位單價介乎人民幣11,000元至人民幣14,000元以及各車位單價介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該

## 附錄三

## 物業估值

- 物業之間在時間、位置及外形特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。樓齡、規模及格局等外形特徵以及交通等位置的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；及
- b. 對於該物業屬於第五類的剩餘部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣500元至人民幣650元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。
11. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問就物業權益出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：
- a. 岳陽唐韻有權佔用該物業部分的土地使用權，該使用權受中國法律保護；岳陽唐韻有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法手段處置該物業的土地使用權；
- b. 岳陽唐韻已獲相關政府部門授予有關該物業部分建設工程的必要許可；及
- c. 岳陽唐韻有權根據已取得的預售許可證，合法預售該物業中已取得預售許可證的部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證) 有
- c. 建設用地規劃許可證 部分
- d. 建設工程規劃許可證 部分
- e. 建築工程施工許可證 部分
- f. 預售許可證 部分
- g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第四類 — 貴集團持作開發 .....	169,000,000
第五類 — 貴集團持作未來開發 .....	146,000,000
總計： .....	<b>315,000,000</b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值  人民幣元
61.	位於中國湖南省岳陽市岳陽縣長風路東側的岳陽·大唐世家四至五期	<p>岳陽·大唐世家四至五期(「該項目」)位於長風路東側。該地區為新開發區域，市政設施和生活配套設施等公共設施仍在開發當中。</p> <p>該項目佔用2塊地，總佔地面積約為124,891.71平方米，將開發為住宅及商業物業，建築面積約為405,226.60平方米。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包含整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的為期70年，作商業用途的為期40年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2019年10月30日及2019年11月5日的兩份國有土地使用權出讓合同——2019-118及2019-119，該項目佔地面積約為124,891.71平方米的土地的土地使用權授予岳陽唐盛房地產開發有限公司(「岳陽唐盛」， 貴公司的全資附屬公司)，期限為自土地交付日起70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣185,400,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予岳陽唐盛，因此該物業的業權並未歸屬於岳陽唐盛，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。為便於參考，假設岳陽唐盛已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證且獲得該不動產權證不存在任何法律障礙及繁重成本，則該物業的資本價值為人民幣186,300,000元。

## 附錄三

## 物業估值

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第六類 — 簽訂合約收購	住宅 .....	319,872.30	
	商業 .....	5,100.00	
	配套 .....	4,050.00	
	地庫(包括車位) .....	76,249.30	1,861
	<b>總計： .....</b>	<b>405,226.60</b>	<b>1,861</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣500元至人民幣650元。基於可資比較物業與該物業之間在時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資訊：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的歸類為「第六類 — 貴集團在中國簽訂合約收購」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
62.	位於中國陝西省西安市高陵區涇渭十路北側的西安•大唐果(西區)	西安•大唐果(西區) (「該項目」) 位於涇渭十路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣元 85,600,000  (貴集團應佔 100.00% 的權益： 人民幣 85,600,000元)
		該項目所佔地塊的地盤面積約為14,358.77平方米，將開發為一個總規劃建築面積約43,346.23平方米的住宅開發項目。根據貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。		
		於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2083年2月28日到期。		

附註：

- 根據一份日期為2012年12月28日的國有土地使用權出讓合同 — SXGL-2012-010號及一份補充合同，該項目佔地面積約14,359.00平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司西安唐門房地產有限公司(「西安唐門」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣5,577,808元。
- 根據建設用地規劃許可證 — 地字第572號，西安唐門已獲授該項目佔地面積約15,121.70平方米的土地規劃許可。
- 根據國有土地使用權證 — 高國用(2014)第29號，該項目佔地面積約為14,358.77平方米的土地使用權已授予西安唐門，作住宅用途，於2083年2月28日到期。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類 — 貴集團持作 未來開發	住宅 .....	36,654.95	
	商業 .....	2,384.13	
	配套 .....	165.00	
	地庫(包括車位) .....	4,142.15	242
	總計： .....	<b>43,346.23</b>	<b>242</b>

## 附錄三

## 物業估值

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,200元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：

西安唐門擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；西安唐門有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證）	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類—貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
63.	位於中國陝西省西安市高陵區涇渭十路北側的西安•大唐果(東區)	西安•大唐果(東區) (「該項目」) 位於涇渭十路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔一幅地塊的佔地面積約為11,738.77平方米，將開發為一個總規劃建築面積約39,615.13平方米的住宅開發項目。根據貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2083年2月28日到期。	於估值日期，該物業為空地。	78,400,000  (貴集團應佔 100.00% 的權益： 人民幣 78,400,000元)

附註：

1. 根據一份日期為2012年12月28日的國有土地使用權出讓合同 — SXGL-2012-011號及一份補充合同，該項目佔地面積約11,739.00平方米的土地使用權已授予貴公司全資附屬公司西安唐美房地產有限公司(「西安唐美」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣4,560,190元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第571號，西安唐美已獲授該項目佔地面積約12,357.50平方米的土地規劃許可(包括該物業的土地使用權)。
3. 根據國有土地使用權證 — 高國用(2014)第30號，該項目佔地面積約為11,738.77平方米的土地使用權已授予西安唐美，作住宅用途，於2083年2月28日到期。
4. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第五類 — 貴集團持作未來 開發	住宅 .....	34,965.86	
	商業 .....	1,125.23	
	配套 .....	135.00	
	地庫(包括車位) .....	3,389.04	198
	總計: .....	<b>39,615.13</b>	<b>198</b>



## 附錄三

## 物業估值

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、佔地面積、形狀及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,200元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及其他特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

6. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：

西安唐美擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；西安唐美有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證）	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類—貴集團在中國持作未來開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
64.	位於中國貴州省貴陽市小河區黃河路東側及盤江路北側的貴陽•德天國際新城部分	<p>貴陽•德天國際新城(「該項目」)位於黃河路東側及盤江路北側。該地區為住宅商業區，基礎設施成熟完善。</p> <p>該項目所佔3幅地塊的總佔地面積約為20,095.88平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於2015年12月完工，未售部分(「未售單位」)於估值日期空置待售及持作投資。</p> <p>於估值日期，該物業由該項目的未售單位組成，總建築面積約14,322.64平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途，於2055年1月21日到期。</p>	於估值日期，該物業部分空置，剩餘部分租予多名第三方。	<p>105,200,000</p> <p>(貴集團應佔100.00%的權益：人民幣105,200,000元)</p>

附註：

1. 根據一份日期為2005年1月21日的國有土地使用權出讓合同 — 住經開字2005001號，該項目佔地面積約21,096.00平方米的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司貴陽德天房地產開發有限公司(「貴陽德天」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期50年。土地出讓金為人民幣3,000,000元。
2. 根據3份建設用地規劃許可證 — 貴陽市經濟技術開發區(2008)住經開第016號、(2011)013號及(2012)009號，貴陽德天已獲授該項目佔地面積約20,095.88平方米的土地規劃許可。
3. 根據3份國有土地使用權證 — Zhu Jing Kai Yu Deng (2008) Zi Di No. 023、住經開國用(2011)第779號及住經開國用(2012)第866號，該項目總佔地面積約為20,095.88平方米的土地使用權已授予貴陽德天，作住宅及商業用途，於2055年1月21日到期。
4. 根據貴陽德天獲授的2份建設工程規劃許可證 — 建字第520000201112506號以及520000201112845號，該項目(總建築面積約156,625.52平方米)已獲批准建設。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據貴陽德天獲授的3份建築工程施工許可證 — 520114201106280101號、520114201112200101號及520114201210250101號，有關地方部門已授出該項目（總建築面積約156,625.52平方米）的施工許可。
6. 根據貴陽德天獲授的3份預售許可證 — Zhu Fang (2014) Xian Xiao Zi Di No. 043、Zhu Fang (2016) Xian Xiao Zi Di Nos. 001及002，貴集團有權向買方出售該項目的一部分（總建築面積約86,165.83平方米）。
7. 根據貴陽德天獲授的3份建築工程竣工驗收備案表，該項目（總建築面積約147,799.47平方米）的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據10份房屋所有權證 — 黔(2016)經開區不動產權第0001101至0001104號及0001106至0001108號，該物業部分由貴陽德天擁有。
9. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	車位 數目
第二類 — 貴集團持作出售	商業.....	1,303.88	
	車位.....	10,996.49	268
	小計：.....	<b>12,300.37</b>	<b>268</b>
第三類 — 貴集團持作投資	商業.....	2,022.27	
	小計：.....	<b>2,022.27</b>	不適用
	總計：.....	<b>14,322.64</b>	<b>268</b>

10. 根據5份租賃協議，該物業的一部分（總建築面積約2,022.27平方米）租給5個租戶，到期日介乎為2022年8月15日至2027年3月9日，於估值日期的每月應收租金介乎每平方米人民幣33.8元至人民幣190.8元，不包括管理費、水電費。
11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：
  - a. 就該物業第二類的有關部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（例如該物業的性質、用途、規模、佈局及交通）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定的可資比較對象為與標的物業處在同一開發項目的商業單位及車位，以及位於標的物業附近區域內、建築條件及設施與標的物業類似的其他待完工建築。該等可資比較物業的單價介乎：一層商業單位每平方米人民幣27,000元至人民幣32,000元及車位每個人民幣95,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間時間、位置及物理特徵等各方面的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單價。樓齡、規模及佈局等物理特徵以及交通等地理位置方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況；
  - b. 就該物業第三類的剩餘部分而言，吾等已考慮現有租賃協議（如有）的實際租金，亦將之與位於標的物業商業單位的相似地區的類似開發項目進行比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用區域的現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(2)空置區域的租金收入；

該等一層可資比較商業單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣2.3元至人民幣5.3元；及

## 附錄三

## 物業估值

根據吾等對該物業周邊地區所作的市場研究，於估值日期，商業部分的穩定市場回報率介乎4.8%至5.2%。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等已對商業單位應用5.0%市場回報率作為估值的資本化率。

12. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴陽德天擁有該物業的土地使用權，而相關權利受中國法律保護；貴陽德天有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的土地使用權；
  - b. 貴陽德天擁有該物業的房屋所有權，而相關權利受中國法律保護；
  - c. 貴陽德天有權佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他合法方式出售該物業的未售單位；及
  - d. 該物業的部分受按揭規限。貴陽德天有權在獲得承按人同意後租賃、轉讓、再抵押或以其他合法手段處置該物業的已按揭部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	有
c. 房屋所有權證	部分
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	部分
h. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為，各個類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 貴集團持作出售 .....	66,000,000
第三類 — 貴集團持作投資 .....	39,200,000
總計： .....	<b>105,200,000</b>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
65.	位於中國重慶市沙坪壩區大學城南路南側及重慶繞城高速東側的重慶•翰鄰天辰	重慶•翰鄰天辰(「該項目」)位於大學城南路南側及重慶繞城高速東側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔地塊的總佔地面積約為90,075.00平方米，將開發為一個總建築面積約185,355.98平方米的住宅項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。  該物業已獲授土地使用權，期限為50年，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2019年12月11日的國有土地使用權出讓合同 — 渝第(2019)和字(沙區)第207號及一份補充合同，該項目佔地面積約90,075.00平方米的土地使用權已授予重慶肅品房地產開發有限公司(「重慶肅品」， 貴公司擁有30.00%的聯營公司)，作住宅用途，自土地交付日期起為期50年。土地出讓金為人民幣746,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第500138202000003號，重慶肅品已獲授該項目佔地面積約90,075.00平方米的土地規劃許可。
3. 根據重慶肅品獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第500138202000001號，該項目已獲批准建設。
4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予重慶肅品，因此該物業的業權並未歸屬於重慶肅品，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。為便於參考，假設重慶肅品已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證且獲得該不動產權證不存在任何法律障礙及繁重成本，則該物業的資本價值為人民幣746,300,000元。

## 附錄三

## 物業估值

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位數目
第六類 — 將訂約收購	住宅 .....	129,555.00	
	商業 .....	1,778.08	
	配套 .....	5,978.26	
	地庫(包括車位) .....	48,044.64	1,549
	<b>總計：</b> .....	<b>185,355.98</b>	<b>1,549</b>

6. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如，性質、用途、佔地面積、形狀及交通)的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣5,200元至人民幣5,500元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面(包括時間、位置及其他特徵)的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

7. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地證)	無
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值  人民幣元
66.	位於中國重慶市北碚區同康路北側的重慶•玖著天宸	重慶•玖著天宸(「該項目」)位於同康路北側。該地區為新開發的區域，市政設施及生活配套等公共設施仍處於開發階段。  該項目所佔地塊的總佔地面積約為168,150.00平方米，將開發為一個總建築面積約296,978.00平方米的住宅項目。根據 貴集團所告知，該項目於估值日期尚未動工。  於估值日期，該物業包括整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。  該物業已獲授土地使用權，期限為50年，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

- 根據日期為2019年12月18日的國有土地使用權出讓合同 — 渝第(2019)和字(北碚)第223號及一份補充合同，該項目佔地面積約168,150.00平方米的土地使用權已授予重慶南唐府房地產開發有限公司(「重慶南唐府」， 貴公司擁有33.00%的聯營公司)，作住宅用途，自土地交付日期起為期50年。土地出讓金為人民幣1,489,110,000元。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予重慶南唐府，因此該物業的業權並未歸屬於重慶南唐府，且相關土地使用權證尚未獲得。因此，吾等並未向該物業賦予任何商業價值。為便於參考，假設重慶南唐府已獲得並可自由轉讓該物業的不動產權證且獲得該不動產權證不存在任何法律障礙及繁重成本，則該物業的資本價值為人民幣1,489,900,000元。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築面積 (平方米)	車位 數目
第六類 — 將訂約收購	住宅 .....	201,407.00	
	配套 .....	8,363.00	
	地庫(包括車位) .....	87,208.00	2,528
	<b>總計：</b> .....	<b>296,978.00</b>	<b>2,528</b>

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如，性質、用途、佔地面積、形狀及交通）的物業所在地的許多相關土地銷售案例。該等可資比較地點作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣5,700元至人民幣6,200元。基於可資比較物業與該物業之間在多個方面（包括時間、位置及其他特徵）的不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。交通等位置以及佔地面積、形狀、容積率、年限等開發潛力相關特徵方面的一般調整基準是：倘可資比較物業優於該物業，則作出下行調整。或者，倘可資比較物業劣於該物業或不如該物業理想，則進行上行調整。對於時間調整，則須考慮交易日期與估值日期之間的市況。

5. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有（其中包括）以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同合法有效且受中國法律保護。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證（土地證）	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第六類 — 貴集團在中國將訂約收購」。



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及公司法若干方面的概要。

本公司於2018年12月14日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱(「大綱」)及其經修訂及重列的組織章程細則(「章程細則」)。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、訂約人或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

### 2. 組織章程細則

章程細則已於[日期]獲採納。章程細則若干條文的概要載列如下。

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

##### (ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而作出更改、修改或廢除。章程細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等地位的額外股份而被視為已予更改。

### (iii) 股本變更

本公司可藉其股東通過普通決議案以：(a)透過增設其認為適當數額的新股份增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份拆細成數個類別，並附帶任何優先、遞延、受約制或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何該等股份分拆為面額低於大綱所指定的股份；(e)註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；及(g)更改其股本面額的幣值。

### (iv) 股份轉讓

在公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用形式或董事會可能批准的其他形式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆簽署或加蓋機印簽署，或以董事會可能不時批准的有關其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免由轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移動及其他所有權文件須送交登記；倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份(並非繳足股份)予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份(並非繳足股份)。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除非已向本公司支付若干費用(最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限)、轉讓書已妥為蓋上釐印(倘適用)並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人的轉讓權(及倘轉讓書由他人代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立)的有關其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在上市規則的規限下，董事會可在其決定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30天。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制(聯交所許可者除外)，亦不附帶任何留置權。

### (v) 本公司購買其本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，董事會僅可在遵守章程細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例下，代表本公司行使該權力。

當本公司為贖回可贖回股份而購買股份時，未經市場或未以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則競價須供全體股東參與。

### (vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

### (vii) 催繳股份及沒收股份

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式計算)，而不依照該等股份配發條件所定的還款時間。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的有關利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣或等值物支付)的股東就其所持有的任何股份支付所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，有關利率(如有)可由董事會釐定(不超過年息20厘)。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期(至少在通知發出之日起計14天屆滿後)，規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應聲明，如果未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

如果未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時間，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議案沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同(倘董事會酌情要求)從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會規定計算(不超過年息20厘)。

### (b) 董事

#### (i) 委任、退任及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會的董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定將於股東週年大會上輪值退任的董事人選或董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任(除非彼等私下另有協定)。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上膺選董事職務(獲董事會推薦候選者除外)，除非有意提名該人士候選董事的書面通知，以及被提名的人

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事毋須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期仍未屆滿的董事（惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭違反而可能提出的任何索償），且本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 彼因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區（定義見章程細則）的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (hh) 被必要多數董事或根據章程細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，有關任期及有關條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由有關董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會（不論全部或部分及就人士或目的而言），惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何規定。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及章程細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議案決定(如無任何決定或倘無作出特別規定，則由董事會決定)的有關權利或限制(不論在股息、投票、返還資本或其他方面)下發行。任何股份可於特定事件發生時或於指定日期及本公司或股份持有人選擇的情況下發行，並可予贖回。

董事會可根據其不時決定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在公司法及章程細則的條文(如適用)以及有關地區(定義見章程細則)任何證券交易所的規則的規限下，並在不損害任何股份或任何類別股份當時所附帶的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士提呈發售、配發、授予購股權或以其他方式處置該等股份，惟股份不得以折讓方式發行。

當配發、提呈發售、授出股份的購股權或出售股份時，本公司或董事會均無義務向登記地址在董事會認為若無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行的任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出或提供任何上述配發、提呈發售、購股權或股份。然而，受前文影響的股東就任何目的而言不應成為或被視為另一類別的股東。

### (iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

由於章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

### (iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本作按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

的債權證、債權股證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

### (v) 酬金

董事有權收取由董事會或本公司(視具體情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議案指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的一切開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超越董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會可不時釐定的有關酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)及前任僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前僱員及其受養人或上述任何人士，包括該等僱員或前僱員或其受養人根據前段所述有關計劃或基金享有或可能享有者以外的退休金或福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，任何上述退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休時或之後授予僱員。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (vi) 對離職的補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職的補償或有關其退任的代價（並非董事可根據合約或法定規定而享有者），須由本公司在股東大會上批准。

### (vii) 授予董事的貸款及貸款擔保

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或任何彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或任何彼等各自的緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益）向該另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

### (viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中擁有的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務（本公司核數師一職除外），其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他章程細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級職員或股東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級職員的決議案。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何溢利向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就其或任何其緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議案進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

項決議案的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 應本公司或其任何附屬公司要求或基於本公司或其任何附屬公司的利益就董事或其任何緊密聯繫人借出款項或他們引致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有利益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與其他持有該等股份、債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### (ix) 董事會會議議程

董事會可在世界任何地方就處理事項舉行會議、休會或以其認為適當的其他方式管理會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票選方式釐定。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

### (c) 更改組織章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在章程細則的規限下，本公司僅可通過特別決議案所授批准更改或修訂本公司的大綱及章程細則以及更改本公司名稱。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (d) 股東大會

#### (i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案必須在正式發出訂明擬提呈決議案為特別決議案的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於15天內送交開曼群島公司註冊處處長。

普通決議案則指已正式發出通告的股東大會上由親身出席並有權投票的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或受委代表以過半數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

#### (ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所(定義見章程細則)或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決，惟會議主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈前或當時可按下述人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

(A) 最少兩名股東；

(B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### (iii) 股東週年大會

本公司須每年(本公司採納章程細則的年度除外)舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所可能批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

### (iv) 召開股東大會

股東特別大會須在一名或以上於遞呈要求當日持有於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或本公司公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

### (v) 會議通告及議程

本公司股東週年大會最少須發出21日的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14日的書面通告。通告期並不包括送達或視作送達當日，亦不包括發出通告當日，且通告須列明舉行會議的時間、地點及議程以及將於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須說明有關事項的一般性質。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除非另有明文規定，任何根據章程細則發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如屬通告)於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知本公司香港地址，有關地址將被視為其作此用途的登記地址。在公司法及上市規則的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式送達或交付至有關股東。

雖然本公司可於較上述者短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總投票權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東。

所有於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。所有於股東週年大會上處理的事項亦均被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

### (vi) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外)，所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

### (vii) 受委代表

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派受委代表投票。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

委任代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票（或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定）。

### (e) 賬目及核數

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及公司法所規定的所有其他必要事項（包括本公司全部貨品買賣），以真實及公平地反映本公司狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東（董事除外）一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經公司法准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬（包括法例規定須隨附的所有文件），連同董事會報告及核數師報告副本，並於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據章程細則規定於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區（定義見章程細則）證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。

股東可於核數師任期屆滿前任何時間舉行股東大會通過特別決議案罷免核數師，並

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

須於該大會上通過普通決議案委聘新核數師代為完成其剩餘任期。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

### (f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (ii) 所有股息須按派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及
- (iii) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等結欠的全部數額（如有）。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (aa) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息（或其部分）以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而並無給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。

以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以郵寄支票或股息單的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經付款銀行兌現，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取（以現金或等值代價）其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率（如有）支付不超過年息20厘的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司無須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兌現，或首次因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

### (g) 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊（惟股東名冊暫停登記的情況除外），且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港《公司條例》註冊成立且受其規限。

### (h) 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

### (i) 清盤程序

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，償還所有債權人後餘下的剩餘資產，將就股東各自持有的股份按其所佔實繳股本的比例分派予股東；及

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的剩餘資產不足以償還全部繳足股本，該等資產仍會分配（須受根據特別條款及條件下發行的任何股份的權利所限），以令損失盡可能分別按股東所持股份的實繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論是自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及按公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物（不論該等資產為一類或多類不同的財產）分發予股東，且清盤人可就此為將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東以及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

### (j) 認購權儲備

倘公司法並無禁止或以其他方式遵守公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於2018年12月14日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討公司法的一切事宜及稅務，並可能有別於有利害關係的各方可能更為熟悉的司法權區的同條文。

#### (a) 公司經營

獲豁免公司（如本公司），必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交年度報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

#### (b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視公司的選擇，該等條文可能不



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

適用於該公司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發及發行的股份溢價。在組織章程大綱及章程細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 公司法第37條規定的任何形式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

### (c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

### (d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

### (e) 股息及分派

在償付能力測試(如公司法所規定)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以溢利支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且不可就此作出其他公司資產分派(無論以現金或以其他方式)(包括清盤時向其股東分派資產)。

### (f) 保障少數股東及股東訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數票通過的決議案中的違規行為(並未獲得該大多數票)。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司事務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒佈清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

### (g) 出售資產

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英國普通法（開曼群島法院通常所遵循者）履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

### (h) 會計及審核規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨及購貨及(iii)公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的事務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法(2013年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司已獲得財政司司長的承諾：

- (i) 於開曼群島制定有關就溢利或收入或收益或增值徵稅的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (ii) 本公司毋須就下列事項繳納就溢利、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：
  - (aa) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或
  - (bb) 預扣全部或部分稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項。

對本公司所作承諾自[日期]起計為期20年。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

開曼群島現時並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干工具的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司而言可能屬重大的稅項。

### (k) 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

### (l) 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

### (m) 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本，惟根據公司組織章程細則所載彼等可享有該等權利。

### (n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在其可能不時釐定的任何國家或地區（無論在開曼群島境內或境外）存置其股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法（2013年修訂本）發出的法令或通知後的有關規定。

### (o) 董事及高級職員登記冊

根據公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事或高級職員如有任何變動（包括該等董事及高級職員姓名的變動），須於30日內通知註冊處處長。

### (p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院的監督下清盤。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下)有權頒令清盤。

倘公司(適用具體規則的有限期的公司除外)以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務)，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

倘公司股東提出自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議案自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人。法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人，且倘出任正式清盤人的人士超過一名，則法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任時是否須提供任何保證及何種保證。倘法院並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

### (q) 重組

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的大多數股東或債權人批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能對股東所持股份給予公允值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

### (r) 收購

倘公司提出建議收購另一間公司的股份，而於收購建議提出後四個月內持有收購建議涉及的股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任。除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

### (s) 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內可能規定的關於對高級職員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，除非法院認為任何有關條文有違公共政策(例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文)。

## 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問Appleby已向本公司發出一份意見函件，該意見函件概述了公司法的若干方面。按照附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### A. 有關本公司的其他資料

#### 1. 本公司註冊成立

本公司於2018年12月14日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的香港主要營業地點設於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓，並於2019年12月5日根據《公司條例》第16部於香港公司註冊處處長註冊為公司。吳詠珊女士(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)已獲委任為本公司授權代表，以代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司乃於開曼群島註冊成立，其運營須遵守公司法、大綱、章程細則以及開曼群島的適用法例。有關大綱及章程細則若干條文以及公司法相關方面的概要載列於本文件「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

#### 2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立後，一股股份於2018年12月14日獲發行及配發予初始認購人(為獨立第三方)，並於同日按面值轉讓予Dynasty Cook。於2019年4月30日，本公司向Dynasty Cook發行及配發面值為1.00美元的一股股份。

根據我們董事及唯一股東分別於2019年11月5日通過的書面決議案，本公司法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於完成分拆後，200股每股[面值0.01美元]的股份獲發行及配發予Dynasty Cook，而本公司仍由Dynasty Cook直接全資擁有。

於2019年11月5日，本公司分別向Dynasty Cook、美地、福嘉及唐嘉配發及發行727,073股、212,121股、50,606股及10,000股股份。

根據我們股東於[●]通過的書面決議案，通過增設額外[4,995,000,000]股股份，我們的法定股本由50,000美元增加至[50,000,000]美元。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後且不計及[編纂]獲行使及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為[編纂]美元，分為[編纂]股每股面值[0.01]美元的股份，全部繳足或入賬列為繳足，而[編纂]股股份將保持未發行。

除上文所披露者及本節下文「— 3.我們股東於[●]通過的書面決議案」所述者外，自本公司註冊成立以來，其股本並無變動。

3. 我們股東於[●]通過的書面決議案

根據我們股東於[●]通過的書面決議案(其中包括)：

- (a) 我們批准及採納經修訂及經重列大綱，[即時生效]；
- (b) 我們批准及有條件採納於經修訂及經重列章程細則，將於[編纂]後生效；
- (c) 通過增設額外[4,995,000,000]股股份，本公司法定股本由50,000美元(分為5,000,000股股份)增加至[50,000,000]美元(分為[5,000,000,000]股股份)；
- (d) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及本文件所述將予發行及配發的股份(包括根據[編纂]獲行使及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行及配發的股份)[編纂]及買賣；(bb)已正式釐定[編纂]；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並未根據有關協議的條款(或本文件所指定的任何條件)終止(就各自而言於包銷協議所指定日期及時間或之前)；
  - (i) [編纂]獲批准而董事獲授權根據[編纂]發行及配發[編纂]；
  - (ii) [編纂]獲批准；
  - (iii) 購股權計劃規則獲批准及採納，其主要條款載於本附錄下文「D.其他資料—1.購股權計劃」，而董事獲授權全權酌情據此授予認購股份的購股權及配發、發行及處理根據購股權計劃授出的購股權獲行使而發行的股份；及
  - (iv) 待本公司股份溢價賬因根據[編纂]發行[編纂]而取得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]美元資本化，方法為將該金額用於按面值繳足上述決議案通過當日股東按當日各自於本公司持有股份比例(盡可能不涉及碎股，致使並無碎股獲配發及發行)獲發行及配發的[編纂]股股份；
- (e) 授予董事一般無條件授權以發行、配發及處置未發行股份(包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力)(惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據章程細則為代替全部或部分股份股息而發行及配發股份的類似安排，或根據購股權計劃或其他類似安排授出的購股權，或根據股東於股東大會授出的特別授權而發行股份)，惟數目合共不得超過於緊隨[編纂]



及[編纂]完成後已發行股份數目的20% (惟不計及根據[編纂]獲行使或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，該項授權於本公司下屆股東週年大會結束前，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時為止 (以最早發生者為準) 將保持有效；

- (f) 授予董事一般無條件授權，以授權彼等行使本公司一切權力，從而於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回相等於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目最多10%的股份 (惟不計及根據[編纂]獲行使及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份)，該項授權於本公司下屆股東週年大會結束前，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時為止 (以最早發生者為準) 將保持有效；及
- (g) 擴大上文(e)段所述一般無條件授權，將董事根據該項一般授權可能發行及配發或同意有條件或無條件發行及配發的已發行股份數目，加入本公司根據上文(f)段所述購回股份的授權而購回的已發行股份總數。

#### 4. 重組

為籌備[編纂]，本集團旗下公司進行重組，而本公司成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。

#### 5. 我們附屬公司的股本變動

我們附屬公司載於會計師報告，其全文載於本文件附錄一。除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

##### (a) 廣西唐助投資有限公司

於2019年7月8日，廣西唐助投資有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣51,610,200元。

##### (b) 漳州唐成房地產有限公司

於2018年8月10日，漳州唐成房地產有限公司的註冊資本由人民幣30百萬元增至人民幣50百萬元。

## 附錄五

## 法定及一般資料

(c) 廈門大唐

於2018年10月15日，廈門大唐的註冊資本由9.0百萬美元增至111,941,200美元。

於2019年10月23日，廈門大唐的註冊資本由111,941,200美元增至187,503,000美元。

(d) 廣西唐桂投資有限公司

於2018年11月20日，廣西唐桂投資有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣58.82百萬元。

於2018年12月13日，廣西唐桂投資有限公司的註冊資本由人民幣58.82百萬元增至人民幣647,050,000元。

(e) 廣西唐寧投資有限公司

於2018年11月20日，廣西唐寧投資有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣58.82百萬元。

於2019年8月14日，廣西唐寧投資有限公司的註冊資本由人民幣58.82百萬元增至人民幣65百萬元。

(f) 天津海匯

於2018年12月17日，天津海匯的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣110百萬元。

(g) 廣西唐通投資有限公司

於2018年12月24日，廣西唐通投資有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣87.72百萬元。

(h) 天津星華府

於2019年2月19日，天津星華府的註冊資本由人民幣1,050百萬元增至人民幣1,200百萬元。

(i) 廣西唐潤投資有限公司

於2019年6月21日，廣西唐潤投資有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣800百萬元。

(j) 漳州唐門

於2019年7月29日，漳州唐門的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣60百萬元。

(k) 廣西唐銘投資有限公司

於2019年8月29日，廣西唐銘投資有限公司的註冊資本由人民幣204百萬元增至人民幣207,993,500元。

(l) 岳陽唐韻房地產開發有限公司

於2019年9月12日，岳陽唐韻房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

(m) 廈門唐嘉

於2019年10月29日，廈門唐嘉的註冊資本由1百萬美元增至30百萬美元。

## 附錄五

## 法定及一般資料

除上文及本文件「歷史、重組及公司架構」所披露者外，我們附屬公司的註冊資本於本文件日期前兩年內並無變動。

### 6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須載入本文件的有關本公司購回本身證券的資料。

#### (a) 上市規則的規定

上市規則准許於聯交所作第一[編纂]地之公司在聯交所購回其股份，惟須受若干限制規限，當中較為重要的限制概述如下：

##### (i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一[編纂]地的公司所有購回股份（如為股份，須為繳足）建議，須事先由其股東於股東大會上（不論是透過一般授權或對特定交易的特別批准方式）以普通決議案方式批准，方可進行。

附註：根據股東於[●]通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於本公司下屆股東週年大會結束前，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時（以最早發生者為準）為止的任何時間，於聯交所或本公司證券可能[編纂]並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所，購回股份總數不超過本文件所述已發行及將予發行的股份總數10%。

##### (ii) 資金來源

購回必須以根據章程細則及公司法規定可合法作此用途的資金撥付。[編纂]公司不得以非現金代價或並非聯交所交易規則不時訂明的結算方式於聯交所購回其本身股份。

##### (iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司於知情情況下於聯交所向「核心關連人士」（包括本公司或任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何緊密聯繫人）購回股份，而核心關連人士不得於知情情況下向本公司出售股份。

#### (b) 購回的理由

董事認為，股東授予董事一般授權以使本公司於市場上購回股份，乃符合本公司及股東整體的最佳利益。視當時的市況及資金安排，有關購回可能會導致本公司的每股資產淨值及／或每股盈利增加，並將僅於董事認為有關購回將對本公司及股東有利的情況下進行。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### (c) 購回的資金

於購回股份時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島的適用法例可合法作此用途的資金。

目前建議購回股份的資金將以本公司溢利、本公司股份溢價金額或就購回而發行新股份的所得款項，或根據公司法以股本撥付，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付，或根據公司法以股本撥付。

倘董事認為購回會對本公司不時適宜具備的運營資金需求或其資產負債水平造成重大不利影響，則我們董事不會建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相較本文件所披露狀況，運營資金或資產負債水平可能會受到重大不利影響。

### (d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨[編纂]後已發行[編纂]股股份（惟不計及根據[編纂]獲行使及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）計算，本公司可於直至下列各項（以最早發生者為準）期間為止購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；  
或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷購回授權當日。

### (e) 一般事項

據董事經作出一切合理查詢後所知悉，倘購回授權獲行使，各董事及彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時均無意向本公司或我們附屬公司出售任何股份。

董事[已]向聯交所承諾，於適用情況下，彼等將會根據上市規則、組織章程大綱及細則以及開曼群島的適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份，致使一名股東於本公司投票權所佔權益比例增加，就收購守則而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動股東根據股東權益增加的程度可取得或鞏固本公司的控制權，並就有關任何增加須根據收

購守則規則26作出強制要約。除上文所披露者外，董事並不知悉倘購回授權獲行使將引致收購守則項下的任何其他後果。

倘於緊隨[編纂]及[編纂]完成後購回授權獲悉數行使(惟不計及根據[編纂]獲行使及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，則根據購回授權將會購回的股份總數為[編纂]股股份，即按上述假設計算的股份總數的10%。於緊隨購回授權獲悉數行使後，控股股東持股比例將增至本公司已發行股本的約[編纂]%。倘因購回任何股份而導致公眾持股量減至低於當時已發行股份的規定百分比，則必須獲聯交所批准豁免遵守上市規則第8.80條有關公眾持股量的上市規則規定後，方可進行有關購回。然而，董事現時無意行使購回授權，以致公眾持股量低於上市規則的規定。

概無本公司核心關連人士知會本集團，倘購回授權獲董事批准及行使，其現時有意向本公司出售股份，或承諾不向本公司出售股份。

## B. 有關我們業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非為於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 廈門大唐與辜志江先生訂立的日期為2019年4月10日的股權轉讓協議，據此，廈門大唐向辜志江先生轉讓於廈門市唐劭貿易有限公司的80%股權，代價為人民幣24.0百萬元；
- (b) 廈門大唐與方自強先生訂立的日期為2019年4月10日的股權轉讓協議，據此，廈門大唐向方自強先生轉讓於廈門市唐劭貿易有限公司的20%股權，代價為人民幣6.0百萬元；
- (c) Dynasty Cook與本公司訂立的日期為2019年4月15日的股權轉讓協議，據此，本公司向Dynasty Cook收購廈門大唐的全部股權，代價以向Dynasty Cook發行及配發等值於13,957,854.16美元的股份支付；
- (d) 大唐投資與本公司訂立的日期為2019年5月10日的股權轉讓協議，據此，本公司向大唐投資轉讓廈門大唐的全部股權，代價以向本公司發行及配發等值於13,957,854.16美元的大唐投資股份支付；
- (e) 廈門大唐與廣西路橋工程集團有限公司訂立的日期為2018年6月13日的股權轉讓

## 附錄五

## 法定及一般資料

協議，據此，廈門大唐向廣西路橋工程集團有限公司轉讓廣西福信投資有限公司的全部股權，代價為人民幣360,770,361.49元；

- (f) 大唐投資與大唐發展訂立的日期為2019年7月28日的股權轉讓協議，據此，大唐投資無償向大唐發展轉讓廈門唐嘉的全部股權；
- (g) 廈門大唐與廈門歌福斯特地產有限公司訂立的日期為2019年8月25日的股權轉讓協議，據此，廈門大唐向廈門歌福斯特地產有限公司轉讓陝西大唐房地產有限公司的70%股權，代價為人民幣36,415,934.16元；
- (h) 大唐投資與廈門唐嘉訂立的日期為2019年10月20日的注資協議，據此，廈門唐嘉同意向廈門大唐出資25,561,880美元，其中75,561,800美元作為廈門大唐的新增註冊資本，及179,035,100美元將列賬為資本儲備；
- (i) 不競爭契據；
- (j) 彌償契據；及
- (k) 香港包銷協議。

### 2. 本集團知識產權

#### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的商標的註冊擁有人：

序號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1.	 大唐	304517550	36、37、42	廈門大唐	香港	2018年5月7日	2028年5月6日
2.	 大唐	304517541	36、37、42	廈門大唐	香港	2018年5月7日	2028年5月6日
3.		304517532	36、37、42	廈門大唐	香港	2018年5月7日	2028年5月6日
4.	 大唐地产	304517488	36、37、42	廈門大唐	香港	2018年5月7日	2028年5月6日
5.	 大唐地产 DYNASTY PROPERTY	304517451	37、42	廈門大唐	香港	2018年5月7日	2028年5月6日
6.	A DATANG B Datang C datang	304857247AA	36	廈門大唐	香港	2019年3月14日	2029年3月13日









## 附錄五

## 法定及一般資料

序號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
7.	A DATANG B Datang C datang	304857247AB	37	廈門大唐	香港	2019年3月14日	2029年3月13日
8.	A DATANG B Datang C datang	304857238	42	廈門大唐	香港	2019年3月14日	2029年3月13日
9.		3844221	36	廈門大唐	中國	2006年5月14日	2026年5月13日
10.		11054044	36	廈門大唐	中國	2013年10月21日	2023年10月20日
11.		17134986	37	廈門大唐	中國	2016年8月21日	2026年8月20日
12.		16078066	36	廈門大唐	中國	2016年3月14日	2026年3月13日
13.		1987983	37	廈門大唐	中國	2003年4月7日	2023年4月6日
14.		3844224	37	廈門大唐	中國	2006年6月7日	2026年6月6日
15.		3844222	37	廈門大唐	中國	2006年6月7日	2026年6月6日
16.		27435370	41	廈門大唐	中國	2018年10月21日	2028年10月20日
17.		21068840	36	廈門大唐	中國	2017年10月21日	2027年10月20日
18.		25551846	37	廈門大唐	中國	2018年8月14日	2028年8月13日
19.		24938723	36	廈門大唐	中國	2018年7月7日	2028年7月6日
20.		24836500	37	廈門大唐	中國	2018年7月7日	2028年7月6日
21.		22372643	36	廈門大唐	中國	2018年2月7日	2028年2月6日

## 附錄五

## 法定及一般資料

序號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
22.		26980850	45	廈門大唐	中國	2019年10月7日	2029年10月6日
23.		39018502	36	廈門大唐	中國	2020年2月14日	2030年2月13日
24.		39000334	37	廈門大唐	中國	2020年2月14日	2030年2月13日
25.		39000227	35	廈門大唐	中國	2020年2月14日	2030年2月13日
26.		38998597	42	廈門大唐	中國	2020年2月14日	2030年2月13日
27.		38996496	45	廈門大唐	中國	2020年2月14日	2030年2月13日
28.		17134410	37	廈門唐門	中國	2017年7月21日	2027年7月20日
29.		36011452	44	廈門大唐 商業管理 有限公司) (「廈門 大唐商業」)	中國	2019年9月7日	2029年9月6日





## 附錄五

## 法定及一般資料

序號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
30.		36011801	36	廈門大唐商業	中國	2019年9月7日	2029年9月6日
31.		36012190	44	廈門大唐商業	中國	2019年9月7日	2029年9月6日
32.		39000947	43	廈門大唐商業	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
33.		39008407	30	廈門大唐商業	中國	2020年3月7日	2030年3月6日
34.		39000920	30	廈門大唐商業	中國	2020年5月7日	2030年5月6日
35.		39008820	43	廈門大唐商業	中國	2020年3月14日	2030年3月13日
36.		39012574	43	廈門大唐商業	中國	2020年5月7日	2030年5月6日
37.		6586939	41	廈門京鼎體育文化發展有限公司	中國	2010年9月21日	2020年9月20日

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的商標的申請人：

序號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請所在地	申請日期
1.		38992826	30	廈門大唐商業	中國	2019年6月20日
2.		42428189	35	廈門大唐	中國	2019年11月19日

## 附錄五

## 法定及一般資料

序號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請所在地	申請日期
3.		42426923	36	廈門大唐	中國	2019年11月19日
4.		42450879	37	廈門大唐	中國	2019年11月19日
5.		42430378	43	廈門大唐	中國	2019年11月19日

### (b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務而言屬重大的域名：

序號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	www.dyna888.com. ....	廈門大唐	2000年5月17日	2022年5月17日
2.	www.dt-ginlanhotel.com .....	廈門大唐酒店 (有限公司)	2018年12月29日	2020年12月29日

### (c) 版權

截至最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務而言屬重大或可能屬重大的版權：

序號	版權	註冊編號	註冊擁有人	註冊地點	註冊日期
1.	京劇臉譜著作 — 黃隆基	2008-F-013378	廈門大唐	中國	2008年10月8日
2.	唐唐—動態圖 系列繪稿之一	2019-I-00946116	廈門大唐	中國	2019年11月29日
3.	唐唐—動態圖 系列繪稿之一	2019-I-00946117	廈門大唐	中國	2019年11月29日
4.	唐唐—唐裝版 靜態圖系列 繪稿之二	2020-F-01021721	廈門大唐	中國	2020年4月17日
5.	唐唐—運動服版 靜態圖系列 繪稿之二	2020-F-01021722	廈門大唐	中國	2020年4月17日

## C. 有關董事及主要股東的其他資料

### 1. 董事

#### (a) 權益披露 — 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並假設[編纂]未獲行使以及未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後將予發行及配發的股份，董事或本公司最高行政人員於本

## 附錄五

## 法定及一般資料

公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中持有將須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述的登記冊的權益或淡倉，或股份一經[編纂]須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	權益概約額百分比
吳迪先生.....	受控法團權益 <sup>(2)</sup>	[編纂](L)	[編纂]
郝勝春先生.....	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	[編纂](L)	[編纂]
唐國鐘先生.....	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	[編纂](L)	[編纂]
張建華女士.....	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	[編纂](L)	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」指於股份中的好倉。
- (2) 美地由吳迪先生全資擁有。根據證券及期貨條例，吳先生被視為於美地所持有股份中擁有權益。
- (3) 唐嘉由郝勝春先生擁有20%，並由張建華女士及唐國鐘先生各自擁有10%。根據證券及期貨條例，郝勝春先生、唐國鐘先生及張建華女士各自被視為於唐嘉所持有的[編纂]股、[編纂]股及[編纂]股股份中擁有權益。

### (b) 服務協議及委任書詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自[編纂]起開始，為期三年，終止服務協議須向另一方發出不少於三個月的書面通知，方可作實。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自[編纂]起開始，為期三年，終止委任書須向另一方發出不少於三個月的書面通知，方可作實。

### (c) 董事薪酬

各執行董事有權收取按每年12個月基準支付的酬金。截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金及福利、住房補貼及退休金計劃供款及以股份為基礎的薪酬)分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣37.2百萬元以及人民幣26.5百萬元。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註47。

各獨立非執行董事已獲委任，任期為三年。我們擬分別向屈文洲先生、辛珠女士及譚志才先生支付的董事袍金為每年200,000港元。除董事袍金外，獨立非執行董事預期不會就出任獨立非執行董事而收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬總額(包括袍金、薪金及福利、住房津貼、退休福利計劃供款及以股份為基礎的付款)預期不會超過人民幣33.2百萬元。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### 2. 主要股東

除本文件「一 主要股東」所披露者外，據目前董事所知悉，於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且未計及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，概無人士(董事及本公司最高行政人員除外)將擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露於股份或相關股份的權益及／或淡倉，或將直接或間接於本公司已發行投票股份擁有10%或以上的權益。

### 3. 已收代理費或佣金

除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本給予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

### 4. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份、相關股份及債權證中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述的登記冊的權益或淡倉，或股份一經[編纂]須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事及本附錄「一 D.其他資料 — 9.專家資格及同意書」一段所述專家概無於本公司發起過程中直接或間接擁有權益，或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (c) 董事概無於本文件日期仍存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司已簽訂或擬簽訂服務合約(不包括於一年內屆滿或由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)；
- (e) 就董事所知悉，不計及因[編纂]而獲認購的股份，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於緊隨[編纂]完成後於股份或本公司相關股份中將擁有須根

## 附錄五

## 法定及一般資料

據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行投票股份中10%或以上的權益；

- (f) 本附錄「一 D.其他資料 — 9.專家資格及同意書」一段所述專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否依法執行)；及
- (g) 據董事目前所知，截至最後實際可行日期，董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或於本公司已發行股本5%以上擁有權益的本公司股東，概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

### D. 其他資料

#### 1. 購股權計劃

以下為我們的股東於[●]通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

##### (a) 目的

購股權計劃乃根據上市規則第十七章制定的股份獎勵計劃，乃為認可及確認合資格參與者(定義見下文(b)段)對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。購股權計劃將向合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團之福祉而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留對(或將會對)本集團的長期增長有貢獻或有利的合資格參與者，或以其他方式維持彼等與本集團的持續業務關係。

##### (b) 可參與者

董事會可酌情建議向下列人士(統稱為「合資格參與者」)授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會所釐定數目的新股份：

- (i) 本公司或任何其附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員；
- (ii) 本公司或任何其附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及董事會全權認為將會或曾為本公司及／或任何其附屬公司作出貢獻的其他人士。

於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### (c) 接納購股權要約

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同付予本公司的1.00港元匯款或付款作為授出購股權的代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。該等匯款或付款於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使尚未行使的情況外，均須以股份當時於聯交所買賣的一手買賣單位的完整倍數行使。每份有關通知須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的匯款或付款。於收到通知及匯款或付款後21天內及(如適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關數目股份，並向承授人發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權須待我們的股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

### (d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的10%，即[編纂]股股份，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司刊發通函並經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該上限至我們的股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款以及向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等

購股權如何達致該目的，及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述規定及在下文(r)段的規限下，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權會導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論通過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

**(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限**

已發行及因於直至授出日期止任何12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須：

- (i) 本公司發出通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或上市規則不時規定的其他要求，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或倘合資格參與者為核心關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於我們的股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算我們股份的認購價而言，須被視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者發出要約文件(或(如屬其他情況)隨附要約文件中列明下述者的文件)，其中包括：
  - a) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
  - b) 向合資格參與者書面授出購股權的日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)；
  - c) 購股權要約必須獲接納的日期；
  - d) 根據(c)段所述，一項購股權被視為獲授出及獲接納的日期；
  - e) 授出購股權所涉及的股份數目；

## 附錄五

## 法定及一般資料

- f) 根據及因購股權獲行使所發行股份的認購價及支付有關價格的方式；
- g) 董事會釐定的購股權屆滿日期；
- h) 接納購股權的方法，該方法(除非董事會另行決定)載列於(c)段；及
- i) 與購股權要約有關的其他條款及條件(包括但不限於於購股權可行使之前須持有相關購股權之任何最短期限及／或於行使購股權之前須達成的任何表現目標)，而董事會認為屬公平合理，惟與購股權計劃及上市規則並無衝突。

### **(f) 股份價格**

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定(可作出下文(r)段所述的任何調整)，惟該價格須至少為下列各項當中的最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

### **(g) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權**

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會擬向主要股東或任何獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)(定義見上市規則)授出購股權會令已發行及因於直至授出日期(包括該日)止12個月期間向有關人士授出及將授出購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而將發行股份的數目：

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 按股份於各授出日期的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，則須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士(定義見上市規則)均須



## 附錄五

## 法定及一般資料

放棄投贊成票，及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式作出。

本公司根據上段向我們的股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情，有關購股權數目及條款(包括行使價)必須於有關股東大會前釐定，而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算該等購股權的行使價而言，須被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

### **(h) 授出購股權的時間限制**

在本公司知悉內幕消息後，本公司不得授出購股權，直至有關消息已根據上市規則以及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文規定公佈該內幕消息為止。尤其是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起至實際刊發業績公佈日期止期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度、半年、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)的董事會會議日期(該日期將根據上市規則首先知會聯交所)；
- (ii) 本公司刊發其年度或半年度或季度或其他中期業績公告之最後期限(不論上市規則是否有規定)，

而倘向董事授出購股權：

- (iii) 不得於緊接年度業績發佈日期前60天期間或(倘為較短者)自相關財政年度結束起至業績發佈日期止期間授出購股權；及
- (iv) 不得於緊接季度業績(如有)及半年業績發佈日期前30天期間或(倘為較短者)自相關季度或半年期間結束起至業績發佈日期止期間授出購股權。

### **(i) 權利屬承授人個人所有**

購股權及要約授出之購股權屬承授人個人所有，且不可轉讓或出讓，而承授人不得試圖以任何方式出售、轉讓、押記、抵押任何購股權，或任何購股權設置產權負擔或以任何第三方為受益人設立任何權益(法定或實益)或試圖如此行事(惟承授人可提

## 附錄五

## 法定及一般資料

名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

### **(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期**

購股權可於購股權被視為已授出後並獲接納日期起至該日起計十年屆滿前期間隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後十年。於購股權計劃獲批准當日超過十年後不得授出購股權。除非由本公司於股東大會或由董事會提前終止，否則購股權計劃將自其採納日期起計十年內有效。

### **(k) 表現目標**

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達到董事會於授出購股權時列明的任何表現目標。

### **(l) 終止受僱或身故時的權利**

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或任何其附屬公司之僱員，

- (i) 承授人因身故或基於下文(m)段所列以外之任何原因終止僱傭關係，則承授人可自終止當日起計一個月內行使終止當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 因身故而終止其僱員身份，其遺產代理人可於有關終止(有關日期應為於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日期，而不論有否支付代通知金)起計12個月期間內行使購股權，否則購股權將會失效。

### **(m) 解僱時的權利**

倘購股權承授人因被裁定有嚴重行為失當，或已觸犯涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行(倘董事會如此釐定)，或已經資不抵債、破產或一般與其信貸人作出安排或債務重整協議，或因僱主按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合約而有權終止其僱用的任何其他理由而不再為本公司或任何其附屬公司的僱員，則其購股權將會失效，且於終止其僱員身份日期後不可行使。

### **(n) 收購時的權利**

倘向全體股東(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的有關全體股東)提出全面要約而有關要約於相關購股權的購股權期間內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在該建議成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### **(o) 清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向所有承授人發出有關通告，而每位承授人(或其法定遺產代理人)應有權於不遲於上述擬舉行本公司股東大會前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關所發出通告股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份並將承授人登記為有關股份之持有人。

### **(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時之權利**

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區之法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開會議以考慮有關和解或安排之會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述之股份認購價總額之全數匯款(該項通知最遲須於擬召開大會前兩個營業日送達本公司)，以行使全部或該通知所指定數目之購股權，而本公司須盡快且無論如何最遲於緊接擬召開大會日期前之營業日中午十二時正(香港時間)，向承授人配發及發行因購股權獲行使而將予發行之入賬列為繳足之股份，並將承授人登記為有關股份之持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權之權利即告暫停。在有關和解或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權(僅以尚未行使者為限)之權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

### **(q) 股份的地位**

因行使購股權而將予配發的股份將不會附有投票、股息或其他權利，直至承授人(或任何其他人士)完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而獲配發及發行的股份在所有方面與發行之日其他已發行繳足股份具有同等權益，擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利以及有關於發行日期或之後已派付或已作出之任何股息或其他分派之權利。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### (r) 資本變動的影響

倘本公司資本架構於任何購股權成為或依然可行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（如有價格攤薄元素）、合併、拆細或削減本公司股本或其他任何方式，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及其附註的規定與聯交所於2005年9月5日發出的補充指引及聯交所不時發出有關上市規則的任何未來指引及詮釋以及其附註規定之相應調整（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻，並對本公司及承授人具約束力。

任何有關變動將須基於承授人應持有相同比例的本公司已發行股本而作出，而購股權的任何承授人有權根據其於有關變動發生前持有的購股權進行認購，而悉數行使任何購股權應付的認購價總額應盡可能維持（無論如何不得超過）於有關事件發生前的價格。有關變動將不可令股份以低於其面值發行。發行證券作為交易的代價不會視作須作出任何該等變動的情況。

### (s) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述本公司償債安排的生效日期；
- (iv) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因向本公司或其任何附屬公司呈辭，或因嚴重行為失當，或被裁定任何涉及其誠信或忠誠的刑事罪行，或就本集團僱員而言（倘董事會認定屬實）因僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團所簽訂服務合同有權終止其受僱的任何其他理由等任何一個或多個理由而終止受僱或其合同被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段所述一個或多個理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定論；或

## 附錄五

## 法定及一般資料

- (vi) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

### **(t) 修訂購股權計劃**

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 修訂有關上市規則第17.03條所載事項而使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠者；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，

以上情況須首先經股東於股東大會上批准。倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂亦須經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將改變董事會的權限，亦須經股東於股東大會上批准。

### **(u) 註銷購股權**

凡註銷任何已授出但尚未行使的購股權均必須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，倘任何購股權乃根據(i)段註銷，則毋須獲得有關批准。

### **(v) 終止購股權計劃**

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何購股權或可根據購股權計劃條文予以行使的其他購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

### **(w) 董事會管理**

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本文件另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

### **(x) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份[編纂]及買賣；

## 附錄五

## 法定及一般資料

(ii) [編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件(包括(倘有關)因豁免任何有關條件)，且並未根據[編纂]的條款或以其他方式予以終止；

(iii) 我們的股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件自採納日期起計六個曆月內未能達成：

(1) 購股權計劃將即時終止；

(2) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及

(3) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須負上任何責任。

### (y) 年度及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

### (z) 購股權計劃的現狀

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已經就行使根據購股權計劃將予授出的購股權而須予發行的股份(即合共[編纂]股股份)[編纂]及買賣向聯交所上市委員會作出申請。

## 2. 稅項及其他彌償

控股股東已與本公司訂立以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據(即上文「— B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約概要」第(j)段所述的合約)，以共同及個別就(其中包括)[本集團任何成員公司於[編纂]或之前所賺取、應計或收取的收入、溢利或收益而產生的稅項以及受規限及應付的任何財產申索或遺產稅，以及本集團任何成員公司可能蒙受的任何開支、成本、罰款、懲罰或其他負債而提供彌償保證]。

此外，我們控股股東亦已就(i)本集團任何成員公司因「業務 — 法律訴訟及合規 — 遵守法律法規」所披露的不合規事件而須承擔或與之相關的所有罰款、處罰、索償、成本、費用及損失(在尚未就有關罰款處罰、索償、成本、費用及損失於本集團賬目內作出撥備、儲備或準備的情況下)及(ii)於「[編纂]的架構 — [編纂]的條件」一段所載的條件達成之日前，按

## 附錄五

## 法定及一般資料

中國適用法律法規規定為本集團僱員繳納社會保險及住房公積金供款或與此有關的責任，向本公司（為其本身及作為其各自附屬公司的信託人）提供彌償。

### 3. 訴訟

除本文件「業務 — 法律訴訟及合規」所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

### 4. 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載列適用於保薦人的獨立性標準。獨家保薦人作為[編纂]的保薦人將合共獲得[編纂]港元的費用。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本文件所述所有已發行股份及將予發行的股份[編纂]及買賣。本公司已作出所有必須的安排，以使股份獲納入中央結算系統。

### 5. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為4,300美元，將由本公司支付。

### 6. 無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認，自2019年12月31日（即編製本集團最近期經審核綜合財務資料的日期）以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

### 7. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司概無就[編纂]及本文件所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

### 8. 股份持有人的稅項

#### (a) 香港

買賣及轉讓登記於本公司的香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅，向每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公允值（以較高者為準）的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份溢利亦可能須繳納香港利得稅。董事已獲告知，根據中國或香港法律，本集團任何成員公司不大可能須就遺產稅承擔任何重大責任。

## 附錄五

## 法定及一般資料

### (b) 開曼群島

根據目前的開曼群島法律，毋須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他人士對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

## 9. 專家資格及同意書

以下為提供本文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
工銀國際融資有限公司 .....	根據證券及期貨條例獲發牌且獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
羅兵咸永道會計師事務所 .....	專業會計師條例(第50章)下的執業會計師及香港財務匯報局條例(第588章)下的註冊公眾利益實體核數師
Appleby .....	本公司有關開曼群島法律的法律顧問
競天公誠律師事務所 .....	本公司有關中國法律的法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 .....	獨立物業估值師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 .....	行業顧問

## 10. 專家同意書

本附錄第9段指名的各專家均已就本文件的刊發分別發出書面同意書，同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

## 11. 專家於本公司的權益

本附錄第9段指名的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權(不論是否依法執行)。

## 12. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，全部有關人士均受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。



## 附錄五

## 法定及一般資料

### 13. 其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件刊發日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或擬繳足或部分繳付任何股本或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
  - (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本文件所披露者外，本公司或我們的任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 董事確認，自2019年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務資料的編製日期）起，本集團的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動；
- (d) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (e) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由[編纂]存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由[編纂]存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港證券登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統；
- (f) 本集團旗下公司現在並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣；
- (g) 董事獲建議，根據公司法，本公司使用中文名稱並不違反開曼群島公司法；
- (h) 本公司並無未行使的可換股債務證券或債權證；
- (i) 概無訂立有關豁免或同意豁免日後股息的安排；及
- (j) 並無限制會影響自香港境外將溢利匯入香港或把資本調回香港。

**14. 雙語文件**

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。本文件中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 附錄六 送呈公司註冊處處長及備查文件

### A. 送呈公司註冊處處長文件

隨本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長以供登記的文件包括：

- (a) [編纂]各副本；
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 9.專家資格及同意書」所述的書面同意書；及
- (c) 本文件附錄五「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約概要」所述的各重大合約副本。

### B. 備查文件

以下文件的副本將於直至本文件日期起計14日(包括該日)內的正常辦公時間(即上午九時三十分至下午五時三十分)內，於香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓盛德律師事務所的辦事處可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干一般公司事宜及物業權益出具的法律意見；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問Appleby開具的意見函，當中載有本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述本公司組織章程及公司法若干方面的概要；
- (g) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團的物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本文件附錄三；
- (h) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司開具的行業報告；
- (i) 公司法；
- (j) 本文件附錄五「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約概要」所述的重大合約副本；

## 附錄六

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

- (k) 本公司與各董事(倘適用)所訂立的服務協議及委任書；
- (l) 本文件附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 9.專家資格及同意書」所述的書面同意書；及
- (m) 購股權計劃規則。