嘉創房地產控股有限公司
KRP Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2421

以介紹方式
主板上市



獨家保薦人

東興證券(香港)
DONGXING SECURITIES (HONG KONG)

倘　閣下對本上市文件的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

KRP Development Holdings Limited
嘉創房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號　：　2421

以介紹方式
在香港聯合交易所有限公司
主板上市

獨家保薦人

東興證券(香港)
DONGXING SECURITIES (HONG KONG)

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上市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，概不對因本上市文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本上市文件乃就嘉創房地產控股有限公司的股份以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發。本上市文件載有遵循證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則僅為提供有關本公司及附屬公司的資料而提供的資料。

本上市文件並不構成本公司股份或其他證券的要約，且並非旨在邀請他人就任何該等股份或其他證券提呈要約，亦無配發或發行任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。概無任何新股份將就或根據本上市文件配發或發行。

本上市文件或其任何副本不得直接或間接於或向美國、中國或任何其他發佈或分發有關文件可能屬違法的司法管轄區內發佈、轉發或分發。

股份並無根據1933年美國證券法(經修訂)(「**美國證券法**」)或美國任何州份的證券法例登記，且不會於未有根據證券法作出登記的情況下，於美國境內提呈發售或出售，惟獲豁免遵守美國證券法或美國任何州份的證券法例適用登記規定或不受其規限的交易除外。有關證券概不會於美國境內進行公開發售。美國證券交易委員會或任何其他美國聯邦或州證券委員會或監管機構概無就股份作出批准或否決，亦概無就本上市文件的內容是否充足作出意見。任何相反的陳述在美國均屬刑事罪行。

務請　閣下垂注本上市文件「風險因素」一節。有關於分拆完成後就我們股份上市及買賣以及買賣交收方面的建議安排的資料載於本上市文件「有關本上市文件及分拆的資料」一節。

2023年3月3日

倘以下分拆預期時間表有任何變動，我們將於本公司網站(www.krpd.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登公告。

事件	日期[1]
以連權基準買賣嘉利國際股份的最後日期	2023年3月14日(星期二)
以除權基準買賣嘉利國際股份的首日	2023年3月15日(星期三)
按分派遞交嘉利國際股份的股份過戶文件以符合資格獲發我們的股份的最後時限	2023年3月16日(星期四)下午四時三十分
嘉利國際暫停辦理股東過戶登記	2023年3月17日(星期五)
分派記錄日期	2023年3月17日(星期五)
嘉利國際恢復辦理股東過戶登記	2023年3月20日(星期一)
寄發我們股份的股票[2]	2023年3月22日(星期三)
預期我們的股份開始在聯交所買賣[2]	2023年3月23日(星期四)上午九時正
向嘉利國際除外股東支付出售其原應根據分派而收取出售我們股份的所得款項淨額[3]	2023年4月24日(星期一)或之前

附註：

(1) 除另有說明者外，所有日期及時間均指香港日期及時間。倘預期時間表有任何變動或倘未能上市，本公司將在可行情況下盡早作出公告。

(2) 股票預期於2023年3月22日(星期三)以普通郵遞方式寄發予合資格嘉利國際股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。股票將僅於分派成為無條件時方會有效。倘分派未成為無條件，我們的股份將不會於2023年3月23日(星期四)開始在聯交所買賣。於收到股票前或於股票生效前買賣我們股份的嘉利國際股東及其他投資者，須自行承擔全部風險。

(3) 嘉利國際除外股東將有權參與分派，惟將不會收取我們的股份。然而，彼等將收取現金金額相等於我們的股份於聯交所開始買賣後，按通行市價出售彼等原應根據分派有權收取我們股份的所得款項淨額。該等出售的所得款項(扣除費用及稅項)將以港元支付予有關嘉利國際除外股東。嘉利國際將為本身的利益保留少於100港元的個別款項，而該款項將不會支付予嘉利國際除外股東。

經參考向嘉利國際董事會及我們的董事會提供的資料，於最後實際可行日期，概無除外司法權區。嘉利國際董事會及我們的董事會不建議向於除外司法權區的嘉利國際除外股東分派我們的股份，以作為分派的一部分。倘除外司法權區有所變更，嘉利國際將會於分派記錄日期後公佈除外司法權區。預期將會於上市日期或之前作出有關公告。進一步資料載於本上市文件「分派及分拆」一節。

倘預期時間表有任何變動或上市不進行，本公司將於實際可行的情況下盡快作出公告。任何人士倘於收到股份的股票或有關股票生效前買賣股份，須自行承擔全部風險。

目　錄

重要通知

閣下作出投資決定時應僅依賴本上市文件所載資料。我們並無授權任何人士向　閣下提供與本上市文件所載內容不同的資料。對於並非本上市文件載列的任何資料或作出的任何聲明，閣下不應視之為已獲我們、獨家保薦人、嘉利國際或我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或涉及分拆的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

預期時間表 i

目錄 iii

概要 1

釋義 25

技術詞彙 41

前瞻性陳述 44

風險因素 46

有關本上市文件及分拆的資料 89

董事及參與分拆的各方 93

公司資料 96

行業概覽 98

監管概覽 115

歷史、重組及企業架構 139

分派及分拆 157

業務 163

董事、高級管理層及僱員 246

與控股股東的關係 260

目　錄

持續關連交易 273

主要股東 275

股本 278

財務資料 280

附錄一 — 會計師報告 I-1

附錄二 — 未經審核備考財務資料 II-1

附錄三 — 物業估值報告 III-1

附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要 IV-1

附錄五 — 法定及一般資料 V-1

附錄六 — 備查文件 VI-1

本概要旨在向　閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於本節為概要，故並未包括對　閣下而言可能重要的一切資料。務請　閣下閱讀整份上市文件，包括構成本上市文件組成部分的附錄。

概覽

我們的上市構成從嘉利國際進行分拆。嘉利國際為根基穩固的公司，已於主板上市逾25年。於分拆完成前，嘉利國際主要從事(i)五金塑膠業務；(ii)電子製造業務；及(iii)房地產業務。

我們為一家精品住宅物業發展商，主要在東莞、惠州及佛山迅速發展的住宅市場(如東莞及惠州)開發及銷售住宅物業。於估值日期，我們手上有七個物業發展項目，包括五個已完成項目(指各期嘉輝豪庭及羅浮公館)、一個持作未來發展項目及一個持作投資項目。我們主要通過(i)公開招標、拍賣或掛牌出售；及(ii)收購重建用地並轉為住宅開發用地以獲取物業發展項目用地。於估值日期，按總樓面面積計，我們約64.1%的土地為通過公開招標、拍賣或掛牌出售獲得，而我們約35.9%的土地通過收購重建用地並轉為住宅開發用地獲得。

我們的業務

本集團參與住宅物業發展項目的規劃和建設的所有階段，包括土地收購／土地改造、地盤規劃、土地的整理及改善，以及住宅的設計、建設及營銷。我們在物業建築的大部分範疇使用承包商，而我們以相對較少的內部勞動力來監察項目發展。我們主要通過獨立房地產代理銷售我們的住宅。

我們為我們的置業人士開發了兩個主要產品系列，即「豪庭」系列及「公館」系列，前者針對中等收入及遷居的置業人士，而後者針對首次置業人士及退休人士。我們非常重視產品質素，並對一些設計及施工要求制定詳細標準。於估值日期，我們的土地儲備約為259,632平方米，包括(i)已竣工物業的可銷售整體樓面總面積約128,160平方米；及(ii)整體樓面總面積131,472平方米持作未來發展。

下表載列於往績記錄期間的土地儲備變動情況：

	已竣工可售總樓面面積	發展中總樓面面積	作未來發展的規劃總樓面面積	土地儲備總額
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
於2020年3月31日[*附註1*]	**25,771**	**221,764**	**—**	**247,535**
由發展中總樓面面積轉移至已竣工可售總樓面面積	76,498	(76,498)	—	—
已交付總樓面面積	(23,464)	—	—	(23,464)
於2021年3月31日	**78,805**	**145,266**	**—**	**224,071**
由發展中總樓面面積轉移至已竣工可售總樓面面積	100,195	(100,195)	—	—
已交付總樓面面積	(28,053)	—	—	(28,053)
於2022年3月31日	**150,947**	**45,071**	**—**	**196,018**
新收購土地	—	—	131,472	131,472
重新測量面積[*附註2*]	(1,700)	(50)	—	(1,750)
非銷售面積	—	(2,369)	—	(2,369)
由可銷售總樓面面積重新劃分為不可銷售總樓面面積[*附註3*]	(37,845)	(5,298)	—	(43,143)
由發展中總樓面面積轉移至已竣工可售總樓面面積	37,354	(37,354)	—	—
已交付總樓面面積	(17,671)	—	—	(17,671)
四捨五入差異	(2)	—	—	(2)
於2022年9月30日	**131,083**	**—**	**131,472**	**262,555**

附註：

1. 假設於2020年3月31日嘉輝豪庭第三期由我們全資擁有。

2. 重新測量面積指對單位或公共區域總樓面面積的微小測量差異進行校正。工程竣工時，本集團聘請獨立測量師重新測量物業的總樓面面積屬常見。

3. 建築竣工前，建築工程施工許可證所列的地庫總面積乃用作釐定停車場的可銷售總樓面面積的基準。建築竣工後，本集團委聘的獨立測量師出具計量報告，以計量不構成可銷售總樓面面積一部分的停車位及公共區域(如通道)的實際總樓面面積。因此，公共區域的實際總樓面面積由可銷售總樓面面積重新分類為不可銷售總樓面面積。於最後實際可行日期，嘉輝豪庭及羅浮公館的所有停車場尚未推出銷售。

下表載列於估值日期我們的物業發展項目的詳情：

	已竣工可售總樓面面積	未來發展規劃總樓面面積	總土地儲備	佔總土地儲備的百分比	項目性質	徵地方式
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*			
已竣工項目						
東莞	**93,012**	**—**	**93,012**	**35.9%**	城市更新項目	徵收重建用地
東莞嘉輝豪庭第四期	29,996	—	29,996	11.5%		並轉為住宅開
東莞嘉輝豪庭第五期	60,142	—	60,142	23.2%		發用地
東莞嘉輝豪庭第三期	2,417	—	2,417	1.0%		
東莞嘉輝豪庭第一期未售3單元	457	—	457	0.2%		
惠州	**35,148**	**—**	**35,148**	**13.5%**	新開發	公開招標
惠州羅浮公館	35,148	—	35,148	13.5%		
持作未來發展物業						
佛山	**—**	**131,472**	**131,472**	**50.6%**	城市更新項目	公開招標
預留一塊土地作未來發展	—	131,472	131,472	50.6%		
總計	**128,160**	**131,472**	**259,632**	**100.0%**		

	可出租總樓面面積	項目性質	徵地方式
	(平方米)		
持作投資物業			
東莞鳳崗鎮工業園.....	55,262	城市更新項目	徵收重建用地並轉為住宅開發用地

本集團有關銷售餘下可銷售總樓面面積的策略

下表呈列嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期以及羅浮公館餘下未售住宅總樓面面積的預期推出時間表：

項目	預期推出銷售的整體樓面總面積(平方米)*(附註)*			
	自2022年10月1日起至2023年3月31日	截至2024年3月31日止年度	截至2025年3月31日止年度	截至2026年3月31日止年度
嘉輝豪庭第三期	不適用	不適用	不適用	不適用
嘉輝豪庭第四期	不適用	不適用	不適用	不適用
嘉輝豪庭第五期	不適用	13,860	6,930	2,311
羅浮公館	不適用	3,443	6,887	3,398

附註： 此代表預期於相關年度／期間首次推出市場銷售的住宅總樓面面積(即不包括商業單位及停車位總樓面面積)。

我們於物業獲客戶接納或視作接納時確認收益(以較早者為準)。根據上述餘下未售住宅總樓面面積的預期推出時間表，未來幾年我們的收益可能會減少。我們有關銷售餘下未售可銷售總樓面面積的策略包括與當地房地產代理就管理我們的物業進行緊密合作。我們亦可於線上及線下平台進行相關的營銷活動。我們的營銷策略涉及通過數字渠道進行廣告活動，包括房地產目錄網站及傳統營銷平台(如戶外廣告)。我們可能不時根據市場氣氛而調整銷售及營銷策略。我們亦與現有客戶保持緊密溝通，並可能不時於銷售中心舉辦活動。有關詳情，請參閱本上市文件「業務—土地儲備及物業組合—本集團有關銷售餘下可銷售總樓面面積的策略」一節。

我們的競爭優勢

董事相信，本集團的以下競爭優勢為我們迄今為止的成功作出貢獻，並將繼續促進我們的擴張：

- 我們為一間精品住宅物業發展商，我們的物業開發項目戰略性位處我們認為有增長潛力的東莞、惠州及佛山
- 我們專注於開發高質量及以客戶為導向的產品，以確保其符合市場趨勢並對客戶有吸引力
- 配合中國政府的城市更新政策的發展
- 我們已建立一個有利於及時及符合成本效益地開發優質物業開發項目的運作系統
- 由積極進取的專業員工支持的經驗豐富管理團隊

我們的業務策略

我們的業務策略包括以下各項：

- 我們將繼續於大灣區進行擴張並專注於重建用地
- 我們將繼續實施多元化的土地收購策略，以期將財政資源分配予我們認為最有利可圖的機會
- 我們尋求加強成本控制能力並保持物業的質素
- 我們尋求進一步鞏固我們於大灣區的聲譽及認可度
- 我們將繼續吸引、培育及激勵熟練及有才能的人才

我們的客戶

於截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔相關年度／期間我們收益的約4.2%、4.5%、3.6%及6.7%。於往績記錄期間，我們

的單一最大客戶分別佔相關年度／期間我們收益的約1.2%、1.3%、0.9%及1.4%。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 我們的客戶」一節。

我們的供應商

於截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大供應商(主要包括建築分包商)合計分別佔相關年度／期間我們採購總額的約90.4%、78.9%、69.7%及59.3%。於往績記錄期間，我們的最大供應商分別佔相關年度／期間我們採購總額的約60.4%、58.1%、47.9%及14.3%。由於我們的五大供應商主要為建築承包商，隨著我們的物業發展項目逐步完成，我們對建築服務的需求減少，因此，於往績記錄期間我們對五大供應商的採購總額百分比亦相應減少。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 我們的供應商」一節。

競爭

中國房地產行業極度分散且競爭激烈。我們為一間於東莞、惠州及佛山營運的精品住宅物業發展商，主要與戰略與本集團類似的國內全國發展商、地區發展商及其他發展商競爭。我們在多方面競爭，包括產品質量、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、收購土地的能力及其他因素。

按合約銷售金額及銷售面積計，我們為2021年中國百強房地產發展商。按合約銷售金額及銷售面積計，我們於2021年在東莞及惠州的市場佔有率不足1%。由於收購土地、品牌聲譽、高資本承擔及緊縮監管限制方面的限制，在百強房地產發展商當中市場佔有率較低的發展商之間競爭相當激烈。由於黃金地段的許多地塊已被市場的其他發展商收購，關鍵城市的新土地供應有限，我們可能難以收購新土地。我們主要透過(i)公開招標、拍賣或掛牌出讓；及(ii)收購重建用地並轉為住宅發展用地，為我們的物業發展項目獲取土地。

為了從其他發展商中脫穎而出，我們可能要借助我們於城市更新項目的專業知識，及我們對當地機關城市更新政策的理解，以及時和具有成本效益的方式收購重建用地或將以前的工業用地轉變為住宅開發用地。我們累積了豐富的當地社區知識，並贏得當地機關的信任，促進了我們的城市更新進程，並使本集團能夠在整個過程中作出明

智的業務決策。面對激烈的競爭，我們致力改善產品質量、服務質量、項目管理、品牌知名度、獲取土地的能力及其他因素。尤其是，區內大部分具高增長潛力的地方物業市場近年來的競爭日益激烈。越來越多來自中國及海外的物業發展商已進入我們營運或計劃開展運營所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。

近期中國經濟放緩導致房地產市況低迷，對中國許多城市的物業需求及平均售價造成不利影響。隨著房地產行業近年過度槓桿化，部分規模最大的房地產開發商在面臨流動性資金緊絀的情況下拖欠債務。自2022年下半年起，中國政府已推出一系列涵蓋信貸、稅務及預售監管資金的措施，希望穩定市場信心，促進市場復甦。預計該等支持措施將增強市場信心，促使房地產市場復甦。

風險因素要點

我們的業務面臨著風險，包括本上市文件「風險因素」一節所列載風險。我們面臨的若干主要風險包括：

- 我們容易受到中國房地產市場不利變動所影響，尤其是在我們有房地產開發項目的地區和城市

- 我們於往績記錄期間的所有收入均來自於東莞及惠州的業務，該地區房地產市場的任何顯著經濟狀況下滑可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響

- 我們的營運受諸多政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響

- 我們未來可能或根本無法以商業上可接受的價格獲取適合開發的理想地點的土地儲備

- 我們已經並可能繼續通過城市更新取得土地，由此涉及若干風險及不確定因素

- 我們的歷史財務增長，包括收入及盈利率增長，可能對我們日後的財務表現不具指示性

- 我們物業銷售的時間及物業發展項目的進度可能令我們的經營業績於不同時期有所波動，使我們難以預測未來的財務表現

物業估值

根據戴德梁行編製的物業估值報告(載於本上市文件附錄三)，本集團擁有的物業於2022年12月31日的市值約為人民幣2,928.6百萬元。有關詳情，請參閱本上市文件附錄三。

主要財務資料摘要

以下為我們截至及於往績記錄期間的綜合財務資料摘要。我們自本上市文件附錄一會計師報告中的綜合財務資料中摘取該摘要。以下摘要應與本上市文件附錄一的綜合財務資料，包括所附附註及本上市文件「財務資料」一節中的資料一併閱讀。我們的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面收入表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	**2021年**	**2022年**	**2021年**	**2022年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
收益	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010
收益成本	(132,756)	(161,477)	(188,554)	(88,717)	(118,577)
毛利	349,022	429,326	587,001	271,151	354,433
經營溢利	318,137	381,063	549,415	257,911	329,791
除税前溢利	314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
所得税開支	(185,377)	(229,481)	(314,501)	(147,427)	(187,986)
年／期內溢利	128,937	160,503	243,660	115,265	143,127
年／期內全面收入總額	104,530	188,849	257,439	121,322	101,023

收益

我們的收益由截至2021年9月30日止六個月的人民幣359.9百萬元增加人民幣113.1百萬元或31.4%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣473.0百萬元，主要由於嘉輝豪庭第五期及羅浮公館開始銷售及交付，部分被平均售價由截至2021年9月30日止六個月的每平方米人民幣29,547元輕微下降至截至2022年9月30日止六個月的每平方米人民幣29,176元所抵銷。

我們的收益由截至2021年3月31日止年度的人民幣590.8百萬元增加人民幣184.8百萬元或31.3%至截至2022年3月31日止年度的人民幣775.6百萬元，主要由於開始銷售嘉輝豪庭第五期及嘉輝豪庭第四期交付的總樓面面積增加，加上平均售價由截至2021年3月31日止年度的每平方米人民幣27,444元增至截至2022年3月31日止年度的每平方米人民幣30,134元。

我們的收益由截至2020年3月31日止年度的人民幣481.8百萬元，增加人民幣109.0百萬元或22.6%至截至2021年3月31日止年度的人民幣590.8百萬元，主要由於完成及交付嘉輝豪庭四期，加上嘉輝豪庭三期的平均售價由截至2020年3月31日止年度的每平方米人民幣26,527元增加至截至2021年3月31日止年度的每平方米人民幣27,207元。

下表列出各年度／期間各項目的收益、平均售價及已交付總樓面面積的明細：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	（經審核）	（經審核）	（經審核）	（未經審核）	（經審核）
收益(人民幣千元)					
嘉輝豪庭第三期	481,778	487,272	70,593	26,266	11,750
嘉輝豪庭第四期	—	103,531	530,235	333,602	112,458
嘉輝豪庭第五期	—	—	174,727	—	338,692
羅浮公館	—	—	—	—	10,110
總計	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
平均售價(人民幣／平方米)(含增值稅)					
嘉輝豪庭第三期	26,527	27,207	27,894	27,538	25,954
嘉輝豪庭第四期	—	28,617	29,788	29,718	29,999
嘉輝豪庭第五期	—	—	32,321	—	31,974
羅浮公館	—	—	—	—	7,129
已交付總樓面面積					
嘉輝豪庭第三期	19,797	19,521	2,758	1,040	493
嘉輝豪庭第四期	—	3,943	19,402	12,236	4,086
嘉輝豪庭第五期	—	—	5,893	—	11,546
羅浮公館	—	—	—	—	1,546
總計	19,797	23,464	28,053	13,276	17,671

嘉輝豪庭第三期及第四期截至2022年3月31日止三個年度的平均售價上升主要由於本地市場現行價格及物業的市場需求。嘉輝豪庭第三期於截至2022年9月30日止六個月的平均售價輕微下降主要由於銷售位於東莞較遜地段的單位及當時的市況。

銷售開支

我們的銷售開支由截至2021年9月30日止六個月的人民幣4.6百萬元增加人民幣3.6百萬元或78.8%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣8.2百萬元，主要由於支付予銷售代理的銷售佣金增加人民幣1.6百萬元及廣告及推廣開支增加人民幣1.8百萬元，以上與銷售嘉輝豪庭第五期及羅浮公館有關。

我們的銷售開支由截至2021年3月31日止年度的人民幣18.0百萬元減少人民幣7.5百萬元或41.4%至截至2022年3月31日止年度的人民幣10.5百萬元，主要由於就嘉輝豪庭的第四期及第五期的銷售，我們以較低的銷售佣金率聘請了代理商，支付予銷售代理的銷售佣金減少。該等代理為中國多家專業房地產代理公司指派的代理。我們曾舉辦多

個銷售會，當中我們委聘專業房地產代理，彼等會指派其員工於銷售會提供協助及進行銷售活動，如帶領潛在客戶到示範單位／住宅單位以及處理銷售合約及客戶查詢。由於該等代理於銷售會的工作量少於其他負責轉介潛在客戶的房地產代理，因此，彼等願意接受較低的銷售佣金率。

我們的銷售開支由截至2020年3月31日止年度的人民幣16.7百萬元增加人民幣1.3百萬元或7.9%至截至2021年3月31日止年度的人民幣18.0百萬元，主要由於支付予房地產代理的銷售佣金略有增加。

毛利

我們的毛利由截至2021年9月30日止六個月的人民幣271.2百萬元增加人民幣83.3百萬元或30.7%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣354.4百萬元，與收益增加一致。

我們的毛利由截至2021年3月31日止年度的人民幣429.3百萬元增加人民幣157.7百萬元或36.7%至截至2022年3月31日止年度的人民幣587.0百萬元，與收益增加一致。

我們的毛利由截至2020年3月31日止年度的人民幣349.0百萬元，增加人民幣80.3百萬元或23.0%至截至2021年3月31日止年度的人民幣429.3百萬元，與收益增加一致。

年／期內溢利

我們的期內溢利由截至2021年9月30日止六個月的人民幣115.3百萬元增加人民幣27.9百萬元或24.2%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣143.1百萬元，主要由於嘉輝豪庭第五期及羅浮公館開始銷售及交付而推動收益增加。

我們的年內溢利由截至2021年3月31日止年度的人民幣160.5百萬元增加人民幣83.2百萬元或51.8%至截至2022年3月31日止年度的人民幣243.7百萬元，乃主要由於開始銷售嘉輝豪庭第五期以及嘉輝豪庭第四期交付的總樓面面積增加，推動收益增加。

我們的年內溢利由截至2020年3月31日止年度的人民幣128.9百萬元，增加人民幣31.6百萬元或24.5%至截至2021年3月31日止年度的人民幣160.5百萬元，主要由於收益增加，此乃主要由於完成及交付嘉輝豪庭第四期，加上嘉輝豪庭第三期的平均售價由截至2020年3月31日止年度的每平方米人民幣26,527元增加至截至2021年3月31日止年度的每平方米人民幣27,207元。

按項目劃分的毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間按項目劃分的毛利及毛利率明細：

	截至3月31日止年度									截至9月30日止六個月					
	2020年			2021年			2022年			2021年			2022年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
	人民幣	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*		*人民幣*	*人民幣*	
	千元	*千元*	*%*	*千元*	*千元*	*%*	*千元*	*千元*	*%*	*千元*	*千元*	*%*	*千元*	*千元*	*%*
										(未經審核)	(未經審核)				
嘉輝豪庭第三期	481,778	349,022	72.4	487,272	352,866	72.4	70,593	52,007	73.7	26,266	19,262	73.3	11,750	8,425	71.7
嘉輝豪庭第四期	—	—	—	103,531	76,460	73.9	530,235	402,193	75.9	333,602	251,889	75.5	112,458	85,821	76.3
嘉輝豪庭第五期	—	—	—	—	—	—	174,727	132,801	76.0	—	—	—	338,692	256,531	75.7
羅浮公館	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,110	3,656	36.2
總計	**481,778**	**349,022**	**72.4**	**590,803**	**429,326**	**72.7**	**775,555**	**587,001**	**75.7**	**359,868**	**271,151**	**75.3**	**473,010**	**354,433**	**74.9**

我們已開始羅浮公館的銷售，並自2022年9月起確認收益。羅浮公館的毛利率低於各期嘉輝豪庭的毛利率，原因是羅浮公館並非城市更新項目，土地收購成本相對較高，而且由於其所在地點及市場定位，其平均售價較低。我們於往績記錄期間的毛利率普遍高於其他行業參與者，乃主要由於我們絕大部分於往績記錄期間交付的總樓面面積為土地收購成本相對較低的城市更新項目。由於城市更新項目涉及較長的發展週期、資本壓力較大、規劃難度較高，亦需於與地方政府及現有住戶進行商討上付出較多，故其土地收購成本通常相對較低。城市更新項目亦可涉及有關籌備工作上的不確定因素，包括清拆工作及安置受影響家庭。整體而言，城市更新項目一般包括權利人自改模式、政府主導模式以及已被相關政策淘汰的村企合作模式。

於權利人自改模式下，權利人通常是物業發展商，彼等會研究在最新的經濟利益政策框架下目標地區的重建潛力。權利人會在獲得政府對重建計劃及地價(如有)的批准後，根據所收購地塊的條件收購土地並負責拆遷補償。倘已滿足所有政府就有關土地使用權的審批程序，權利人獲准自行進行三舊改造項目。受經濟週期及政府審批進度的影響，權利人自改模式下的項目週期可能較長及不確定。在政府主導模式下，政府會選取與社會需要相關的目標地區。土地恢復及賠償、清拆及建築工程將由政府，或聯同物業發展商進行。

根據權利人自改模式，權利人可主動申請政府批准重建其有意重建的目標區域。另一方面，根據政府主導模式，重建的目標區域完全由政府確定，政府將發佈相關的支持政策，並宣佈其擬重建的目標區域。有關詳情請參閱本上市文件「行業概覽－城市更新概覽」及「財務資料－按項目系列劃分的毛利及毛利率」各節。

除銷售物業所得收益外，於往績記錄期間，我們從出租工業園而收取租金收入。工業園位於廣東省東莞市鳳崗鎮。有關土地目前劃分做工業用途，並已出租以賺取租金收入。於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月金額分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.8百萬元，財務上對本集團而言並不重大。我們擬將土地用途改為住宅用途，使我們可於該土地上發展住宅物業。然而，建議更改許可用途須待完成多項準備工作後，方可取得建議更改用途的批准。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 我們的發展項目說明」一節。由於重建涉及複雜的程序以及與當地政府及村民的各種談判，我們是否可以獲得或倘我們可以獲得，我們何時可以獲得或以何種條件獲得政府批准建議更改工業園的許可用途存在不確定性。

主要成本組成部分

以下摘要顯示往績記錄期間本集團的主要成本組成部分：

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%
							(未經審核)			
銷售成本										
建築及勞工成本	113,261	85.3	133,934	82.9	152,173	80.7	71,770	80.9	98,031	82.7
土地使用權成本	16,706	12.6	23,517	14.6	31,237	16.6	15,127	17.1	17,056	14.4
資本化利息	2,789	2.1	4,026	2.5	5,144	2.7	1,820	2.0	3,490	2.9
總計	132,756	100.0	161,477	100.0	188,554	100.0	88,717	100.0	118,577	100.0

綜合財務狀況表選取資料

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產	134,893	171,531	229,819	165,419
流動資產	1,586,065	2,029,061	1,745,380	1,409,516
流動負債	1,022,476	1,467,217	1,205,248	767,968
流動資產淨值	563,589	561,844	540,132	641,548
資產總值減流動負債	698,482	733,375	769,951	806,967
非流動負債	375,407	303,087	21,277	22,270
資產淨值	323,075	430,288	748,674	784,697

有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料 — 綜合財務狀況表若干項目的說明」一節。

資產淨值

我們的資產淨值由2022年3月31日的人民幣748.7百萬元增加人民幣36.0百萬元或4.8%至2022年9月30日的人民幣784.7百萬元，主要由於我們截至2022年9月30日止六個月全面收入總額約人民幣101.0百萬元的淨影響，部分被我們於同期宣派及支付股息及分派人民幣65.0百萬元所抵銷。

我們的資產淨值由2021年3月31日的人民幣430.3百萬元增加人民幣318.4百萬元或74.0%，至2022年3月31日的人民幣748.7百萬元，主要是由於：(i)我們於截至2022年3月31日止年度全面收入總額約人民幣257.4百萬元的淨影響；及(ii)對應付同系附屬公司款項人民幣374.4百萬元進行資本化，作為發行一股股份的代價，交易詳情於本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節更為全面解釋。此等增加部分被截至2022年3月31日止年度結算收購東莞市嘉訊通的被視作分派的總代價人民幣313.5百萬元所抵銷。

我們的資產淨值由2020年3月31日的人民幣323.1百萬元增加人民幣107.2百萬元或33.2%，至2021年3月31日的人民幣430.3百萬元，主要是由於截至2021年3月31日止年度全面收入總額約人民幣188.8百萬元的淨影響，部分被我們於同年宣派約人民幣81.6百萬元的股息及分派所抵銷。

流動資產淨值

於往績記錄期間，我們的流動資產淨值普遍減少，主要由於隨著我們的物業開發活動擴展，合約負債及貿易及其他應付賬款持續增加，部分被我們加速業務擴張導致的存貨及其他合約成本增加所抵銷。我們的流動資產淨額由於2022年3月31日的人民幣540.1百萬元增加至於2022年9月30日的人民幣641.5百萬元，主要由於銀行貸款及合約負債減少。

淨資產負債比率

於2020年3月31日，我們的淨資產負債比率為34.6%。於2021年3月31日、2022年3月31日及2022年9月30日，我們分別擁有淨現金。我們的淨資產負債率的減少通常與銀行及其他借款減少及預售所得款項增加相對應，加上年／期內溢利導致我們總權益增加的影響。

綜合現金流量表摘要

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動所得／(所用)現金淨額	2,252	179,915	483,388	276,829	(60,359)
投資活動所得現金淨額	96,414	8,687	11,181	5,666	2,798
融資活動(所用)／所得現金淨額	(27,364)	38,933	(417,363)	19,594	(99,418)
現金及現金等價物增加／(減少)	71,302	227,535	77,206	302,089	(156,979)
年初／期初現金及現金等價物	148,156	220,635	446,860	446,860	524,099
外幣匯率變動的影響	1,177	(1,310)	33	(30)	2,524
年末／期末現金及現金等價物	220,635	446,860	524,099	748,919	369,644

我們經營活動所得現金的主要來源為我們自銷售物業(包括預售開發中物業)的所得款項。我們經營活動的現金主要用於我們就物業開發活動支付的款項，包括土地使用權成本以及建築及勞工成本。於截至2022年3月31日止三個年度，我們於年末的現金及現金等價物一般有所增加，主要因為年度溢利增加令經營所得現金淨額增加。我們的現金及現金等價物由於2021年9月30日的人民幣748.9百萬元減少至於2022年9月30日的人民幣369.6百萬元，主要由於(i)經營活動所用現金淨額；及(ii)償還銀行借貸及已付分派增加導致融資活動所用現金淨額。截至2022年9月30日止六個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣60.4百萬元，乃由於已付所得稅人民幣191.1百萬元被經營所得現金人民幣50.8百萬元及已退回所得稅人民幣80.0百萬元所抵銷。經營所得現金淨額乃主要由於除稅前溢利人民幣331.1百萬元及存貨及其他合約成本減少人民幣96.7百萬元，被主要由於交付物業發展項目導致預售所得款項減少及相應確認收入以致合約負債減少人民幣273.8百萬元及貿易及其他應付賬款減少人民幣59.9百萬元以及應收關聯公司賬款增加人民幣32.7百萬元所抵銷。

我們的控股股東

緊隨分拆完成後，本公司將不再為嘉利國際的附屬公司，而何焯輝先生、何寶珠女士、New Sense Enterprises Limited（由TMF (BVI) Limited（「**TMF**」）作為何氏家族信託的受託人全資擁有）、怡福投資有限公司（TMF作為何氏家族信託的受託人全資擁有）、嘉輝房地產拓展有限公司（其已發行股本的87%由怡福投資有限公司實益擁有）及婚紗城有限公司（其已發行股本的90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有）將為本公司的控股股東。由於彼等將繼續共同控制本公司已發行股本30%以上，根據上市規則，彼等將被視為一組控股股東。有關詳情，請參閱本上市文件「與控股股東的關係」一節。

進行分拆及上市之原因及裨益

嘉利國際的工業業務包括(i)五金塑膠業務及(ii)電子製造業務，一直為嘉利國際集團的核心業務，多年來的收益呈現整體增長趨勢。展望未來，嘉利國際董事擬透過(i)提升產品整合能力及改善供應鏈管理等，繼續鞏固其工業業務；(ii)加強人才培訓；及(iii)擴大其業務範圍及物色新潛在客戶。為延續其工業業務之成功，嘉利國際董事認為，嘉利國際之策略為集中資源支持該等核心業務分部之擴展及鞏固，而分拆為本集團創造獨立集資平台，以發展其於中國房地產業務，而無須與嘉利國際集團其他業務分部競爭資本資源。鑑於中國政府將大灣區發展為世界級聚集區的政策及嘉輝豪庭第三期的成功，董事認為大灣區的物業市場未來將有增長潛力。就此而言，鑒於本集團的房地產業務逐漸成熟及政府旨在刺激大灣區的發展政策，董事認為，我們將需要專門的管理人員及員工以及財務資源以實現我們的業務策略及擴張計劃並把握市場增長。董事認為此目的可透過分拆實現。

經考慮上文所述，董事及嘉利國際董事相信，分拆符合本集團及嘉利國際集團的利益，並將使本集團及嘉利國際集團處於更有利位置，以促進彼等各自的業務增長，並為雙方帶來明顯利益，理由如下：

(a) 業務重點更明確、資源分配更有效；

(b) 通過更好地識別及確立本集團的價值，釐清權益並為股東創造或釋放價值；及

(c) 提升本集團進入資本市場的能力及增加融資靈活性。

有關詳情，請參閱本上市文件「分派及分拆」一節。

股息政策

收購東莞市嘉訊通(於2022年2月21日獲嘉利國際股東批准)前，本公司分別於截至2020年及2021年3月31日止年度向何焯輝先生分派及派付人民幣10.0百萬元及人民幣20.0百萬元。截至2021年3月31日止年度，已宣派股息約人民幣61.6百萬元，並已於2022年3月8日資本化作為貸款資本化的一部分。該股息已由嘉輝塑膠及廣興向Karrie International BVI(為嘉利國際附屬公司的直接控股公司，於重組完成後將不屬於本集團)宣派。於截至2022年9月30日止六個月期間，本公司向嘉利國際宣派及支付中期股息約人民幣65.0百萬元。我們日後可能會於考慮多項因素後宣派股息。任何股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制(如有)，以及董事可能認為相關的任何其他因素而定。此外，任何宣派及派付股息以及股息金額受下列各項的條文所限：(i)組織章程細則，其規定任何末期股息須由股東於股東大會上批准；及(ii)開曼群島公司法，其規定股息可自股份溢價賬的進賬款項派付，惟緊隨派付股息後，本公司須有能力於日常業務過程中支付到期債務。日後宣派及派付任何股息將由董事酌情決定，而且或需股東批准。根據中國適用法律，我們各間中國附屬公司就收回累計虧損及向法定儲備作出分配而作出分配或撥備後，方可分派除税後溢利。

不合規事件摘要

於往績記錄期間，我們發現若干違反中國相關法律法規的事件，例如：有關預售所得款項的不合規事件、未能將要求的款項悉數或直接存入指定託管賬戶及相關土地出讓合同所規定的時間內延遲竣工。該等不合規事件未有且預計不會對本集團財務狀況及運營產生任何重大影響。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — 法律及監管合規 — 不合規事件」一節。

上市開支

截至2020年3月31日止年度，我們並無就上市產生任何上市開支。截至2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們分別產生約人民幣7.0百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣3.4百萬元的上市開支。預期約人民幣11.7百萬元的上市開支將於往績記錄期間後確認並自我們的綜合損益表中扣除。上市的上市開支總金額估計為人民幣30.3百萬元，當中(i)由於是以介紹方式上市，因此將不會涉及包銷相關開支(包括但不限於佣金及費用)；(ii)非包銷相關開支為人民幣30.3百萬元，當中包括會計師費用及開支人民幣5.6百萬元、法律顧問費用及開支人民幣12.4百萬元，以及其他費用及開支人民幣12.3百萬元。

近期發展及無重大不利變動

發展流程

我們已於2022年3月16日與佛山市高明區荷城街道辦事處訂立一份不具法律約束力的框架協議，據此，雙方同意共同開發佛山市高明區荷城街道富灣片區(「**開發區**」)，將其建成文化創意小鎮。實際合作包括但不限於城市規劃、土地開發、城市更新、房地產開發及城市運營等事宜。我們將協助荷城街道辦事處規劃該地區，引領該地區的概念規劃方案，協助編製專項規劃、開展市場研究和城市發展研究。特別是，荷城街道辦事處已於2022年3月25日拍賣開發區的一幅住宅土地(約34,448平方米)(「**荷城街道地塊**」)，我們已參與該拍賣並成功於2022年4月1日投得該土地的土地使用權。

根據與佛山市自然資源局訂立，日期為2022年4月1日的出讓國有土地使用權合同，佛山市自然資源局已同意將荷城街道地塊的土地使用權授予本公司之全資附屬公司佛山嘉荷。荷城街道地塊位於中國廣東省佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西，總地盤面積約為34,448平方米。荷城街道地塊的代價約為人民幣155.3百萬元，其中約人民幣77.6百萬元已由佛山嘉荷結清。餘下部分將於2023年3月27日或之前結清。荷城街道地塊屬住宅用途，為期70年，兼容零售商業、批發市場、餐飲、酒店和商業及金融用途，為期40年。收購荷城街道地塊已由嘉利國際於日期為2022年4月1日的公告中披露。

於最後實際可行日期，於開發區內本集團並無正在考慮及／或可供競投的其他潛在土地。我們亦將繼續於大灣區尋找合適的地區開發銷售物業，其中包括(i)我們現有業務覆蓋的地點的周邊地區；(ii)正進行經濟及社會開發，具有增長潛力及投資機會的地區；或(iii)具備城市更新及重建潛力的地區，導致收購土地成本較低，房地產物業價格有增長潛力，例如並無物業價格限制及擁有良好基建及交通連繫的地區。

COVID-19疫情影響

中國於2019年底首次報告爆發COVID-19疫情。這次疫情爆發導致中國有關當局普遍要求中國境內多家商業實體於2020年1月中至2020年3月底暫停營運。於2022年，在中國多個城市的COVID-19個案(包括COVID-19變種病毒Delta及Omicron)增多。若干控制COVID-19疫情的措施(包括旅遊限制及居家令)恢復。

為遵守政府為應對COVID-19而下達的命令及控制措施，我們的建築工地於2020年1月中至2020年3月底停運，導致短期項目時間表延遲。我們嘉輝豪庭第四期的銷售及預售活動因回應相同的政府命令而由2020年1月至2020年3月暫停，導致嘉輝豪庭第四期的開售時間短暫延遲。除此之外，由於COVID-19相關原因(如居家令、交通管制、COVID-19檢測等)，建築及銷售活動短暫停止時有發生。大流行亦令取得預售許可的

審批程序有所放緩。因此，我們於2020年6月獲得嘉輝豪庭第四期某座的預售許可，比我們的原定計劃延遲2個月。第五期某些座數的預售許可最早於2021年6月獲得，比我們的原定計劃延遲9個月。於最後實際可行日期，我們已為嘉輝豪庭第三期、第四期、第五期以及羅浮公館取得所有必要預售許可。於往績記錄期間，我們並無收取任何與COVID-19相關的一次性政府補助，以及任何房地產及土地使用方面的稅務豁免。儘管曾有短暫延誤及停止，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因COVID-19相關原因而於營運及財政上承受重大負面影響。然而，我們的董事相信，COVID-19疫情大流行可能於日後對我們的營運及財務表現構成負面影響，例如使銷售活動放慢及延遲確認收益。

最新監管發展

房地產行業的最新規定

於2021年10月23日，全國人民代表大會常務委員會(「**人大常委會**」)通過決議案，授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作。根據房地產稅改革政策，房地產稅徵稅對象為居住用和非居住用等各類房地產的土地擁有人及房屋所有權人，農村宅基地及其上住宅除外。此外，房地產稅改革政策授權國務院為房地產稅試點計劃制定具體措施，決定試點計劃的城市清單，向人大常委會備案，並授權試點城市或地區的地方政府制定特定的實施規例。然而，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，房地產稅改革政策並未列明試點城市或地區、稅基或稅率或其他建議的房地產稅詳情，亦尚未頒佈試點計劃的具體措施及實施規例。

據戴德梁行指出，房地產稅改革政策可能影響物業市場新建項目是否可予出售；然而，長遠而言，房地產稅改革政策不預期會對物業供需狀況造成重大不利影響。於2011年，作為收取個人住房房產稅的試點城市之一，上海開始對個人住房徵稅。介紹上市後，上海商品住宅物業的已售整體樓面總面積及商品住宅物業的總銷售額均初步減少。

然而，於2011年後，已售整體樓面總面積及總銷售額均有所回升。根據戴德梁行，上海試點計劃的性質與房地產稅改革政策授權的房地產稅試點計劃相似。根據上海的經驗，預期市場需要時間消化該政策，而交易量及銷售金額預期將於政策公佈的短期內下降。房地產市場的表現仍然視乎多項其他因素，如經濟表現、可支配收入、市場需求及供應等。倘該政策在本試點工作中向東莞及惠州的個別買家出台，基於持有住宅物業的成本上升，東莞及惠州的住宅房地產市場將冷卻。然而，根據戴德梁行報告，鑑於東莞、惠州及佛山對新商品住宅物業的強勁需求，該等物業有基本及投資需求，且參考上海的經驗可見對商品住宅物業銷售額只有短期影響，董事認為，視乎上述因素，交易量及銷售金額將於市場消化消息後恢復正常。因此，我們的董事及中國法律顧問認為，上述近期的監管發展不預期會在長遠上對我們的營運及財務表現造成重大不利影響，而獨家保薦人亦不知悉有任何事宜使其不同意上述董事的意見。

於2020年12月28日，中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會(「**銀保監會**」)發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》(「**聯合通知**」)，以加強房地產行業的財務規管。聯合通知規定，房地產貸款餘額佔比及個人住房貸款餘額佔比不得高於中國人民銀行和銀保監會釐定的房地產貸款餘額佔比及個人住房貸款餘額佔比上限，而開發性銀行和政策性銀行應通過作出必要變更以實施該等規定。房地產貸款集中度超過管理要求的銀行業金融機構，須制定於業務調整過渡期內逐步達到管理要求的調整方案。聯合通知並未提高個人住房貸款的利率，惟限制各商業銀行的個人住房貸款比例，是中國政府打壓房地產市場過度借貸，維護房地產市場平穩健康發展所採取的管制措施。根據戴德梁行報告，聯合通知主要影響住宅物業，而短期而言，鑑於聯合通知，若干銀行及金融機構可能不願意為個人房屋按揭提供融資，從而影響個人住房買家的購買力、住宅物業銷售及房地產行業的增長。此將推遲購買決定並導致短期內交易量減少。但根據戴德梁行報告，房地產需求取決於人口增長、可支配收入、利率、通貨膨脹等多種因素，預計該政策將支持房地產市場長期穩定健康發展。此外，預期聯合通知的影響將隨中國政府推出不同政策(如中國人民銀行推出的中國貸款優惠利率調整及於2022年1月至2022年8月期間進一步優化及放寬購房政策)以刺激房地產市

場而有所抵銷。因此，董事認為聯合通知的影響(如有)屬可予控制。根據戴德梁行報告，該等政策只會延遲購買決定，並在短期內導致交易量減少。鑑於上文所述，董事及中國法律顧問認為，長遠而言，中國針對物業買家的聯合通知不大可能對本集團的業務營運及財務表現造成重大不利影響，而獨家保薦人亦不知悉有任何事宜使其不同意上述董事的意見。

建議三條紅線政策

於2020年8月舉行的公眾論壇上，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及若干物業發展商共同討論中國房地產行業的長期監管機制，表明規管中國物業發展商外部融資的建議新標準、法規或規則。

新建議準則(亦稱為「三條紅線」)規定三個比率，包括：(a)剔除合約負債後的資產負債比率不得超過70.0%；(b)淨資產負債比率不得超過100%；及(c)非受限制現金短債比率不得低於1.0。未能遵守全部三條紅線的物業發展商須承諾於2023年6月30日前實現去槓桿目標。新建議準則進一步規定(i)符合全部三條紅線的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於15%；(ii)符合三條紅線中其中兩條的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於10%；(iii)符合三條紅線中其中一條的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於5%；及(iv)就未能符合三條紅線中任何一條的物業發展商，其計息負債的規模不得增加。

於2022年9月30日，我們的(1)剔除合約負債後的資產負債比率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)為45.6%，低於70.0%的上限比率；(2)淨資產負債比率(按總銀行借貸及租賃負債減現金及銀行存款及已抵押存款除以於年／期末總權益再乘以100%計算)並不適用，因為我們持有淨現金；及(3)非受限制現金短債比率(按非受限制現金及現金等價物除以短債計算)為2.7，高於1.0的最低要求。

境外上市辦法

於2023年2月17日，經國務院批准，中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(「**境外上市辦法**」)及五項配套指引，將於2023年3月31日生效。境外上市辦法將全面完善和改革有關中國境內企業境外發行證券和上市的現有監管制度，通過採用備案監管制度監管中國境內企業證券直接和間接在境外發行上市。詳情請參閱本上市文件「監管概覽 — 有關境外上市的法規」一節。

於2023年2月17日，中國證監會就發佈境外上市辦法舉行新聞發佈會，並發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，澄清(其中包括)於境外上市辦法生效日期前已取得境外監管機構或證券交易所批准(如完成香港市場聆訊或完成美國市場登記)但尚未完成間接境外上市的境內企業將獲授六個月過渡期(即2023年3月31日至2023年9月30日)；倘境內企業未能於該六個月過渡期內完成境外上市，彼等須根據境外上市辦法向中國證監會備案。因此，倘我們於2023年9月30日前完成間接境外上市，根據境外上市辦法，我們無需向中國證監會備案。

概無重大不利變動

預期我們截至2023年3月31日止年度的溢利將低於截至2022年3月31日止年度的溢利，乃主要是由於(i)估計收益減少，主要由於預期已售單位因中國經濟近期放緩而減少，導致中國物業市場氣氛下降，並暫時減少對住宅物業的需求；(ii)估計將產生的一般及行政開支增加，主要由於估計管理及服務費及上市開支增加；及(iii)估計財務收入減少。

除以上所述外，董事確認，於本上市文件日期，自2022年9月30日，即本上市文件附錄一會計師報告所報告期末以來，本集團的財務或貿易狀況、負債、抵押、或然負債、擔保或前景概無發生重大不利變化。

於本上市文件內，除非文義另有所指，否則以下詞語及詞彙具有下文所載的涵義。若干詞彙的解釋載於本上市文件「技術詞彙」一節。

「創達」	指	創達國際發展有限公司，一間於2017年2月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「會計師報告」	指	本上市文件附錄一所載的會計師報告
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，直接或間接控制或受控於該特定人士或與之直接或間接共同控制的任何其他人士
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2023年2月21日有條件採納並於上市日期生效的經修訂及經重列組織章程細則，其概要載於本上市文件「附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節，經不時修訂或補充
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「實益嘉利國際股東」	指	嘉利國際股份的實益擁有人，其嘉利國際股份以嘉利國際股東的名義註冊
「Benefit Master」	指	Benefit Master Limited，一間於2015年9月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「博羅縣嘉盈利」	指	博羅縣嘉盈利房地產開發有限公司，一間於2017年1月11日在中國成立的有限公司，為嘉盈利的直接全資附屬公司

「營業日」	指	香港的銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(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
「嘉輝塑膠」	指	雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司，一間於1987年9月29日在香港註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「嘉輝豪庭」	指	我們位於廣東省東莞市鳳崗鎮的住宅物業
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)第22章
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「民法典」	指	《中華人民共和國民法典》，由全國人大頒佈，於2021年1月1日生效
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義

「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	嘉創房地產控股有限公司，一間於2020年9月2日在開曼群島註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義，就本上市文件而言，為本公司控股股東，即何焯輝先生、何寶珠女士、New Sense Enterprises Limited、怡福投資有限公司、嘉輝房地產拓展有限公司及婚紗城有限公司，進一步詳情載於本上市文件「與控股股東的關係」一節
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「公司分拆」	指	將東莞市嘉訊通分拆為兩間公司的公司分拆事宜，詳情載於本上市文件「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 東莞市嘉訊通的公司分拆」一節
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)或新型冠狀病毒肺炎，一種於2020年迅速在世界各地傳播的呼吸系統疾病
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一間獨立市場研究公司及物業估值公司
「戴德梁行報告」	指	由我們委託並由行業顧問戴德梁行獨立編製的報告

「彌償保證契據」	指	控股股東於2023年2月21日訂立以本公司(為其本身並作為我們各附屬公司的受託人)為受益人以提供若干彌償保證的彌償保證契據，其詳情載於本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — G.其他資料 — 1.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	控股股東於2023年2月21日簽立以本公司(為其本身並作為我們各附屬公司的受託人)為受益人的不競爭契據，其詳情載於本上市文件「與控股股東的關係 — 不競爭契據」一節
「董事」	指	本公司董事
「分派記錄日期」	指	釐定享有分派權利的記錄日期，即2023年3月17日(星期五)
「分派」	指	嘉利國際董事會於2023年3月3日宣派的有條件特別中期股息，將按於分派記錄日期(釐定享有分派權利的記錄日期，即2023年3月17日(星期五))每持有四股嘉利國際股份獲發一股股份的比例以實物分派嘉利國際所持股份數目予(其中包括)合資格嘉利國際股東的方式派付，進一步詳情載於本上市文件「分派及分拆」一節
「東莞市嘉灝」	指	東莞市嘉灝實業有限公司，一間於2016年3月8日在中國成立的有限公司，為東莞嘉輝的直接全資附屬公司

「東莞市嘉利」	指	東莞市嘉利拓展活動策劃有限公司，一間於2018年2月5日在中國成立的有限公司，為東莞鳳崗嘉安的直接全資附屬公司，已成為Karrie International BVI餘下集團的一部分
「東莞市嘉訊通」	指	東莞市嘉訊通電腦產品有限公司，一間於2000年9月7日在中國成立的有限公司，於重組前由嘉訊通(香港)置業直接全資擁有，而嘉訊通(香港)置業由何焯輝先生全資擁有
「東莞鳳崗嘉安」	指	東莞鳳崗嘉安塑膠五金有限公司，一間於2011年5月24日在中國成立的有限公司，為Karrie International BVI的間接全資附屬公司，並為Karrie International BVI餘下集團的一部分
「東莞嘉鼎」	指	東莞嘉鼎房地產開發有限公司，一間於2021年5月11日在中國成立的有限公司，為嘉鼎的直接全資附屬公司
「東莞嘉灃」	指	東莞嘉灃房地產開發有限公司，一間於2021年7月4日在中國成立的有限公司，為嘉輝塑膠的直接全資附屬公司
「東莞嘉輝」	指	東莞嘉輝婚慶會展服務有限公司，一間於2013年8月1日在中國成立的有限公司，為金激賞婚慶的直接全資附屬公司

「東莞嘉展」	指	東莞嘉展房地產開發有限公司，一間於2021年9月30日在中國成立的有限公司，為嘉創發展的直接全資附屬公司
「東莞嘉創」	指	東莞嘉創房地產開發有限公司，一間於2013年9月17日在中國成立的有限公司，為嘉輝塑膠的直接全資附屬公司
「東莞萬升」	指	東莞萬升貿易有限公司，一間於2017年3月21日在中國成立的有限公司，為嘉泰裕的直接全資附屬公司
「企業所得税法」	指	《中華人民共和國企業所得税法》，經不時修訂或補充
「企業所得税」	指	中國企業所得税
「除外司法權區」	指	該等香港以外司法權區，經考慮有關司法權區適用法例的法律限制及／或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，嘉利國際董事會及董事會於作出相關查詢後及根據接獲的法律意見釐定無須或不宜根據分派發行股份。於最後實際可行日期，並無除外司法權區

「嘉利國際除外股東」	指	其登記地址位於除外司法權區的嘉利國際海外股東及據嘉利國際所知於分派記錄日期居於或身處香港以外司法權區的嘉利國際股東或實益嘉利國際股東，而經考慮彼等身處或居於該等有關司法權區適用法例的法律限制及／或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，嘉利國際董事會及董事會經作出相關查詢以及根據彼等法律顧問提供的法律意見後認為有必要或適宜讓其不根據分派接收股份的任何其他人士
「財政年度」	指	本公司截至3月31日的財政年度
「佛山市嘉諾」	指	佛山市嘉諾房地產開發有限公司，一間於2021年7月5日在中國成立的有限公司，由東莞嘉鼎擁有95%及一名獨立第三方(即佛山市譽衡房地產投資有限公司)擁有5%
「佛山嘉荷」	指	佛山嘉荷房地產開發有限公司，一間於2022年3月11日在中國成立的有限公司，為佛山嘉鎮的直接全資附屬公司
「佛山嘉鎮」	指	佛山嘉鎮房地產開發有限公司，一間於2022年3月9日在中國成立的有限公司，為東莞嘉里的直接全資附屬公司
「Gold Praiseworthy」	指	Gold Praiseworthy Limited，一間於2012年6月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司

「金激賞婚慶」	指	金激賞婚慶會展有限公司，一間於2012年8月23日在香港註冊成立的有限公司，為Gold Praiseworthy的直接全資附屬公司
「大灣區」	指	粵港澳大灣區，包括香港及澳門兩個特別行政區，以及廣東省的廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶九個城市(僅就本上市文件而言，不包括香港及澳門)
「本集團」或「我們」	指	本公司及(除文義另有所指外)其所有附屬公司，或如文義指其註冊成立前的任何時間，即為其前身公司或其現有附屬公司的前身公司所從事而其後由其承擔的業務
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，包括準則及詮釋
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港」	指	香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士的個人或公司，具有上市規則賦予的涵義
「嘉盈利」	指	嘉盈利企業有限公司，一間於2014年12月4日在香港註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「Kar Info International」	指	Kar Info International Property Limited，一間於2015年4月15日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「嘉訊通(香港)置業」	指	嘉訊通(香港)置業有限公司，一間於2009年7月17日在香港註冊成立的有限公司，於重組前為Kar Info International的直接全資附屬公司
「嘉鼎」	指	嘉鼎發展有限公司，一間於2012年10月10日在香港註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「嘉泰裕」	指	嘉泰裕實業有限公司，一間於2014年5月26日在香港註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「嘉利產品」	指	嘉利產品有限公司，一間於1980年10月7日在香港註冊成立的有限公司，為Karrie International BVI的直接全資附屬公司，並為Karrie International BVI餘下集團的一部分
「嘉利國際董事會」	指	嘉利國際董事會

「Karrie International BVI」	指	Karrie International (BVI) Limited，一間於1996年7月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為嘉利國際的直接全資附屬公司
「Karrie International BVI餘下集團」	指	Karrie International BVI及其附屬公司(包括東莞鳳崗嘉安及嘉利產品，但不包括本集團)
「嘉利國際集團」	指	嘉利國際及其於分拆完成前的附屬公司，包括本集團
「嘉利國際」	指	嘉利國際控股有限公司，一間於1996年10月29日在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1050)
「嘉利國際餘下集團」	指	嘉利國際及其附屬公司(不包括本集團及Karrie International BVI餘下集團)
「嘉利國際股份」	指	嘉利國際股本中每股面值0.10港元的普通股
「嘉利國際股東」	指	嘉利國際股份持有人
「嘉利國際購股權」	指	於最後實際可行日期根據嘉利國際於2012年8月24日有條件採納的購股權計劃認購2,150,000股嘉利國際股份的未行使購股權
「嘉利房地產」	指	嘉利房地產管理有限公司，一間於1988年3月11日在香港註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「嘉創發展」	指	嘉創物業發展有限公司，一間於2021年6月9日在香港註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司

「廣興」	指	廣興電腦金屬配件有限公司，一間於1981年12月11日在香港註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2023年2月22日，即本上市文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「羅浮公館」	指	我們位於廣東省惠州市博羅縣的物業發展項目
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次在聯交所主板上市及獲准開始在聯交所主板買賣的日期，預期為2023年3月23日(星期四)或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「澳門」	指	澳門特別行政區
「主板」	指	於GEM成立前由聯交所經營的股票市場(不包括期權市場)，此股票市場由聯交所繼續與GEM同時經營
「Massive Era」	指	Massive Era Limited，一間於2015年4月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Benefit Master的直接全資附屬公司
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2023年2月21日有條件採納並於上市日期生效的經修訂及重列組織章程大綱，經不時修訂或補充

「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部，根據於2018年起動的機構改革，其已被合併至中華人民共和國自然資源部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「嘉利國際海外股東」	指	於分派記錄日期嘉利國際股東名冊中所示地址為香港境外司法權區的嘉利國際股東
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「第三期項目公司」	指	東莞市嘉訊通電腦產品有限公司，為公司分拆完成後存續的公司，為Benefit Master的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本上市文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國法律顧問」	指	方達律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「合資格嘉利國際股東」	指	於分派記錄日期名列嘉利國際股東名冊的嘉利國際股東，惟不包括嘉利國際除外股東

「登記嘉利國際股東」	指	就實益嘉利國際股東而言，指以其名義記入嘉利國際股東名冊作為嘉利國際股份(實益嘉利國際股東於當中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受托人、存管處或任何其他授權託管商或第三方
「有關人士」	指	獨家保薦人、與其、本公司或嘉利國際相關的董事、高級職員或代表或參與上市的任何其他人士
「餘下集團」	指	Karrie International BVI餘下集團及嘉利國際餘下集團
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於本上市文件「歷史、重組及企業架構 — 重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	國家工商行政管理總局
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充
「購股權計劃」	指	本公司於2022年7月22日有條件採納的購股權計劃，其主要條款於本上市文件所載附錄「附錄五 — 法定及一般資料 — E.購股權計劃」一節概述

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「獨家保薦人」	指	東興證券(香港)有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「分拆」	指	本公司以分派方式進行的分拆以及股份以介紹方式於主板獨立上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂或補充
「何氏家族信託」	指	何焯輝先生作為委託人及受益人的家族信託
「三條紅線」	指	擬議的中國人民銀行標準下的財務比率。詳情請參閱本上市文件「財務資料 — 主要財務比率 — 建議三條紅線政策」一節
「往績記錄期間」	指	截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月
「城市房地產法」	指	《中華人民共和國城市房地產管理法》，由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效，分別於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂

「美國證券法」	指	1933年美國證券法，經不時修訂或補充
「美國」	指	美利堅合眾國、其領域及屬地、美國任何州分及哥倫比亞地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「估值日期」	指	2022年12月31日
「%」	指	百分比

於本上市文件內，除文義另有所指外，「**適用百分比率**」、「**聯繫人**」、「**緊密聯繫人**」、「**關連人士**」、「**核心關連人士**」、「**關連交易**」、「**控股股東**」、「**附屬公司**」及「**主要股東**」等詞彙具有上市規則內賦予該等詞彙的涵義。

本上市文件所載若干數額及百分比數字已作出約數調整。因此，若干圖表內列作總數的數字未必是其上列數字的算術總和。

本上市文件的若干數據與公開可得資料可能存在差異，此乃由於不同計算方法、呈列或其他因素所致。

除另有說明外，若干以港元及美元列值的金額已按下列匯率換算為人民幣：

人民幣1.00元 = 1.141港元及人民幣1.00元 = 0.145美元(即中國人民銀行所報於2023年2月22日的現行匯率)。

上述匯率僅供說明，而相關換算並不被詮釋為港元金額已經或可能按該等匯率或任何其他匯率兑換為人民幣的陳述。

除另有註明外，凡提及本公司股權，概指緊隨分拆完成後的相關股權。

本技術詞彙載有本上市文件所用與本集團及業務有關的若干詞彙的解釋。該等涵義與標準行業涵義未必一致。

「平均售價」	指	平均售價
「房屋所有權證」或「不動產權證」	指	房屋主管機關就房屋所有權出具的房屋所有權證或中國地方房地產局或主管機關出具的不動產權證(此證書自2015年3月起已逐步取代房屋所有權證)
「人民防空」	指	人民防空
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「竣工證明」	指	中國地方建設部門或主管機關就發展項目竣工驗收出具的工程竣工驗收證明／記錄(竣工驗收備案)
「建築承包商」	指	總承包商及專業承包商
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城鄉規劃部門或主管機關出具的建設用地規劃許可證
「建設工程施工許可證」	指	中國地方建設部門或主管機關出具的建設工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城鄉規劃部門或主管機關出具的建設工程規劃許可證
「發展項目」	指	我們的所有發展項目，該等項目分別為(i)持有作未來發展；(ii)發展中；及(iii)已完成發展

「開發條例」	指	國務院頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》，於1998年7月20日生效，並於2011年1月8日、2018年3月19日、2019年3月24日、2020年3月27日及2020年11月29日修訂
「總承包商」	指	進行建築工程的總承包商
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「土地儲備」	指	本集團為出售及／或未來發展而持有的土地面積，即(i)已完成發展項目的未出售總樓面面積；(ii)發展中的發展項目的發展中總樓面面積；及(iii)持作未來發展的發展項目的規劃總樓面面積的總和
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」或「不動產權證」	指	土地使用權證(或多張證書，視乎情況而定)，自2015年3月起，不動產權證已逐漸取代土地使用權證
「土地增值税」	指	中國土地增值税
「繪圖比例」	指	建築物的總樓面面積與地盤及地面以下面積的比例
「預售許可證」	指	授權發展商開始預售建設中物業的商品房預售許可證
「住宅物業」	指	純住宅物業或包括住宅單位及商業或辦公室單位等非住宅性質的附屬設施的混合用途物業，惟不包括純商業物業

「可銷售總樓面面積」	指	屬於可出售地段的總樓面面積
「地盤面積」	指	已經或將用於發展本集團的發展項目，持有土地使用權證的地段的總面積
「平方米」	指	平方米
「專業承包商」	指	進行有關(其中包括)安裝及建設公共設施的建築工程的承包商
「整體樓面總面積」	指	一個已竣工(即已竣工的總樓面面積)或發展中(即發展中的總樓面面積)的房地產發展項目或發展項目階段，包括可銷售總樓面面積及不可銷售總樓面面積

本上市文件載有前瞻性陳述，因其性質使然，均受到重大風險及不確定因素規限。與該等事件有關的陳述涉及已知及未知風險、不確定因素與其他因素，其中包括於本上市文件「風險因素」一節中列明的因素，並可能導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述中明示或暗示的表現或成就產生重大差異。本上市文件所載，除歷史事實陳述以外，有關本集團或管理層的一切陳述均為前瞻性陳述，其中包括但不限於與以下內容有關的陳述：

- 我們的業務策略、目標及對我們未來運營計劃、利潤率、盈利能力、流動資金及資本資源的預期；
- 我們的資本支出及擴張計劃；
- 我們識別及成功利用新業務發展機會的能力；
- 我們控制成本的能力；
- 我們的股息政策；及
- 其他預期財務資料。

「預計」、「相信」、「能夠」、「可能」、「估計」、「預期」、「有意」、「或會」、「可能」、「計劃」、「尋求」、「將」、「將會」等字眼及其反義詞及其他類似表述與我們有關時，旨在識別若干此類前瞻性陳述。該等陳述基於我們對現時及未來業務、我們的業務策略及未來所處經營環境作出的多項假設而編製。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的看法，並非未來表現的保證。實際業績或會因許多不確定性及因素，與該等前瞻性陳述所載的資料有重大差異，其中包括但不限於：

- 有關我們業務或運營各方面的香港及中國法律、規則及法規的任何變化；
- 香港及中國的整體經濟、市場及經營狀況；
- 香港政府及中國政府的宏觀經濟政策；

- 通脹壓力或利率、匯率或其他費率或價格的變動或波動；
- 我們競爭對手的發展及我們及我們的租戶經營所在行業內的其他競爭壓力；
- 我們或擬把握的各種商業機會；及
- 本上市文件所述的風險因素，以及我們無法控制的其他因素。

在適用法律、規則及法規的規限下，不論是因新資料、未來事件或發展或其他原因，我們概無責任亦不承擔任何責任更新或以其他方式修訂本上市文件所載前瞻性陳述。由於上述及其他風險、不確定因素及假設所致，本上市文件所討論的前瞻性事件及情況未必會按我們預期的方式發生或根本不會發生。因此， 閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載提示聲明適用於本上市文件所載的所有前瞻性陳述。

本上市文件中，任何有關董事意向的陳述或提述均於本上市文件日期作出。任何該等意向或會因應未來發展而改變。

閣下於投資我們的股份前，應審慎考慮本上市文件所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不確定因素。

發生下列任何事件均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，我們的股份成交價可能下跌，而 閣下可能損失全部或部分投資。 閣下應根據 閣下的具體情況，就 閣下的預期投資向 閣下的相關顧問尋求專業建議。

我們的業務及營運涉及若干風險及不確定因素，其中部分並非我們所能控制。該等風險大致可分為(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與於中國經營業務有關的風險；及(iv)與分拆及我們的股份有關的風險。

與我們的業務有關的風險

我們容易受到中國房地產市場不利變動所影響，尤其是在我們有房地產開發項目的地區和城市。

於2022年9月30日，我們有位於東莞、惠州及佛山的物業發展項目。我們有意繼續擴大我們的市場份額，可能涉及在大灣區展開物業發展項目。有關進一步資料，請參閱本上市文件「業務 — 我們的業務策略」一節。我們的盈利能力與中國房地產市場的表現相關，其容易受經濟波動影響，並受到中國政府的密切監控。中國物業的價格、供應或需求的任何不利變動可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

房地產市場可能會受到超出我們控制範圍的當地、地區、國家及全球因素影響，例如投機活動、金融狀況、政府政策、示威或政治動盪、自然災害、流行病及敵對行為等。雖然中國對住宅物業的需求普遍增長，但我們不能保證，於我們現從事或將要從事房地產發展項目的地區和城市的房地產市場將繼續增長，或市場不會出現下滑。尤其是，中國房地產市場近年受到中國經濟增長放緩所影響。中國對住宅物業的需求上升亦伴隨著房地產價格的波動，2021年中國部分規模最大的房地產開發商出現流動性危機後，引發人們對住房負擔能力及房地產市場可持續增長的擔憂。

由於缺乏流動的住宅物業二級市場，投資者可能被勸阻購置新物業。此外，個人可獲取的抵押融資金額及類型有限，加上缺乏合法產權的長期保障及產權的可執行性，亦可能抑制對住宅物業的需求。於中國的部分地區，物業投資、交易及投機變得更加活躍，供過於求的風險亦正在上升。

由於過往數年中國的住宅物業需求增加，中國政府已採取限制物業價格水平的措施，以防止市場過熱。該等緊縮措施可能會影響物業價格水平、市場供應及需求及我們的業務表現。倘由於任何一個或多個上述或類似的因素，住宅物業需求或市場價格大幅下降，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期間的所有收入均來自於東莞及惠州的業務，該地區房地產市場的任何顯著經濟狀況下滑可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們所有收入均來自在東莞及惠州銷售物業。我們預計將繼續自東莞、惠州及佛山產生大部分收入。因此，我們較業務地域更分散的部分中國競爭對手所面臨的地域集中風險更高。

中國近年對住宅物業的需求在一定程度上有所波動。該波動通常由於市場狀況及政府政策變化而造成。有關選定城市的選定經濟和市場信息的更多資料，請參閱本上市文件「行業概覽 — 中國選定地區及城市的房地產市場」一節。此外，住宅物業的需求已經並將繼續受到中國政府不時實施的宏觀經濟調控措施影響。近年，中國政府宣佈了一系列旨在穩定中國經濟及特定行業增長的措施，其中包括將房地產市場穩定在一個更可持續的水平。

只要我們大部分業務仍然集中在東莞、惠州及佛山，如果由於該地區當地經濟不平衡、金融市場動盪、示威或政治動盪，自然災害、流行病、敵對行為或任何其他原因，或如果針對房地產行業政府出台更加嚴格的限制政策，或如果該三個地區的房地產市場狀況出現下滑，而導致該地區總體上經歷任何重大的經濟衰退，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的營運受諸多政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響。

中國的房地產市場嚴格受政府政策及規例規管。根據戴德梁行報告，自2014年至2019年，在中國城市化進程加快、一孩政策放寬、超大城市發展及棚戶區改造的推動下，已售住宅物業的平均售價大幅上升。為防止房地產市場過熱，中國中央及地方政府近年來頒佈多項收緊措施以穩定房價及控制投機性需求。具體而言，中國政府已實施一系列嚴格限制，包括限購、限貸及限價。該等政策可能會限制我們獲得資金，減少市場對我們物業的需求並增加我們的融資成本。受相關法規影響，中國的整體房地產市場逐漸降溫。近年，中國政府已頒佈一系列規例及政策全面控制物業市場的增長，當中包括與閒置土地、買方房貸、物業發展商融資等的規例及政策。有關詳情，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。該等政策或會導致物業交易量下降，可能會影響我們獲得融資、收購未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業或從銷售額產生足夠經營現金流量的能力。

我們無法向　閣下保證中國政府日後不會採用其他或更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並未施行，我們亦無法確定任何有關措施的影響程度或準確估計我們的銷量及收入。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新訂政策、法規或措施，或我們的市場推廣及定價戰略未能相應地有效提升我們的銷售額，則有關政策及市況變動或會影響我們的銷售額，導致我們的預售計劃有所延遲，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下，我們的經營現金流量、毛利率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們未來可能或根本無法以商業上可接受的價格獲取適合開發的理想地點的土地儲備。

我們業務的增長及成功取決於我們繼續以商業上合理的價格獲得位於理想地點的土地儲備的能力。我們獲取土地的能力取決於我們無法控制的各種因素，如整體經濟狀況、政府土地政策、我們能否有效識別及獲取適合開發的土地及房地產發展商對該等土地的競爭。於估值日期，我們的土地儲備約為259,632平方米，包括：(i)已竣工物業可銷售整體樓面總面積約128,160平方米；及(ii)持作未來發展的整體樓面總面積131,472平方米。於往績記錄期間，我們部分已完成的項目於透過政府當局組織的公開招標、拍賣或掛牌出售過程、收購及城市更新項目獲得的土地上開發，我們可能繼續通過該等方式為我們的房地產發展項目獲得土地。

此外，中國政府及有關地方部門控制新地段的供應及價格，並批准該等地段的規劃及使用。地方政府透過政府主管部門組織的公開招標、拍賣或掛牌出售過程以控制土地收購的可得性。中國有專門的法規控制收購及開發地段的方法及程序。有關詳情，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。此外，近年來，我們計劃進入的城市高速發展，導致理想地段的未開發土地供應短缺，土地收購成本增加，而土地收購成本為我們銷售成本的最大組成部分之一。因此，我們獲取土地使用權的成本在未來可能進一步上升。倘我們不能及時獲得用於開發的土地，或者不能以允許我們在向客戶銷售時獲得合理回報的價格獲得土地，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們可能無法成功管理我們的增長並擴展至新地區及城市。

於往績記錄期間，我們經歷快速的增長。我們的收益分別為人民幣481.8百萬元、人民幣590.8百萬元、人民幣775.6百萬元及人民幣473.0百萬元。為繼續實現可持續增長，我們需繼續於具備增長潛力的選定城市(比如佛山市)尋求發展機會。於最後實際可行日期，我們已於中國三個城市建立知名度，於估值日期，本集團應佔總土地儲備合計為259,632平方米。我們已於東莞及惠州建立聲譽。拓展至新地理位置涉及不確定因素

及挑戰，因為我們可能不太熟悉本地的規管慣例及習俗、客戶偏好及行為、本地承包商及供應商的可靠性、商業慣例及商業環境以及相關次市場的市政規劃政策。此外，擴展我們的業務至新地理位置，將面臨與該等已於本地打造更佳知名度或較我們更易獲得本地勞動力、專業技術及知識的房地產發展商競爭。競爭壓力可能迫使我們降低價格及增加成本，從而降低我們的利潤率。我們無法保證我們能夠將任何額外的成本轉嫁予我們的客戶。此外，各目標城市的建築、市場及稅務相關法規或會有所差異，我們可能於遵守新程序及適應新環境方面產生額外開支或面臨困難。

若干城市亦可能使我們承擔更高的土地收購成本。由於我們可能面臨前所未有的挑戰，我們可能無法認識或正確評估風險或充分利用機會，或無法充分利用我們的經驗以應對在該等新市場遇到的挑戰。例如，於我們進行業務擴展的城市，我們可能難以準確預測我們物業的市場需求。

此外，擴展至新地區及城市需要大量的資本及管理資源。我們可能無法管理與業務擴展相匹配的勞動力增長，因此會出現資金緊張、施工延誤、缺乏熟練及合資格人員等問題。此外，擴展我們的地理覆蓋範圍將轉移管理層對我們現有業務的關注。我們無法保證能夠僱傭、培訓或留住足夠的人才以成功實施我們的擴展計劃。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。

我們的業務依賴產品系列「豪庭」及「公館」的市場認可度及董事、高級管理團隊與其他重要人員的聲譽。任何對我們知識產權的侵權均可能對我們的業務造成重大不利影響。

於很大程度上，我們依靠「豪庭」及「公館」產品系列及董事、高級管理團隊與其他重要人員的聲譽吸引潛在客戶。任何有關我們或我們物業或董事、高級管理團隊與其他重要人員的負面事件或負面報道均可能對我們的聲譽、財務狀況及業務及經營業績造成重大不利影響。

我們認為，我們產品的質量已在市場上樹立優良聲譽。我們亦十分重視持續提升品牌聲譽及增加聲譽。任何有關我們或我們物業的負面事件或負面報導均可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的聲譽乃主要以消費

者對各種主觀質量的認知為基礎，導致置業人士信任度降低的個別商業事故損害聲譽。倘我們無法保持物業質量或未能持續提供正面買家體驗，或被認為以不道德或對社會不負責任的方式行事，對我們的物業需求及聲譽可能會嚴重下滑。任何負面報導及由此導致的聲譽下跌，或未能在我們目前營運所在的城市建立品牌，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的發展策略亦取決於使用、發展及保護商標等知識產權的能力。因此，我們可能面臨商標糾紛。就知識產權訴訟以及相關法律及行政程序的抗辯及檢控均可能牽涉巨額費用，且非常費時，更可能嚴重分散我們的資源以及管理層人員的時間及精力。倘該等訴訟或法律程序敗訴，可能導致我們須向第三方承擔重大責任，使得我們須向第三方尋求特許權並持續支付特許權費，或向我們施加禁制令，禁止使用有關名稱及／或標誌。此外，任何未經授權使用或不當使用我們名稱的行為均可能損害我們的聲譽及對我們的業務造成重大不利影響。倘若我們未能保護、維持或提高聲譽，或我們的聲譽受損，我們或會不能維持業務聲譽及業務的穩步發展，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們已經並可能繼續通過城市更新取得土地，由此涉及若干風險及不確定因素。

城市更新是在廣東等省份實施的一種重建策略，主要是對舊城鎮、舊工廠及舊村莊進行改造。於估值日期，我們有三個城市更新項目，即嘉輝豪庭三期、四期及五期。城市更新項目通常涉及較長的開發週期、較大的資金壓力、較高的規劃難度及與當地政府及當地現有居民的談判力度。此外，城市更新項目的開發可能涉及比一般情況更多的程序。由於該等原因，我們參與城市更新項目會增加我們完成規劃及取得必要批准所需的時間及資源，我們的業務經營及財務狀況或會受到不利影響。

未來，我們或會通過城市更新獲得更多地塊，或在有合適機會時參與更多城市更新項目。我們未來參與城市更新項目可能會面臨同樣或類似的風險及不確定性。

城市更新項目亦可能涉及準備工作的不確定性，此等準備工作通常由相關地方政府機構進行的場地清理工作，當中涉及拆遷工程及安置受影響家庭。發生任何延誤均可能拖長安置過程及隨後的土地收購及開發過程，及／或增加土地開發成本，繼而對我們的現金流、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的歷史財務增長，包括收入及盈利率增長，可能對我們日後的財務表現不具指示性。

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的財務表現錄得增長。我們的收入由截至2020年3月31日止年度的約人民幣481.8百萬元增加至截至2021年3月31日止年度的約人民幣590.8百萬元，並進一步增加至截至2022年3月31日止年度的約人民幣775.6百萬元。我們的收入由截至2021年9月30日止六個月的約人民幣359.9百萬元增加至截至2022年9月30日止六個月的約人民幣473.0百萬元。

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的毛利分別約為人民幣349.0百萬元、人民幣429.3百萬元、人民幣587.0百萬元及人民幣354.4百萬元，而同期的毛利率則分別為72.4%、72.7%、75.7%及74.9%。儘管如此，我們的歷史財務資料僅為我們過往表現的分析，並無任何暗示或必須可反映我們日後的財務表現。我們的業務及財務前景將取決於我們取得新物業發展機會的能力，以及根據發展時間表交付現有物業項目及控制成本的能力。尤其是，我們的物業產品平均每平方米售價及毛利率因我們開發及銷售的物業類型而異。我們提供兩個主要住宅物業發展系列，即「豪庭」系列及「公館」系列。「豪庭」一般主要針對中等收入及遷居的置業人士，與主要針對首次置業及退休人士的「公館」相比擁有相對較高的平均售價。於往績記錄期間，銷售嘉輝豪庭第三、四及五期的利潤率將有可能高於銷售羅浮公館(於2022年9月竣工的項目)或未來其他物業類型。此外，荷城街道地塊每平方米土地收購成本高於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的平均每平方米土地收購成本。未來我們於荷城街道地塊開發的項目的毛利率預期將低於嘉輝豪庭第三期、嘉輝豪庭第四期及嘉輝豪庭第五期，而且有可能對本集團的毛利率造成重大影響。

銷售物業的收入已經構成及預期繼續構成我們總收入的主要來源。我們任何特定期間的營運業績主要取決於已確認的總樓面面積，以及我們於有關期間確認的物業平均售價，以及市場對該等物業的需求。物業市場情況於不同期間各異，並整體上受中國以及我們營運所在城市及地區的經濟、政治及監管發展所影響。我們物業的已確認平均售價亦隨不同期間而有所變動，取決於我們進行開發及銷售物業發展項目的城市及地區的物業平均售價。

然而，概不保證我們的財務表現，包括我們的收入及利潤率於日後將維持與往績記錄期間可比擬的水平。如我們未能取得新物業發展機會、按發展時間表交付現有物業發展項目或控制成本，或我們的毛利率未能維持於與往績記錄期間可比擬的水平，我們的業務、財務狀況及營運業績可能會受到重大不利影響。

我們物業銷售的時間及物業發展項目的進度可能令我們的經營業績於不同時期有所波動，使我們難以預測未來的財務表現。

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們有約人民幣481.8百萬元、人民幣590.8百萬元、人民幣775.6百萬元及人民幣473.0百萬元的收益來自銷售我們位於中國的物業。我們的物業落成及交付時間一般取決於我們的施工時間表。我們於物業獲客戶接納或視作接納時確認收益(以較早者為準)。根據我們的餘下未售住宅總樓面面積的預期推出時間表，未來幾年我們的收益可能會減少。我們進行大量預售，並不一定意味著我們產生相應收益水平。因此，我們的經營業績可能會因於相關期間所交付的物業數目而有所差異。我們於任何特定時期的經營業績可能並不代表我們未來的財務表現，儘管其可能不時影響我們的股價。由於我們的業務屬於資本密集型，我們每次可承接的項目數目有限，而數目有限的項目的交付時間可能會對我們的財務表現造成潛在的重大影響，故時間對我們經營業績的影響更為突出。

此外，我們的施工時間表易受並非我們所能控制的因素的影響而發生變動，例如市場或經濟狀況、自然災害、惡劣天氣狀況及自相關政府部門取得所需的許可證、牌

照及證書出現延遲。倘我們的經營業績未能達到市場預期，我們的股價或會受到重大不利影響，尤其是因為這種情況令投資者難以預測我們未來的財務表現。

我們可能無法按時完成或根本無法完成物業發展項目。

物業發展項目通常需要大量資本資源，並且可能歷時日久方可產生收益。物業發展項目的進度可能受多種因素影響，可能包括(其中包括)：

- 市況變動、經濟低迷及／或客戶興趣下降；
- 融資可用性及成本；
- 延遲或未能自有關政府部門取得所需的許可證、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；
- 潛在地質或環境狀況導致需要修改我們物業發展項目的初始計劃；
- 與工程及設計有關的無法預見問題；
- 施工事故、勞工糾紛及罷工；及
- 自然災害或惡劣天氣狀況。

於我們受一項或多項上述因素影響並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，幾乎沒有或沒有收回或減少損失的可能性。土地獲取及施工等業務過程通常會產生巨額資本開支。於我們透過預售、銷售及租賃產生正現金流量淨額前，施工本身可能耗費一年以上的時間。因此，倘未能按時或根本未能完成物業發展項目

可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。我們的客戶可能有權就延遲交付或終止預售協議要求賠償。我們的聲譽及獲取日後長期業務機會的途徑可能受到重大不利影響。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。詳情請參閱本節下文「— 我們面臨糾紛、索賠或訴訟的風險」一段。

物業發展項目可能因各種原因而失敗，其中部分我們無法控制。該等原因包括但不限於(i)我們未能獲得相關政府批准；(ii)土地使用權擁有權的變動(就城市更新開發項目而言，為監管環境的變動)；(iii)附近的城市或基礎設施的意外發展(例如政府為建設高鐵軌道而強制徵用土地)；(iv)相關法律及政策的變動；(v)我們的交易對手方(包括現有土地使用權擁有人)違反相關收購合約；及(vi)我們未能在城市更新項目中成功中標。倘物業發展項目不成功，概不能保證我們能夠收回全部或部分投放的資源，包括根據相關協議預付予原土地使用權擁有人的任何款項或為附屬公司潛在收購支付的按金，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

另一方面，由於我們計劃於指定的城市更新地盤上取得土地，故我們未來取得用於發展的地塊可能有現有樓宇或其他建築物或可能被現有居民或其他第三方佔用，需要重新安置及拆遷。鑒於重新安置及拆遷的性質取決於並非我們所能控制的各種外部因素，我們無法保證我們的發展計劃不會出現任何延遲。倘負責重新安置或拆遷的一方與原居民未能就賠償金額達成協議，其中任何一方可向有關機關申請賠償金額的裁定。持有異議的居民亦可能拒絕搬遷。該行政程序或抗拒或拒絕搬遷或會延遲我們的物業發展項目的時間表，或於極端情況下妨礙其完成。以上任何事件的發生可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

中國國家及地區經濟及我們的業務可能受到自然災害、傳染病及流行病及其他超出我們控制範圍的因素的不利影響。

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況的影響，尤其是我們的物業發展項目所在的城市。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、傳染病或流行病(例如嚴重急性

呼吸系統綜合症(SARS)、H1N1流感、H5N1流感、H7N9流感、H3N2流感以及COVID-19的威脅。嚴重的自然災害可能導致(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。COVID-19於2019年底被發現，於2020年初在中國迅速蔓延。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19疫情爆發為一種流行病。為應對COVID-19疫情，全球政府已實施旅遊限制及／或封鎖，以抑制其蔓延。例如，自COVID-19於2020年爆發以來，中國在當地各個社區、城市和地區實施封鎖。概不保證不會有更多國家為應對疫情而實施類似的旅遊限制或封鎖。亦不保證目前的防疫措施將能有效阻止疫情蔓延。我們在東莞等城市擁有項目及業務營運，而該等城市的政府實施出行及其他限制，期望抑制COVID-19蔓延。因此，我們若干物業項目的售樓處及建造已暫時短期關閉及停工。有關詳情，請參閱本上市文件「業務 — COVID-19疫情影響」一節。因此，我們的物業發展項目可能會延遲竣工，銷售可能低於預期，從而大幅提高物業發展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蔓延，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。高度傳染性的COVID-19變種病毒Delta及Omicron亦已導致中國當局重新實施旅遊限制及居家令等限制。由於COVID-19相關原因(如居家令、交通管制、COVID-19檢測等)，導致施工及銷售活動不時短暫停止。疫情期間，取得預售許可證的審批程序亦放慢。於最後實際可行日期，我們已取得嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期及羅浮公館的所有必要預售許可證。COVID-19日後可能對我們的營運及財務表現造成負面影

響，例如減慢銷售活動及延遲確認收益。就疫情的範圍及強度而言，COVID-19的長期發展軌跡及病毒突變的影響，連同其對我們行業及更廣泛經濟的影響仍難以評估或預測，並帶來難以量化的重大不確定性。COVID-19疫情對我們營運及財務表現的影響程度將取決於未來發展，而未來發展高度不確定且無法預測。該等任何一個問題都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們或無足夠的資金撥付我們日後的土地收購及物業發展，而且該等資本資源可能無法按商業上的合理條款取得，或根本無法取得。

物業發展屬資本密集型活動。我們預計在可預見的未來，將繼續在土地收購及建設方面產生高額資本支出。有關我們於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的資本承擔的資料，請參閱本上市文件「財務資料 — 承擔及或然負債／財務擔保」一節。

於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的資金(預售及銷售物業的收益)、向銀行借貸及應付同系附屬公司賬款來為我們的物業發展項目提供資金。我們日後獲得外部融資的能力及該類融資的成本受制於我們無法控制的不確定因素，包括(i)於國內或國際市場獲得融資所需的中國政府批准的要求；(ii)我們未來的經營業績、財務狀況及現金流；(iii)國際及國內金融市場的狀況及融資的可用性；(iv)中國政府在銀行利率及貸款行為方面的貨幣政策變化；及(v)有關物業市場監管及控制的政策變動。

中國政府已實施若干措施管理貨幣供應的增長及信貸的供應，尤其是於物業行業方面。例如：

- 要求至少(i)經濟適用房或商品房房產開發項目總投資20%由開發商本身的資金出資；及(ii)所有其他類型房產開發項目總投資的25%由開發商本身的資金出資；

- 限制商業銀行向物業發展商發放用於支付地價的貸款；

- 限制信託公司向未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建設工程施工許可證的物業發展商，或未達到項目資本比例要求的項目提供融資；

- 限制信託公司為不具備二級或以上資質的物業發展商或其控股股東開發的項目提供資金；

- 禁止中國商業銀行向有違規記錄(包括持有及炒賣閒置土地、在指定用途之外使用土地、推遲開工或竣工、囤積房產及操縱房產價格)的物業發展商提供任何形式的現有貸款或新的或循環的信貸服務；

- 禁止中國商業銀行將空置三年以上的商品房作為對物業發展商貸款的擔保；及

- 禁止物業發展商利用自當地銀行獲得的貸款為貸款銀行所在地區以外的房地產開發提供資金。

此外，中國人民銀行對中國商業銀行的存款準備金率進行監管，其影響我們對商業銀行的融資可用性及成本。我們概不能保證中國政府不會推出更多措施限制我們獲得資金資源及外部融資。如果無法以有利的條件獲取足夠的外部融資，或根本無法獲得外部融資，可能會對我們實施及完成我們的房地產開發項目的能力造成阻礙。

除上述情況外，中國政府亦對中國物業發展商獲得境外融資的能力實施限制，可能影響我們將在中國境外籌集的資金用於業務營運的能力。例如，於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，於2015年10月28日由商務部作進一步修訂，其規定對於未在商務部辦理備案手續的外商投資房地產企業，外匯管理部門及指定外匯銀行不得為其辦理結匯、

售匯及匯兑手續。此外，根據國家外匯管理局於2013年4月28日頒佈，自2013年5月13日起實施，並於2015年5月4日修訂的《外債登記管理操作指引》，於2007年6月1日以後(含6月1日)經商務部地方分局批准並報商務部備案的外商投資房地產企業，不得在國家外匯管理局或其地方分局登記外債合約。根據該指引，外商投資房地產企業未取得土地使用權證，或用於項目開發的項目資本金額未達到項目投資總額的35%的情況下，該企業不得產生外債，國家外匯管理局或其地方分支機構不得為該企業辦理外債登記或辦理外債結匯。此外，根據國家發改委頒佈並自2019年7月9日起實施的《國家發展改革委辦公廳關於對房地產企業發行外債申請備案登記有關要求的通知》(發改辦外資[2019]778號)，房地產企業發行的外債僅可用於償還下一年度到期的中長期境外債務。

此外，我們及我們的中國境外附屬公司向中國境內附屬公司注資，均須向工商行政管理部門及外匯管理部門登記，並通過企業登記系統及企業信用信息公示系統向商務主管部門提交投資信息，可能需要相當長的時間，並推遲對中國附屬公司的實際出資。這可能對中國附屬公司的財務狀況產生不利影響，並可能導致該等中國附屬公司的發展遭受延誤。此外，倘我們的中國附屬公司為外商投資企業，於成立後應向外匯管理部門登記，而如果以後有任何資本變更，如增減資本或股權轉讓，應進行變更登記。我們無法保證我們已經或將及時為我們在中國的所有經營性附屬公司完成所有相關的必要登記以遵守此規定。此外，我們無法保證中國政府不會出台任何新的政策，進一步限制我們在中國境內部署或阻止我們在中國境外籌集資金的能力。因此，我們可能無法及時或根本無法使用我們可能在中國境外籌集的全部或任何資金為我們的項目提供資金。

上述措施及其他類似的政府行動及政策舉措已限制我們利用銀行貸款及信託融資安排為我們的房地產開發項目融資的能力及靈活性。如果中國政府推出類似的額外舉措，我們可能無法獲得足夠的融資，亦無法在現有信用貸款到期前按商業上合理的條款重續貸款，或根本無法獲得融資及重續貸款。此外，我們無法保證我們目前的外部融資業務將及時符合快速演變的監管環境，或根本無法符合。

我們的物業發展項目可能無法取得或延遲取得相關中國政府批文、牌照或許可證。

中國物業發展行業受到嚴格的監管，物業發展商須遵守各種法律及法規，包括國家及地方政府為執行該等法律及法規而頒佈的規則。與中國其他物業發展商類似，我們須向相關政府部門申請取得(及重續與持續營運有關的)各種執照、許可證、證書及從事物業發展企業的批文、土地使用權證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工證書。於我們滿足特定的條件後，政府主管部門方會頒發或重續任何證書、牌照或許可證。例如，我們擬在位於東莞市鳳崗鎮(現被劃作工業用途)的工業用地發展住宅項目。我們擬申請改變土地用途為住宅用途，使我們可在該土地發展住宅物業。有關我們在工業用地的物業發展的進一步詳情，請參閱本上市文件「業務 — 我們的發展項目說明」一節。然而，建議改變許可用途須完成多項準備工作，方能獲得建議改變用途的批准，包括：(i)擬備一份城市更新計劃，規定該土地上可能發展的發展類型；(ii)就建議重建地區的業權擁有人進行調查，確定彼等對土地的權利及業權；(iii)針對受影響村民制定拆遷補償方案，涉及拆遷、安置方案及安置補償方案；(iv)考慮到當地政府就市區重建發展(例如在有關地塊興建醫院及學校)的要求，與當地政府機關討論及協商重建條款，例如任何補地價、金額(如有)及可銷售總樓面面積。由於重建涉及複雜的程序以及與當地政府及村民的多次談判，我們是否可以獲得，或倘我們可以獲得，我們何時可以獲得或以何種條件獲得政府批准建議改變工業用地的許可用途存在不確定性。

此外，COVID-19疫情期間，我們在取得預售許可證的審批過程中經歷輕微的延遲。有關詳情，請參閱本上市文件「概要 — 近期發展及無重大不利變動 — COVID-19疫情影響」及「業務 — COVID-19疫情影響」各節。我們無法向　閣下保證我們日後將能夠適應不時生效的有關物業發展行業的新規則及規定，或我們於滿足必要條件以按時取得及／或重續所有必要的經營證書或許可證方面不會面臨任何重大延誤或困難，甚至可能根本

無法取得及／或重續該等證書或許可證。因此，倘我們未能就任何物業發展項目取得、重續或遵守必要的政府批文，或於取得或重續過程中發生重大延誤，則我們可能無法繼續開展我們的發展計劃，且我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

此外，由於物業發展商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文、牌照或許可證條件的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們取得或重續所需的許可證、牌照及證書的能力造成不可預期的障礙，或我們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，可能會導致我們的物業發展項目進度停滯。有關更多資料，請參閱本節上文「— 我們可能無法按時完成或根本無法完成物業發展項目」一段。

倘我們未能支付土地出讓金或未能按照相關土地出讓合同所載時間及條款發展物業，我們或會遭受罰款或我們的土地或會遭中國政府沒收。

根據中國法律，倘若我們未能根據土地出讓合同的條款發展物業發展項目，包括與支付土地出讓金、土地的指定用途以及物業發展的開始及完成時間有關的條款，政府部門或會發出警告、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，倘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遭政府收回土地。倘若我們未能於土地出讓合同規定的開始日期起一年內開始發展，中國相關土地局或會向我們發出警告，並就土地閒置徵收最高為土地出讓金20%的罰款。倘若我們於土地出讓合同規定的開始日期起兩年內未開始發展，則除非發展延誤乃因政府行為或不可抗力因素造成，否則中國相關土地局可無償沒收我們的土地使用權。此外，倘若物業發展商根據當時土地出讓合同規定的時間框架開始發展物業，但暫停一年以上而無政府批准，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投資總額不足四分之一，則土地可能被視為閒置土地，並可能遭沒收。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，規定發展商須按照土地出讓合同的條款發展土地且限制或禁止

不合規發展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。該等新增措施或會防止土地主管部門於閒置土地完成規定的修正程序前接受辦理任何新土地使用權申請或產權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。我們無法向　閣下保證，今後不會出現導致收回土地或延遲完成物業發展的情況。倘若土地遭收回，我們將無法繼續於遭沒收的土地上發展物業，亦無法收回最初為取得相關土地而產生的成本，或截至土地遭收回日期已產生的發展成本及其他成本。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約其他方面的規例今後不會變得更具限制性或懲罰性。倘若我們因項目發展延誤或其他因素而未能遵守任何土地使用權出讓合約的條款，我們可能失去發展項目的機會以及過往對土地的投資，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們未能於若干土地出讓合同規定的期間內完成建築，因此未能就有關項目遵守城市房地產法及中國合約法。根據土地出讓合同，嘉輝豪庭第四期及第五期應於2019年12月29日前竣工，惟實際最後竣工日期分別為2021年5月14日及2021年11月19日。根據土地出讓合同，羅浮公館應於2021年4月3日前竣工，惟此項目於2022年9月竣工。有關不合規事件及已採取補救措施的詳情，請參閱本上市文件「業務 — 法律及監管合規 — 不合規事件」一節。

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

於往績記錄期間，我們維持高額借貸以為我們的營運提供資金。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們的銀行借貸總額分別約為人民幣382.4百萬元、人民幣370.5百萬元、人民幣236.5百萬元及人民幣146.7百萬元。我們可能不時於未來考慮其他債務融資機會以為現有貸款進行再融資或產生額外借貸以支持我們的業務經營

及擴展。我們的淨資產負債比率按於有關期末的銀行借貸及租賃負債總額減現金及銀行存款及已抵押存款，除以權益總額，再乘以100%計算。於2020年3月31日，我們的淨資產負債比率約為34.6%，而於2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們分別有淨現金。

我們的債項可能對我們產生不利影響，例如：(i)使我們更容易受一般經濟或行業狀況的不利變動(例如利率大幅上升)影響；及(ii)制約我們對業務或經營所在行業的變化進行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足現金用於履行現時及未來的債務責任。

我們產生足夠現金滿足未付及未來債務責任的能力取決於未來營運表現，其受(其中包括)現行經濟狀況、中國政府法規、我們營運所在區域對物業的需求及其他因素所影響，眾多因素並非我們所能控制。我們未必可產生充足現金流量以支付我們預計的營運開支及補足債務，而在此情況下，我們將被迫採納替代策略，可能包括減少或延遲資本開支、出售資產、重組借款責任或重新融資或尋求股權資本等行動。因此，我們的現金流量、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。

我們遞延稅項資產的可收回性存在不確認性，從而可能會對我們的經營業績產生不利影響。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣56.7百萬元、人民幣94.0百萬元、人民幣148.2百萬元及人民幣83.2百萬元。我們使用關於(其中包括)歷史經營業績、未來盈利期望值及稅項計劃策略的重大判斷及估計定期對變現遞延稅項資產的可能性進行評估。具體而言，猶如該等遞延稅項資產僅在未來應課稅溢利可用以抵扣未動用稅項抵免的情況下予以確認。然而，由於整體經濟狀況及監管環境的不利變動等超出我們控制範圍的因素，概不保證我們未來盈利期望值的精確度，於此情況下，我們或無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

於我們物業發展項目的建築及發展階段，我們依賴承包商，而彼等的表現可能不符合我們的期望。

於我們物業發展項目的建築及發展階段，我們依賴承包商，我們選擇承包商乃基於市場口碑、資質、價格及往績記錄等因素。我們的承包商通常亦負責採購建築材料以及非標準項目設計、景觀及室內設計工程。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。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，如更換承包商、購買新建築材料及支付賠償金，或會產生額外成本。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。

我們面對與預售有關的合約及法律風險。

我們面臨與預售相關的法律及合約風險，其可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。根據現行中國法律及法規，物業發展商開始預售有關物業前須達成若干條件，且預售所得款項僅可用作為相關發展提供資金。預售物業所得現金流量是我們所依賴的用作物業發展的重要資金來源。任何預售禁令或額外限制均可能會令我們須為發展另尋資金來源，倘若未能或根本無法以在商業上可接受的條款取得可替代融資，則我們的現金流量及前景以及業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

此外，我們於預售合約中作出若干承諾，我們的預售合約以及中國法律及法規均對違反該等承諾的補救措施作出規定。例如，倘若我們未能按時完成預售物業交付，我們或須根據相關預售合約或中國相關法律及法規就延遲交付向相關客戶承擔責任。

倘若我們的延遲交付時間超逾指定期限，則客戶可終止預售合約及索賠。倘若出現若干其他合約相關糾紛；倘相關單元的內部裝修低於合約規定的標準，或因我們違約致使客戶未能於法定期限內獲取個人房屋所有權證，則客戶亦可終止與我們簽訂的合約及／或索賠。任何相關因素均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們依靠房地產代理商(其表現可能不符合我們的期望)銷售及營銷我們的物業發展項目。

於往績記錄期間，我們依靠我們自有的銷售及營銷團隊及本地房地產代理商銷售及營銷我們的物業發展項目。我們通常於各項目的營銷及銷售中委聘獨立房地產代理商。我們基於市場聲譽、資歷、價格及往績記錄等因素選擇當地房地產代理商。由於本地房地產代理商為獨立第三方，我們無法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及法規或履行與我們訂立的合約所載的重要條款及規定。倘若我們的本地房地產代理商未能遵守該等中國法律及法規或履行與我們訂立的合約所載的重要條款及規定，尤其是與聲明及保證或銷售及營銷活動有關的法律及法規，我們的聲譽可能會受到重大不利影響。我們亦可能會失去我們的客戶，聲譽受到損害，長期來看可能會失去市場份額。此外，我們無法保證我們的房地產代理商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，而尋求代替不適合銷售及營銷我們的物業的房地產代理商時會產生額外成本。

中國相關稅務機關計算的土地增值稅可能與我們為撥備計算的土地增值稅負債不同，這可能會對我們的財務狀況產生重大不利影響。

我們發展以供銷售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收入，須按物業增值的30%至60%不等繳納土地增值稅。土地增值稅是根據銷售物業所得款項減可扣減開支計算的。我們根據有關中國稅務法律及法規就適用土地增值稅估計全額計提撥備。

於最後實際可行日期，我們與有關當局並無就我們的土地增值稅計算有任何分歧。然而，我們無法保證該情況在未來能繼續。有關當局可能會認為我們需就過去的負債及目前的責任支付更多土地增值稅。此外，隨著我們擴展至我們目前未有業務運營的

省市，我們可能會發現由於缺乏對新市場的經驗和知識，我們對土地增值稅的初始撥備將不足以支付我們的實際土地增值稅務責任。我們在尋求向有關當局支付差額的同時，可能會經歷對我們的現金流量、財務狀況及經營業績的重大不利影響，進而可能導致我們實施業務策略的能力受到限制。

加息會對置業人士的按揭利率及我們的融資成本造成影響，我們對此十分敏感。

利率變動通常會影響置業人士的按揭利率及我們的融資成本。緊隨金融危機之後，中國人民銀行自2012年6月開始調低基準利率。例如，於2012年6月6日，中國一年借貸及存款基準利率由於2012年6月8日的6.56%降至6.31%；其後又多次減息，於2015年10月24日降至4.35%。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。任何基準利率的上升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業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們物業的估值可能與其實際可變現價值不同，並且可能變更。倘我們物業的實際可變現價值遠低於其估值，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本上市文件附錄三所載物業估值報告所述的物業估值乃基於包含主觀性及不確定因素的多個假設釐定。物業的估值可能與我們在市場實際出售物業時獲得的價格截然不同，不應視為其實際可變現價值或可變現價值的估計。就發展中物業及持作未來發展物業而言，估值乃基於以下假設釐定(視乎情況而定)：(i)將按最新的發展提案發展及竣工；(ii)已就該等發展提案取得相關政府部門的所有同意書、批文以及許可證，且並無任何苛刻條件或延誤；及(iii)該等發展的設計及建築均遵守地方規劃及其他相關法規，且經有關機關批准。

此外，物業估值乃基於多項關鍵假設釐定，包括其市場定位、收益水平、租金及／或價格。即使物業估值師於編製物業估值報告時採用評估相似類型物業時所用的計算方法，所採用的假設亦可能不正確。倘任何該等假設最終被證明不正確或我們任何物業的實際可變現價值遠低於其估值，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

發展中物業及持作出售已竣工物業的撥備可能對我們的財務狀況造成不利影響。

倘若我們未能按時竣工並按期望的價格出售物業，房地產市場的波動可能令我們面臨發展中物業及持作出售已竣工物業可能產生減值撥備的風險。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們的待售發展中物業分別為人民幣606.9百萬元、人民幣861.9百萬元、人民幣149.7百萬元及零，而持作出售已竣工物業則分別為人民幣179.4百萬元、人民幣88.8百萬元、人民幣876.7百萬元及人民幣913.0百萬元。當物業的賬面值超逾其可收回金額時，可能已產生減值撥備，尤其是倘我們未能按時竣工或按期望的價格出售物業，房地產市場的波動可能使我們面臨與發展中物業及持作出售已竣工物業可能產生減值虧損相關的風險。我們無法向　閣下保證，我們今後於不利市況下不會出現撥備(倘有)或維持相若水平。倘我們產生減值撥備或發展中物業及持作出售已竣工物業的減值撥備增加，我們的財務狀況可能會受到不利影響。

投資物業公平值可能不時波動，且日後可能大幅下降，其亦可能因估值技術中使用重大不可觀察輸入數據，導致投資物業估值中會計估計出現不確定性而變化，或對我們的盈利能力造成重大不利影響。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們分別錄得投資物業約人民幣76.3百萬元、人民幣76.4百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣77.8百萬元。我們於截至2020年3月31日止年度錄得人民幣80,000元的投資物業估值收益淨額，而於截至2021年3月31日止年度則錄得人民幣0.2百萬元的估值虧損淨額。我們其後於截至2022年3月31日止年度錄得人民幣0.9百萬元的估值收益淨額，於截至2022年9月30日止九個月錄得人民幣0.5百萬元的估值收益淨額。我們須於各報告期間結束時重新評估投資物業的公平

值。根據香港財務報告準則，我們投資物業的公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入綜合損益表。我們的投資物業由獨立物業估值師於各相關報告日期進行估值評估，並以公平值計量，且估值技術中使用大量不可觀察輸入數據。我們於綜合財務狀況表確認投資物業公平值總額及相關遞延稅項，並於綜合損益表確認投資物業公平值變動及相關遞延所得稅開支。任何有關投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損，將影響有關收益或虧損產生期間的營運業績，有關影響可能屬重大。

只要投資物業由我們持有，投資物業公平值收益將不會改變我們的現金狀況，因此儘管溢利增加，但我們的流動資金不會有所增加。不過，只要該等物業仍由我們持有，即使投資物業減值虧損不會改變我們的現金狀況，但有關虧損會對我們的營運業績造成負面影響。重新評估調整金額已經並將繼續受市場波動及估值技術中使用的重大不可觀察輸入數據變動影響。因此，我們無法向　閣下保證，市況或估值技術的變動將繼續為我們的投資物業創造公平值收益，或我們投資物業的公平值可能與其實際銷售投資物業所收取的金額存在重大差異。我們投資物業公平值出現任何重大減幅，或我們於有關物業的實際銷售中所收取金額出現任何重大減幅(與投資物業已錄得公平值相比)將對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們可能須承擔預付款項、按金及其他應收賬款的減值虧損。

我們可能須承擔預付款項、按金及其他應收賬款的減值虧損。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，(i)本集團的預付款項分別約為人民幣34.5百萬元、人民幣49.1百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣18.2百萬元；(ii)本集團的按金分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣78.5百萬元；(iii)本集團的其他應收賬款分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.8百萬元。我們的預付款項主要包括增值稅的預付款項，以及就可行性研究、廣告及推廣費用而支付予供應商或承包商的預付款項。我們的按金指辦公室設備及土地招標的按金。其他應收賬款主要為我們負責採購建材的附屬公司東莞萬升的應收賬款。

根據相關稅務法律及法規，我們須於訂立銷售合約時，就預售物業預付不可退回的增值稅。有關預付款項按訂約售價並參考相關稅務法律及法規規定的固定稅率計算。然而，增值稅的最終結付金額按物業交付時生效的適用增值稅率，以進項增值稅及銷項增值稅金額釐定。儘管預付增值稅可讓我們降低未來稅項付款，但由於預付增值稅能否收回取決於當時生效的適用增值稅稅率，因此亦可為我們帶來風險。於結付最終款項時，倘增值稅的最終結付金額高於預付金額，我們的預付增值稅將從增值稅負債中扣除。然而，倘預付金額高於結付金額，則預付增值稅將不會退回。因此，概不保證預付增值稅將可收回。中國政府增加稅收的舉措亦可能令稅務法律及法規或其詮釋遭到修改，此舉可能令我們不同的稅務負債增加。倘現時生效的適用增值稅稅率有所調整，或我們的物業發展項目銷售成本大幅增加，導致有關項目的毛利下跌，相關的增值稅最終結付金額可能會被調整至低於我們預付的增值稅金額。因此，我們可能無法收回預付增值稅，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。

此外，概不保證我們日後不會錄得呆賬。由於我們部分對手方的財務或公開資料有限，儘管我們已對該等對手方進行信貸評估，但我們不能向　閣下保證我們所有對手方均具信譽及聲譽，且日後不會拖欠對我們違約。因此，我們面對對手方可能未能履行與我們訂立的業務安排下的責任的風險。我們可能需要就我們的預付款項、按金及其他應收賬款減值作出撥備，這可能對我們的現金流量狀況及達致營運資金要求的能力造成不利影響，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。

我們為金融機構提供予置業人士的按揭貸款擔保，因此，倘若客戶拖欠付款，我們需向按揭銀行負責。

我們的置業人士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，直至我們物業的買家獲得「分戶產權證」及以按揭銀行為受益人登記。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，未向銀行提供的擔保金額分別為人民幣521.9百萬元、人民幣421.6百萬元、人民幣695.8百萬元及人民幣512.5百萬元，該等擔保將於與物業賣家完成辦理物業合法產權過戶手續後終止。擔保期可能為一至三年，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。倘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。一旦我們履行了擔保項下的責任，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。

由於我們於做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。然而即使我們自行對客戶進行信用評估，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共信息有限。我們亦無法保證我們將能夠估計並為拖欠做出適當的撥備。此外，倘我們營運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。倘若幾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，尤其是倘若物業的市值大幅貶值或現有的狀況阻止我們以有利條款轉售我們的物業。

我們的營運可能依賴數目有限的主要供應商。

我們的供應商主要為建築承包商。於往績記錄期間，我們的物業發展業務在一定程度上依賴數目有限的主要供應商。我們部分總承包商及專業承包商為中國集團公司擁有或控制的當地營運實體。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大供應商(主要包括中國建築承包商)分別佔我們總採購約90.4%、78.9%、69.7%及59.3%，而我們單一最大供應商於同期分別佔我們的總採購60.4%、58.1%、47.9%及14.3%。詳情請參閱本上市文件「業務 — 我們的供應商」一節。倘有大量我們的主要供應商決定終止與我們的業務關係，或供應商所提供的服務或原材料未能符合我們的標準，或服務或原材料供應因任何原因而受到中斷，我們未必可輕易及時切換其他合資格供應商，其可能對我們的業務及財務業績造成重大不利影響。另請參閱本節上文「— 我們可能無法或根本無法按時完成我們的物業發展項目」一段。

我們的物業發展及銷售物業發展項目的實際銷售成本可能偏離我們的初始估計。

由於各種成本的波動，我們的物業開發及銷售物業發展項目的實際銷售成本可能偏離我們的初始估計，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。我們於每個物業發展項目開始時均會對我們的物業開發及銷售的相關總成本進行估計，其中包括土地使用權成本、建築及勞工成本及資本化利息。雖然我們會監督發展工程進度的操作程序，以儘量減少與預先批准的預算的偏差，但我們的總發展成本受許多因素的影響，而該等因素可能超出我們的控制範圍。最近數年我們的建築及勞動力成本一直受到中國建築及安裝成本以及勞動力成本上升的影響，而且我們預計未來中國的建築及安裝成本將持續上升。

此外，中國物業市場受到中國政府不時推出的政策及監管措施的重大影響，可能會影響我們的物業發展業務的各個方面，包括但不限於我們的融資成本及我們物業發展項目的發展時間表，從而可能導致我們的初步估計發展成本出現偏差。然而，我們無法保證我們將能夠在未來繼續管理我們的發展成本。物業開發項目的盈利能力取決於銷售物業的收入確認、實際銷售成本及相關財政年度內產生的相關費用。如果我們物業發展項目的實際開發成本與我們最初的估計有重大偏差，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

不當的物業營銷活動或廣告或會招致處罰，可能破壞我們的銷售及營銷工作，導致我們的聲譽受損，並對我們的業務造成重大不利影響。

作為中國房地產發展商，我們的物業發展項目、業務及聲譽的營銷及推廣受多項法律及法規所規限。倘若我們的任何廣告被認為屬虛假、誤導或不符合相關法律及法規(如中國廣告法)，我們或會被要求停止發佈廣告並消除不利影響，且可能面臨相當於廣告費三至五倍的罰款。此外，任何虛假廣告均可能招致對我們的其他披露、廣告、備案及其他公佈的質疑，會損害我們的聲譽，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能因未辦理租賃登記而遭罰款。

根據中國相關法規，租賃協議訂約方須辦理租賃協議備案登記並就其租賃取得房屋租賃備案證明。於往績記錄期間，我們自獨立第三方業主租賃若干物業，主要用作辦公場所。於最後實際可行日期，我們未能在中國登記兩份租賃協議(我們作為租戶)。根據中國相關法律法規，未辦理租賃協議登記並不影響租賃協議的有效性，亦不影響我們向租客出租投資物業的權利或權益。然而，有關政府部門可能要求我們備案租賃協議以完成登記手續，並可對未按規定時限辦理登記者處以罰款，罰款金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元。上述罰款如有實施，可能需要我們作出額外努力及／或產生額外開支，任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們參與訂立的該等租賃協議的登記手續需要其他訂約方採取額外步驟，其涉及並非我們所能控制的因素。我們無法向　閣下保證，租賃協議的其他訂約方將予以配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們今後可能訂立的任何其他租賃協議的登記手續。此外，購物中心等我們商業物業的公共場所亦存在諸多固有風險，如發生意外、傷亡或違禁事項(包括賓客服用違禁藥物或進行賭博、暴力、色情活動，租戶侵犯他人知識產權或其他權利等)。我們任何投資物業如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能對我們在消費者及客人間的聲譽產生不利影響、降低我們的整體租金及入住率及增加我們實施額外安全措施的成本。此外，倘若我們任何投資物業發生意外、傷亡或違規活動，我們可能需要承擔成本、損失及罰款。我們現有保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，且我們未必能夠重續保險保單或取得新保險保單而無須增加保費與免賠額或削減保險範圍，或根本不能重續保險保單或取得新保險保單。

倘若未能留住主要管理人員，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們的持續成功及發展取決於我們能否物色、委聘、培訓及挽留合適的熟練及合資格僱員，包括具相關專業技能的管理層人員。董事及高級管理層人員提供的服務對我們的成功及日後增長至關重要。倘董事及高級管理層人員大量流失，而我們未能及時物色到合適的替代人選，則可能會對我們的業務造成重大不利影響。我們未必能成功吸引、吸納或挽留需要的所有人員。我們亦可能需提供較優厚的待遇及其他福利以吸引及挽留主要人員，因此我們無法向　閣下保證我們的資源足以達到用工需求。此外，

倘任何董事或任何高級管理層人員或任何其他主要人員加盟競爭對手或開展競爭業務，我們可能會流失客戶及其他主要專業人員及員工。由於中國房地產行業對管理層及其他人員的競爭激烈，未能招聘及挽留所需管理層人員及其他合資格僱員均可能會對我們的業務前景造成重大不利影響。

倘若我們失去主要管理人員的服務，我們可能無法物色及獲得合資格替代人員的服務。因此，倘若我們不能留住我們的主要管理人員，我們的競爭力、業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們若干房地產開發項目的整體樓面總面積可能與原本的許可面積出現差異。

政府授出某一地段的土地使用權時於土地出讓合同中已規定開發商可以在該土地上開發的許可整體樓面總面積。此外，相關的城市規劃審批及施工許可中亦已規定整體樓面總面積。然而，由於後續規劃及設計調整等因素，實際建設的總樓面面積可能與土地出讓合同或相關施工許可中授權的整體樓面總面積有所不同。於竣工後，相關部門檢查物業時，實際總樓面面積可能會有待批准。在向房地產發展商發出工程竣工驗收備案表前，發展商可能會被要求就調整後的土地用途及多出的總樓面面積支付額外的地價及／或行政罰款或採取糾正措施。在工程竣工驗收證書頒發之前，我們將無法向購房者交付個別單位或將相關的預售所得確認為收入。計算額外地價的方法一般與原始土地出讓合約相同。如果與超額總樓面面積有關的問題導致我們的產品延遲交付，我們亦可能根據我們的銷售及購買協議對購買者產生負債。無法保證我們正在開發的每個現有項目或任何未來房地產開發項目的建造整體樓面總面積不會超過允許的整體樓面總面積。該等因素中的任何一個均可能對我們的業務產生不利影響。

截至2022年9月30日止六個月，我們經營活動有淨現金流出，倘我們未來繼續錄得經營活動現金流出淨額為負數，則我們的流動資金及財務狀況將受到重大不利影響。

截至2022年9月30日止六個月，我們的經營活動現金流出淨額約為人民幣60.4百萬元。該經營活動現金流出淨額主要由於經營所產生的現金人民幣50.8百萬元及所得稅退款人民幣80.0百萬元被已繳所得稅人民幣191.1百萬元的現金付款所抵銷。截至2022年9月30日止六個月現金流出淨額的原因，請參閱本上市文件「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 現金流量 — 經營活動所得╱(所用)現金淨額」一節。儘管我們嘗試管理我們的營運資金，我們無法向　閣下保證我們能夠將現金流入與支付責任及其他現金流出的時間點及金額一致。因此，我們可能會在一段時間內經歷淨現金流出。負經營現金流要求我們獲得足夠的現金狀況及外來融資以滿足我們的財務需求及責任。倘我們無法履行，則將違反我們的付款責任，且可能無法按計劃擴大我們的業務運營。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

物業發展業務會受到法定質量保證的索賠，如果根據我們的保證向我們提出一些索賠，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

根據國務院於1998年7月20日頒佈，並於2011年1月8日、2019年3月24日及2020年11月29日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》，及於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國的所有物業發展商必須為其建造或銷售的物業提供若干質量保證。我們被要求向我們的客戶提供該等保證。於往績記錄期間，我們並無接獲任何根據法定質量保證向我們提出的申索。一般而言，我們自第三方承包商獲得有關我們物業發展項目的質量保證。於往績記錄期間，我們並無保留任何金額以支付質量保證項下的付款責任。如果根據我們的保證向我們提出大量索賠，及如果我們不能及時或根本無法自第三方承包商獲取對該等索賠的補償，我們可能會產生解決該等索賠的費用或面臨補救相關缺陷的延誤，從而可能損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們面臨糾紛、申索或訴訟的風險。

我們作為物業發展商，可能面臨工作夥伴及與我們的項目有關的其他人士就各種事宜提出的申索。該等申索可能包括因項目延遲竣工而提出的賠償申索，或因延遲付款或付款不足而引起的糾紛，以及與工程有關的人身傷害及勞工賠償申索。我們無法向 閣下保證我們日後不會捲入任何重大法律程序。涉及任何該等糾紛可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的投保範圍可能不足以覆蓋與我們的營運有關的所有風險。

我們根據中國法律及法規的規定投保。詳情請參閱本上市文件「業務 — 保險」一節。然而，若干類型的虧損一般無法按照我們可以接受的商業條款投保，例如因業務中斷、地震、洪水或其他自然災害、戰爭、恐怖襲擊或內亂或工業行動造成的虧損或損害的保險。倘若我們於業務營運過程中因並未投保或保額不足的事件而遭受任何虧損、損害或責任，我們須自行承擔該等虧損、損害或責任。

我們無法向 閣下保證，該等投保範圍將有效或足以覆蓋與我們的業務營運有關的所有風險。倘若並未投保或保額不足，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期間可能就不合規事件因不遵守有關中國法律及法規而遭受罰款及懲處。

於往績記錄期間，若干我們的附屬公司未能根據相關監管規定的要求就若干項目悉數或直接將預售所得款項的要求金額存入指定託管賬戶。於2020年、2021年及2022年3月31日，總差額(即本集團並未按照相關監管規定直接存入指定託管賬戶的預售所得款項總額)分別為人民幣4.3百萬元、人民幣86.2百萬元及人民幣251.1百萬元，分別佔已

收取預售所得款項的1.3%、21.0%及30.0%。於往績記錄期間，我們亦未能於若干土地出讓合同規定的所述時間完成工程，以致未能就此等項目遵守城市房地產法及中國合同法。有關不合規事件及所採取的補救措施詳情，請參閱本上市文件「業務 — 法律及監管合規 — 不合規事件」一節。

概不保證我們將不會受到相關中國政府部門就有關不合規事件向我們施加懲處或罰款，或被責令整改不合規事件。任何相關懲處、罰款或投訴，均可能損害我們的企業形象，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法及時防止或發現我們的僱員或工人可能做出賄賂、腐敗或其他不當行為的行為。

雖然我們已實施相關內部控制措施，以監督及監控我們的僱員及工人遵守中國反賄賂、反腐敗及其他相關法律及法規，但是我們的僱員或工人的賄賂及其他不當行為可能難以預防或及時發現。

倘若不能有效地監督及監控我們的僱員或工人，或未能遵守中國反賄賂、反腐敗及其他相關法律及法規，可能會使我們遭受財務虧損，且我們的聲譽、經營業績及業務可能會受到重大不利影響。

我們的資訊科技系統可能會出現故障或中斷。

我們依靠我們的資訊科技系統來管理關鍵的運營工作，例如處理財務數據並協調本集團與當地團隊之間的業務運營。但是，我們無法保證未來不會發生停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、電訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他相關的類似事件而導致我們的資訊系統受到損壞或中斷。我們可能因修復任何受損壞的資訊系統，或遵守相關的中國法律法規下的數據保護要求而產生巨額費用。我們的資訊系統出現故障或中斷及遺失或洩露機密信息可能導致交易錯誤、處理效率低下及流失客戶及銷售。因此，我們的業務及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們或無法履行有關合約負債的責任。

我們的合約負債包括本集團於客戶簽署銷售合約時向其收取的款項。截至2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，本集團合約負債分別約為人民幣176.0百萬元、人民幣359.2百萬元、人民幣407.2百萬元及人民幣133.5百萬元。該等預收賬款會確認為合約負債，直至物業竣工及獲客戶接納或根據銷售合約被視為獲接納(以較早者為準)，即已竣工物業的控制權轉移至客戶導致確認相應收入的時間點。由於來自物業開發及銷售的收益僅在物業交付時確認，因此交付時間可能會影響我們來自物業銷售的收益金額及增長率。此外，我們於預售合約中作出若干承諾，我們的預售合約以及中國法律及法規均對違反該等承諾的補救措施作出規定。例如，倘若我們未能按時完成預售物業交付，我們或須根據相關預售合約或中國相關法律及法規就延遲交付向相關客戶承擔責任。倘若我們的延遲交付時間超逾指定期限，則買方可終止預售合約及索賠。任何相關因素均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與我們的行業有關的風險

我們面臨激烈競爭，而這可能對我們的業務、財務表現及經營業績造成重大不利影響。

近年來，東莞、惠州及佛山的物業市場競爭十分激烈。來自中國及海外的物業發展商已進軍我們營運所在地區及我們未來可能進軍地區的物業發展市場。我們的競爭對手包括海外上市外資發展商及國內頂級發展商，而該等發展商的資源獲取渠道較我們優勝，尤其是財務資源。物業發展商之間的競爭會導致土地收購成本及原材料成本增加、優質施工承包商短缺、地方市場房地產供應暫時過剩導致物業價格下跌以及為吸引或挽留優秀僱員的成本上升，從而影響我們的盈利能力。倘我們未能有效競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們可能面臨於一個尚處於調整優化階段的行業營運的相關風險。

由於中國房地產行業尚處於調整優化階段，而公開可獲得的準確財務及監管資料有限，投資者可能被勸阻收購物業。其他勸阻投資於房地產的因素可能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，住宅物業缺乏流通的二級市場。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。供應過剩的風險亦隨著房地產投資日益成為投機而顯現出來。我們面臨在此業務環境下營運的相關風險。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，導致利潤率下降，對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

與於中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治、社會狀況及政府政策可能會對我們的業務、前景、財務表現及經營業績造成不利影響。

中國經濟於多個方面與大多數發達國家的經濟有所不同，包括但不限於結構、政府參與程度、發展程度、增長率、外匯管制及資源分配。中國經濟於過去30年大幅增長，但各地區及各經濟板塊的增長不平衡。中國政府進行的多項經濟改革乃前所未有或具實驗性，預期會隨著時間有所改善及改進。中國經濟於近數十年內大幅增長，但概不保證增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，對我們服務的需求以及我們業務、財務狀況及經營業績可能會受到以下因素的不利影響：(i)中國政治不穩定或社會狀況變動；(ii)法律、法規或政策或其詮釋發生變動；(iii)可能推出用以控制通脹或通縮的措施；(iv)稅率或徵稅方式變動；及(v)實施更多貨幣兑換及境外匯款限制。

中國的法律體系存在既有的不確定性，可能限制　閣下可獲得的法律保護。

我們所有經營附屬公司均位於中國並受中國法律及法規規管。中國法律體系以成文法為基礎，法院以往的判決概不具有法律約束力且僅可援引作為參考。此外，中國成文法通常以原則為導向，需要執法機構於適用及執行該等法律時作出詳細解釋。自1979年以來，中國政府已就外商投資、公司組織及管治、商業、稅務及貿易等經濟事務頒佈法律及法規，旨在發展全面的商業法律體系。然而，由於該等法律及法規會因應經濟及其他狀況不斷變動而演進，且基於已公佈的案例數量有限且並無約束力，故任何中國法律及法規的具體詮釋可能不明確。

此外，中國的法律體系在某種程度上乃部分基於政府政策及內部規則(其中部分並未及時予以公佈或完全不予以公佈，部分則可能具有追溯效力)制定。中國或不會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律及法規的國家所能預期的權利等同的權利(或保障該等權利)。此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市。因此，中國法律、規則、法規及政策適用於中國各地，其具體應用及詮釋亦會因地而異。法律或法規，尤其是地方法律法規，可能在並無事先向公眾發出足夠通知或公佈的情況下頒佈。因此，我們可能並不知悉新法律或法規的存在。在中國，目前亦無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使向個別法院進行查詢，部分法院可能拒絕提供其持有的文件以供查閱。因此，中國法律體系對　閣下的法律保護可能有限。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。

作為我們的中國附屬公司的離岸控股公司，我們可能會向中國附屬公司作出貸款，或我們可能會對中國附屬公司作出額外資本出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們在中國對中國附屬公司作出以撥支其活動的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定透過資本出資撥支中國附屬公司。該等資本出資必須於商務部或其地方分支備案或經商務部或其地方分支批准以及於國家工商總局或其地方分支登記。我們無法向　閣下保證我們將能夠就向我們的附屬公司或任何彼等各自的附屬公司作出未來貸款或資本出資及時取得

該等政府登記或批准或完成備案及登記程序，甚或不能完成有關登記或程序。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案或登記程序，我們運用任何我們進行的未來融資的所得款項及掌握中國營運的能力均可能會受到負面影響，而其可能會對我們的流動資金以及我們集資並擴展業務的能力造成重大不利影響。

人民幣幣值波動及政府管制外匯兑換可能會限制我們有效使用資金的能力。

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而我們就我們的股份支付的任何股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。於2015年8月，中國人民銀行改變其計算人民幣兑美元中間價的方式，要求做市商參考前一日的收盤現貨匯率、外匯需求及供應以及主要貨幣匯率變動。於2015年、2016年、2018年及2019年，人民幣兑美元分別貶值4.8%、6.2%、5.3%及1.4%，於2017年，人民幣兑美元升值6.7%。我們不能向　閣下保證未來人民幣兑港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

此外，兑換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備經營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須根據關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政

策的通知(「**第13號文**」)由銀行直接審閱及處理,國家外匯管理局及其分支機構應透過銀行對外匯登記進行間接監管。對於經常賬戶的交易,中國政府未來亦可能酌情限制其獲取外匯的額度。外匯不足可能限制我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。倘若我們未能就以上任何用途將人民幣兑換為任何外匯,則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

我們於中國的投資受中國政府對物業行業外商投資控制的限制。

中國政府對物業行業外商投資施加限制,透過(其中包括)增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、對跨境投資及融資活動收緊外匯管制及對外國人士購置中國物業施加限制,以遏制過熱的物業行業。中國政府對物業行業外商投資施加的限制可能會對我們進一步投資中國附屬公司的能力產生影響,從而可能會限制我們的業務增長及對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

根據企業所得税法,我們可能被視作中國居民企業,須就全球收入繳納中國税項。

根據企業所得税法,自2008年1月1日起,在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」,一般須就其全球收入按統一企業所得税税率25%納税。根據企業所得税法的實施條例,「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬務及財產實施實質性全面管理及控制的機構。於2009年4月,中國國家税務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的境外註冊成立企業頒佈一項通知(於2017年12月修訂),闡明「實際管理機構」的定義。然而,税務機關將如何闡釋該條例仍不明確。因此,我們可能被視作中國居民企業而須繳納企業所得税。

當前,我們被視作居民企業後可能面臨的税務後果尚不確定,其取決於中國財税部門應用或實施企業所得税法及實施條例的情況。我們就中國國家税務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得税若干問題的公告》(「**國家税務總局第7號通知**」)

面臨不明朗因素。於2015年2月3日，中國國家税務總局頒佈國家税務總局第7號通知，通知已於2017年12月1日及2017年12月29日進行修訂。國家税務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股權)(「**中國應税財產**」)提供全面指引。例如，國家税務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業通過出售直接或間接持有中國應税財產的境外控股公司的股權而間接轉讓中國應税財產，中國税務機關有權重新定性該間接轉讓中國應税財產。倘若有關轉讓被認為是為規避中國企業所得税而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國税務機關可將該境外控股公司視為不存在，並將有關交易視為直接轉讓中國應税財產。儘管國家税務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業通過在公開市場買入並賣出持有中國應税財產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應税財產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應税財產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應税財產的情況下，按照適用税收協定或安排的規定，該項轉讓所得收入可免予繳納中國企業所得税)，但我們尚不清楚倘税務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，是否會有任何國家税務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出的涉及中國應税財產的任何收購。因此，我們或須繳納國家税務總局第7號通知項下的税項，以及或須耗費寶貴資源以遵守國家税務總局第7號通知的規定或證明我們無須根據國家税務總局第7號通知繳税，而其可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

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

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，土地使用權的最長年期介乎40年至70年不等，視乎土地用途而定。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘延長申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收

回)，土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而無任何補償。於最後實際可行日期，由於與我們投資物業所獲授予類似的由中國政府授予的土地使用權概未屆滿，故並無先例可表示倘我們決定在投資物業的土地使用權期限屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及須遵守的任何額外條件。

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

本公司是一家控股公司，主要依靠其附屬公司、合營企業及聯營公司所支付的股息，為任何現金及融資需求提供資金。因此，本公司支付股息及運用我們附屬公司的現金資源的能力取決於有關公司的盈利及分派。

本公司是一家控股公司，我們主要通過本公司在中國的附屬公司經營業務。本公司以現金支付股息及其他分派，支付費用及為其他附屬公司提供資金的能力資取決於從附屬公司收取的股息、分派或墊款。附屬公司支付股息或其他分派的能力則取決於其盈利、財務狀況、現金需求及可用現金。該等限制可能會減少本公司收到的股息或其他分派的金額，繼而可能會限制本公司為我們的業務運營提供資金及向股東支付股息的能力。

此外，我們的附屬公司宣派股息乃由該等附屬公司的股東根據其各自的公司組織章程細則酌情決定。附屬公司支付股息亦受中國法律限制。此外，如果附屬公司從銀行獲得貸款，他們可能會因相關貸款及銀行融資協議所載的限制性財務契約而被限制向我們作出分派。上述任何因素都可能影響我們的現金流入及支付股息的能力。由於

我們預計將繼續為我們的房地產開發項目投資於附屬公司，如果我們無法從我們現有或未來的附屬公司獲得股息，我們的流動資金可能會進一步受到限制，繼而可能會導致我們開展業務的能力受到重大不利影響。

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。我們的絕大部分資產均位於中國且若干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以或不可能獲得中國認可或執行。

此外，於2006年7月14日，中國及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及執行該判決。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及執行該判決。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，中國最高人民法院與香港訂立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，於最後實際可行日期，

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。

與分拆及我們的股份有關的風險

股東的權益可能因額外股權集資活動而被攤薄。

我們日後可能會發行額外股份以籌集更多資金，以為業務擴展提供資金。倘本集團透過發行新股本或股本持鈎證券籌集額外資金，而新發行證券並非按比例地向現有股東分配，則(a)該等現有股東的擁有權百分比或會減少，經歷隨之而來的攤薄，及／或(b)該等新發行證券可能附有較現有股東股份優先的權利、優惠或特權。

我們的股份現時並無公開市場，其可能會缺少流通性及價格及成交量出現波動。

於上市前，我們的股份並無公開市場。我們已申請批准股份於聯交所上市及買賣。然而，上市並不保證股份將形成活躍及高流通性的市場，或倘形成該等市場，亦不保證可於上市後得以維持，或股份市價將不會於上市完成後出現波動。

股份的價格及成交量可能會表現反覆。下列因素或會影響股份的成交量及成交價：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或競爭對手聘請主要人員或主要人員離職的消息；
- 業界宣佈具競爭力的發展動向、收購或戰略聯盟；
- 財經分析員更改盈利預測或推薦建議；
- 潛在訴訟或監管調查；

- 整體經濟、市場或監管環境，或影響我們或行業的其他發展；
- 其他公司及其他行業的營運及股價表現；及
- 超出本集團控制範圍的其他事件或因素。

我們股份未來的發行、發售或出售可能會對我們股份的現行市價造成不利影響。

我們的股份或與我們股份有關的其他證券日後在公開市場上的大量出售或預知的大量出售，可能會對我們股份的市價造成負面影響，或對我們日後在我們認為合適的時間及按我們認為合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。無法保證我們的任何股東日後不會在分拆或任何相關禁售期屆滿後出售彼等目前擁有或日後可能擁有的任何股份。本公司日後發行股份或我們的任何股東出售我們的股份或對可能發生有關發行或出售的感知，可能會對我們股份的現行市價造成負面影響。此外，我們日後可能透過發行新的股本證券籌集額外的資金，以為現有業務的擴展或發展新業務提供資金。倘若新的股本證券未按比例向現有股東發行，則現有股東的擁有權百分比可能會有所下降。

我們的控股股東對本公司有重大控制權且其利益可能與其他股東的利益不一致。

於上市後，我們的控股股東將繼續對本公司有重大控制權。於組織章程細則、組織章程大綱及上市規則的規限下，我們的控股股東憑藉其對本公司股本的控股性實益擁有權，將能夠透過在我們的股東大會或董事會會議上投票表決，對我們的業務或對我們及其他股東乃屬重要的事項行使重要控制及發揮重大影響，包括但不限於合併、整合及出售我們的所有或絕大部分資產、選舉董事及其他重要的公司行為。我們控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，我們的控股股東可根據其自身利益自由行使其投票權。在我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突的情況下，或倘若我們的控股股東選擇促使我們的業務實現與其他股東的利益相衝突的策略性目標，則該等股東可能會由於控股股東的行為而處於不利地位及受到損害。

閣下可能難以根據開曼群島法律保障 閣下的權益。

我們為開曼群島公司，我們的公司事務受(其中包括)我們的組織章程大綱、組織章程細則、公司法及開曼群島普通法的規管。

根據開曼群島法律，股東向董事採取法律行動的權利、少數股東所採取的法律行動及董事對我們的受信責任很大程度上受開曼群島普通法所規管。開曼群島普通法部分源自開曼群島比較有限的司法先例，以及對開曼群島法院具有說服力但不具有約束力的英國普通法。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在部分方面有別於其他司法權區的法律。有關差異可能指少數股東可獲得的補救可能有別於其根據其他司法權區法律所獲得者。

不應過度倚賴本上市文件中的事實及統計數據。

本上市文件中並非與我們的營運直接相關的若干事實及其他統計數據(包括與中國、中國經濟及中國房地產行業有關的該等事實及其他統計數據)來自各種官方的政府出版物。然而，我們無法保證該等資料來源的品質或可靠性。該等事實及其他統計數據並非由本集團、獨家保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆的任何其他各方編製或獨立核實，且有關資料可能與其他公開資料不一致。

我們、獨家保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆的任何其他各方並無就有關事實及統計數據的完整性或準確性作出聲明。由於可能有缺陷或無效的收集方法或公佈的資料及市場慣例之間的差異以及其他問題，該等事實及其他統計數據可能不準確或可能與就其他經濟體編製的事實及統計數據不具可比性。此外，我們無法向 閣下保證有關資料乃按照與其他出版物或司法權區相同的基準或準確程度(視乎情況而定)陳述或編製。因此， 閣下不應過度倚賴於本上市文件載有的有關事實及統計數據。

應細閱整本上市文件，而不應依賴並非載於本上市文件的有關本集團、我們的業務、我們所在行業或分拆的新聞稿、媒體及／或研究報告所載任何資料。

可能存在有關本集團、我們的業務、我們所在行業及分拆的新聞稿及／或媒體的若干報導。在本上市文件發佈前已有，及在本上市文件日期後但於分拆完成前可能會有新聞稿及／或媒體對本集團、我們的業務、我們所在行業及分拆的報導，包含有關我們及分拆的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。對於任何此類新聞稿或媒體報導，或新聞稿或媒體所載資料以及非由本集團提供或授權的信息的準確性或完整性，我們不承擔任何責任。我們不對任何此類資料、出版物或相關假設的適用性、準確性、完整性或可靠性做任何陳述。倘若本上市文件以外的媒體或出版物所載任何資料與本上市文件所載資料不一致或有衝突，我們對此概不負責。因此， 閣下應細閱整本上市文件，且應僅根據本上市文件所載資料對我們作出投資決策，而不應依賴任何其他資料。

本上市文件所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響。

本文件載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性術語如「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「需」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應該」、「應」、「會」或「或會」或類似詞彙的陳述。務請 閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，且任何或全部有關前瞻性陳述的假設或會被證實為不準確，故前瞻性陳述或會不準確。於本文件載列的前瞻性陳述不應被視作我們將達成計劃及目標的聲明，而 閣下亦不應過份依賴該等陳述。

董事就本上市文件內容應負的責任

本上市文件遵照證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則提供有關本集團的資料，董事(包括在本上市文件中提名為董事的任何擬任董事)就本上市文件共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本上市文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本上市文件所載任何聲明或本上市文件產生誤導。

有關分拆的資料

本公司並無授權任何人士提供與本上市文件所載者不同的資料或作出本上市文件並無載列的任何聲明。 閣下不應視本上市文件並無載列的任何資料或聲明為已獲本集團、嘉利國際、獨家保薦人或本集團或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與分拆的任何其他人士授權而加以依賴。在任何情況下，交付本上市文件或根據分派進行股份分派並不構成自本上市文件日期以來，本集團情況並無發生變動或並無出現可能合理導致本集團的情況發生變動的事態發展的聲明，或並無暗示本上市文件所載資料於本上市文件日期後的任何日期仍然正確。

使用本上市文件的限制

本上市文件僅為提供分拆的資料而刊發，不得用作任何其他用途，尤其是並無授權任何人士就股份或本公司其他證券的發售而使用或複製本上市文件或其中任何部分。因此，本上市文件並不構成在任何司法管轄區收購、認購或購買任何股份或本公司其他證券的要約或邀請，亦非旨在邀請他人就任何股份或本公司其他證券提出要約或邀請。

申請股份於聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准於分拆完成後已發行的股份以及因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上市及買賣。股份預期於2023年3月23日(星期四)開始於聯交所買賣。本公司概無任何股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。本公司目前亦無尋求或擬尋求批准本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

關於分拆

分拆並無涉及要約購買或認購股份或本公司任何其他證券，且不會因分拆而籌得任何款項。透過實施上市，我們尋求以我們股份的流通公開市場，讓合資格嘉利國際股東得益。

分派及分拆的條件

分派須待上市委員會批准股份在聯交所主板上市及買賣後，且有關批准於上市日期上午八時正(香港時間)前並無被撤回，方可作實。倘此項條件未能達成，將不會進行分派，且分拆將不會落實，屆時將刊發公告。此外，本公司謹確認倘因任何原因導致未進行分拆，分派亦不會落實。

根據上市規則(包括上市規則第15項應用指引)及公司法，分拆毋須獲得嘉利國際股東的批准。

業務並無變動

本公司預期緊隨分拆後本集團業務不會發生任何變動。

香港股東名冊及印花稅

本公司之股東名冊分冊存置於香港的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司。於聯交所買賣股份將在香港存置之本公司股東名冊分冊內登記。

買賣本公司在香港存置之股東名冊分冊內登記之股份須繳納香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則股份之應付股息將於上市後，以支票方式以港元派付予名列本公司股東名冊之股東，支票以普通郵遞方式寄往各股東在本公司股東名冊上登記的地址，郵遞風險概由股東自行承擔。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准在聯交所上市及買賣後，及在本公司符合香港結算的股份收納規定的情況下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易必須在任何交易日後第二個結算日於中央結算系統進行交收。於中央結算系統進行的所有活動均須符合不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。已作出一切必要安排，以令股份獲准納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對獲得、購買、持有、出售及買賣股份而引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢 閣下專業顧問的意見。謹此強調本公司、獨家保薦人、本集團任何成員公司或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與分拆的任何其他人士，概不會對因獲得、購買、持有或出售或買賣股份或 閣下行使股份附帶的任何權利而引致的任何稅務影響或責任負責。

股份開始買賣

預期股份將於2023年3月23日(星期四)開始在聯交所買賣。股份的股份代號為2421。

零碎股份安排

股份將以每手2,000股股份買賣。由於分派，合資格嘉利國際股東可能會收取零碎股份。為方便進行零碎股份(如有)的買賣，本公司已委任香港中央證券登記有限公司向股東提供對盤服務，以盡力協助股東於2023年3月23日(星期四)至2023年3月31日(星期五)期間購買或出售湊足一手完整買賣單位的零碎股份。股東如欲使用此項服務，請於上述期間的辦公時間(即上午九時正至下午四時三十分)內聯絡香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716室，電話號碼為(852) 2862 8555。股東務請注意，概不保證零碎股份買賣可成功對盤，而成功對盤時，相關股東將會被收取香港中央證券登記有限公司的標準經紀費。股東如對此服務存有疑問，建議諮詢其專業顧問。

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
何文忠先生	香港 新界粉嶺 百和路33號 嘉盛苑 嘉明閣2913室	中國
何偉汗先生	香港 新界荃灣 青山公路530–590號 麗城花園第一期 3座33樓H室	中國
姚月鳳女士	香港 新界葵芳 新葵芳花園 A座24樓6室	中國
祝年化先生	中國廣東省 東莞市鳳崗鎮 大龍工業區 嘉輝豪庭三期 4棟2單元1701室	中國
非執行董事		
何焯輝先生	香港 新界沙田 大埔公路8003號 沙田花園E1座1–2樓	中國

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
蔡瑋軒先生	香港 新界屯門 翠濤居 2座15樓C室	中國
何麗康先生	香港 鴨脷洲 海怡半島 18樓18-H座	英國
羅容芳博士	香港 美孚百老匯街104號 美孚新邨 A座17樓104室	加拿大

有關董事的進一步資料，請參閱本上市文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

參與分拆的各方

獨家保薦人	**東興證券(香港)有限公司** 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場75層7503B-7504室 *(獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)*
本公司的法律顧問	*香港法律* **溫斯頓律師事務所** 香港中環 花園道一號 中銀大廈42樓

	中國法律 **方達律師事務所** 中國深圳福田區 中心四路1號 嘉里建設廣場一座17樓
	開曼群島法律 **康德明律師事務所** 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場第一座29樓
獨家保薦人的法律顧問	*香港法律* **競天公誠律師事務所有限法律責任合夥** 香港 皇后大道中15號 置地廣場公爵大廈32樓3203至3207室
	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樓
核數師及申報會計師	**畢馬威會計師事務所** 執業會計師 香港中環 遮打道10號 太子大廈8樓
行業顧問	**戴德梁行有限公司** 香港 鰂魚涌 華蘭路18號 太古坊 港島東中心27樓
物業估值師	**戴德梁行有限公司** 香港 鰂魚涌 華蘭路18號 太古坊 港島東中心27樓

開曼群島註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
根據公司條例第16部登記的香港主要營業地點	香港 尖沙咀柯士甸路7–9號 煥利商業大廈7樓80室
中國總部	廣東省 東莞市 鳳崗鎮 大龍工業區 嘉樂匯購物廣場4層426號商舖
公司網站	www.krpd.com.hk
公司秘書	黃浩鈞先生 *(香港會計師公會)* 香港 尖沙咀柯士甸路7-9號 煥利商業大廈7樓80室
授權代表(就上市規則而言)	黃浩鈞先生 香港 尖沙咀柯士甸路7-9號 煥利商業大廈7樓80室 何偉汗先生 香港 新界荃灣 青山公路530–590號 麗城花園一期 3座33樓H室

審核委員會	蔡瑋軒先生*(主席)* 羅容芳博士 何麗康先生
薪酬委員會	羅容芳博士*(主席)* 何麗康先生 蔡瑋軒先生 何偉汗先生
提名委員會	何麗康先生*(主席)* 羅容芳博士 蔡瑋軒先生 何偉汗先生
開曼群島股份過戶登記總處	**Conyers Trust Company (Cayman) Limited** Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	**香港中央證券登記有限公司** 香港灣仔 皇后大道東183號合和中心 17樓1712–1716室
主要往來銀行	**恒生銀行有限公司** 香港 德輔道中83號 **中國農業銀行股份有限公司** 中國 廣東省東莞市 鳳崗鎮政通路13號
合規顧問	**東興證券(香港)有限公司** 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場75樓7503B-7504室

本節及本上市文件其他章節所載的資料及統計數字乃摘錄自多份政府官方刊物、公開市場研究及其他獨立供應商來源的資料，以及戴德梁行所編製的獨立行業報告。我們就分拆委聘戴德梁行編製一份獨立行業報告。我們、獨家保薦人、彼等各自的任何董事及顧問，或參與分拆的任何其他人士或各方並無獨立核實來自政府官方來源的資料，且並無就有關資料的準確性作出聲明。因此，本文所載來自政府官方來源的資料可能並不準確，且不應過份依賴有關資料。

資料來源

我們已委託戴德梁行，編製有關中國以及我們目前經營的所在地區及城市的房地產市場的戴德梁行報告。我們已就此報告產生合共人民幣357,000元。

戴德梁行為一名全球性的房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行在70個國家設有400個辦事處。

戴德梁行根據中國政府、可靠研究機構及戴德梁行專有數據庫的數據編製行業報告。在研究過程中，戴德梁行訪問了當地住宅房地產行業的營銷代理。戴德梁行報告乃基於市場對當前以及未來可能市場狀況的反應。對住宅物業市場的未來需求和供應的估計可能無法實現，並且可能發生無法預料的事件及情況；因此，實際結果可能與我們的估計有所不同，並且可能存在重大差異。戴德梁行報告確實強調，對未來市場狀況及前景的估計應被視為對可能性而非絕對確定性的指示性評估。

在編製行業報告及地區排名資料時，戴德梁行依靠以下假設：預計本集團在中國營運的各城市的宏觀經濟環境將保持穩定增長；中國的政治環境保持穩定；及本集團經營所在中國各城市的房地產行業預計將保持穩定增長。

董事確認，經採取合理查詢後及直至最後實際可行日期，自戴德梁行報告日期或戴德梁行報告所載相關數據的日期起，市場資料並無發生不利變化，而此可能限制、抵觸或影響本節所披露資料。

中國經濟概覽

在各種宏觀經濟政策的影響下，中國每年的本地生產總值均保持增長，但有放慢的趨勢，名義本地生產總值由2016年的約人民幣743,590億元增加至2021年的約人民幣1,143,670億元，複合年增長率約為9.0%。城市居民人均可支配收入由2016年的約人民幣33,616元增加至2021年的約人民幣47,412元，複合年增長率約為7.1%。購買力提升導致城市居民消費意欲提高。於2016年，外商直接投資為1,260億美元，於過往五年中穩步增長，至2021年底達到1,740億美元，複合年增長率為6.6%。值得一提的是，中國的固定資產投資總額由2016年的約人民幣606,470億元減少至2021年的約人民幣552,880億元，複合年增長率約為-1.8%。

於2019年，建造業固定資產投資相比上一年度下跌19.8%，批發及零售業投資下跌15.9%，公共管理及社會保障行業固定資產投資相比上一年度下跌15.6%。房地產業固定資產投資相比上一年度增加9.1%，投資金融業增加10.4%，資訊科技產業及技術服務業增加8.6%。受全球經濟不景氣、產業轉型升級、政府投資下降等因素影響，固定資產投資增長速度逐年下降。由2017年到2019年，為使統計數據更貼近實際，地方政府陸續

對固定資產統計制度進行改革，並已修訂統計規則。因此，於2019年，固定資產投資額出現負增長，而公佈的增長率為5.1%。於2020年上半年，隨著COVID-19的影響，社會經濟統計的各項指標的增長率進一步放緩。

於2020年爆發COVID-19後，中國已實施旅行限制、檢疫措施，並已封鎖若干城市，以控制COVID-19的傳播。於2020年第一季度，鑒於中國的大部分勞動力仍被限制在家中，全國各地的企業一直未能恢復節日後的商業活動。中國的供應鏈已受影響，因為該地區的工廠生產及貨物分配網絡已被中斷。自2020年下半年起，該等情況已得到改善。因此，2020年的年度名義本地生產總值已增長2.3%。

然而，於2021年，實際本地生產總值增長已恢復至8.1%，而城市人均可支配收入增長亦相比2020年增加8.2%。於2022年上半年，中國的名義本地生產總值達到人民幣562.640億元，實際本地生產總值增長率為2.5%。

下表載列於所示年度中國經濟的經選定指標：

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
名義本地生產總值*(人民幣十億元)*	74,359	82,712	90,031	99,087	101,599	114,367	56,264	9.0%
人均本地生產總值*(人民幣元)*	53,980	59,660	64,644	70,892	72,447	80,976	不適用	8.4%
實際本地生產總值增長(%)	6.7	6.9	6.6	6.1	2.3	8.1	2.5	不適用
城市人均可支配收入*(人民幣元)*	33,616	36,396	39,251	42,359	43,834	47,412	不適用	7.1%
城市人均可支配收入增長*(%)*	7.8	8.3	7.8	7.9	3.5	8.2	不適用	不適用
常住人口*(百萬人)*	1,383	1,390	1,395	1,400	1,443	1,413	不適用	0.4%
固定資產投資*(人民幣十億元)*	60,647	64,124	64,568	56,087	52,727	55,288	不適用	-1.8%
外商直接投資*(十億美元)*	126	131	135	138	144	174	不適用	6.6%
外商直接投資增長(%)	4.1	7.9	3.0	2.4	6.2	20.2	不適用	不適用
城市化比率(%)	57.4	58.5	59.6	60.6	63.9	64.7	不適用	不適用

附註： 不適用指不適用或不詳。

於2020年與人口及城市化相關的數字來自第七次全國人口普查的統計公報，與其他年份數字相比，可能會出現重大差異。

2020年人均本地生產總值由名義本地生產總值除以常居人口計算，而其他年份人均本地生產總值直接來自於統計公報。

資料來源： 中國統計年鑒、國家統計局、戴德梁行

中國房地產市場

概覽

中國的經濟增長、城市化及生活水平提升一直為物業市場需求不斷增長的主要推動力。中國的房地產行業取決於中國的整體經濟增長，包括中國居民購買力的提高以及由此產生對住宅物業的需求。

中國政府已制定若干旨在穩定物業價格並控制中國抵押貸款的政策。該等政策主要涉及(其中包括)根據經濟狀況及宏觀經濟調控需要控制購房投機活動及調整固定資產投資項目的最低資本比率。

由2016年至2021年，商品住宅物業銷售整體樓面總面積從1,573百萬平方米穩步增長到1,794百萬平方米，複合年增長率為2.7%。房地產投資由2016年的人民幣102,580億元上升至2021年的人民幣147,600億元。於2022上半年，中國的房地產投資達到人民幣68,310億元。

下表載列於所示年度中國房地產市場的經選定指標：

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
中國房地產投資*(人民幣十億元)*.....	10,258	10,980	12,016	13,219	14,144	14,760	6,831	7.5%
已售商品物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*.....	1,573	1,694	1,715	1,716	1,761	1,794	689	2.7%
已竣工商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*.....	772	718	660	680	659	730	209	-1.1%
在建中商品住宅物業總整體樓面總面積*(百萬平方米)*.....	5,213	5,364	5,700	6,277	6,556	6,903	5,994	5.8%
新建設商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*.....	1,159	1,281	1,534	1,675	1,643	1,463	488	4.8%
已售商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*.....	1,375	1,448	1,479	1,501	1,549	1,565	581	2.6%
商品住宅物業總銷售額*(人民幣十億元)*.....	9,906	11,024	12,639	13,944	15,457	16,273	5,768	10.4%
商品住宅物業平均售價*(每平方米人民幣元)*.....	7,203	7,614	8,546	9,287	9,980	10,396	9,936	7.6%

資料來源： 中國統計年鑑、國家統計局、戴德梁行

推動房地產市場的主要因素

中國房地產市場的快速增長主要受到中國經濟增長、生活水平提升及城市化的推動。

於過去數十年，經濟增長提升了人們的可支配收入與生活水平，繼而增加了對住宅物業的需求。對住宅物業不斷增長的需求直接刺激了中國房地產行業的發展。

此外，中國的快速城市化及其伴隨的城市人口增長亦在推動住宅物業需求方面發揮重要作用。

快速城市化進程通常始於人滿為患的城市，而移徙工人及求職者進入該地以尋覓更好的工作機會。市區逐漸擴展至鄰近郊區形成衛星市鎮，或僅被城市吸收而形成更大型的市區。

經濟增長 — 廣東省的城市人均可支配收入由2016年的人民幣37,684元增加至2021年的人民幣54,854元，複合年增長率為7.8%。中國的城市人均可支配收入由2016年的人民幣33,616元增加至2021年的人民幣47,412元，複合年增長率為7.1%。物業市場受經濟增長有力支撐。

城市化 — 過去6年，廣東省的城市化比率每年上升約1%至1.5%，於2021年達至74.6%。中國的城市化比率每年上升約1%至1.5%，於2021年達至64.7%。農村人口向城市遷移，促進了住宅物業需求的穩步增長。

下表列出過去5年廣東省及中國的部分經濟指標：

廣東省的經濟指標	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年複合年增長率
城市人均可支配收入*(人民幣元)*	37,684	40,975	44,341	48,118	50,257	54,854	30,057	7.8%
常住人口*(百萬人)*	110	112	113	115	126	127	不適用	2.9%
城市化比率*(%)*	69.2	69.9	70.7	71.4	74.2	74.6	不適用	不適用

中國的經濟指標	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年複合年增長率
城市人均可支配收入*(人民幣元)*	33,616	36,396	39,251	42,359	43,834	47,412	不適用	7.1%
常住人口*(百萬人)*	1,383	1,390	1,395	1,400	1,443	1,413	不適用	0.4%
城市化比率*(%)*	57.4	58.5	59.6	60.6	63.9	64.7	不適用	不適用

資料來源： 中國統計年鑒、國家統計局、戴德梁行
廣東統計公報、廣東省第七次全國人口普查公報、戴德梁行

房地產市場的行業特定增長推動力

於2016年至2021年，廣東省及其大部分城市的區域名義本地生產總值均錄得穩定增長，與中國整體經濟發展趨勢一致。預期區域名義本地生產總值將繼續擴張，廣東省及中國的住宅物業基本需求將獲得支持。由於土地供應短缺及產業升級，城市更新是往後多年發展商在中國獲取新土地的一個主要和普遍方法。支持物業市場發展的政策以及新冠病毒疫情影響減弱亦增加住屋需求。

放寬限制政策

根據東莞市政府發佈的《關於進一步優化房地產調控政策的通知》東建房[2022]23號，廣東省東莞市的商品住房限購政策已取消。東莞政府已取消有關登記永久居住地為東莞的非居民如購買第二套商品住房須連續三年繳納社保的購房限制政策。此外，購買第一套新建商品住房的居民必須已落戶至少6個月並已在購買前兩年內連續6個月繳納社保。

預期放寬該等限制將刺激房地產市場的需求。由於東莞的經濟實力及房地產市場正不斷改善，新商品住房的需求結合了基本及投資需求。放寬限制亦將容許住宅買家可購入物業作自用或投資，及使他們可更容易更換其住宅物業，從而有助於提高商品住宅物業的銷售額。

市區更新政策出台

近年，國家及地方政府已推出多項城市更新政策。通過在廣東和中國推出與城市更新相關的獎勵措施，各個城市越來越多的低效土地獲重新開發以更好地利用。通過參與改造過程，房地產公司不僅可以有更多優質土地可供其選擇，還可以賺取更多利潤。

進一步闡述，許多城中村位於廣州、深圳、佛山和東莞等各個發達城市。由於近幾十年來這些城市的快速發展，這些村莊的土地價值大幅增加。然而，建於城中村的物

業初始通常沒有經過適當規劃，並非現今土地的最高及最佳用途。為充分實現土地價值，政府和土地擁有人開展市區更新項目，重建城中村。因此，優質土地可供房地產公司重新開發。

位於優質土地上的重建物業通常極具價值且對物業買家極具吸引力。此外，通過實施城市更新項目，該地區的基礎設施及環境會得到進一步改善，從而進一步促進土地價值的增長。

中國房地產政策的近期發展

國家稅務總局及財政部於2015年3月聯合發佈了《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，將二手住宅交易的稅務豁免／減免的適用範圍由五年減少至兩年。該措施可進一步刺激消費者對中國二手住宅物業市場的信心。

於2016年1月，全國人民代表大會常務委員會宣佈在中國正式實施「全面放開二胎政策」，以實現人口結構的多元化並解決人口老化問題。此人口控制的放寬將進一步刺激出生率，並在未來產生住房需求。

於2016年2月，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會聯合發佈了《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》。根據該通知，在無購房限制的城市中，首次購房者的首期比例由30%減至25%，第二次購房者的首期比例(在第一套房的抵押尚未悉數支付下)降低至不少於30%。由於首期一直為購房的主要障礙，故首期政策放寬可有效提升購房能力，繼而減輕了大眾的住房負擔，從而增加市場上的房地產交易數量。

根據中國國務院原於2010年4月發佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，住房限購令於2016年9月和10月正式出台，並於北京、廣州、天津、鄭州、無錫、濟南、合肥及武漢等多個城市重新啟動。該等限制即時遏制了交投過熱的物業市場，繼而令市場重回往未來健康發展的正軌。

在2018年10月18日至24日舉行的中國共產黨第十九次全國代表大會上，中國政府表示將堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的原則。中國政府將以更實惠的方式從不同渠道增加供應，例如推廣租房與購房一樣重要(租購同權)的概念。

於2018年1月13日，中國銀行業監督管理委員會發佈了《根據中國銀監會關於進一步深化整治銀行業市場亂象的通知(銀監發[2018]4號)》。該通知規定，為物業發展商提供各種融資以支付購地成本，或為未持有「國有土地使用證、土地使用許可證、建築許可證、建築施工許可證」的物業發展商提供融資，均屬於銀行業市場亂象。

於2018年5月20日，住房部公佈關於城鄉建設有關房地產市場調控進一步問題的通知。其旨在調整住房及土地供應結構，以增加住房及土地的有效供應。該政策將提高

中低價、中小面積商品住宅物業在供應中的比例，並增加及確保熱點城市的公租房土地供應，而開發土地至少25%的用途應分配予住宅開發。該政策力爭在三年至五年內使公共租賃、租房、公共財產用地的50%以上撥作提供新的住房用地。

於2018年12月20日，中國人民銀行決定建立針對性中期貸款融資(TMLF)，視乎小微企業的債務增長情況，為其長遠發展提供穩定的資金。針對性的中期貸款及資金可以使用三年，借貸利率比目前的3.15%的中期貸款融資(MLF)利率高15個基點。

於2019年7月16日，財政部與國家税務總局聯合發佈了《中華人民共和國土地增值税法(徵求意見稿)》，旨在規定土地使用權、地面建築物及其附屬物的轉讓，應按照税法繳納土地增值税。於11月27日，財政部頒佈了《中華人民共和國增值税法(徵求意見稿)》，將銷售房地產、租賃服務以及土地使用權轉讓的適用税率調整至9%。

於2019年4月15日，住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會及財政部聯合發佈了《關於做好2019年老舊社區改造工作的通知》。通知指出，自2017年12月以來，住房和城鄉建設部已部署並開展了試點項目，以翻新12個城市的老舊民居區域。同時，已決定從2019年起將翻新工程納入城市經濟適用房項目，並由中央政府提供財政支持。

於2020年4月17日，中共中央政治局會議再次強調促進房地產市場穩定健康發展，並透過可適用於當地狀況的政策以推廣可穩定土地價格、住房價格及市場預期的長期管理機制。財政部、中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會及國家統計局一再強調，「房子是用來住的，不是用來炒的」。

中國住房和城鄉建設部及中央銀行於2020年8月20日於北京召開房地產企業座談會，訂立重點房地產企業資金監管及融資管理的規則。該內容尚未正式發佈，但已被市場解讀為「三道紅線政策」的融資控制方向，即房地產企業剔除已收預收款後的資產負債率不得超過70%，淨負債率不得超過100%，現金短期負債率不得低於1。東莞及惠州的開發商需要調整其財務結構以及降低其債務水平以回應該政策，並有可能放緩新的土地收購。

隨著自2021年8月「三道紅線政策」出台，平均地價保持穩定，由2020年上半年的人民幣15,502元輕微下跌至2021年上半年的人民幣15,389元。另一方面，2021年上半年的土地購買面積及土地成交金額相比2020年上半年分別下跌11.8%及5.7%。開發商稍微放緩新的土地收購，以加強其財務實力，此市場情緒可能會於2021年下半年繼續維持。

中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會已於2020年12月28日發佈《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》。其目的為防止金融系統對房地產貸款的過度集中造成潛在的系統性金融風險，提高銀行業金融機構的穩健性。

於2020年底該通知出台後，房地產市場成交下降。2021年上半年商品住宅物業已出售整體樓面總面積為791百萬平方米，較2020年下半年減少15.7%。商品住宅物業銷售總額亦出現下跌，由2020年下半年的人民幣94,930億元減少至2021年上半年的人民幣84,630億元，跌幅為10.9%。

住房和城鄉建設部及其他主管部門已發佈《住房和城鄉建設部等8部門關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》。該通知的主要目的為於三年內使房地產市場秩序走上正軌，並禁止非法的市場行為。監管信息系統將得到改善及發展，以提高市場透明度。

第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三十一次會議已通過《關於授權國務院在部分地區開展房地產稅改革試點工作的決定》。該決定旨在積極穩妥地推進房地產稅收的立法及改革，促進房地產市場的持續健康發展。倘將該政策應用至在該試點計劃中的東莞及惠州的個人購買者，由於住宅物業的持有成本增加，東莞及惠州的住宅房地產市場將會冷卻下來。

於2011年1月27日，作為個人住房房產稅徵收的試點城市，上海及重慶開始徵收個人住房稅。開徵後，上海房地產市場的交易量受到影響。上海商品住宅物業整體銷售總面積由2010年的9.9百萬平方米減少至2011年的7.3百萬平方米，年跌幅為26.4%。上海商品住宅物業的銷售總額亦由2010年的人民幣2,150億元減少至2011年的人民幣1,623億元，年跌幅為24.5%。然而，於2011年以後，該兩個數據均出現反彈。上海商品住宅物業整體銷售總面積於2013年增至12.79百萬平方米，上海商品住宅物業銷售總額於2013年躍升至人民幣3,087億元。尚未公佈最新房地產稅的試點城市。就上海的經驗而言，市場對政策的消化需要時間，預計公佈後不久，交易量及銷售金額均會下跌。房地產市場的表現仍然取決於許多其他因素，如經濟表現、可供支配收入、市場供應及需求等。

為刺激房地產市場，中國政府出台不同政策(如2022年1月至8月，中國人民銀行發佈中國貸款最優惠利率的調整及住房購買政策的進一步優化及放寬)。

於2022年5月15日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發佈《關於調整差別化住房信貸政策有關問題的通知》。根據該通知，對於貸款購買普通自住住房的家庭，首套住房個人商業貸款的下限調整為不低於相應貸款期限的貸款最優惠利率的20個基點。

於2022年9月29日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會決定、對差異化住房信貸政策進行階段性調整。符合要求的城市政府可以單獨決定是否持有、降低或取消首套個人住房的住房貸款利率下限。調整前，首套個人住房的住房貸款利率下限為4.1%。此次調整有利於進一步降低低於4.1%的貸款利率水平。

為支持居民改善居住環境，財政部及國家稅務總局發佈《關於支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》。根據該公告，自2022年10月1日至2023年12月31日，納稅人出售現住房並在一年內重新購買新住房，可享有出售原住房產生的個人所得稅退稅。

於2022年11月12日，中國銀行保險監督管理委員會辦公廳、中國住房和城鄉建設部辦公廳以及中國人民銀行辦公廳聯合發佈《關於商業銀行出具保函置換預售監管資金有關工作的通知》，以支持優質房地產企業合理使用預售資金，降低房地產企業流動性風險。根據該通知，充分評估房地產企業信用風險、財務狀況、聲譽風險後，允許商業銀行向房地產企業開展保函，有關保函可用作置換受監管的預售資金。

隨著發佈有關政策，預期房地產企業手頭上將有更多資金，以繼續進行建築項目，並降低流動性風險。該等政策將以房地產市場多代理供應及多渠道擔保為重。合理的住房需求仍為政策支持方向。

城市更新概覽

近年，城市更新(較為人所熟悉的名稱為其政策名稱「**三舊改造**」)已成為各地城市發展進程的一部分，並且已成為城市土地供應的重要來源。

廣東為率先制定適合城市更新的土地程序和標準的先驅。其他省份及城市因多年急速城市化而導致城市區域越來越稀少後，亦紛紛採用此做法。

廣東為一個傳統工業中心，目前正在經歷產業升級。在該情況下，越來越多「城市更新」項目於省內(尤其是大灣區(不包括香港及澳門)(「**大灣區**」))湧現，為專門從事「城市更新」的發展商提供新機遇。「城市更新」項目具有長周期的特點，可以為發展商提供另一種獲取土地的途徑。

城市更新項目通常涉及較長的開發週期、較大的資金壓力、較高的規劃難度，以及較多與當地政府及當地現有居民的談判工作。此外，城市更新項目的發展可能涉及比平常更多的程序。參與城市更新項目可能會增加本集團完成規劃及取得必要批准所需的時間及資源，亦可能影響本集團的業務營運及財務狀況。

城市更新項目亦可能涉及有關準備工作的不確定性，該準備工作通常由相關地方政府部門負責工地清理過程，其包括拆遷工程及安置受影響家庭。任何延誤可能會延長安置過程及隨後的土地徵用及開發過程及／或增加土地開發成本，進而可能對本集團的經營產生不利影響。由於土地供應短缺，城市更新是中國未來幾年發展商收購新土地的主要且普遍的替代方法之一。

各城市更新政策的公佈將根據城市更新項目的區域確定城市更新模式。

總體而言，城市更新發展一般包括權利人自改模式及政府主導模式。下表顯示權利人自改模式及政府主導模式的比較：

模式	權利人自改模式	政府主導模式
一般程序、角色及責任	• 權利人會根據最新政策框架研究目標地區的重建潛力的經濟利益	• 政府會選擇與社會需要有關的目標地區
	• 權利人會向政府申請建議市區重建	• 政府公佈市區重建目標地區以徵求意見
	• 拆卸及建築工程將由權利人於重建計劃取得政府批准連同政府批准的地價(如有)後進行	• 政府會發佈相關支援政策
		• 徵地補償將由政府或與房地產開發商合作進行
		• 拆卸及建築工程將由政府或與房地產開發商合作進行
主要特徵	• 市場主導	• 政府主導，以切合社會需要及支援政策
	• 相比政府主導模式而言，適合單一權利擁有人或小型項目	• 同時適合單一權利擁有人和多方組成的利益持有人的項目
	• 受經濟週期、政府批准時間表、補償及地價要求影響，項目週期可能更長而帶不確定因素	• 項目規模一般涵蓋的項目規模較權利人自改模式大
		• 在政府政策的支持下，項目週期可以變短

根據廣東省自然資源廳的資料，廣東於2008年開始實施「三舊改造」，提高了土地集約利用水平。截至2020年2月，合共549平方公里的土地經已翻新，而127平方公里的土地已被保存。廣東已完成共7,905個「三舊改造」項目，其中4,367個為產業結構重整項目，佔項目總數55.2%。

根據《廣東省國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》的資料，直至2025年，城市更新的未來供應量將約為1.4百萬個住宅單位。

根據廣東省國土資源廳於2021年3月11日發佈的《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》，預期廣東將加強「三舊改造」的市場化運作機制，推動「三舊改造」的突破性發展。在該政策中，政府支持對各種土地進行「三舊改造」，包括舊鎮、舊村及集體及國有建設用地。隨著該政策的出台，我們預計未來「三舊改造」的土地供應將保持穩定且不會發生重大變化。

單一階段住宅項目的一般生命週期由土地收購至項目最終交付平均需時三年至五年。項目的生命週期可能因多項因素而有所不同，包括項目總規模、階段數目、遇到的特定技術設計困難、近期市場供求等。於2022年上半年，住宅市場交易較2021年有所下降，相信整體生命週期可能會延長。

廣東的經濟在人口密集及土地資源有限的狀況下發展迅速。因此，廣東省政府積極鼓勵「三舊改造」。廣東已投入翻新資金合共人民幣1.67萬億元，佔同期固定資產投資約5%，其中社會投資為人民幣1.44萬億元，佔「三舊改造」投資總額的86.2%。

本集團涉足東莞及惠州的各種「三舊改造」項目。嘉輝豪庭四期及五期為自2018年起的典型項目，通過「三舊改造」開發，總地盤面積為61,864平方米。

由於深圳都市圈及廣州都市圈土地供應短缺，城市更新將為廣東未來幾年發展商收購新土地的主要且普遍的替代方法之一。

競爭格局

競爭優勢

本集團曾參與不少東莞的「三舊改造」項目。本集團能按過往項目的經驗，進一步利用「三舊改造」，與當地資源建立關係，並設有具備經驗的管理團隊處理「三舊改造」。本集團依靠多種驅動因素，包括選擇戰略性地位於東莞、惠州及佛山的具有增長潛力的開發項目，並專注於開發高質量及以客為主的產品。此外，本集團擁有一支經驗豐富的管理團隊，以確保開發符合中國政府的城市更新政策，並以適時及具成本效益的方式促進優質開發項目的發展。

中國房地產市場的進入壁壘

中國物業市場的幾個主要進入壁壘為：購地限制、品牌聲譽、資訊不對稱、高資本承擔、收緊的監管限制。首先，主要城市的新土地供應有限，因為現有開發商已在市場黃金地段購得土地。因此新開發商在物業市場中的競爭更為困難。其次，現有開發商對其產品及聲譽已獲消費者相當的認可。比如，人們偏好選擇其所熟悉的頂級開發商開發的住宅項目。然而，新開發商需要更多時間方能建立起其聲譽。第三，每個地區都有其習俗及傳統。在中國不同城市，住宅物業的目標人群有所不同。新進入市場的開發商將需要更多時間來收集相關資料並適應不同市場。第四，在物業開發過程中，為購買土地及為勞動力、材料及建築機器提供資金，需要承受高的資本承擔。最後，中國的中央及地方政府均已發佈各種限制性政策以監管房地產市場，這可能會減低對物業的需求並增加開發商的財務負擔。

威脅及挑戰

中國主要城市中供發展的土地日益稀少。預期未來數年新建住宅樓宇的供應量會減少。廣東省收緊房地產市場的政策以及房地產售價受限，對發展商資金鏈構成影響。融資成本上漲亦對依賴槓桿的週轉模式造成影響。

未來機遇

中國的名義本地生產總值於2016年至2021年間穩定增長，政府致力支持新興產業的增長。上升趨勢預期會持續，而此可持續經濟擴張將使房地產市場的基礎需求得益。

粵港澳大灣區發展規劃綱要於2019年2月發表，旨在結合粵港澳三地的長處，並進一步深化及擴闊三地合作，促進區內深化融合，並推廣經協調的地區經濟發展。預期到2035年時，大灣區的經濟制度及發展模式主要由創新所支持，並因其大幅增長的經濟及技術長處，國際競爭力及影響力亦會得到進一步加強。

由於經濟優勢與房地產市場正在改善，東莞及惠州的新商品住宅物業的需求包含基本及投資需求。

中國經選定地區及城市的房地產市場

廣東省

廣東省位於中國南部地區，土地總面積179,700平方公里。其下設21個地級區，又細分為20個直轄縣級市。歷史上，廣東充當通往中國門戶的角色。

過去六年，廣東省城市化比率穩步上升，2021年達到74.6%。2016年至2021年，廣東省名義國內生產總值以9.0%的複合年增長率穩步增長，2021年達至人民幣124,370億元。然而，2017年至2020年，實際國內生產總值增長率放緩，2020年受疫情不利影響甚至降至2.3%。由於疫情好轉，2021年廣東省實際國內生產總值增長率回升至8.0%。

受春節假期及深圳、東莞等城市的短期封城以進行多輪強制新冠病毒檢測，2022年第一季度廣東省實際本地生產總值增長率放緩至3.3%。於2022年第一季度，東莞及惠州商品住宅物業銷售整體樓面總面積均出現下滑，分別下跌至516,951平方米及1,067,153平方米。值得注意的是，僅部分地區的封鎖時間相對較短，東莞及惠州的商品住宅物業銷售整體樓面總面積於2022年第二季度回升至542,045平方米及1,536,764平方米。另一方面，東莞及惠州的平均住宅售價保持穩定，於2022年第二季度分別達每平方米人民幣30,724元及人民幣12,872元。

東莞

近年來，東莞的經濟持續快速增長。由2016年至2021年，東莞的名義本地生產總值每年以複合年增長率9.7%增長。於2021年，該市的名義本地生產總值約為人民幣10,860億元。城市人均可支配收入達到人民幣63,740元，相比上年增長8.1%。固定資產投資由2016年的約人民幣1,560億元增加至2021年的約人民幣2,600億元，複合年增長率為10.8%。東莞經濟的穩定增長主要由持續發展的服務業所支持。於2020年第一季度，東莞經濟受到疫情的重創。由於疫情受到控制及政府支援，東莞經濟於2020年接下來的季度反彈，儘管疫情造成不利影響，本地生產總值於2021年取得正增長。於2022年上半年，東莞的名義本地生產總值達到人民幣5,180億元。

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
名義本地生產總值*(人民幣十億元)*	683	758	828	948	965	1,086	518	9.7%
實際本地生產總值增長*(%)*	8.1	8.1	7.4	7.4	1.1	8.2	1.6	不適用
人均本地生產總值*(人民幣元)*	82,682	91,329	98,939	112,507	92,200	103,284	不適用	4.6%
常居人口*(百萬人)*	8.26	8.34	8.39	8.46	10.47	10.54	不適用	5.0%
固定資產投資*(人民幣十億元)*	156	171	181	213	240	260	不適用	10.8%
外商直接投資*(十億美元)*	3.93	1.72	1.36	1.28	1.15	1.48	不適用	-17.8%
城市化比率*(%)*	89.1	89.9	91.0	92.1	92.15	92.24	不適用	不適用
城市人均可支配收入*(人民幣元)*	43,096	46,739	50,721	55,156	58,052	63,740	不適用	8.1%

附註： 不適用指不適用或不詳。

於2020年與人口及城市化相關的數字來自第七次全國人口普查的統計公報，與其他年份的數字相比，可能會出現重大差異。

2020年人均本地生產總值由名義本地生產總值除以常居人口計算，而其他年份人均本地生產總值直接來自於統計公報。

資料來源： 東莞統計年鑑、東莞第七次全國人口普查公報、戴德梁行

近年來，東莞的住宅房地產市場經歷穩定增長。根據中國房地產指數系統(「**中國房地產指數系統**」)的數據，東莞的房地產投資由2016年的約人民幣640億元增加至2021年的人民幣970億元，複合年增長率為8.7%。東莞的商品住宅物業投資由2017年的約人民幣510億元增加至2020年的約人民幣640億元，複合年增長率為7.7%。

東莞新建商品住宅物業的需求由基本住房及投資需求帶動。已售商品住宅物業整體樓面總面積自2016年起經歷下跌，於2019年又有所上升，而平均銷售價格由2016年的每平方米人民幣13,753元顯著上升至2021年的每平方米人民幣27,570元，複合年增長率為14.9%。然而，如上文所述，中央及地方政府已經對住宅物業市場發佈各種限制性政策及法規。從長遠來看，該等政策對支援東莞房地產市場的穩定及健康發展發揮重要作用。於2022年上半年，東莞的房地產投資達到人民幣418億元。

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
房地產投資*(人民幣十億元)*	64	70	74	80	87	97	41.8	8.7%
商品住宅物業投資*(人民幣十億元)*	不適用	51	53	57	64	不適用	不適用	7.7%*
已竣工商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*	不適用	3.6	2.5	1.8	1.6	3.0	不適用	-3.5%**
在建中商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*	不適用	32	31	29	31	45	不適用	8.6%**
已售商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*	9.0	5.6	5.1	5.5	7.4	4.8	1.1	-11.8%
商品住宅物業總銷售額*(人民幣十億元)*	123	93	92	110	179	132	32	1.4%
商品住宅物業平均售價*(每平方米人民幣元)*	13,753	16,527	17,868	20,058	24,212	27,570	29,659	14.9%

附註： 不適用指不適用或不詳。

* 2017年至2020年的複合年增長率

** 2017年至2021年的複合年增長率

資料來源： 東莞統計年鑑、中國房地產指數系統、戴德梁行

惠州

近年來，惠州的經濟保持穩定增長。由2016年至2021年，惠州的名義本地生產總值以7.9%的複合年增長率穩步增長。於2021年，該市的地區本地生產總值約為人民幣4,980億元，同年的實際本地生產總值增長率為10.1%。城市人均可支配收入由2016年的約人民幣33,213元增加到2021年的約人民幣49,243元，複合年增長率為8.2%。固定資產投資由2016年的人民幣2,040億元增加至2021年的人民幣3,750億元，複合年增長率為12.9%。儘管疫情對惠州經濟產生不利影響，2020年下半年疫情受到控制，而惠州的名義本地生產總值於2021年仍取得正增長。

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
名義本地生產總值*(人民幣十億元)*	341	383	410	418	422	498	241	7.9%
實際本地生產總值增長*(%)*	8.2	7.6	6.0	4.2	1.5	10.1	3.6	不適用
人均本地生產總值*(人民幣元)*	71,605	80,205	85,418	86,043	69,864	82,113	不適用	2.8%
常居人口*(百萬人)*	4.78	4.78	4.83	4.88	6.04	6.07	不適用	4.9%
固定資產投資*(人民幣十億元)*	204	223	230	265	308	375	不適用	12.9%
外商直接投資*(十億美元)*	1.14	1.14	0.96	0.93	0.81	1.15	不適用	0.2%
城市化比率*(%)*	69.05	69.55	70.76	72.12	72.8	72.9	不適用	不適用
城市人均可支配收入*(人民幣元)*	33,213	36,608	39,574	42,999	45,475	49,243	不適用	8.2%

附註： 不適用指不適用或不詳。

於2020年與人口及城市化相關的數字來自第七次全國人口普查的統計公報，與其他年份的數字相比，可能會出現重大差異。

2020年人均本地生產總值由名義本地生產總值除以常居人口計算，而其他年份人均本地生產總值直接來自於統計公報。

資料來源： 惠州統計年鑑、惠州第七次全國人口普查公報、戴德梁行

近年來，惠州的住宅房地產市場經歷穩定增長。根據中國房地產指數系統的數據，惠州的房地產投資由2016年的人民幣750億元增加至2021年的人民幣1,320億元，複合年增長率為12.0%。惠州的商品住宅物業投資由2017年的約人民幣730億元增加至2020年的約人民幣1,010億元，複合年增長率為11.7%。

惠州新建商品住宅物業的需求由基本住房及投資需求帶動。已售商品住宅物業整體樓面總面積於2.9百萬平方米至16.5百萬平方米之間波動，而平均銷售價格由2016年的每平方米人民幣7,916元顯著上升至2021年的每平方米人民幣10,784元，複合年增長率為6.4%。然而，如前文所述，中央及地方政府已經對住宅物業市場發佈各種限制性政策及法規。從長遠來看，該等政策對支援惠州房地產市場的穩定及健康發展發揮重要作用。於2022年上半年，惠州的房地產投資達到人民幣540億元。

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
房地產投資*(人民幣十億元)*.....	75	88	98	115	125	132	54	12.0%
商品住宅物業投資*(人民幣十億元)*.	不適用	73	81	96	101	不適用	不適用	11.7%*
已竣工商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*.....	不適用	不適用	3.9	5.2	5.2	不適用	不適用	14.7%**
在建中商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*.....	不適用	59	61	72	79	不適用	不適用	10.1%*
已售商品住宅物業整體樓面總面積*(百萬平方米)*.....	5.4	3.4	2.9	13.7	16.5	10.3	2.6	14.0%
商品住宅物業總銷售額*(人民幣十億元)*.....	42	34	32	137	182	117	31	22.8%
商品住宅物業平均售價*(每平方米人民幣元)*.....	7,916	10,151	10,804	10,070	11,000	10,784	12,099	6.4%

附註： 不適用指不適用或不詳。
就「已售商品住宅物業整體樓面總面積」的數據而言，2016年至2018年的數據僅涵蓋惠城區，而2019年及2020年的數據則涵蓋整個惠州市。
* 2017年至2020年複合年增長率
** 2018年至2020年複合年增長率
資料來源： 惠州統計年鑑、中國房地產指數系統、戴德梁行

佛山

佛山經濟近年持續快速增長。由2016年至2021年，佛山名義本地生產總值每年以7.1%複合年增長率增長。2021年全市地區本地生產總值約為人民幣12,160億元。於2021年，城市人均可支配收入達人民幣62,842元，複合年增長率為7.8%。固定資產投資由2016年的約人民幣3,510億元增至2021年的約人民幣5,160億元，複合年增長率為8.0%。於2020年第一季度，佛山經濟受到疫情衝擊。隨著疫情得到控制以及在政府的支持下，佛山經濟於2020年隨後的幾個季度反彈，儘管受到疫情導致的不利影響，2020年本地生產總值仍保持正增長。根據佛山市國土空間總體規劃(2020-2035年)，佛山市計劃興建一個4F級珠三角樞紐機場(廣州新機場)、佛山西站及佛山新高鐵站。新機場及高鐵站的建築工程已於2022年展開，並預期於「十四五規劃」期內完成。經濟指標如下：

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
名義本地生產總值*(人民幣十億元)*.	863	955	994	1,075	1,082	1,216	575	7.1%
實際本地生產總值增長.....	8.3	8.5	6.3	6.9	1.6	8.3	2.8	不適用

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
人均本地生產總值*(人民幣元)*.....	115,684	124,674	125,664	131,775	113,871	126,465	不適用	1.8%
常居人口*(百萬人)*.....	7.46	7.66	7.91	8.16	9.50	9.61	不適用	5.2%
固定資產投資*(人民幣十億元)*.....	351	427	451	475	479	516	不適用	8.0%
外商直接投資*(十億美元)*.....	1.47	1.62	0.69	0.74	0.67	0.52	不適用	-18.8%
城市化比率*(%)*.....	95.0	95.0	95.0	95.0	95.2	95.2	不適用	不適用
城市人均可支配收入*(人民幣元)* ...	43,120	46,849	50,737	55,233	57,445	62,842	不適用	7.8%

*附註：*不適用指不適用或不詳。
於2020年與人口及城市化相關的數字來自第七次全國人口普查的統計公報，與其他年份的數字相比，可能會出現重大差異。
2020年人均本地生產總值由名義本地生產總值除以常居人口計算，而其他年份人均本地生產總值直接來自於統計公報。
資料來源： 佛山統計年鑑、佛山第七次全國人口普查公報、戴德梁行

佛山住宅物業市場近年穩步增長。根據中國房地產指數系統，佛山物業投資由2016年的人民幣1,230億元增至2021年的人民幣2,340億元，複合年增長率為13.8%。佛山商品住宅物業投資由2016年的約人民幣860億元增至2021年的約人民幣1,810億元，複合年增長率為16.0%。

佛山對新商品住宅物業的需求是由基本住房及投資需求驅動。已售商品住宅物業整體樓面總面積自2016年起下跌，於2016年至2021年間，由19.1百萬平方米跌至11.2百萬平方米。相反，平均售價由2016年的每平方米人民幣9,520元明顯上升至2021年的每平方米人民幣18,265元，複合年增長率為13.9%。然而，如上所述，國家及地方政府均已發佈各種住宅物業市場限制性政策及法規。長遠而言，該等政策對支持佛山房地產市場穩定健康發展具有重要作用。於2022年上半年，佛山的房地產投資達到人民幣1,020億元。

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年上半年	2016年至2021年的複合年增長率
房地產投資*(人民幣十億元)*.....	123	145	201	215	229	234	102	13.8%
商品住宅物業投資*(人民幣十億元)* .	86	102	148	153	171	181	79	16.0%
竣工商品住宅物業整體樓面總面積 *(百萬平方米)*	不適用	5.0	3.7	4.1	2.7	2.9	1.6	-12.5%*
在建商品住宅物業整體樓面總面積 *(百萬平方米)*	49	58	66	66	66	64	53	5.4%
已售商品住宅物業整體樓面總面積 *(百萬平方米)*	19.1	12.1	14.7	11.8	12.8	11.2	3.8	-10.1%
商品住宅物業總銷售額 *(人民幣十億元)*	182	122	159	140	197	205	68.8	2.4%
商品住宅物業平均售價 *(每平方米人民幣元)*.....	9,520	10,061	10,763	13,282	15,414	18,265	18,172	13.9%

附註： 不適用指不適用或不詳。
* 2017年至2021年的複合年增長率
資料來源： 佛山統計年鑑、中國房地產指數系統、戴德梁行

與本集團相關的市場競爭

東莞住宅物業市場的競爭格局

下表為摘錄自中國房地產指數系統的物業發展商百強排名，按2021年已售合約總樓面面積排名前五名的東莞上市房地產開發商，以供參考：

排名	物業發展商名稱	銷售面積	合約銷售額	佔東莞總銷售面積百分比
		(平方米)	*(人民幣十億元)*	**(%)**
1.....	碧桂園控股有限公司	674,729	16,472	10.7%
2.....	萬科企業股份有限公司	649,800	20,361	10.3%
3.....	保利發展控股集團股份有限公司	538,875	16,282	8.5%
4.....	金地(集團)股份有限公司	338,521	8,384	5.4%
5.....	佳兆業集團控股有限公司	319,206	8,463	5.0%

碧桂園控股有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1992年，總部位於佛山。

萬科企業股份有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1984年，總部位於深圳。

保利發展控股集團股份有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1992年，總部位於廣州。

金地(集團)股份有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1988年，總部位於深圳。

佳兆業集團控股有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1999年，總部位於深圳。

資料來源：中國房地產指數系統、戴德梁行

惠州住宅物業市場的競爭格局

下表為摘錄自中國房地產指數系統的物業發展商百強排名，按2021年已售合約總樓面面積排名前五名的惠州上市房地產開發商，以供參考：

排名	物業發展商名稱	銷售面積	合約銷售額	佔惠州總銷售面積百分比
		(平方米)	*(人民幣十億元)*	**(%)**
1.....	碧桂園控股有限公司	970,476	11,639	8.5%
2.....	佳兆業集團控股有限公司	569,839	4,771	5.0%
3.....	龍光集團有限公司	407,944	4,486	3.6%
4.....	萬科企業股份有限公司	358,105	4,633	3.1%
5.....	保利發展控股集團股份有限公司	232,930	2,877	2.0%

碧桂園控股有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1992年，總部位於佛山。

佳兆業集團控股有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1999年，總部位於深圳。

龍光集團有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1996年，總部位於深圳。

萬科企業股份有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1984年，總部位於深圳。

保利發展控股集團股份有限公司是一家上市中國住宅物業發展商，成立於1992年，總部位於廣州。

資料來源： 中國房地產指數系統、戴德梁行

原材料歷史價格趨勢

儘管建築行業的年薪及土地銷售價格於最近幾年內都在增長，水泥及鋼材的價格則顯示出更大的波動性。由於銷售價格依賴於市場，開發商可能不能夠立即將任何材料成本的增幅轉嫁予消費者。

自2018年至2021年中國的建築行業年平均薪資、平均地價、建築材料行業生產商的採購價格指數、水泥及鋼材價格指數行業生產商載列如下：

	2018年	2019年	2020年	2021年
建築行業年平均薪資*(人民幣元)* ...	50,879	54,167	57,309	不適用
平均地價*(每平方米人民幣元)*.....	5,509	5,696	6,762	不適用
建築材料行業生產商採購價格指數 .	110.5	104.2	100.5	不適用
中國鋼鐵價格指數(「**中國鋼鐵價格指數**」).....	107.1	106.1	124.5	131.7

附註： 不適用指不適用或不詳。

資料來源： 國家統計局及中國鋼鐵工業協會、戴德梁行(有關中國鋼鐵價格指數)

根據中國鋼鐵價格指數(「**中國鋼鐵價格指數**」)，中國鋼鐵價格於2018年至2021年呈上升趨勢，期內由107.1升至131.7。以下載列於2018年至2021年間中國鋼鐵價格指數的詳情：

根據www.Ccement.com(「**水泥網**」)，於2021年3月31日，中國水泥價格指數(「**中國水泥價格指數**」)為149.2，於2022年5月31日已升至159.1，出現上升趨勢。於此期間，中國水泥價格指數於139.3至213.7間波動，反映中國水泥價格本質上波動。

監管概覽

本節載列影響我們於中國的業務活動的最重要的中國法律及法規之概要。

有關外商投資的法規

總則

於中國設立、經營及管理公司主要受於1993年12月29日頒佈及於2018年10月26日最後修訂的《中華人民共和國公司法》(或《公司法》)規管，該法同時適用於中國內資公司及外商投資公司。

中國全國人民代表大會(或全國人大)於2019年3月15日採納，並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》(或《外商投資法》)，以及國務院於2019年12月26日採納，並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》(或《實施條例》)取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及彼等的實施條例。《外商投資法》及其《實施條例》規定，外商投資管理應當採用准入前國民待遇及負面清單制度，其中「准入前國民待遇」是指於市場准入階段給予外國投資者及其投資的待遇不遜於該等給予境內投資者及其投資者，而「負面清單」是指對外商投資准入特定領域或行業的特殊行政措施。負面清單以外的外商投資將獲授予國民待遇。外國投資者不得投資於負面清單中指定的禁止投資領域，而投資於限制投資領域的外國投資者，應符合股權、高級管理人員等方面的特殊要求。同時，相關政府主管部門將根據國民經濟及社會發展的需要，制定鼓勵外商投資的產業目錄，列出鼓勵及引導外國投資者進行投資的具體行業、領域及地區。規管外國投資者於中國的投資活動的當前行業准入要求分為兩類，即於2021年12月27日頒佈並於2022年1月1日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(或《2021年負

面清單》)及於2022年10月26日頒佈及於2023年1月1日生效的《鼓勵外商投資產業目錄(2022年版)》(或《2022年鼓勵產業目錄》),兩者均由國家發展和改革委員會(或國家發改委)及商務部頒佈。除非受到其他中國法律的特定限制,否則上述兩類行業中未列出的行業一般被視為「允許」外商投資。房地產發展並未列入2021年負面清單,故其應按照對境內及外商投資的平等待遇原則進行管理。根據《實施條例》,外商投資企業的註冊事宜應由國家市場監管總局(或市場監管總局)或其授權的地方分支機構辦理。

根據《外商投資法》及《實施條例》以及由商務部及市場監管總局聯合頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》,應建立外商投資信息報告制度,而外國投資者或外商投資企業應向政府的主管商務部門匯報投資信息。此外,商務部應建立外商投資信息報告制度,及時接收及處理市場監管行政機關轉發的投資信息及部門間共享信息。外國投資者或外商投資企業應透過提交初步報告、變更報告、撤銷註冊報告及年度報告等方式匯報投資信息。

此外,外商投資法規定,根據實施《外商投資法》前的以往規管外商投資的法律成立的外商投資企業可於《外商投資法》實施五年內維持彼等的架構及企業管治。《實施條例》進一步澄清,該等於《外商投資法》實施前成立的外商投資企業可根據《公司法》或《合夥企業法》調整彼等的組織形式或組織架構,或於《外商投資法》實施後五年內維持彼等目前的架構及企業管治。

外商投資房地產行業

商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局(或國家工商總局)及國家外匯管理局於2006年7月11日聯合頒佈並於2015年8月19日修訂的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(或《意見》)規定:(i)允許在中國設立外商投資企業的外國

組織及個人投資及購買非自用房地產；(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其投資總額的50%；(iii)於悉數支付所有地價後，房地產外商投資企業(或房地產外資企業)可申請一般外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓及項目轉讓，以及外國投資者收購境內房地產企業，須經商務主管部門及其他部門審批；及(v)外國投資者於收購從事房地產行業的境內房地產企業或中外合資企業的任何股權時，須以自有資金一次性支付代價。

商務部於2006年8月14日頒佈的《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》不僅重申《意見》所訂明有關外商投資房地產行業的相關條文，亦載列房地產外資企業作為外商投資企業的定義，該企業就上述項目進行各類建築物(如普通住宅、公寓及別墅、酒店(餐廳)、度假村、辦公大樓、會議中心、商業設施及主題公園)的建築及營運，或承接土地或整幅地皮的開發。

商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局於2015年8月19日聯合頒佈的《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》已修訂《意見》所規定有關外國組織及個人購買房地產外資企業及物業的若干政策：(i)房地產外資企業的註冊資本規定須遵守於1987年1月1日頒佈的《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》的條文；及(ii)於申請境內或境外貸款或外匯貸款結算前悉數支付房地產外資企業註冊資本的規定已取消。

商務部及國家外匯管理局於2007年5月23日聯合頒佈並於2015年10月28日修訂的《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》規定(i)應嚴格控制外商投資於與高檔物業有關的中國房地產行業；(ii)於取得成立房地產外資企業的批准前，應取得土地使用權證及房屋所有權證，或就上述證書訂立合約；(iii)嚴格控制以返程投資方式收購或投資境內房地產企業。外國投資者不得取得境內企業的控制權以規避與

房地產外資企業有關的批准流程；(iv)中方不得明確或隱含地就分配固定回報予房地產外資企業的任何一方提供任何保證；(v)經地方審批機關批准註冊成立的房地產外資企業應及時向商務部備案；及(vi)外匯管理機關及指定外匯銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合檢查的房地產外資企業，不得辦理資本項目結售匯手續。

有關境外上市的法規

於2023年2月17日，經國務院批准，中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(「**境外上市辦法**」)及五項配套指引，將於2023年3月31日生效。境外上市辦法將全面完善和改革有關中國境內企業境外發行證券和上市的現有監管制度，通過採用備案監管制度監管中國境內企業證券直接和間接在境外發行上市。

根據境外上市辦法，(1)尋求直接或間接在海外發售或上市證券的中國境內企業，需向中國證監會履行備案手續並報告相關信息；境內企業未能完成備案手續或於其備案文件中載有虛假陳述、誤導性陳述或重大遺漏，該境內企業可能會面臨行政處罰，而其控股股東、實際控制人、直接負責人及其他直接責任人亦可能會面臨行政處罰；(2)倘發行人同時滿足下列條件，境外發售及上市將被釐定為境內企業間接境外發售及上市：(i)發行人境內經營實體最近一個會計年度的任何總資產、淨資產、收入或利潤佔發

行人同期的經審核綜合財務報表相應數目的50%以上；及(ii)其主要經營活動於中國境內進行或其主要營業地點位於中國境內或發行人負責營運及管理的高級管理人員大部分為中國公民或於中國定居；及(3)當境內企業尋求於海外市場間接發售及上市證券，發行人需指定主要境內經營實體負責向中國證監會辦理全部備案手續，而當發行人申請於海外市場首次公開發售或上市，發行人需於提出該申請後三個營業日內向中國證監會備案。

於同日，中國證監會亦就發佈境外上市辦法舉行新聞發佈會，並發佈《關於境內企業境外發行上市備案管理安排的通知》，澄清(其中包括)；(1)於境外上市辦法生效之日，已提交有效境外發行上市申請但尚未獲得境外監管機構或證券交易所批准的境內公司，可合理安排向中國證監會提交備案申請的時間，並必須在境外發行上市完成前完成備案；及(2)於境外上市辦法生效日期前已取得境外監管機構或證券交易所批准(如完成香港市場聆訊或完成美國市場登記)但尚未完成間接境外上市的境內企業將獲授六個月過渡期(即2023年3月31日至2023年9月30日)；倘境內企業未能於該六個月過渡期內完成境外上市，彼等須根據境外上市辦法向中國證監會備案。

有關房地產發展企業的法規

成立房地產發展企業

根據於1994年7月5日頒佈並分別於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(或《城市房地產管理法》)，房地產發展企業是指以營利為目的從事房地產發展及營運的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並分別於2011年1月8日、2018年3月19日、2019年3月24日、2020年3月27日及2020年11月29日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(或《開發條例》)，除相關法律及法規中規定成立企業的條件外，成立房地產發展企業亦須符合以下條件：(i)註冊資本不得低於人民幣1百萬元；(ii)企業須聘用不少於四(4)名房地產及建築工程領域的全職合資格技術人員及不少於兩(2)名合資格全職會計師。主管地方政府可根據當地情況就上述條件制定更嚴格的要求。

國務院於2009年5月25日頒佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》將保障性住房及普通商品住房的最低資本金要求由35%下調至20%，而其他房地產項目的最低資本金要求則下調至30%。根據國務院於2015年9月9日頒佈的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例仍維持於20%，而其他房地產項目的最低資本金比例已由30%下調至25%。

資質

根據《開發條例》，房地產發展企業應自獲得營業執照之日起30天內，到登記機構所在地的房地產發展主管機關提交相關文件備案。房地產發展主管機關應當根據房地產企業的資產、專業技術人員及行業成就等，對備案的房地產發展企業核定資質等級。房地產發展企業應承接經核證符合資質等級的房地產發展項目。

根據於1993年11月16日頒佈並分別於2000年3月29日、2015年5月4日、2018年12月22日及2022年3月2日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(或《第77號通知》)，房地產發展企業應根據企業資質等級申請的規定申請批准。房地產發展企業根據彼等的財務狀況、房地產發展業務經驗、建築質量、專員人員及質量控制系統等劃分為兩個資質等級：一級及二級。根據《第77號通知》，各類資質等級的企業應從事批准經營範圍內的房地產發展項目，不得承接任何超出其企業資質等級批准範圍以外的工作。

有關土地使用權的法規

全國人大常務委員會(或全國人大常委會)於1986年6月25日頒佈並於2019年8月26日最後修訂的《中華人民共和國土地管理法》允許有償轉讓土地使用權。根據國務院於1990年5月19日頒佈並於2020年11月29日修訂的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(或《出讓和轉讓條例》)，採納國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者必須向國家支付地價，作為在一定期限內出讓土地使用權的代價，而取得土

地使用權的土地使用者可在使用期限內轉讓、出租、抵押或以其他商業方式利用土地。根據《出讓和轉讓條例》及《城市房地產管理法》，地方土地管理機關可與土地使用者訂立出讓合約，以出讓土地使用權。土地使用者須按照出讓合約的規定支付地價。於悉數支付地價後，土地使用者須向土地行政機關登記，並取得土地使用權證，以證明獲取土地使用權。

根據全國人大頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，住宅物業的建設用地使用權期限屆滿後自動續期。續期費用的支付、減免或豁免應根據法律及行政法規的規定辦理。非住宅物業的建設用地使用權年期須根據法律規定於屆滿時續期。

根據國土資源部於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》，商業用途、旅遊、娛樂及商品房發展用地須以招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。根據國土資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(或《土地出讓規定》)，倘若干土地的指定用途屬於商業用途範圍(如工業、商業、旅遊、娛樂及商品房等)，或倘同一地塊有兩名或以上意向用地者，則須透過競爭程序出讓土地使用權。《土地出讓規定》，亦提供多項措施，以確保該等作商業用途的土地使用權的出讓乃根據公開、公平、公正及真誠原則進行。

國土資源部於2003年6月11日頒佈的《協議出讓國有土地使用權規定》規管協議出讓土地使用權。倘僅有一家實體有意收購該土地，則土地使用權(不包括作商業用途(包括商業、旅遊、娛樂及住宅商品物業)的土地使用權)可以協議方式出讓。倘兩個或以上實體有意獲得出讓土地使用權，則有關土地使用權可透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出。

根據《城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產發展的企業，必須按照出讓合約訂定的土地使用和建設期限開發土地。倘於合約訂明的動工日期起計一年內尚未動工，則可能按不超過出讓土地使用權總費用20%的比率徵收閒置土地費。倘於兩年內仍未動工，則土地使用權可無償收回，惟因不可抗力、政府或相關政府部門的行為或動工所需的前期工程而延遲動工則除外。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》，倘(i)任何國有建築用地的土地使用權持有人於國有建築用地有償使用合約或土地劃撥決定書所協定及規定的施工日期起計一年內仍未動工開發；或(ii)國有土地的發展及建設暫停一年，且其開發面積佔總開發面積不足三分之一或其實際投資佔投資總額不足25%，則該土地應釐定為閒置土地。除因政府行為或自然災害等不可抗力導致施工延誤外，土地行政機關應當與國有建築用地使用權持有人協商，選擇《閒置土地處置辦法》規定的處置方式。

有關城市更新項目的法規

根據廣東省國土資源廳2018年4月4日頒佈並實施的《深入推進「三舊」改造工作實施意見》(「**三舊改造**」)，地方政府應準確標注土地圖，建立改造數據庫，並認真審查所選土地是否符合改造標準。市政府應將調整後的三舊改造資料庫上傳至省國土資源技術中心備案。省政府將「三舊改造」的徵收和形式審查權下放予市級政府。根據廣東省人

民政府於2021年3月1日頒佈並實施的《廣東省舊城鎮舊廠房舊村莊改造管理辦法》，政府、原業主及其他單位可視為實施「三舊改造」的實施機構。除另有規定外，倘原業主或大部分原業主為國有企業、集體經濟組織或其他公有經濟部門，應以公開招標、上市等轉型方式選擇彼等的執行夥伴。

根據東莞市人民政府於2009年12月16日頒佈並於2014年1月24日修訂的《東莞市「三舊」改造實施細則(試行)》，舊城鎮、舊村莊、舊廠房的綜合改造、功能改變或拆除重建，可分為四種類型：政府主導、社會資金參與改造、集體經濟組織自行改造、原土地使用權人自行改造。而根據《東莞市「三舊」改造實施細則(試行)》，市「三舊」改造領導小組負責協調全市三舊改造工作，並解決三舊改造中的重大問題。區主管部門應編製片區規劃方案，更新方案經市主管部門批准後，由區政府牽頭實施改造方案。在批地程序方面，在民間資本參與模式下，無論是認定改造主體還是取得土地使用權，至少要有公開招標、上市等轉型方式；在集體經濟組織改造或原土地使用者模式下，可通過與政府簽訂協議的方式將土地出讓予改造機構；而於政府主導改造模式下，必須通過招標、拍賣或上市出讓程序批出土地。

有關建築項目的法規

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》，應就土地規劃及使用從城市規劃機關取得建設用地規劃許可證。根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並分別於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》，在城鄉規劃區內建設任何構築物、固定裝置、道路、管道或其他工程項目，必須向主管城鄉規劃政府機關取得建設工程規劃許可證。

根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈並分別於2001年7月4日、2014年6月25日、2018年9月28日及2021 年3月30日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，於取得建設工程規劃許可證後，除若干例外情況外，建築企業須向縣級或以上地方人民政府轄下建設主管機關申請建築工程施工許可證。

根據建設部於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》及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，建築項目竣工後，建築企業必須向項目所在縣級或以上的主管政府部門提交申請，申請建築物竣工驗收及備案，並取得建設項目竣工驗收備案表。

有關環境保護、工作安全及防火的法規

根據全國人大常委會於1989年12月26日頒佈並於2014年4月24日修訂的《中華人民共和國環境保護法》，排放污染物的公共機構以及其他生產商及業務營運商須採取措施，防止及控制在生產、建築或其他活動中產生的廢氣、廢水、廢渣、醫療廢物、粉塵、惡臭氣體、放射性物質、噪聲、振動、光幅射及電磁波幅射等環境的污染和危害。排放污染物的企業及公共機構須建立環境保護責任制度，訂明負責人及相關人員的責任。

根據全國人大常委會於2002年10月28日頒佈並分別於2016年7月2日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》及前環境保護部於2009年1月16日頒佈並於2009年3月1日生效的《建設項目環境影響評價文件分級審批規定》，國家根據建築項目對環境影響的嚴重程度，對建築項目的環境影響評價實行分類管理。倘環境影響可能

重大，則須就環境影響作出全面評估報告；倘環境影響可能較為溫和，須就環境影響作出分析或特定評估報告；倘環境影響可能非常小，以致毋須就環境影響進行評估，則須就環境影響填寫登記表。環境影響評價文件經主管行政部門批准前，不得開展建築工程。

根據國務院於1998年11月29日頒佈並於2017年7月16日修訂的《建設項目環境保護管理條例》以及前環境保護部於2017年11月20日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》，倘建築項目需要配套環保設施，則該等設施須與項目的主要部分同時設計、建築及投入運作。編製環境影響報告書或者環境影響報告表的建設項目竣工後，項目擁有人應當按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準及程序，對建築的配套環保設施進行驗收。建築的配套環保設施通過驗收後，該建築項目方可投入生產或使用。未進行驗收或未通過驗收的設施不得投入生產或使用。

根據相關建築安全法律及法規，包括全國人大常委會於2002年6月29日頒佈並分別於2009年8月27日、2014年8月31日及2021年6月10日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，生產經營業務實體必須制定安全生產目標及措施，有計劃及有系統地改善工人的工作環境及條件，亦必須設立安全生產保障計劃，以實施安全生產工作責任制。此外，生產經營業務實體必須安排工作安全培訓，並為員工提供符合國家或行業標準的防護設備。

根據國家安全生產監督管理總局於2010年12月14日頒佈並於2015年4月2日修訂的《建設項目安全設施「三同時」監督管理辦法》(或《建設項目安全設施管理辦法》)，生產經營業務實體負責建設項目安全設施的建築。「建設項目安全設施」是指生產經營業務實體在生產經營活動中，為預防工作安全事故而使用的所有器械、設施、裝置、固定裝置、

建築物及其他技術措施。安全設施必須與建築項目的主要部分同時設計、建設及投入生產及使用。此外，《建設項目安全設施管理辦法》規定，對於《建設項目安全設施管理辦法》中特別規定的建築項目，對建築項目的安全條件進行的全面研究及預先評估須由合資格的安全評估機構進行。

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並分別於2008年10月28日、2019年4月23日及2021年4月29日修訂的《中華人民共和國消防法》，建築項目的消防設計必須符合國家建築項目的消防技術標準。設計、建築、項目監督及其他實體依法對消防設計質量及施工質量負責。倘國務院轄下住房和城鄉建設機關要求對已建成的建築項目提出消防最終驗收申請，建築單位應向住房和城鄉建設機關提出申請。除上述規定以外的建築項目，建築單位須在最終驗收後向住房和城鄉建設機關報告備案，而住房和城鄉建設機關應進行抽查。

有關房地產銷售的法規

根據建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》(或《銷售辦法》)，商品房的銷售包括落成後現售及預售。

商品房預售

任何商品房預售須根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(或《預售辦法》)進行。根據《預售辦法》，任何商品房預售須辦理若干手續。倘房地產企業有意預售商品房並向有關發展機關辦理必要的預售登記，則須取得預售商品房許可證。根據《預售辦法》及《城市房地產管理法》，預售商品房所得收入僅可用於相關項目的建築。

根據於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》(或《預售通知》)，就已取得預售許可證的任何商品房項目而言，物

業發展商須於10天內公佈所有持牌房屋及每套價格，並嚴格按照公佈價格出售。

有關預售所得款項監管及使用的辦法

國家級別的適用法律及法規

根據《預售通知》及城市房地產管理法，商品房預售所得款項全部由有關部門監督及管理，以確保所得款項用於相應項目的開發及建設。預售所得款項將根據施工進度分配，惟須預留足夠資金以確保項目竣工及交付。根據預售辦法，物業發展商可能被責令於規定期限內糾正任何不合規情況，並處以每個項目相當於其非法所得三倍但低於人民幣30,000元的罰款。

地方級別的相關法律及法規

根據《預售辦法》及《預售通知》，省、市及其他地方政府獲授權制定及監督預售資金的詳細規定的實施。

根據廣東省人民代表大會常務委員會於1998年7月頒佈並分別於2000年8月、2010年7月及2014年9月修訂的《廣東省商品房預售管理條例》(或《廣東條例》)，物業發展商預售商品房前，應當在項目所在地商業銀行開立商品房預售資金監管銀行賬戶。預售資金僅可按地方房地產登記處批准的金額用於購買建築材料、設備及支付施工進度費及稅項。買家須根據合約將預售商品房所得款項直接存入監管銀行賬戶，並須向物業發展商提供銀行存款以取得付款憑證。物業發展商可能被責令糾正任何不合規情況，並對非法使用的資金處以10%以上及20%以下的罰款。倘違反物業發展商的房地產開發資質，可予以降級或註銷。

根據東莞市建設局與東莞市房產管理局於2007年10月15日聯合頒佈的《東莞市商品房預售款監管工作制度》及東莞市住房和城鄉建設局與東莞市房產管理局於2018年8月23日聯合頒佈的《關於進一步加強我市商品房預售款收存管理的通知》，商品房預售款直接存入監管銀行賬戶。於建設完成前，預售所得款項僅可用於購買建築材料、設備及支付相關物業的施工進度費及稅項。未經相關政府部門批准，項目發展商不得將預售所得款項用於任何其他用途。物業發展商可能被責令糾正有關存入及使用預售資金的不合規情況，並對非法使用的資金處以10%以上及20%以下的罰款。根據東莞市住房和城鄉建設局於2019年5月15日頒佈的《關於進一步加強商品房預售款使用差異化管理的通知》，鑒於物業發展商的營運規模及其良好表現，預售所得款項的用途須受差異化監管模式(如A級、B級及C級)所規限。有足夠的募集資金留存監管賬戶，實行差異化的監管模式。根據東莞市住房和城鄉建設局於2022年11月3日頒佈的《關於進一步規範商品房預售資金收存和使用管理的通知》，項目發展商於監管銀行賬戶按規定比例預留預售所得款項後，方可提取及使用商品房預售所得款項，該預留比例乃根據項目施工進度釐定。

根據惠州市人民政府辦公室於2021年3月26日頒佈的《惠州市商品房預售資金監督管理辦法》(或《惠州辦法》)，預售商品房所得款項須直接存入監管銀行賬戶。於建設完成前，預售所得款項僅可用於購買建築材料、設備及支付相關物業的施工進度費及稅項。且根據施工進度，有充足的所得款項須保留在監管賬戶中。物業發展商可能被責令糾正有關存入及使用預售資金的不合規情況，並對非法使用的資金處以10 %以上及20%以下的罰款。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下列條件時方可進行竣工後銷售：(i)擬銷售竣工後房屋的物業發展商須持有企業法人營業執照及房地產開發資質證書；(ii)企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；(iii)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)商品房已竣工並已驗收合格；(v)原居民的搬遷已妥善解決；(vi)供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施及公共設施已準備就緒可供使用，或已訂明建設時間表及交付日期；及(vii)物業管理方案已完成。

根據國家發改委於2011年3月16日頒佈的《商品房銷售明碼標價規定》，任何房地產企業須就新建及二手商用物業清楚明確地標示售價。

有關房地產登記的法規

國務院於2014年11月24日頒佈並於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》規定如下：

- 國務院國土資源主管部門負責指導及監督國家的房地產登記工作；

- 房地產主管機關應建立統一的房地產登記賬簿，以記錄(包括但不限於)自然條件、房地產的所有權條件及權利限制等事項；

- 國務院國土資源主管部門會聯同有關部門建立統一的房地產登記信息基礎管理數據庫。各級房地產登記機關登記的資料應納入統一的基礎數據庫，以確保實時共享國家、省、市、縣級登記資料；及

- 任何權利人或利害關係人可申請查詢或複印房地產登記資料，而登記機關不得拒絕提供有關資料。對房地產登記信息有查詢的單位及個人，不得將該登記信息用於其他用途，且未經權利人同意，不得向社會公眾或他人披露該信息。

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》授權不動產登記機關於接納不動產登記申請後進行現場檢查，並載列有關不動產登記信息管理的法規。

有關租賃物業的法規

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》(或《新租賃法》)，房屋租賃當事人應當於租賃合約簽訂後三十(30)天內前往建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記手續。對不符合上述登記備案要求者，如於規定期限內未整改，對個人處以不多於人民幣1,000元罰款，對企業處以人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。根據《中華人民共和國民法典》，租賃合約的期限不得超過20年。

根據由最高人民法院於2009年7月30日頒佈並於2009年9月1日生效以及於2020年12月29日最後修訂並於2021年1月1日生效的《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，因租賃合同未根據法律及行政法規登記，當事人請求確認租賃合同無效的，人民法院概不受理。

有關房地產融資的法規

根據中國銀行業監督管理委員會(或中國銀監會)於2004年8月30日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》(或《指引》)，商業銀行不得向未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設項目規劃許可證或建築項目施工許可證的項目擁有人授出任

何形式的貸款。《指引》亦規定，銀行貸款僅適用於以自有資金對物業發展項目投資總額出資至少35%的房地產企業。此外，《指引》亦規定商業銀行於處理房地產發展貸款時須建立嚴格的貸款項目審批機制。

中國人民銀行及中國銀監會於2008年7月29日頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》規定如下：

- 禁止向房地產企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 以抵押方式取得的土地儲備貸款，應具有合法的土地使用權證，最高抵押率不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不得超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同協定的發展開展日期滿一年，或(ii)發展不足擬定項目三分之一，或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產企業，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 其禁止向閒置土地兩年或以上的房地產項目發放貸款；及
- 其禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

物業發展商借款標準及個人住房信貸管理有關規定

於2020年12月28日，中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會(「**銀保監會**」)發佈於2021年1月1日生效的《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》(「**聯合通知**」)，以加強房地產行業的財務規管。聯合通合規定，房地產貸款佔比及個人住房貸款佔比不得高於中國人民銀行和銀保監會釐定的房地產貸款佔比及個人住房貸款佔比上限，而開發性銀行和政策性銀行應進行必要變更以執行該規定。房地產貸

款集中度超過管理要求的銀行業金融機構，須制定於業務調整過渡期內逐步達到管理要求的調整方案。聯合通知並未提高個人住房貸款的利率，惟限制各商業銀行的個人住房貸款比例，是中國政府遏制房地產市場，維護房地產市場平穩健康發展所採取的管制措施。

有關限購、限貸的法規

中國房地產市場高度受政府政策及法規的約束。為遏制房價快速上漲及控制投機性需求，中國政府實施了一系列嚴格的限制措施，包括限購、限貸及限價。

東莞

根據東莞市住房和城鄉建設部及其他部門於2021年2月27日聯合頒佈的《關於進一步加強房地產市場調控的通知》，及2021年8月2日東莞市住房和城鄉建設部及其他部門聯合印發《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，居民應當提供自購買之日起兩年內已在東莞市繳納或累計至少半年的社會保障記錄，外地居民需提供自購買之日起四年內已在東莞市繳納或累計至少兩年的社會保障記錄；居民家庭購買住宅物業的最低購買價格首付比例為30%；新建住宅物業的備案價格不得高於同一地區同類型住宅物業的備案價格或同一項目的備案價格。根據2022年7月4日東莞市住房和城鄉建設部及其他部門聯合印發的《關於加強分類指導優化住房限購政策的通知》，東莞市限購區域僅限于莞城區、東城區、南城區、萬江區及松山湖高新技術產業開發區，其他區域不受限購政策限制。我們在東莞的開發項目位於鳳崗鎮，不在上述限購範圍內，因此我們自2022年7月4日起不受限購政策限制。

根據東莞市住房和城鄉和建設局及其他部門於2022年12月26日頒佈的《關於進一步優化房地產調控政策的通知》，莞城區、東城區、南城區、萬江區及松山湖高新技術產業開發區不再受該等限購政策限制。

惠州

根據惠州市住房和城鄉建設部及其他部門於2021年8月9日聯合頒佈的《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的通知》，外地居民只能在惠陽區和大亞灣經濟技術開發區購買一處新建住宅物業；住宅物業的備案售價受到嚴格控制。由於我們在惠州的開發項目位於博羅縣，不在上述限購範圍內，因此我們不受該等限購政策限制。根據2022年4月30日惠州市住房和城鄉建設部及其他部門聯合印發的《關於促進房地產業健康發展和良性循環的通知》，惠陽區及大亞灣經濟技術開發區不再納入限購區域。

佛山

根據佛山市住房和城鄉建設局及其他部間於2022年6月2日聯合頒佈的《關於因城施策進一步完善房地產調控政策的通知》，佛山市的住房限購區域限於禪城區祖廟街道、南海區桂城街道及順德區大梁街道，其他區域不受住房限購政策的限制。根據佛山市住房和城鄉建設局於2022年12月9日頒佈的《關於進一步優化房地產調控政策的通知》，購買位於禪城區祖廟街道、南海區桂城街道及順德區大梁街道的新住宅物業不再受限購政策限制。由於我們在佛山的開發項目位於高明區，不在上述限購範圍內，因此我們不受該等限購政策限制。

有關稅項的法規

企業所得稅

根據於2008年1月1日生效並隨後於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》(或《企業所得稅法》)及於2007年12月6日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(或《實施條例》),企業分類為居民企業及非居民企業。中國居民企業一般按25%的稅率繳納企業所得稅,而於中國並無設立機構或營業地點的非居民企業須就其於中國產生的收入按10%的稅率繳納企業所得稅。於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國境內的企業視為「居民企業」,即在企業所得稅方面按中國境內公司類似方式處理。實施條例將實際管理機構界定為對企業的「生產經營、人員、賬務、財產等實施實質且全面的管理及控制」的管理機構。

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈並於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,除非相關法律及法規另有規定,否則任何從事銷售貨物、提供加工、維修及替換服務以及將貨物進口至中國的實體或個人一般須就銷售產品產生的收益繳納增值稅,而就應課稅採購支付的合資格進項增值稅可與該等銷項增值稅抵銷。

於2016年3月23日,財政部及國家稅務總局進一步頒佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》,自2016年5月1日起生效。自2016年5月1日起,政府將在中國境內試行徵收增值稅以代替營業稅,建築行業、房地產行業、金融行業及生活服務行業等多個行業的營業稅納稅人應納入營業稅改徵增值稅的試點範圍。

於2018年4月4日,財政部及國家稅務總局發佈《關於調整增值稅稅率的通知》,自2018年5月1日起生效。根據上述通知,自2018年5月1日起,先前須分別按17%及11%稅率繳納增值稅的應課稅商品須分別按16%及10%的較低稅率繳納增值稅。此外,根據財政

部、國家税務總局及海關總署聯合頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值税改革有關政策的公告》，自2019年4月1日起，先前須繳納16%及10%增值税的應課税商品須按13%及9%的較低增值税税率繳税。

根據於2016年3月31日頒佈並於2018年6月15日修訂的《國家税務總局關於發佈〈房地產發展企業銷售自行開發的房地產項目增值税徵收管理暫行辦法〉的公告》，物業發展商須就銷售其自行開發的房地產項目繳納增值税。

土地增值税

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8日最後修訂的《中華人民共和國土地增值税暫行條例》或土地增值税條例及於1995年1月27日頒佈的《中華人民共和國土地增值税暫行條例實施細則》，凡因轉讓國有土地使用權、地上建築物及其附著物取得收入的實體及個人，均為土地增值税的納税人，應當繳納土地增值税。土地增值税應根據納税人轉讓房地產所得的增值額和土地增值税條例規定的税率進行評估和徵收。土地增值税將採用四級累進税率：a)對於增值額不超過可扣除項目總和50%的部分，税率為30%；b)對於增值額超過50%但未超過可扣除項目總和100%的部分，税率為40%；c)對於增值額超過100%但未超過可扣除項目總和200%的部分，税率為50%；d)對於增值額超過可扣除項目總和的200%的部分，税率為60%。

有關股息分派的所得税

《企業所得税法》及《實施條例》規定，對於向「非居民企業」投資者支付的股息及該等投資者取得的收益，倘該投資者(a)在中國境內未設立機構或場所，或(b)在中國境內設立機構或場所，但相關收入與該機構或場所並無實際關連，而相關股息及收益源自中國境內，則一般須按適用税率10%繳納所得税。適用於股息的所得税可根據中國與其

他司法權區所訂立的稅收協定而減少。根據於2006年8月21日頒佈並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(或《避免雙重徵稅安排》)及其他適用的中國法律，倘香港居民企業被中國稅務主管機關認定為符合該《避免雙重徵稅安排》及其他適用法律的相關條件及規定，經稅務機關批准後，香港居民企業自中國居民企業收取的股息適用的預扣稅稅率可由10%減至5%。然而，根據國家稅務總局於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》，倘相關中國稅務機關酌情認定公司因以獲取優惠的稅收地位為主要目的的架構或安排而享有所得稅稅率減免，則該等中國稅務機關可調整優惠稅收待遇；根據國家稅務總局於2018年2月3日發佈並於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》，其取代《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》及《關於認定稅收協定中「受益所有人」的公告》，在確認「受益所有人」時，應根據其中規定的因素及實際情況進行綜合分析，明確將代理及指定收款人排除在「受益所有人」中。

根據於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《關於發佈〈非居民納稅人享受協定待遇管理辦法〉的公告》，任何符合享受協定待遇條件的非居民納稅人，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，但按照該辦法的規定，有關資料經收集、保管後由報稅務機關審閱。

房地產稅

2021年10月23日，全國人大常委會第三十一屆會議採納了房地產稅制改革政策，授權國務院在部分地區開展房地產稅制改革試點。房地產稅制改革政策明確指出，房地產稅的徵稅物件為城市地區的居住用及非居住用的各種房地產，土地使用權持有人及

房屋所有人是房地產稅的納稅人。房地產稅制改革政策授權國務院制定房地產稅試點的具體辦法，確定試點城市名單並向全國人大常委會備案。房地產稅制改革政策亦授權試點地區人民政府制定具體實施細則。根據房地產稅的改革政策，房地產稅制試點期限為國務院正式發佈試點辦法之日起計五年。

有關僱傭、社會保險及住房公積金的法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並分別於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》及全國人大常委會於2007年6月29日頒佈及於2012年12月28日最後修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，僱主必須與全職僱員簽訂書面勞動合約。所有僱主必須遵守當地最低工資標準。違反《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》可能會被處以罰款或承擔其他行政責任，情節嚴重者或會引致刑事責任。

此外，根據於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日最後修訂的《中華人民共和國社會保險法》以及於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》，中國的僱主應向僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險以及醫療保險及住房公積金的福利計劃。根據中共中央辦公廳及國務院於2018年7月20日發出的《國稅地稅徵管體制改革方案》，自2019年1月1日起，養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險等全部社會保險費由相關稅務機關統一徵收。

有關外匯及股息分派的法規

有關外幣兑換的法規

國務院頒佈並於2008年8月5日最後修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(或《外匯管理條例》)，乃規管中國外匯交易的主要法規。根據國家外匯管理局的規定，在符合若干程序規定的情況下，經常賬項目(如溢利分派、利息支付以及貿易及服務相關外匯

交易)可以外幣支付而毋須國家外匯管理局事先批准。相反，將人民幣換算為外幣並匯出國外支付資本賬項目，如直接投資、償還外幣列值債券、返回投資及投資境外證券，須獲適當政府機關批准或於其登記。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(或《第13號通知》)，境內直接投資及境外直接投資項下外匯登記由銀行根據《第13號通知》直接審核及處理，而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。

於2019年10月23日，國家外匯管理局發佈《關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(或《第28號通知》)，於同日生效。《第28號通知》允許非投資外商投資企業使用其資本資金在中國進行股權投資，惟該等投資不得違反外商投資的有效准入特別管理辦法(負面清單)，且目標投資項目須為真實及符合法律。

有關股息分派的法規

規管中國公司股息分派的主要法律、規則及法規為適用於中國境內公司及外商投資公司的公司法，以及適用於外商投資公司的《外商投資法》及其實施細則。根據該等法律、法規及規則，中國境內公司及外商投資公司均須將至少10%的除稅後利潤撥作一般儲備，直至其累計儲備金額達到其註冊資本的50%。中國公司不得分派任何利潤，直至過往財政年度的任何虧損獲抵銷為止。上一財政年度的留存溢利可連同本財政年度的可分派溢利一同分派。

概覽

我們的前身嘉利國際於1996年10月29日在百慕達註冊成立，而嘉利國際集團主要從事(i)五金塑膠業務；(ii)電子製造業務；及(iii)房地產業務。嘉利國際股份自1996年12月16日起於主板上市。

本公司於2020年9月2日在開曼群島註冊成立為有限公司。透過重組，本公司成為我們的附屬公司的控股公司。本公司在註冊成立及完成分拆之前，我們的附屬公司構成嘉利國際集團的組成部分。

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們的主要業務為於東莞、惠州及佛山開發及銷售住宅物業。

以下載列本集團主要業務里程碑的時序回顧：

年份	事件
2013年9月	東莞嘉創於中國成立，以發展嘉輝豪庭項目第四及五期。
2015年11月	嘉輝豪庭第三期建設開始。
2016年3月	嘉輝豪庭第四及五期建設開始。
2016年10月	東莞市嘉灝收購位於東莞市鳳崗鎮大龍工業區嘉輝豪庭(B區)一期的47個服務住宅，總樓面面積約為3,700平方米。
2017年1月	博羅縣嘉盈利於中國成立，以於惠州市博羅縣發展羅浮公館住宅。
2017年9月	嘉輝豪庭第三期開始預售。
2018年1月	羅浮公館建設開始。
2018年8月	嘉輝豪庭第三期竣工。
2019年9月	嘉輝豪庭第四期開始預售。

年份	事件
2020年9月	羅浮公館開始預售。
2021年5月	嘉輝豪庭第四期竣工。
2021年6月	嘉輝豪庭第五期開始預售。
2021年11月	嘉輝豪庭第五期竣工。
2022年4月	就位於中國佛山市高明區總樓面面積約34,000平方米的土地訂立國有建設用地使用權出讓合同。
2022年9月	羅浮公館建設完成。

企業歷史

本集團由本公司及二十五間附屬公司組成。下文載列本公司及中國營運附屬公司的企業歷史及發展情況。

本公司

本公司於2020年9月2日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2022年4月13日根據公司條例第十六部在香港註冊為非香港公司。於其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份。有關進一步詳情，請參閱本節下文「重組 — 本公司註冊成立」一段。

第三期項目公司

於公司分拆前，東莞市嘉訊通於2000年9月7日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。於2021年11月26日完成公司分拆後，東莞市嘉訊通被分拆為兩間公司，即第三期項目公司及東莞嘉樂企業發展有限公司。有關公司分拆的詳情，請參閱本節下文「重組 — 東莞市嘉訊通的公司分拆」一段。於最後實際可行日期，第三期項目公司的註冊資本為人民幣50,000,000元，從事與嘉輝豪庭第三期有關的房地產發展業務。

東莞嘉創

東莞嘉創於2013年9月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為50,000,000美元。於成立日期，東莞嘉創由嘉輝塑膠全資擁有。於最後實際可行日期，東莞嘉創從事房地產發展業務。

博羅縣嘉盈利

博羅縣嘉盈利於2017年1月11日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。於成立日期，博羅縣嘉盈利由嘉盈利全資擁有。於最後實際可行日期，博羅縣嘉盈利從事房地產發展業務。

東莞萬升

東莞萬升於2017年3月21日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。於成立日期，東莞萬升由嘉泰裕全資擁有。於最後實際可行日期，東莞萬升從事建材及鋼材銷售業務，其擔任本集團的採購職能，且並無向任何外部人士作出銷售。

本集團上述各中國運營附屬公司，即第三期項目公司、東莞嘉創、博羅縣嘉盈利、東莞萬升，均於重組前後由何焯輝先生共同控制，以適用合併會計基準，詳見本上市文件「財務資料—呈列基準」一節。

重組

為籌備分拆及上市，已執行以下重組步驟：

終止何焯輝先生與Karrie International BVI的信託安排

嘉輝塑膠

緊接重組前，Karrie International BVI實益擁有嘉輝塑膠的全部已發行股本，其中，嘉輝塑膠的10%股權由控股股東何焯輝先生根據何焯輝先生(作為受託人)與Karrie

International BVI(作為受益人)於1997年12月3日簽立的信託聲明擁有,且根據該信託聲明,何焯輝先生以信託形式為Karrie International BVI持有嘉輝塑膠的一股普通股。於2020年8月11日,作為重組的一部分,應Karrie International BVI的要求,何焯輝先生以Karrie International BVI為受益人簽立轉讓文據,據此,何焯輝先生將彼於嘉輝塑膠的10%股權的合法擁有權轉讓予Karrie International BVI,從而終止上述信託安排。因此,嘉輝塑膠成為Karrie International BVI的直接全資附屬公司。

廣興

緊接重組前,Karrie International BVI實益擁有廣興的全部已發行股本,其中,廣興的10%股權由控股股東何焯輝先生根據何焯輝先生(作為受託人)與Karrie International BVI(作為受益人)於1997年12月3日簽立的信託聲明擁有,且根據該信託聲明,何焯輝先生以信託形式為Karrie International BVI持有廣興的一股普通股。於2020年8月11日,作為重組的一部分,應Karrie International BVI的要求,何焯輝先生以Karrie International BVI為受益人簽立轉讓文據,據此,何焯輝先生將彼於廣興的10%股權的合法擁有權轉讓予Karrie International BVI,從而終止上述信託安排。因此,廣興成為Karrie International BVI的直接全資附屬公司。

嘉利房地產

緊接重組前,Karrie International BVI實益擁有嘉利房地產的全部已發行股本,其中,嘉利房地產的10%股權由控股股東何焯輝先生根據何焯輝先生(作為受託人)與Karrie International BVI(作為受益人)於1997年12月3日簽立的信託聲明擁有,且根據該信託聲明,何焯輝先生以信託形式為Karrie International BVI持有嘉利房地產的一股普通股。於2020年8月11日,作為重組的一部分,應Karrie International BVI的要求,何焯輝先生以Karrie International BVI為受益人簽立轉讓文據,據此,何焯輝先生將彼於嘉利房地產的10%股權的合法擁有權轉讓予Karrie International BVI,從而終止上述信託安排。因此,嘉利房地產成為Karrie International BVI的直接全資附屬公司。

上述轉讓已妥為及依法完成及結清。

轉讓Benefit Master予Karrie International BVI

於2020年8月10日，作為重組的一部分，嘉利國際以面值將Benefit Master的100%權益轉讓予Karrie International BVI。因此，Benefit Master成為Karrie International BVI的直接全資附屬公司，而創達(Benefit Master的直接全資附屬公司)成為Karrie International BVI的間接全資附屬公司。該轉讓已妥為及依法完成及結清。

轉讓於Massive Era、Gold Praiseworthy、嘉輝塑膠、廣興、嘉利房地產、嘉盈利及嘉泰裕的權益予Benefit Master

Massive Era

於2020年8月10日，作為重組的一部分，嘉利國際以面值將Massive Era的100%權益轉讓予Benefit Master。因此，Massive Era成為Benefit Master的直接全資附屬公司。該轉讓已妥為及依法完成及結清。

Gold Praiseworthy

於2020年8月14日，作為重組的一部分，嘉利國際向Benefit Master轉讓於Gold Praiseworthy的100%權益，代價為Benefit Master向Karrie International BVI發行及配發的一股代價股份及Karrie International BVI向嘉利國際發行的一股代價股份。因此，Gold Praiseworthy成為Benefit Master的直接全資附屬公司，而金激賞婚慶、東莞嘉輝、東莞市嘉灝及東莞市嘉利(各為Gold Praiseworthy的全資附屬公司)各自成為Benefit Master的間接全資附屬公司。該轉讓已妥為及依法完成及結清。

嘉輝塑膠

(i) 普通股

於2020年8月14日，作為重組的一部分，Karrie International BVI向Benefit Master轉讓嘉輝塑膠的十股普通股(即嘉輝塑膠所有已發行普通股)，代價為Benefit Master向Karrie International BVI發行及配發的一股代價股份。因此，嘉輝塑膠成為Benefit Master的直接全資附屬公司，而東莞嘉創(嘉輝塑膠的直接全資附屬公司)成為Benefit Master的間接全資附屬公司。

(ii) 無投票權遞延股份

緊接重組前，嘉利產品實益擁有嘉輝塑膠的1,000股無投票權遞延股份，其中，嘉輝塑膠的一股無投票權遞延股份由控股股東何焯輝先生根據何焯輝先生(作為受託人)與嘉利產品(作為受益人)於1991年4月1日簽立的信託聲明擁有，且根據該信託聲明，何焯輝先生以信託形式為嘉利產品持有嘉輝塑膠的一股無投票權遞延股份。於2020年8月21日，應嘉利產品的要求，何焯輝先生以嘉利產品為受益人簽立轉讓文據，據此，何焯輝先生將彼於嘉輝塑膠的一股無投票權遞延股份的合法擁有權轉讓予嘉利產品。因此，上述信託安排被終止。

於2020年8月21日，嘉利產品將1,000股嘉輝塑膠無投票權遞延股份(即嘉輝塑膠所有已發行無投票權遞延股份)轉讓予Karrie International BVI，總代價為1.00港元。因此，嘉輝塑膠的所有已發行無投票權遞延股份均為Karrie International BVI所有。

於2020年8月21日，Karrie International BVI將嘉輝塑膠的1,000股無投票權遞延股份(即嘉輝塑膠所有已發行無投票權遞延股份)轉讓予Benefit Master，代價為Benefit Master向Karrie International BVI發行及配發的一股代價股份。因此，嘉輝塑膠的所有已發行無投票權遞延股份均為Benefit Master所有。

上述轉讓已妥為及依法完成及結清。

廣興

(i) 普通股

於2020年8月14日，作為重組的一部分，Karrie International BVI向Benefit Master轉讓廣興的十股普通股(即廣興所有已發行普通股)，代價為Benefit Master向Karrie International BVI發行及配發的一股代價股份。因此，廣興成為Benefit Master的直接全資附屬公司。

(ii) 無投票權遞延股份

緊接重組前，嘉利產品實益擁有廣興的125,001股無投票權遞延股份，其中，廣興的一股無投票權遞延股份由控股股東何焯輝先生根據何焯輝先生(作為受託人)與嘉利產品(作為受益人)於1997年12月1日簽立的信託聲明擁有，且根據該信託聲明，何焯輝先生以信託形式為嘉利產品持有廣興的一股無投票權遞延股份。於2020年8月21日，應嘉利產品的要求，何焯輝先生以嘉利產品為受益人簽立轉讓文據，據此，何焯輝先生將彼於廣興的一股無投票權遞延股份的合法擁有權轉讓予嘉利產品。因此，上述信託安排被終止。

於2020年8月21日，嘉利產品將125,001股廣興的無投票權遞延股份(即廣興所有已發行無投票權遞延股份)轉讓予Karrie International BVI，總代價為1.00港元。因此，廣興的所有已發行無投票權遞延股份均為Karrie International BVI所有。

於2020年8月21日，Karrie International BVI將125,001股無投票權遞延股份(即廣興所有已發行無投票權遞延股份)轉讓予Benefit Master，代價為Benefit Master向Karrie International BVI發行及配發的一股代價股份。因此，廣興的所有已發行無投票權遞延股份均為Benefit Master所有。

上述轉讓已妥為及依法完成及結付。

嘉利房地產

(i) 普通股

於2020年8月13日，作為重組的一部分，Karrie International BVI向Benefit Master轉讓十股嘉利房地產普通股(即嘉利房地產所有已發行普通股)，總代價為10.00港元。因此，嘉利房地產成為Benefit Master的直接全資附屬公司。

(ii) 無投票權遞延股份

於2020年8月21日，何焯輝先生及何寶珠女士各自將彼等各自於一股嘉利房地產無投票權遞延股份(兩股無投票權遞延股份合計為嘉利房地產所有已發行無投票權遞延股份)的法定實益擁有權轉讓予Benefit Master，代價為每股1.00港元。因此，嘉利房地產的所有已發行無投票權遞延股份均為Benefit Master所有。

上述轉讓已妥為及依法完成及結付。

嘉盈利

於2020年8月14日，作為重組的一部分，Karrie International BVI向Benefit Master轉讓於嘉盈利的100%權益，代價為Benefit Master向Karrie International BVI發行及配發的一股代價股份。因此，嘉盈利成為Benefit Master的直接全資附屬公司，而博羅縣嘉盈利成為Benefit Master的間接全資附屬公司。該轉讓已妥為及依法完成及結清。

嘉泰裕

於2020年8月14日，作為重組的一部分，Karrie International BVI向Benefit Master轉讓於嘉泰裕的100%權益，代價為Benefit Master向Karrie International BVI發行及配發的一股代價股份。因此，嘉泰裕成為Benefit Master的直接全資附屬公司，而東莞萬升成為Benefit Master的間接全資附屬公司。該轉讓已妥為及依法完成及結清。

本公司註冊成立

於2020年9月2日，本公司在開曼群島註冊成立為有限公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元的股份，其中一股已繳足及按面值配發及發行予初始認購人。同日，作為重組一部分，初始認購人持有的一股股份已轉讓予嘉利國際，代價為0.1港元。上述轉讓已於同日依法完成。完成上述轉讓後，本公司已成為嘉利國際的全資附屬公司。

出售東莞市嘉利

於2020年9月4日，作為重組的一部分，東莞嘉輝出售其於東莞市嘉利的全部股權，而東莞鳳崗嘉安以零代價收購東莞市嘉利的全部股權，因為東莞市嘉利的註冊資本尚未繳清。因此，東莞市嘉利成為東莞鳳崗嘉安的直接全資附屬公司，並且為Karrie International BVI餘下集團的一部分。緊接出售前，東莞市嘉利並無重大營運，本集團出售東莞市嘉利以精簡企業架構，並專注於其主要業務。據中國法律顧問告知，出售已妥為及依法完成，並已取得所有中國適用的監管批准。

東莞市嘉利於2018年2月5日在中國成立為有限公司。於成立日期，該公司由東莞嘉輝全資擁有。

上述出售已妥為及依法完成及結清。

轉讓嘉鼎的權益予Benefit Master

於2021年1月20日，嘉利國際的全資附屬公司Super Top Idea Limited以名義代價1.00港元將嘉鼎的100%權益轉讓予Benefit Master。因此，嘉鼎成為Benefit Master的全資附屬公司。有關轉讓已妥為及依法完成及結清。

成立東莞嘉鼎、嘉創發展、佛山市嘉諾、東莞嘉澧及東莞嘉展

成立東莞嘉鼎

於2021年5月11日，嘉鼎在中國成立東莞嘉鼎，該公司為有限責任公司，並成為Benefit Master的間接全資附屬公司。

成立嘉創發展

於2021年6月9日，嘉創發展在香港註冊成立。同日，Benefit Master收購嘉創發展100%的權益。因此，嘉創發展成為Benefit Master的直接全資附屬公司。

成立東莞嘉澧

於2021年7月4日，嘉輝塑膠在中國成立東莞嘉澧，該公司為有限責任公司，並成為Benefit Master的間接全資附屬公司。

成立佛山市嘉諾

於2021年7月5日，佛山市嘉諾在中國成立為有限公司，並成為Benefit Master的間接非全資附屬公司。佛山市嘉諾分別由東莞嘉鼎及一名獨立第三方(即佛山市譽衡房地產投資有限公司，一間在中國成立的有限公司)擁有95%及5%。

成立東莞嘉展

於2021年9月30日，嘉創發展在中國成立東莞嘉展，該公司為有限責任公司，並成為Benefit Master的間接全資附屬公司。

東莞市嘉訊通的公司分拆

於公司分拆前，東莞市嘉訊通為嘉訊通(香港)置業的直接全資附屬公司，而嘉訊通(香港)置業則由何焯輝先生全資擁有。於2021年11月26日，東莞市嘉訊通進行公司分拆以分拆為兩間有限公司，據此，存續公司(即第三期項目公司)將繼續營運嘉輝豪庭第三期，而新公司(即東莞嘉樂企業發展有限公司(「**新實體**」))將進行其他與非住宅物業發展有關的業務。於公司分拆後，第三期項目公司不再對原有公司有關非住宅物業發展業務的任何潛在負債負責。據中國法律顧問告知，已取得中國法律項下的所有適用監管批准。

於公司分拆後但本節下文「－將於第三期項目公司的權益轉讓予嘉創發展」一段詳述的轉讓前，第三期項目公司及新實體均由嘉訊通(香港)置業直接全資擁有，而嘉訊通(香港)置業則由何焯輝先生全資擁有。有關公司分拆的進一步詳情，請參閱嘉利國際日期為2022年1月31日的通函。

將於Kar Info International的權益轉讓予Benefit Master

Kar Info International為一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司及一間並無營運的投資控股公司。於轉讓前，Kar Info International由何焯輝先生全資擁有。

於2022年3月7日，何焯輝先生以名義代價100.00美元向Benefit Master轉讓於Kar Info International的100%權益。該代價乃由Benefit Master與何焯輝先生按一般商業條款公平磋商後協定，經考慮Kar Info International為一間並無經營業務的投資控股公司，及其轉讓之時並無持有任何其他投資或業務，而名義代價反映其全部已發行股本的價值。因此，Kar Info International成為Benefit Master的直接全資附屬公司。有關轉讓已妥為及依法完成及結清。

將於Kar Info International的權益轉讓及本節下文「－將於第三期項目公司的權益轉讓予嘉創發展」一段詳述的轉讓為互為條件，且屬重組步驟的一部分。有關轉讓的進一步詳情，請參閱嘉利國際於2022年1月31日的通函及嘉利國際於2022年3月9日的公告。

將於第三期項目公司的權益轉讓予嘉創發展

於本節上文「— 東莞市嘉訊通的公司分拆」一段詳述的公司分拆後，第三期項目公司由嘉訊通(香港)置業直接全資擁有，而嘉訊通(香港)置業於轉讓前則由何焯輝先生全資擁有。

於2022年3月3日，嘉訊通(香港)置業以代價人民幣38百萬元向嘉創發展轉讓於第三期項目公司的100%權益，該代價乃由雙方經考慮各種因素後，按一般商業條款公平磋商協定，包括但不限於以下各項：

(i) 由獨立估值師編製的股權估值報告(已計及第三期項目公司的物業權益於2021年9月30日公平值)；

(ii) 嘉創發展(於公司分拆完成後)將承擔新實體結欠第三期項目公司的債務責任約人民幣276.3百萬元；

(iii) 雙方進行商業磋商後協定的代價折扣約4.3%，作為嘉輝豪庭第三期於2021年9月30日的住宅物業未售部分的時間價值折扣；及

(iv) 該轉讓將衍生的潛在利益。

因此，第三期項目公司成為嘉創發展的直接全資附屬公司；而新實體仍由嘉訊通(香港)置業直接全資擁有，而嘉訊通(香港)置業則由何焯輝先生全資擁有。據中國法律顧問告知，轉讓已妥為及依法完成，並已取得所有適用的中國監管批准。

由於第三期項目公司為嘉輝豪庭第三期的持有人及擁有其法定業權，而Kar Info International為共同營運協議(定義見本上市文件業務部分)的一方，上述轉讓將使本集團得以整合對嘉輝豪庭各期的管理以達致營運及管理效率。

將於第三期項目公司的權益轉讓及本節上文「－將於Kar Info International的權益轉讓予Benefit Master」一段詳述的轉讓為互為條件，且屬重組步驟的一部分。有關轉讓的進一步詳情，請參閱嘉利國際日期為2022年1月31日的通函及嘉利國際日期為2022年3月9日的公告。

Karrie International BVI進行實物分派

於2022年3月8日，作為重組的一部分，Karrie International BVI宣派有條件特別中期股息，按照Karrie International BVI的唯一股東嘉利國際的指示，以實物分派方式向本公司分派其於Benefit Master的全部股權。作為嘉利國際指示Karrie International BVI以實物分派方式向本公司分派其於Benefit Master的全部股權的代價，本公司向嘉利國際發行一股股份。分派完成後，Karrie International BVI不再為Benefit Master的股東。因此，Benefit Master成為本公司的直接全資附屬公司，而Massive Era、Kar Info International、Gold Praiseworthy、創達、嘉創發展、嘉輝塑膠、廣興、嘉利房地產、嘉盈利、嘉泰裕、嘉鼎、金激賞婚慶、第三期項目公司、東莞嘉展、東莞嘉創、東莞嘉灃、博羅縣嘉盈利、東莞萬升、東莞嘉鼎、東莞嘉輝及東莞市嘉灝各自成為本公司的間接全資附屬公司而佛山市嘉諾成為本公司的間接非全資附屬公司。

貸款資本化

於2022年3月8日，作為本公司向嘉利國際發行及配發一股代價股份的代價，本集團應付餘下集團的款項人民幣374.4百萬元已資本化。因此，本集團應付予餘下集團的款項已予解除。

成立佛山嘉鎮及佛山嘉荷

於2022年3月9日，佛山嘉鎮由東莞嘉創在中國成立為有限責任公司，並成為Benefit Master的間接全資附屬公司。

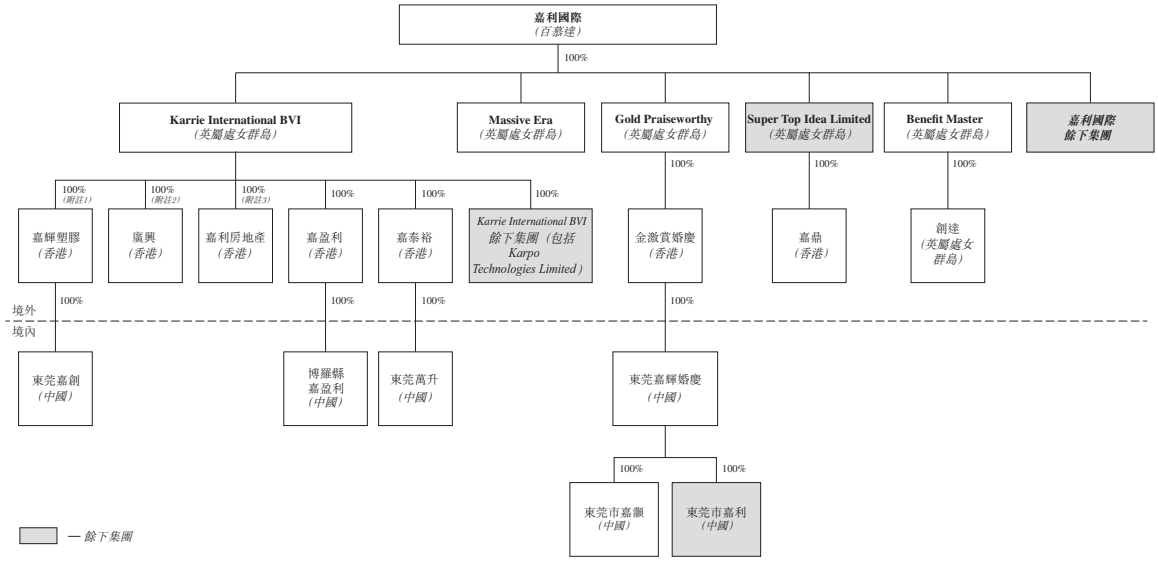
於2022年3月11日，佛山嘉荷由佛山嘉鎮在中國成立為有限責任公司，並成為Benefit Master的間接全資附屬公司。

股份拆細

於2022年3月22日，本公司股本中每股面值0.1港元的已發行及未發行股份拆細為十股每股面值0.01港元的股份。因此，本公司法定股本應為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

重組

下圖說明本集團於緊接重組及分拆前的股權架構。



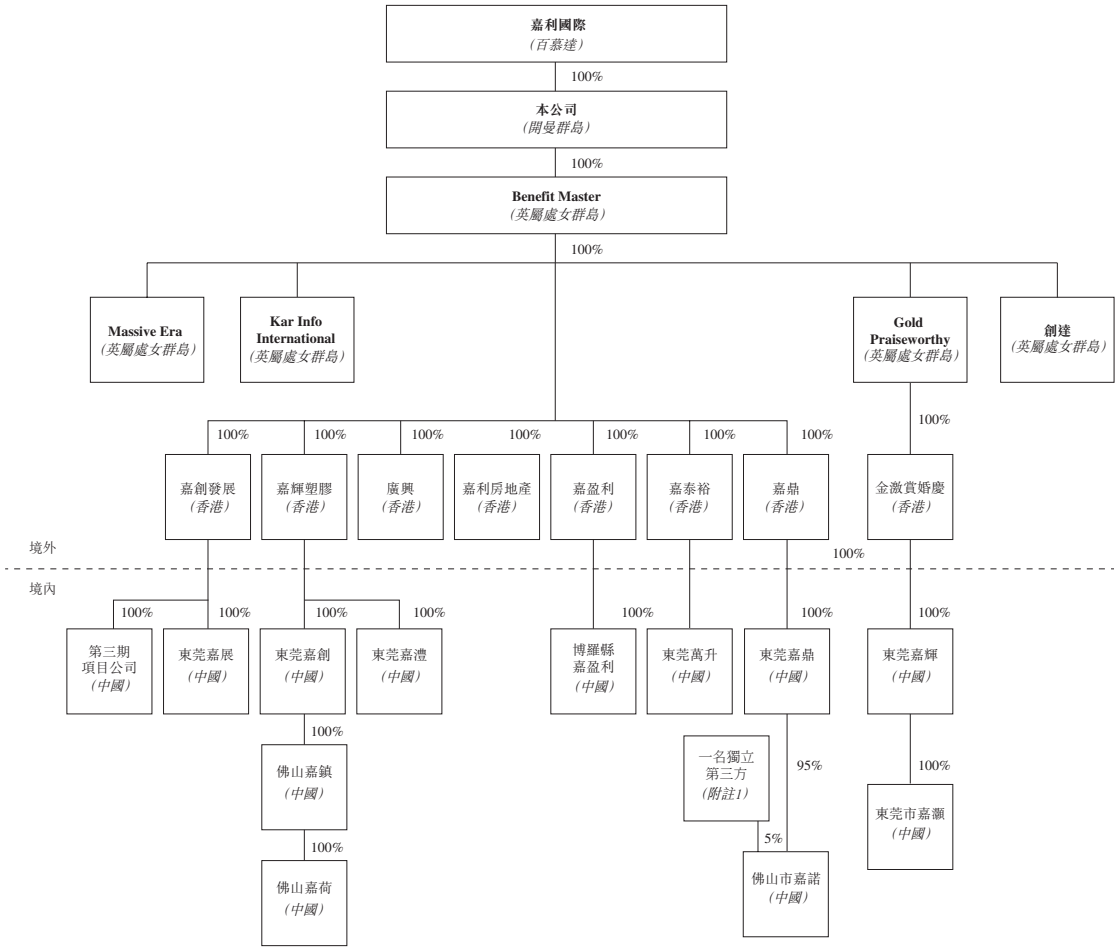
附註：

1. 於重組前，何焯輝先生根據日期為1997年12月3日的信託聲明以信託方式以Karrie International BVI為受益人持有嘉輝塑膠的10%已發行股份。因此，Karrie International BVI於嘉輝塑膠全部已發行股份中擁有實益權益。

2. 於重組前，何焯輝先生根據日期為1997年12月3日的信託聲明以信託方式以Karrie International BVI為受益人持有廣興的10%已發行股份。因此，Karrie International BVI於廣興全部已發行股份中擁有實益權益。

3. 於重組前，何焯輝先生根據日期為1997年12月3日的信託聲明以信託方式以Karrie International BVI為受益人持有嘉利房地產的10%已發行股份。因此，Karrie International BVI於嘉利房地產全部已發行股份中擁有實益權益。

於上述重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。下表載列於緊隨重組後但在分派及分拆完成前本集團的股權及企業架構。



附註：

1. 佛山市嘉諾的5%股權由一名獨立第三方(即佛山市譽衡房地產投資有限公司，一間在中國成立的有限公司)擁有。

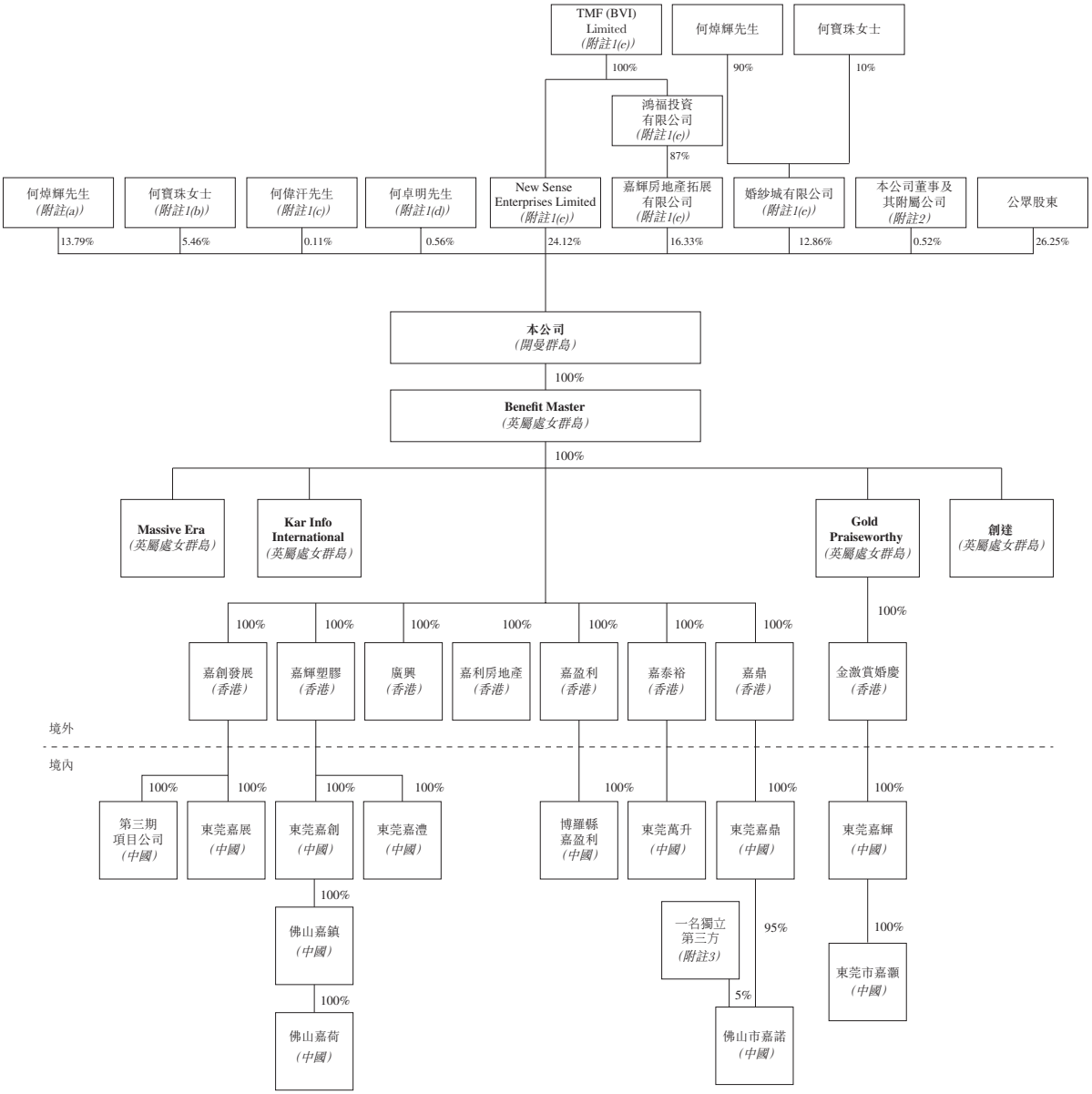
分派及分拆

於2023年2月21日，通過額外增設962,000,000股每股面值0.01港元的新股份，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至10,000,000港元(分為1,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。嘉利國際董事會將宣派以分派方式支付的有條件特別中期股息。於分派記錄日期，嘉利國際將以每股0.01港元的認購價認購相等於於分派記錄日期已發行嘉利國際股份數目25%的股份數目(連同已發行現有股份)，最終使嘉利國際可按於分派記錄日期每持有四股嘉利國際股份獲發一股股份之基準進行分派。

完成上述步驟後，假設嘉利國際於最後實際可行日期的股權於分派記錄日期維持不變，嘉利國際所持有的505,327,300股股份將可作分派，有關股份可分派予(i)合資格嘉利國際股東(按於分派記錄日期每持有四股嘉利國際股份可獲一股股份之基準)；及(ii)嘉利國際董事會選定的代名人，彼將為及代表嘉利國際除外股東出售有關股份。有關分派的詳情，請參閱本上市文件「分派及分拆」一節。

於分拆及分派完成後，嘉利國際將不再為本公司股東。

假設嘉利國際的股權與最後實際可行日期的股權相比並無變動，下表載列緊隨分拆完成後本集團的股權及企業架構(未計及行使任何根據購股權計劃可能授出的任何購股權)。



附註：

1. 何焯輝先生及其聯繫人的股權包括何焯輝先生的個人、家族及公司權益如下：

   (a) 何焯輝先生的個人權益包括69,678,000股股份。

(b) 何焯輝先生被視為於其配偶何寶珠女士作為實益擁有人持有的27,587,500股股份中擁有權益。

(c) 538,500股股份由何焯輝先生的兒子何偉汗先生作為實益擁有人持有。

(d) 2,850,000股股份由何焯輝先生的兄弟何卓明先生作為實益擁有人持有。

何焯輝先生、何卓明先生或何偉汗先生概無通過共同投資控股公司持有彼等權益。

(e) 何焯輝先生的公司權益包括269,402,000股股份，其中包括(i)New Sense Enterprises Limited(「**New Sense**」)持有的121,902,000股股份；及(ii)嘉輝房地產拓展有限公司(「**嘉輝房地產**」)持有的82,500,000股股份，其已發行股本的87%由怡福投資有限公司(「**怡福投資**」)實益擁有。New Sense及怡福投資分別由TMF (BVI) Limited(「**TMF**」)作為何氏家族信託的全權信託受託人全資擁有，及(iii)婚紗城有限公司(「**婚紗城**」)持有的65,000,000股股份，其已發行股本的90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。作為何氏家族信託的創辦人，何焯輝先生被視為於(i)及(ii)的204,402,000股股份中擁有權益，以及透過婚紗城於(iii)的65,000,000股股份中擁有權益。何寶珠女士及何卓明先生為何氏家族信託的受益人，因此被視為於何氏家族信託持有的204,402,000股股份中擁有權益。因此，何焯輝先生、何寶珠女士及何卓明先生於204,402,000股股份中的權益彼此重疊。

2. 此涉及由何文忠先生、姚月鳳女士、蔡瑋軒先生、黃浩鈞先生、Tang Sing Yip先生、胡春嫻女士及張文豐先生合共擁有的約0.52%個人權益。彼等分別為本公司及其附屬公司董事。

3. 佛山市嘉諾的5%權益由一名獨立第三方(即佛山市譽衡房地產投資有限公司，一間在中國成立的有限公司)擁有。

4. 上表所列本公司的股權架構乃假設嘉利國際的股權架構自最後實際可行日期起並無發生變化。

分派

分派資料

於2023年3月3日，嘉利國際董事會向合資格嘉利國際股東宣派將以分派方式支付的有條件特別中期股息。根據分派，合資格嘉利國際股東將有權就於分派記錄日期每持有四股嘉利國際股份獲發一股股份，在此情況下及為釋疑慮，於分派記錄日期持有少於四股嘉利國際股份的合資格嘉利國際股東將不獲發任何股份。於分派記錄日期，嘉利國際將以每股0.01港元的認購價認購相等於於分派記錄日期已發行嘉利國際股份數目25%的股份數目(連同已發行現有股份)。緊接分拆完成前，本公司將按於分派記錄日期每持有四股嘉利國際股份可獲一股股份的基準配發及發行該等新股份數目，讓嘉利國際最終亦可進行有關分派。合資格嘉利國際股東根據分派就我們的股份獲得的零碎配額將不作分派，及將由嘉利國際於市場上合併出售，而有關出售所得款項總額(經扣除費用及稅款)將撥歸嘉利國際所有。嘉利國際股東務請注意，彼等無須就根據分派所得的股份向嘉利國際或本公司支付任何代價，亦無須填寫任何申請表格以根據分派收取股份。

股份將以每手2,000股股份買賣。由於分派，合資格嘉利國際股東可能會收取零碎股份。本公司已委任香港中央證券登記有限公司為其代理向股東提供對盤服務，以協助股東購買湊足一手完整買賣單位的零碎股份或出售任何所收取的零碎股份。有關詳情，請參閱本上市文件「有關本上市文件及分拆的資料 — 零碎股份安排」一節。

嘉利國際除外股東根據分派另外收取的股份將轉讓予嘉利國際董事會選定的代名人，彼將於股份在聯交所開始買賣後，在合理可行的時限內盡快在市場上出售該等股份。有關出售所得款項總額(經扣除費用及稅款)將以港元支付予相關嘉利國際除外股東(根

據彼等於分派記錄日期於嘉利國際的持股比例），以全面償付該等股東原應根據分派應收取的相關股份數額，惟倘嘉利國際除外股東有權收取的金額少於100港元，則該筆款項將撥歸嘉利國際所有。

股票預計將於2023年3月22日（星期三）以平郵方式寄發予合資格嘉利國際股東（不包括任何嘉利國際除外股東），郵誤風險概由彼等自行承擔。股票僅於分派成為無條件時方會生效。

透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者持有嘉利國際股份的合資格嘉利國際股東將透過彼等各自的經紀人或託管商（為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）收取股份。

由於分拆將以分派的方式進行及合資格嘉利國際股東在本公司的間接應佔權益不會被攤薄，故根據上市規則第14章分拆將不會構成嘉利國際的一項交易，因此分拆無須嘉利國際股東批准。

分派條件

分派須待上市委員會批准股份以介紹方式於聯交所主板上市及買賣，且有關批准於分拆完成前並無撤回後，方可作實。倘未能達成此等條件，則不會進行分拆及上市。

嘉利國際除外股東

根據分派向若干嘉利國際股東分配股份可能須遵守香港以外司法權區的法律。於嘉利國際股東名冊登記地址位於或居於香港以外司法權區的嘉利國際股東應自行瞭解並遵守適用於彼等的所有法律及監管規定。嘉利國際股東有責任自行全面遵守適用於彼等有關分派的有關司法權區的法例，包括取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，或遵守任何其他必要手續及支付該司法權區之任何發行、轉讓或其他稅項。

嘉利國際海外股東倘對任何司法權區、地區或地方的法律或法規或司法或監管決定或詮釋的任何條文的潛在適用性或後果有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問，尤其對於股份的收取、收購、保留、出售或其他方面(視情況而定)是否有任何限制或禁止。謹此強調，嘉利國際、本公司或任何相關人士概不就上述事項承擔任何責任。

嘉利國際除外股東指下列人士：註冊地址在除外司法權區的海外嘉利國際股東及據嘉利國際另行得悉於分派記錄日期為香港以外司法權區的居民或位於香港以外的司法權區的其他嘉利國際股東或實益嘉利國際股東，嘉利國際董事會及本公司董事會根據代表彼等作出的查詢及彼等的法律顧問提供的法律意見，鑒於相關嘉利國際股東或實益嘉利國際股東居住或所在的相關司法權區的適用法例及╱或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定項下的法律限制，認為該類人士根據分派應被排除在收取我們的股份之外乃屬必要或適宜。相關嘉利國際除外股東將不會收到任何股份。

於最後實際可行日期，根據嘉利國際提供的資料，一名嘉利國際股東的登記地址位於香港境外(即中國)。根據嘉利國際獲得的法律意見，分派予該名於中國擁有註冊地址的單一股東(「**中國股東**」)，並不構成中國適用的法律及法規定義下的之中國公開發售，因此毋需進入中國相關批准流程。此外，根據適用的中國法律及法規，嘉利國際並未被禁止向中國股東進行分派，前提是中國股東按照相關適用的中國法律及法規認購或獲得股份。

嘉利國際及本公司保留權利可全權酌情決定是否允許任何嘉利國際股東或實益嘉利國際股東參與分派。

有關海外嘉利國際股東的資料

本上市文件僅供嘉利國際股東獨家作評估分派之用，概不得另作他用。本上市文件並不構成或形成在作出下述要約或招攬或其他行為屬違法的任何司法權區出售或發

行股份的任何要約或邀請的一部分，亦不構成或形成招攬任何要約以收購股份或承購股份任何配額或為促成交易作出的任何招攬或行為的一部分。

股份或本上市文件概未且亦不會根據任何司法權區的證券法進行登記。因此，除上文另有披露者外，在未根據相關司法權區各自的證券法辦理登記或不符合資格，或未獲豁免遵守該等司法權區適用規則的登記或資格規定的情況下，股份均不得直接或間接向任何有關司法權區或於其境內發售、出售、抵押、承購、轉售、放棄、轉讓或交付。

香港以外的任何人士(包括但不限於任何代理人、託管人、代名人或受託人)如有意接收或購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利，則有責任信納其已全面遵守相關地區或司法權區的法例及規定，包括取得任何政府或其他同意及繳納相關地區或司法權區規定就上述事宜須繳納的任何稅項、徵費及其他費用。

嘉利國際股東務請注意，彼等無須就根據分派收到的任何股份向嘉利國際或本公司支付或提供任何代價。任何人士根據分派收到股份將被視為構成其向本公司的聲明及保證，該等當地法例及規定已得到充分遵守。為免生疑慮，香港結算及香港結算代理人概不受上述任何聲明及保證規限。倘有疑問，該類人士應諮詢其專業顧問。

分拆

嘉利國際已根據上市規則第15項應用指引的規定向聯交所提交一份有關分拆的分拆建議，於2022年1月28日，聯交所確認嘉利國際可進行分拆。

分拆將根據上市規則(包括上市規則第15項應用指引)進行。由於分拆將透過分派進行，及將不會攤薄合資格嘉利國際股東於本公司的間接應佔權益，故根據上市規則第14章，分拆並不構成嘉利國際的一項交易，因此，分拆無須獲得嘉利國際股東的批准。

除實施分派外，分拆將不會涉及本公司發售任何股份以供出售或認購，本公司將不會籌集任何新的所得款項。

進行分拆及上市的原因及裨益

嘉利國際為根基穩固的公司，已於主板上市逾25年。於分拆完成前，嘉利國際主要從事(i)五金塑膠業務；(ii)電子製造業務；及(iii)房地產業務。

嘉利國際的工業業務包括(i)五金塑膠業務及(ii)電子製造業務，一直為嘉利國際集團的核心業務，多年來的收益呈現整體增長趨勢。兩個業務分部合共佔嘉利國際總收益的大部分，佔截至2022年3月31日止年度總收益超過76.6%。展望未來，嘉利國際董事擬透過(i)提升產品整合能力及改善供應鏈管理等；(ii)加強人才培訓；及(iii)擴大其業務範圍及物色新潛在客戶，繼續鞏固其工業業務。為延續其工業業務之成功，嘉利國際董事認為，嘉利國際之策略為集中資源支持該等核心業務分部之擴展及鞏固，而分拆為本集團創造獨立集資平台，以發展其於中國的房地產業務，而毋須與嘉利國際集團其他業務分部競爭資本資源。

另一方面，嘉利國際約於2015年正式涉足住宅房地產業務，即本集團業務的前身。年內，其開發位於東莞市的一幅土地，該土地其後成為嘉輝豪庭第三期。鑑於中國政府將大灣區發展為世界級聚集區的政策及嘉輝豪庭第三期的成功，董事認為大灣區的物業市場未來將有增長潛力。誠如戴德梁行報告所支持，大灣區於過去數年一直快速增長，預期在國內生產總值及人口方面將繼續享有經濟增長。因此，預期區內住宅物業的需求將穩定上升。就此而言，鑒於本集團的房地產業務逐漸成熟及政府旨在刺激

大灣區發展的政策，董事認為，我們將需要專責的管理人員及員工以及財務資源以實現我們的業務策略及擴張計劃並把握市場增長，董事認為此可透過分拆實現。有關本集團業務策略的詳情，請參閱本上市文件「業務 — 我們的業務策略」一節。

經考慮上文所述，董事及嘉利國際董事相信，分拆符合本集團及嘉利國際集團的利益，並將使本集團及嘉利國際集團處於更有利位置，以促進彼等各自的業務增長，並為雙方帶來明顯利益，理由如下：

(a) 嘉利國際集團與本集團將在不同的業務分部經營，並擬有不同的增長路徑及不同的業務策略，而非相互競爭。分拆將使本集團確立其作為獨立上市集團的身份，擁有更明確的業務重點、更好的戰略規劃及高效的資源配置；

(b) 嘉利國際集團及本集團均將受益於獨立管理架構下的高效決策流程，該等架構旨在滿足各自對抓住新興商機的需求，尤其是本集團擁有一支久經考驗且敬業的管理團隊，專注於其發展，此舉將提高其吸引及激勵人才的能力；

(c) 分拆將提高本公司於運營及財務的透明度，使投資者能夠更好地獨立評估我們的經營業績及財務狀況，從而提高整體價值；

(d) 通過實物分派，嘉利國際的現有股東將因此繼續自本公司未來的發展及增長中受益；及

(e) 分拆將提升本公司的品牌價值及市場影響力，促進其可持續發展。作為獨立上市的集團，本公司將更有能力協商及招攬更多業務，而嘉利國際的股東將能夠通過其持有本公司的股權而自本公司的增長中受益。

概覽

我們為一家精品住宅物業發展商，主要在東莞、惠州及佛山內迅速發展的住宅市場開發及銷售住宅物業。透過與外部分包商合作，我們參與住宅物業發展項目的規劃和建設的所有階段，包括土地收購／改造、地盤規劃、土地的整理及改善，以及住宅的設計、建設及營銷。我們主要通過(i)公開招標、拍賣或掛牌出售；及(ii)收購重建用地並轉為住宅開發用地以獲取物業發展項目用地。於估值日期，按總樓面面積計，我們約64.1%的土地通過公開招標、拍賣或掛牌出售獲得，而我們約35.9%的土地則通過收購重建用地並轉為住宅開發用地獲得。

我們為我們的置業人士開發了兩個主要產品系列，即「豪庭」系列及「公館」系列，前者針對中等收入及遷居的置業人士，而後者則針對首次置業人士及退休人士。我們非常重視產品質素，並對一些設計及施工要求制定詳細標準。於估值日期，我們的土地儲備約為259,632平方米，包括(i)已竣工物業的可銷售整體樓面總面積約128,160平方米；及(ii)持作未來發展的整體樓面總面積131,472平方米。

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，平均售價分別為每平方米人民幣26,527元、人民幣27,444元、人民幣30,134元及人民幣29,176元。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們分別錄得收益人民幣481.8百萬元、人民幣590.8百萬元、人民幣775.6百萬元及人民幣473.0百萬元。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的純利分別為人民幣128.9百萬元、人民幣160.5百萬元、人民幣243.7百萬元及人民幣143.1百萬元。

我們的競爭優勢

董事相信，本集團的以下競爭優勢為我們迄今為止的成功作出貢獻，並將繼續促進我們的擴張：

我們為一間精品住宅物業發展商，我們的物業開發項目戰略性位處我們認為有增長潛力的東莞、惠州及佛山

我們為一家位於中國的精品住宅物業發展商，專注於開發主要作住宅用途的物業。本集團成立於2013年，以開展房地產開發業務。

我們有策略地選擇及收購地塊進行開發，專注於我們業務的可持續增長。憑藉我們的房地產開發經驗，我們已成為地區性的精品物業發展商，在東莞、惠州及佛山有業務。於估值日期，我們在廣東省的東莞、惠州及佛山有合共約259,632平方米的戰略性土地儲備。我們相信該等地點有高增長潛力。我們致力開發可負擔的高質量住宅物業，我們的「豪庭」系列主要為周邊地區的中等收入及遷居的置業人士而設，而「公館」則在東莞及惠州為首次置業人士及退休人士而設。

由於深圳房地產價格快速上漲，周邊城市以較低的土地成本提供具吸引力的機會。鑒於深圳房地產市場發展完善，收購土地的成本相對高於東莞及惠州。深圳的土地收購成本與其他兩個城市的土地收購成本差異，為東莞及惠州的房地產物業帶來更大的股本回報潛力，吸引置業人士及投資者。根據戴得梁行報告，東莞住宅物業的平均售價由2016年的每平方米人民幣13,753元增長至2021年的每平方米人民幣27,570元，複合年增長率為14.9%，而惠州住宅物業的平均售價則由2016年的每平方米人民幣7,916元增長至2021年的每平方米人民幣10,784元，複合年增長率為6.4%。

我們在東莞的物業開發項目位於鳳崗鎮的理想地理位置，緊鄰深圳。鳳崗鎮與主要公路相連，縮短了其與深圳及區內其他主要樞紐的交通時間。深圳地鐵10號線的東部延伸線以四個站點覆蓋全鎮，包括位於嘉輝豪庭隔鄰的「官井頭」站。鳳崗鎮處於有利地理位置，且當地住宅物業的售價較深圳為低，吸引來自深圳的置業人士，彼等希望以較低的價格獲得便利及較高的潛在回報。我們於惠州的發展項目位於博羅縣，博羅縣為深圳、東莞、大亞灣及惠州市中心的交界處。博羅縣位於已規劃高速鐵路及高速公路的核心位置。該物業發展項目鄰近當地主要購物商場、銀行及縣城醫療設施，為居民提供日常便利，並吸引於較大型鄰近城市(深圳、廣州及東莞)工作的置業人士，包括希望於服務多代需要的社區居住的外來務工人員及退休置業人士。我們了解我們已進入的選定城市(尤其是東莞及惠州)對產品類型的需求及消費趨勢，並相信我們可憑藉經驗把握該等市場的增長機遇。

我們專注於開發高質量及以客戶為導向的產品，以確保其符合市場趨勢並對客戶有吸引力

我們對以客戶為導向的設計理念感到自豪，此理念旨在為潛在客戶在使用我們的產品時帶來生活質量、增加便利及舒適的生活環境。我們相信，我們的設計、規劃及質量控制過程可確保我們產品的高質量，並增強其吸引力，此乃我們業績的基礎。

我們的住宅單位以現代化設計為特色，並提供舒適便利的社區生活方式，各建築群根據置業人士的特定需求定製。「豪庭」系列的物業是一個象徵優質的品牌。「豪庭」系列提供的單位針對中等收入及遷居的置業人士，位處黃金地段。「豪庭」建築群的設計亦旨在擁有更多公共空間，配備充足的設施及設備，包括會所、精緻園景花園、與道路交通分隔且樹木林立的緩跑徑。該等物業的豪華設計吸引來自鄰近的深圳追求品質的置業人士，尤其是因成立家庭而需要更多空間及方便快捷到達深圳工作地點的遷居置業人士。

我們的「公館」系列提供的住宅單位針對首次置業人士及退休人士，位處節省成本的地點，並不配備陳設傢具。「公館」建築群的設計規模較小，但適合舒適的生活方式。儘管「公館」建築群的公共區域較小，設施較少，但「公館」建築群有更多空間供單位內的住戶使用。該等物業的設計吸引首次置業人士及退休人士，彼等尋求在預算範圍內容納其小型家庭或延伸的多代家庭。

我們根據客戶的反饋及對當地市場趨勢及發展，以及目標客戶希望體驗的理想生活方式的研究，不斷改進我們的產品設計。我們的目標為開發滿足目標客戶所期望的生活質量，但價格亦為可負擔的產品。我們非常重視物業的質量。我們已開發一套建築規劃及設計組合，通常包括多層住宅大樓，並包括會所及花園。我們的物業發展項目鄰近零售店鋪、學校及公園，並有完善設施便利居民。

我們相信，我們多年來已建立旗下開發項目質量標準出眾的聲譽。我們希望在物業開發過程的不同階段保持物業的高質量標準，已採取以下措施保持質量：

(i) 為開發高質量的物業建築群，我們通常會聘用以下建築承包商：(a)有相關國家建築資格的工程師；(b)有令人滿意的往績記錄；及(c)為我們的物業開發項目建設提供物有所值及優質的原材料；

(ii) 在我們物業開發項目的施工過程中，我們及／或我們聘請的第三方獲認可工程監理公司會進行定期檢查，以確保相關建築工程質量符合我們規定的標準；如果我們或第三方獲認可工程監理公司發現建築承包商在施工過程中的工作存在任何問題，建築承包商通常會採納我們或第三方獲認可工程監理公司的建議，調整、修改或重做其工作；及

(iii) 建設過程完成後，我們的地區項目公司及我們的總部會於物業交付前進行竣工驗收。

配合中國政府的城市更新政策的發展

我們策略性選擇東莞及惠州為我們的物業發展項目的選址，與當地政府的城市更新政策一致。我們以符合時間及成本效益的方式設法獲得重建用地，或將以前的工業用地改為住宅開發用地。十多年來，我們在有策略地選擇的城市紮根，積累了大量的當地社區知識，並得到地方機關的信任。

我們在土地改造方面的往績(例如嘉輝豪庭第三期至第五期)使我們成為更多政府重建項目以及與有意重新發展土地的其他人士合作的具競爭力候選人。我們已透過政府拍賣系統收購土地，為我們提供未佔用土地的無產權負擔土地使用權，並節省我們

遷出現有居民的時間及精力。我們亦熟悉土地改造流程，尤其是當中涉及的審批流程以及該地區的文化環境。憑藉我們的土地改造經驗，我們能夠在土地收購過程中控制時間及資源，並迅速抓緊機遇，盡量減少成本及實現溢利最大化。

我們相信，我們在東莞及佛山收購及開發城市更新項目擁有以下優勢：

(i) 與第三方資源的關係 — 由於我們的行業聲譽及市場定位，我們與相關政府當局建立了良好的工作關係，此乃城市更新項目的關鍵因素之一。我們相信，我們與該等政府當局的關係不僅讓我們能夠更有效地競爭及執行城市更新項目，亦是一個資料來源，讓我們能夠衡量當地社區的氣氛及／或政府對任何特定發展的態度；

(ii) 經驗豐富的員工 — 我們擁有專門而成熟的團隊，彼等經過專門培訓，在城市更新方面具有相關經驗，主要負責收購及執行城市更新項目；及

(iii) 過往的物業開發經驗 — 我們對當地的氣氛及文化具有深入的了解，亦擁有與當地政府當局聯絡的經驗。我們相信此類經驗對我們的城市更新項目有用處，因為城市更新項目與其他開發項目相比，通常需要更多來自政府的合作。

我們已建立一個有利於及時及符合成本效益地開發優質物業開發項目的運作系統

我們相信，由於我們已建立的運作系統，我們通常能夠及時及符合成本效益地開發高質量的物業開發項目。我們將物業開發過程劃分為各個明確的階段，並在每個階段密切監察成本及開發進度。我們以集中的開發及建築管理架構，為我們的住宅興建業務提供監督。重大戰略決策乃由最高層委員會作出，從而推動高效的決策過程。

我們一般能夠有效地控制物業開發項目所需的建設成本。我們在開發過程的各個階段控制開發成本。我們的地區性土地收購策略、對中國房地產市場敏銳的市場洞察

力及投資眼光以及多元化的土地收購措施將繼續有助於推動我們未來的擴張。我們在獲取土地前已開始進行預先規劃及預算，使我們能夠以符合預設投資目標回報的成本獲取土地，並於獲取土地後迅速開始開發流程。

我們在開發的各個階段密切管理及監測物業開發項目，以保持質量及實現成本效益。我們相信，我們的成功部分歸功於我們對自有物業開發項目的嚴格質量控制體系，使我們能夠密切監測建設質量及控制建設成本。

我們在住宅建築的大部分範疇使用承包商，並以相對較少的內部人手密切監督及控制項目開發。我們只選擇與可靠且信譽良好的設計公司及建築商簽訂合約，以減少自身的風險。我們與第三方承包商建立長期關係，使我們能夠有效地進行篩選過程，並密切管理及監督施工進度，避免意外延誤及成本超支。我們與承包商的安排一般規定承包商根據價格及時間表完成指定工作。我們憑藉經驗及對市場的了解有效地定價，以就我們交付的住宅單位的質量而言具吸引力的價格出售我們的物業。

我們通過招標程序聘用建築承包商時會考慮彼等的往績記錄、工作質量、擬議交付時間表及成本。由於支付予建築承包商的費用通常包括採購原材料的成本，開發我們的物業所需的原材料價格的波動將使我們能夠控制我們的建築成本。我們尋求與建築承包商建立及保持長期的業務關係，使我們能夠將建築成本保持在一個合理的水平，同時確保質量。

由積極進取的專業員工支持的經驗豐富管理團隊

我們的執行董事曾於我們的前身公司嘉利國際工作多年，並在中國房地產行業擁有豐富的經驗。彼等均在東莞、惠州及佛山物業發展市場積累了相當豐富的戰略規劃及商業管理經驗。我們的主席兼創辦人何焯輝先生在管理及物業開發行業擁有超過28年經驗。本公司的前身公司是華南地區較早建立生產廠房的企業之一，而何焯輝先生是一名聲譽卓著的工業家，與地方持份者關係緊密。

我們已建立一套引人的企業文化，向員工灌輸誠信、卓越、以客為本及創新的核心價值觀。我們已制定標準化的管治方案，以加強內部及質量控制。我們在業務經營項目及融資交易方面擁有創意規劃及高執行能力的往績，維持本集團的健康發展。

我們的管理層及僱員均訓練有素且積極進取。為推動有效的招聘、挽留及晉升程序，我們為管理層提供培訓及激勵計劃。我們的僱員接受其專業領域的持續培訓，並不時通過我們物業發展項目外圍的實地考察進行訓練。

我們的業務策略

我們將繼續於大灣區進行擴張並專注於重建用地

我們擬憑藉我們的聲譽及經驗，繼續在大灣區開發住宅物業，以把握城市化發展及當地整體經濟增長為對優質物業持續增長的需求帶來的裨益。我們亦將繼續在大灣區尋找合適的地區開發銷售物業，該等地區包括(i)我們現有業務覆蓋的地點的周邊地區；(ii)正進行經濟及社會發展，具有增長潛力及投資機會的地區；或(iii)具備城市更新及重建潛力的地區，導致土地購置成本較低及物業價格有增長潛力。我們相信，我們擬探索的大灣區合適地區包括深圳都市圈(以深圳、東莞及惠州為核心)及廣州都市圈(以廣州及佛山為核心)。我們將進一步增加於城市規劃及城市更新建築設計上的投資，亦會與業界專業人士合作，提升我們作為專注於城市更新及提供優質住宅的物業發展商的品牌定位。

大灣區的概念於2017年第十二屆全國人大第五次會議上首次提出，旨在促進及深化中國內地、香港及澳門之間的合作。大灣區的各個城市均有自己的初步定位，以支持整個區域的運作。根據戴德梁行報告，大灣區商品住宅物業銷售總額由2017年的人民幣6,879億元躍升至2021年的人民幣14,959億元，複合年增長率為21.4%。我們相信大灣區具有增長潛力，並將成為中國經濟最繁榮的地區之一，尤其是，大灣區有望進一步發展成為世界級城市群。

本集團的業務策略為發掘大灣區的合適地區，包括但不限於致力於業界領先企業、國有企業及地方政府建立策略合作關係，以求投資及合作機會。2022年2月，我們與招商局蛇口工業區控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(001979.SZ)的附屬公司廣州招商房地產有限公司訂立策略框架協議。根據框架協議，我們將利用我們的相關優勢與資源，並於城市更新項目上建立策略關係。憑藉我們於城市更新的強大經驗及能力，我們將與廣州招商房地產有限公司合作，從事物業發展的不同階段，包括但不限於城市更新土地收購、土地使用權轉讓、設計及開發、品牌營銷及銷售管理。就以產城融合發展產城融合城市綜合體為目標的城市升級及重新發展項目上的合作機會，我們亦與國有企業及地方政府積極溝通。我們積極尋求與國有企業及地方政府合作的機會，在有關項目中，我們將專注發展產城融合城市綜合體中的優質住宅，而國有企業及地方政府將負責尋找投資資本及其他界別上的運作。

大灣區仍為我們中國整體業務發展戰略中的關鍵地區。憑藉我們的往績記錄、當地知識及市場認可度，我們有意提高我們在東莞及惠州的住宅房地產開發行業的市場份額，並擴展到我們認為有增長潛力的大灣區地點，如佛山及廣州。我們已於2022年3月16日與佛山市高明區荷城街道辦事處訂立一份不具法律約束力的框架協議，據此，雙方同意共同開發佛山市高明區荷城街道富灣片區，將其建成文化創意小鎮。協議訂出擬合作範疇的一般方向，包括但不限於城市規劃、土地開發、城市更新、房地產開發及城市運營等事宜。我們將協助荷城街道辦事處對該地區進行城市規劃，包括引領該地區的概念規劃方案，協助編製專項規劃、開展市場研究和城市發展研究。特別是，荷城街道辦事處已於2022年3月25日拍賣開發區的一幅住宅土地(約34,448平方米)，我們已參與該拍賣並於2022年4月1日成功取得該土地的土地使用權。荷城街道辦事處將推出開發區其他土地以供拍賣(視乎實際需要而定)，倘相關土地符合我們的投資要求，我們也會參與該等拍賣。詳情請參閱本上市文件「概要 — 近期發展」一節。

在大灣區概念不斷升溫的同時，許多基礎設施項目經已啟動，以提高大灣區城市之間的可及性及深化合作。大灣區的主要基礎設施項目包括(其中包括)：(i)港珠澳大橋；(ii)15條城際鐵路；及(iii)惠州國際機場的建設。根據戴德梁行報告，大灣區內九個城市(包括東莞及惠州)的商品房投資總額由2016年的約人民幣8,597億元增加至2021年的約人民幣14,204億元，複合年增長率約為10.6%。

根據我們以往在大灣區惠州類似質素物業開發項目的經驗及市場反應，我們相信，我們在大灣區其他地區開發住宅建築群或綜合住宅物業(即住宅物業結合零售店及會所等附屬設施)的策略將吸引該等同時為居住及投資目的購買物業的客戶。今後，我們將繼續尋找合適的地點，在大灣區的其他地區複製我們開發綜合住宅發展項目的成功。

我們選定的城市有大量符合我們內部預設的投資目標準則，擬作城市更新的潛在發展用地，例如前工業用地。我們相信，與深圳及上海等一線城市相比，東莞等選定城市市場分散，土地供應相對充足，為我們提供創造有吸引力利潤的機會。我們將繼續利用及加強我們在開發城市更新項目方面的經驗，致力不斷收購具有高重建價值的地塊，作為我們土地儲備的重要來源，從而擴大我們的經營規模，通過戰略收購適合城市更新項目的相關地塊，建立我們在城市更新領域的競爭優勢。我們在開發城市更新項目方面亦有豐富的經驗。於估值日期，我們有三個已完成城市更新項目，即嘉輝豪庭第三、四及五期。憑藉我們在開發城市更新項目方面的經驗及實力，我們致力於為大灣區的城市更新作出貢獻。

我們將繼續實施多元化的土地收購策略，以期將財政資源分配予我們認為最有利可圖的機會

我們打算繼續尋找新及合適的機會，在大灣區收購符合我們選擇標準的土地儲備。合適及充足的土地儲備乃支持我們未來發展的堅實後盾，以應對未來政府政策的變化或土地收購成本的增加。我們將繼續對該等擁有合適土地的城市的宏觀經濟狀況、政

府政策及物業市場的增長潛力進行市場研究。我們打算繼續將財政資源優先用於我們認為最有利可圖的機會，選擇性地以我們認為具有高增長潛力的地區為目標，並以具競爭力的成本收購該等土地。

我們為未來項目獲取資源時會避免價格過高的土地，但會把握機會並適時地進行投資。在補充土地儲備時，我們的目標主要為其屬性及配套設施可配合我們在住宅物業市場的定位，並滿足客戶的需求及要求的地塊。我們將繼續及時、有效地應對市場變化。在財務管理方面，我們將確保我們的流動資金充足，我們的現金餘額足以支付借款。

我們將繼續在可能以低成本獲取高回報的地點物色擬作城市更新的用地。為實現收購我們的土地目標，我們已建立集中及高效的系統以研究土地收購機會。我們監察、規劃及預算潛在發展用地的開發成本，倘該發展機會符合我們預設的投資目標，我們將計劃透過政府拍賣或與現有土地擁有人的其他形式安排競投該用地。我們相信，從高效的土地收購開始，加上其後妥善執行的開發程序，將使我們能夠繼續成功擴張，並為我們的業務帶來可持續增長。

我們尋求加強成本控制能力並保持物業的質素

我們計劃繼續密切監察我們的資本及現金狀況，並審慎管理我們的土地使用權成本、建築及勞工成本及經營開支。由於我們相信有效的成本控制及維持我們開發的物業的良好質素為我們成功的關鍵因素，我們的戰略之一是進一步加強我們對物業開發項目的控制能力，並繼續維持我們開發的物業的質素。

我們擬在物色發展項目時繼續遵循我們已建立的內部標準化流程。我們亦計劃繼續通過招標程序選擇第三方承包商，招標程序僅向符合我們預算成本的投標開放，使我們能夠符合我們的投資回報準則。我們亦將繼續將建築工程外判予建築公司，並將持續主動對銷售及預售進行管理，從而產生現金以滿足我們的持續資本需求。

我們尋求進一步鞏固我們於大灣區的聲譽及認可度

我們擬透過向置業人士提供優質產品，繼續推廣我們的「豪庭」及「公館」兩個住宅物業系列。作為優質物業的提供者，客戶如何看待我們對我們的業務營運至關重要。因此，我們計劃繼續將重點放在發展我們的聲譽及認受性，並將繼續開發能夠提高我

們的形象的物業。我們將繼續運用資源，通過線上線下平台廣告的方式推銷我們的物業。我們亦擬繼續提高現有及潛在客戶對「豪庭」及「公館」系列的認可及忠誠度。我們相信，透過塑造一個獨特而吸引的聲譽，正如我們所開發的物業及所創建的社區所反映一般，我們將能夠從我們的競爭對手中脫穎而出，進一步提高我們吸引目標客戶的能力，並積極地加強彼等對我們的物業及服務的認可。為保持我們作為優質物業供應商的聲譽，我們亦將繼續執行嚴格的質量控制標準，在整個物業開發過程中密切監督建築承包商的工藝，並進一步加強物業管理服務及相關的人力資源管理。

我們將繼續吸引、培育及激勵熟練及有才能的人才

我們相信，認同我們企業文化的高質素員工為我們寶貴的資產。為了支持我們的成長，我們的目標為吸引及招聘具有廣泛專業知識，包括物業開發、項目管理、規劃、設計、財務及營銷與銷售的員工。我們著重優質員工隊伍的長途發展，以及員工團隊與本集團之間的利益一致。我們將繼續通過為員工提供具競爭力的薪酬待遇、在職培訓及基於績效的評估，招募、培育及激勵一支熟練及有才能的員工團隊。我們相信此文化將加強員工之間的知識共享、協作及創新，從而提高效率，提高忠誠度、工作滿意度、參與度及對工作的投入，我們相信，此將提升我們的整體營運及業績。

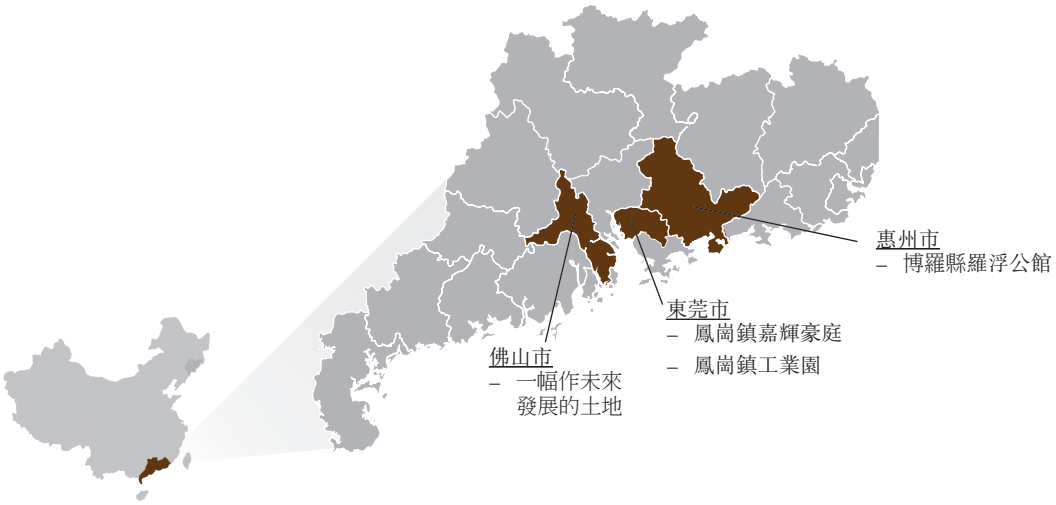
我們的業務

我們的物業發展項目

我們為一家精品住宅物業發展商，專注於發展及銷售住宅物業。於往績記錄期間，我們的物業發展項目位於廣東省東莞及惠州。

於估值日期，我們的物業組合包括兩個物業發展系列，分別為東莞的「豪庭」系列及惠州的「公館」系列。於估值日期，我們的土地儲備約為259,632平方米，包括(i)已竣工物業的可銷售整體樓面總面積約128,160平方米；及(ii)持作未來發展的整體樓面總面積131,472平方米。

以下地圖展示於2022年9月30日我們的物業組合的地理位置。



我們的住宅物業主要為高層住宅 — 主要為20層或以上的樓宇。

我們的物業發展項目的分類

下表載列我們對物業的分類，以及分別於本上市文件附錄一「會計師報告」及附錄三「物業估值報告」中的相應物業分類：

我們的分類	會計師報告	物業估值報告
1. 發展中的物業發展項目或發展項目階段 — 我們已收到該等發展項目或發展項目階段所需的建築工程施工許可證，但並無收到竣工證明	• 待售發展中物業	• 本集團在中國持有的發展中物業
2. 已竣工的物業發展項目或發展項目階段 — 我們已收到相關政府當局對該等發展項目或發展項目階段發出的竣工證明	• 待售已竣工物業	• 本集團在中國持作銷售的物業

我們的分類	會計師報告	物業估值報告
3. 未來發展項目 — 我們已就此等發展項目或發展項目階段訂立土地出讓合同	• 按金	• 本集團在中國持作發展的物業

由於我們部分物業發展項目包含輪流竣工的多期發展項目，因此，一個物業發展項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

我們物業對發展項目或發展項目階段的分類反映我們經營業務的基礎，可能與其他物業發展商使用的分類不同。一個物業發展項目可能需要多個土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可及其他許可證及證書，該等證明可能於整個開發過程中的不同時間出具。

有關會計師報告及物業估值報告中對物業發展項目或發展項目階段的分類的詳情，請分別參閱本上市文件附錄一會計師報告及附錄三物業估值報告。

地盤面積及總樓面面積

地盤面積按下列方式計算：(i)我們已取得土地使用權證的物業發展項目或發展項目階段根據有關土地使用權證及不動產產權證計算；或(ii)我們尚未取得土地使用權證的物業發展項目或發展項目階段根據有關土地出讓合同計算。

本上市文件所載各個物業發展項目或發展項目階段的整體樓面總面積按以下方式計算：(i)已竣工的項目或項目階段根據有關物業竣工證書或竣工及驗收報告計算；(ii)發展中的物業發展項目或發展項目階段根據有關建設工程規劃許可證計算，或倘沒有建設工程規劃許可證，則根據有關政府當局出具的其他文件計算。

本上市文件所用的整體樓面總面積包括可銷售總樓面面積及不可銷售總樓面面積。本上市文件所用的不可銷售總樓面面積指不會獲發出預售許可證的若干配套設施。本上市文件所用的可銷售總樓面面積指不包括不可銷售總樓面面積的內部樓面面積。可

銷售總樓面面積進一步分為預售／已售的可銷售總樓面面積及未售出的可銷售總樓面面積。物業於我們已簽立銷售合約但尚未交付物業予客戶時視作預售，於我們已經與客戶簽立銷售合約時視作售出，而我們在客戶接受物業或根據合同被視為已接受時確認收益，以較早者為準。

可銷售整體樓面總面積積按下列方式計算：(i)已竣工的物業發展項目或發展項目階段根據有關房屋所有權證或有關政府當局認可的其他文件(例如驗收報告)計算；及(ii)發展中的物業發展項目或發展項目階段根據有關預售許可證計算，或倘沒有預售許可證，則根據建設工程規劃許可證計算，或倘沒有建設工程規劃許可證，則根據有關政府當局出具的其他文件計算。我們擬出售的整體樓面總面積並無超過地盤面積與有關土地出讓合同或地方政府所出具有關項目的其他批准文件訂明的最大准許容積率的倍數。

土地儲備及物業組合

土地儲備

我們的土地儲備指以下各項的總和：(i)我們就已竣工物業可銷售的整體樓面總面積，其亦包括已預售但尚未交付的已竣工總樓面面積；及(ii)作未來發展的規劃總樓面面積。

下表載列於估值日期我們於物業組合中應佔的總土地儲備(按地理位置劃分)的明細：

	項目數目		已竣工可售總樓面面積	作未來發展的規劃總樓面面積	總土地儲備	佔總土地儲備的百分比
			(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	
東莞.....	4	*(附註)*	93,012	—	93,012	35.9%
惠州.....	1		35,148	—	35,148	13.5%
佛山.....	1		—	131,472	131,472	50.6%
總計：.....	6		128,160	131,472	259,632	100.0%

附註： 代表嘉輝豪庭各期的土地儲備。

我們的項目

下表載列於估值日期，我們的物業發展項目的詳情：

		已竣工								持作未來發展								
項目／階段	地盤面積(1)	已竣工整體樓面總面積(2)	可銷售整體樓面總面積(3)	已推出可銷售整體樓面總面積(4)	已售及已交付整體樓面總面積(不納入估值)(5)	預售可銷售整體樓面總面積(5)	未售可銷售整體樓面總面積(5)	已推出未售可銷售整體樓面總面積(4)	可出租總樓面面積(6)	預計用作未來發展的總樓面面積	實際／預計施工日期(7)	實際開始預售物業日期(8)	實際／預計竣工日期(9)	於估值日期所產生的發展成本(10)	於估值日期預計未來發展成本(11)	於估值日期本集團應佔權益(12)	於估值日期本集團應佔市值(13)	參考物業估值報告
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*					*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*		*(人民幣百萬元)*	*物業數目*
東莞																		
1. 東莞嘉輝豪庭第四期	26,850	78,537	57,854	50,125	27,858	3,506	26,490	18,761	–	–	2016年3月	2019年9月	2021年1月至2021年5月	不適用	不適用	100%	798	1
2. 東莞嘉輝豪庭第五期	35,014	102,013	79,257	44,286	19,115	5,208	54,934	19,963	–	–	2016年3月	2021年6月	2021年8月至2021年11月	不適用	不適用	100%	1,581	2
3. 東莞嘉輝豪庭第三期	–	3,685[16]	3,685[16]	3,685	1,268	634	1,783	1,783	–	–	2015年11月	2017年9月	2018年8月至2019年1月	不適用	不適用	100%	67	4
4. 東莞嘉輝豪庭第一期未售3單元	–	457	457	457	不適用	–	457	457	–	–	–	–	不適用[15]	不適用	不適用	100%	9	5
5. 東莞鳳崗鎮工業園[14]	23,862	55,262	–	不適用	不適用	–	–	不適用	55,262	–	–	–	不適用[14]	不適用	不適用	100%	78	6
惠州																		
6. 惠州羅浮公館	4,798	45,021	37,354	16,579	2,206	578	34,570	13,795	–	–	2018年1月	2020年9月	2022年9月	不適用	不適用	100%	241	3
佛山																		
7. 預留作未來發展的一塊土地	34,448	–	–	–	–	–	–	–	–	131,472	2023年4月	不適用	2026年4月	78	544	100%	155	7
總計	**124,972**	**284,975**	**178,607**	**115,132**	**50,447**	**9,926**	**118,233**	**54,759**	**55,262**	**131,472**							**2,929**	

附註：

(1) 地盤面積數據來自相關土地使用權證及不動產權證的資料，倘沒有相關土地使用權證，則應來自土地出讓合同的資料。

(2) 有關已竣工項目的總樓面面積數據從由政府機關發出的相關竣工證書中的資料取得；有關發展中項目的數據應從相關建設工程規劃許可證所載的資料中取得，或如沒有建設工程規劃許可證，則可從其他文件(如土地出讓合同的數據)中取得。

(3) 已竣工項目的可銷售整體樓面總面積是指已售／未售的可銷售總樓面面積。

(4) 已推出可銷售整體樓面總面積指已推出銷售的可銷售樓面總面積。

(5) 可銷售整體樓面總面積可細分為(i)已售及已交付整體樓面總面積；(ii)預售但尚未交付的總樓面面積；及(iii)未售而可銷售的總樓面面積。

(6) 可出租總樓面面積是指持作投資的總樓面面積。

(7) 實際／ 預計施工日期指開始清理工地或相關發展項目或階段第一座建築物開始施工的日期。

(8) 實際開始預售物業日期指預售的實際開始日期或本集團根據本集團內部記錄就項目取得預售許可的日期。

(9) 實際／預計竣工日期指項目完成時就每個項目獲得的竣工證書日期。發展中項目根據目前估計並參照建築工程計劃而作出。

(10) 於估值日期所產生的發展成本，是指相關項目於發展中所產生的直接成本，包括相關土地使用許可證已支付／即將支付的地價、建築成本及資本化利息。

(11) 於估值日期所產生的估計未來發展成本，是指按項目發展時間表計算的總預算成本及估值日期所產生的總發展成本，視乎相關市場變更及我們對項目成本結構的內部調整而定。

(12) 於估值日期本集團應佔權益按照於估值日期於有關項目公司的實際股權計算。

(13) 於估值日期本集團應佔市值指於估值日期與本集團應佔項目權益相應的項目市場價值。

(14) 該物業用作工業用途，但我們擬將該物業的用途由工業用途更改為住宅用途。我們尚未就土地用途更改取得政府的批准。

(15) 該等物業並非由本集團興建。

(16) 整體樓面總面積3,685平方米指於完成收購第三期項目公司時，嘉輝豪庭第三期26個未售單位的整體樓面總面積，其權益由本公司的全資附屬公司第三期項目公司持有。於嘉輝豪庭第三期在2018年8月竣工時，可銷售總樓面面積及單位數目分別為60,903平方米及605個單位，其權益原本由嘉利國際集團持有。緊接2021年11月26日東莞市嘉訊通的公司分拆前，可銷售總樓面面積及仍然未售出的單位數目分別為3,685平方米及26個單位，佔原本可銷售整體樓面總面積約6.1%。於東莞市嘉訊通的公司分拆後，此等未售物業的權益轉讓予本集團。詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 東莞市嘉訊通的公司分拆」一節。於估值日期，仍然未售出的可銷售總樓面面積為1,783平方米，佔原本可銷售整體樓面總面積約2.9%。

於估值日期，尚未售出及交付的可銷售整體樓面總面積為118,233平方米。

我們的發展項目說明

我們以「豪庭」及「公館」兩大產品系列發展住宅物業。

我們的「豪庭」物業一般位處黃金地段，目標客戶為中等收入及遷居的置業人士。「豪庭」建築群的設計亦旨在提供更多公共空間，配備充足的設施及設備，包括會所、精緻園景花園、與道路交通分隔且樹木林立的緩跑徑。我們於東莞市鳳崗鎮的發展項目以「嘉輝豪庭」為品牌。

我們的「公館」物業一般位處成本較低的地點，針對首次置業人士及退休人士。我們的「公館」系列通過擁有全面配套設施的社區花園提供舒適的生活環境。我們設計單位的房間佈局適宜，可滿足任何家庭的需要。客廳及飯廳區域融合，形成一個面向窗戶的開放空間，為住戶提供舒適環境。所有主臥室均為包含淋浴間及浴室的套房。「公館」建築群的設計規模較小，但適合舒適的生活方式。儘管「公館」建築群的公共區域較小，設施較少，但「公館」建築群有更多空間供單位內的住戶使用。我們於惠州市博羅縣的發展項目以「羅浮公館」為品牌。

東莞市

鳳崗鎮嘉輝豪庭





嘉輝豪庭位於廣東省東莞市鳳崗鎮。本項目於「豪庭」系列下推出。鳳崗鎮距離中國一線城市深圳約24公里。鳳崗鎮與主要公路相連，縮短與深圳及區內其他主要樞紐之間的交通時間。深圳地鐵10號線的東部延伸線以四個車站覆蓋該鎮，包括將毗鄰嘉輝豪庭的「官井頭」站。嘉輝豪庭周圍設有購物中心及綜合運動中心，既能提供日常便利，又能方便住戶進行休閒娛樂活動。鑒於鳳崗鎮鄰近深圳，其住宅物業將吸引該等希望以與深圳相比更實惠的價格範圍，享受鳳崗鎮提供的交通便利及優質房屋的置業人士。

於估值日期，第三、四及五期均已落成。相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可證、銷售許可證及竣工證書均已取得。

第三期





嘉輝豪庭第三期已落成，佔用總地盤面積約32,800平方米，由605個住宅單位組成。該項目由項目公司東莞市嘉訊通開發及擁有。於2005年9月，東莞市嘉訊通與東莞市土地管理局訂立相關土地出讓合同，總代價約為人民幣1.3百萬元，據此授予東莞市嘉訊通項目用地為工業用地的土地使用權。東莞市嘉訊通於2005年5月全數支付代價。2014年12月，土地用途變更為住宅用途的申請獲得東莞市國土資源局批准。東莞市嘉訊通與東莞市國土資源局於2015年1月訂立相關土地出讓合同，東莞市嘉訊通於2015年5月全數支付地價人民幣27.6百萬元。

東莞市嘉訊通(控股股東何焯輝先生間接全資擁有的公司)為項目土地的持有人及擁有其法定業權。根據東莞市人民政府於2009年12月16日發佈實施、且於當時生效的《東莞市「三舊」改造實施細則(試行)》第19條，改建項目竣工驗收合格前，不得轉讓土地使用權及變更土地使用權所有者股權。因此，嘉利國際集團被限制以資產或股權轉讓的方式收購項目土地及在嘉利國際集團直屬企業下進行重新開發。於2016年8月1日，Massive Era(於重組及分拆前為嘉利國際的全資附屬公司及於重組及分拆後為本公司的全資附屬公司)、Kar Info International(一家於成為本集團成員公司(將於下文披露)前由何焯輝先生直接全資擁有的公司)、東莞市嘉訊通及何焯輝先生訂立一份共同營運協議(「**共同營運協議**」)，據此，Massive Era同意透過向Kar Info International投資140.0百萬港元參與嘉輝豪庭第三期。於共同營運協議下的合作期內，Massive Era及Kar Info International各自享有該物業發展項目除税前溢利的50%。共同營運協議於 2021年3月22日根據其條款屆滿。於2021年11月26日，東莞市嘉訊通進行公司分拆以分拆為兩家有限公司，據此，存續公司(即第三期項目公司)將營運嘉輝豪庭第三期，而新公司(即由何焯輝先生全資擁有的東莞嘉樂企業發展有限公司)將進行其他有關非住宅物業發展的業務。公司分拆完成後，與嘉輝豪庭第三期有關的資產及負債由第三期項目公司保留。

於2022年3月，何焯輝先生將Kar Info International的100%股權轉讓予Benefit Master(我們的全資附屬公司)，Kar Info International於第三期項目公司的100%股權轉讓予本公司。此等收購完成後，本公司成為Kar Info International及第三期項目公司各自的最終控股公司。

下表載列於估值日期嘉輝豪庭第三期的概要：

嘉輝豪庭第三期

地盤面積*(平方米)*	32,800
公司分拆前	
可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	60,903
公司分拆後	
可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	3,685
已售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	1,268
已預售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	634
未售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	1,783
實際施工日期	2015年11月
實際預售開始日期或預售許可日期	2017年9月
實際竣工日期	2018年8月至2019年1月
本集團應佔權益	100%

2018年8月嘉輝豪庭第三期建築工程竣工時，可銷售整體樓面總面積及單位數目分別為60,903平方米及605個單位，其權益原本由嘉利國際集團持有。緊接於2021年11月26日進行的東莞市嘉訊通公司分拆前，可銷售整體樓面總面積及未售單位數分別為3,685平方米及26個單位，佔原本可銷售整體樓面總面積約6.1%。公司分拆及重組完成後，嘉訊通(香港)置業成為我們的全資附屬公司，而本公司擁有第三期項目公司100%的股權，該公司持有嘉輝豪庭第三期26個未售單位，整體樓面總面積為3,685平方米。詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 東莞市嘉訊通的公司分拆」及「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 將於Kar Info International的權益轉讓予Benefit Master」及「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 將於第三期項目公司的權益轉讓予嘉創發展」等節。於估值日期，嘉輝豪庭第三期仍然未售的可銷售整體樓面總面積為1,783平方米，佔原本可銷售整體樓面總面積(即60,903平方米，為嘉輝豪庭第三期竣工時的可銷售整體樓面總面積)約2.9%。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第4號物業。

第四期及第五期





嘉輝豪庭第四期已告竣工，佔用總地盤面積約26,850平方米，由488個住宅單位組成。該項目由項目公司東莞嘉創(本公司全資附屬公司)全資開發及擁有。嘉輝豪庭第五期已告竣工，佔用總地盤面積約35,014平方米，由512個住宅單位組成。

東莞嘉創於2015年12月與東莞市國土資源局訂立嘉輝豪庭第四及第五期相關土地出讓合同，總代價為人民幣52.0百萬元，據此，東莞嘉創獲授項目土地的土地使用權，作住宅用途。

嘉輝豪庭第四期的估值範圍如下：

嘉輝豪庭第四期樓宇	已竣工整體樓面總面積	可銷售整體樓面總面積	已售及已交付整體樓面總面積(不納入估值)	預售可銷售整體樓面總面積	未售可銷售整體樓面總面積
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
4棟住宅樓宇	50,125	50,125	27,858	3,506	18,761
2棟商業樓宇	2,627	2,627	—	—	2,627
地面其他輔助設施	2,044	—	—	—	—
地庫408個車位以及地庫其他輔助設施	23,741	5,102(地庫408個車位)	—	—	5,102(地庫408個車位)
總計	**78,537**	**57,854**	**27,858**	**3,506**	**26,490**

下表載列於估值日期嘉輝豪庭第四期的概要：

地盤面積*(平方米)*	26,850
已竣工的整體樓面總面積*(平方米)*	78,537
可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	57,854
已售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	27,858
預售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	3,506
未售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	26,490
實際施工日期	2016年3月
實際預售開始日期	2019年9月
實際竣工日期	2021年1月至2021年5月
本集團應佔權益	100%

於估值日期，第四期仍然未售的可銷售住宅整體樓面總面積為18,761平方米，佔可銷售住宅整體樓面總面積的約37.4%。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第1號物業。

嘉輝豪庭第五期估值範圍如下：

嘉輝豪庭第五期樓宇	**已竣工整體樓面總面積**	**可銷售整體樓面總面積**	**已售及已交付整體樓面總面積(不納入估值)**	**預售可銷售整體樓面總面積**	**未售可銷售整體樓面總面積**
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
8棟住宅樓	69,270	69,270	19,115	5,208	44,947
地面其他輔助設施	2,016	—	—	—	—
地庫820個車位以及地庫其他輔助設施	30,727	9,987（地庫820個車位）	—	—	9,987（地庫820個車位）
總額	**102,013**	**79,257**	**19,115**	**5,208**	**54,934**

嘉輝豪庭第五期

地盤面積*(平方米)*	35,014
已竣工的整體樓面總面積*(平方米)*	102,013
可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	79,257
已售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	19,115
預售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	5,208
未售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	54,934
實際施工日期	2016年3月
實際預售開始日期	2021年6月
實際竣工日期	2021年8月至2021年11月
本集團應佔權益	100%

於估值日期，第五期仍然未售的可銷售住宅整體樓面總面積為44,947平方米，佔可銷售住宅總樓面面積約64.9%。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第2號物業。

鳳崗鎮工業園





工業用地位於廣東省東莞市鳳崗鎮。根據廣東省東莞市雁田管理區與嘉輝塑膠於1996年10月15日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，工業用地的土地使用權已通過協議出讓轉讓予嘉輝塑膠，代價約為人民幣4.8百萬元。工業用地位於廣東省東莞市鳳崗鎮

雁田管理區，佔用總地盤面積約23,862平方米，由設有九家工廠、三個倉庫、一所培訓中心、一間發電機房及一間保安崗亭的一個工業用地組成，佔用兩幅土地，土地使用年期為50年。該項目目前由一家由我們全資擁有的公司嘉輝塑膠擁有。

於估值日期，鳳崗鎮工業用地持作投資用途，可出租整體樓面總面積為55,262平方米。嘉輝塑膠(本集團全資附屬公司)於2021年4月1日與控股股東的聯繫人訂立租賃協議，因此將於上市後成為本公司的關連人士，並構成本集團的關連交易。詳情請參閱本上市文件「持續關連交易 — 全面豁免持續關連交易 — 與翠峰機器人的租賃協議」一段。

本土地目前劃分做工業用途，並已出租以賺取租金收入。租金收入對本集團而言並不重大，於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.8百萬元。我們擬申請將土地用途改為住宅用途，使我們可於該土地上發展住宅物業。2022年5月，由相關村／社區代表組成的組織東莞市鳳崗鎮雁田股份經濟聯合社就建議將名為雁田怡安中路片區YT01號地塊的地塊土地用途由工業改為住宅授出初步批准，使改變土地用途的申請程序得以展開。工業用地為此地塊的一部分。董事預計本項目可開發作住宅用途的地盤面積將約為29,800平方米。預計竣工整體樓面總面積約為119,000平方米。在該地塊掛牌招商以委派承辦商承辦城市更新工程之前，應完成多項準備工作：(i)擬備一個城市更新計劃，規定可在該土地上可發展的發展類型；(ii)對建議重建地區的業權擁有人進行調查，確定彼等對該土地的相應權利及業權；(iii)針對受影響村民制定《拆遷補償方案》，涉及拆遷、安置方案及安置補償方案；(iv)考慮到當地政府就市區重建發展(例如在有關地塊興建醫院及學校)的要求，與政府當局討論及磋商重建條款，例如補地價及可銷售總樓面面積；及(v)擬備一個掛牌招商方案，以委派承包商承接市區更新項目。其後，將向相關政府機關徵求有關改變土地用途的批文。我們預期整個申請

批核程序需時約27個月完成。考慮到各項因素，例如附近大部分地區被改為住宅用途、位於鳳崗鎮官井頭村的鄰近地區成功的城市更新項目、東莞市的其他正在進行的城市更新工程、本集團與當地政府機關就其他發展項目進行磋商的經驗、東莞市近期的經濟發展、東莞市有關推廣城市更新的有利政策，以及東莞市相關發展限制，董事認為有關工業用地的建議城市更新項目屬可行。

我們擬於該址開發整體樓面總面積約89,830平方米的住宅項目，包括住宅單位、商業區、停車場及其他配套設施。本集團擬動用其內部資源及銀行借貸及此項目預售所得款項等外部資源，支付開發該項目所產生或預期產生的成本約人民幣1,552.9百萬元(目前的總樓面面積及成本估計為基於我們已持有的土地估算，並無計入任何應付搬遷開支的額外土地，因此，不包括於最後實際可行日期難以確定的搬遷補償)。董事認為，銀行借貸可增加本集團的現金流量並為我們的運營提供更多靈活性，而使用預售所得款項可減少銀行貸款總額及融資成本。根據我們由中國一家商業銀行獲得的金融合作意向建議，董事預期我們將能獲得期限不低於三年、金額不超過項目成本70%的銀行貸款。剩餘成本將使用我們的內部資源及該項目的預售所得款項支付。該等預期成本的明細包括：

		金額	預期付款時間表	預期資金來源
		(人民幣百萬元)		
(i)	搬遷補償	469.4	T*(附註)*+1至36個月	內部資源
(ii)	補地價	592.8	T+1至12個月	內部資源
(iii)	拆遷開支	3.5	T+1至12個月	內部資源
(iv)	建設成本	349.5	T+3至32個月	銀行貸款及預售所得款項
(v)	銷售及營銷	63.6	T+12至36個月	內部資源
(vi)	管理費	31.8	T+1至36個月	內部資源
(vii)	融資成本	42.3	T+1至36個月	內部資源
	總計：	1,552.9		

附註： T為自相關政府機關取得改變土地用途批准的時間。

以下為工業用地開發的擬議時間表：

時間表	事項
T	相關政府部門批准改變土地用途
T+ 3個月*(附註)*	展開建設工程
T+ 12個月	預售階段
T+ 16個月	平頂階段(建築物屋頂完工)
T+ 20個月	相關政府部門完成驗收
T+ 27個月	竣工單位交予買家

*附註：*自土地出讓合同訂明的建設工程展開日期起計一年內。

我們的中國法律顧問已告知，上述擬議時間表符合城市房地產法關於閒置土地的要求。

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據目前中國的法律及法規，建議改變工業用地用途的申請將不會有法律上的阻礙。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第6號物業。

惠州市

惠州羅浮公館



羅浮公館位於廣東省惠州市博羅縣。本項目於「公館」系列下推出。羅浮公館已經竣工，佔用總地盤面積約4,798平方米，由330個住宅單位組成。項目由本公司全資附屬公司博羅縣嘉盈利全資開發。博羅縣嘉盈利於2017年3月與博羅縣國土資源局訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣18.6百萬元，據此，博羅縣嘉盈利獲授項目土地的土地使用權，作住宅用途。

博羅縣為深圳、東莞市、大亞灣及惠州市市中心的交界處。博羅縣位於已規劃高速鐵路及高速公路的核心位置。根據地方機關的城市更新計劃，該縣將設有一所中醫養生中心、嶺南中醫藥博物館及一所綜合養生保健中心。該縣位於受保護森林的豐富自然保護區，預期將吸引退休置業人士及遊客進行養生、休閒及生態旅遊。該物業發展項目鄰近當地主要購物商場、銀行及縣城醫療設施，為居民帶來便利且舒適的生活。我們的設計佈局包括兩房及三房單位，旨在滿足希望與父母、子女同住的置業人士多代同堂的需求。

於估值日期，博羅縣羅浮公館已經竣工。已就本發展項目取得全部相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證書。

羅浮公館樓宇	**已竣工整體樓面總面積**	**可銷售整體樓面總面積**	**已售及已交付整體樓面總面積(不納入估值)**	**預售可銷售整體樓面總面積**	**未售可銷售整體樓面總面積**
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
1棟住宅樓	30,323	30,323	2,206	578	27,538
L1-L2商業樓	3,971	3,971	—	—	3,972
地面其他輔助設施	2,369	—	—	—	—
地庫74個車位以及地庫其他輔助設施	8,358	3,060(地庫74個車位)	—	—	3,060(地庫74個車位)
總計	45,021	37,354	2,206	578	34,570

下表載列於估值日期博羅縣羅浮公館的概要：

地盤面積*(平方米)*	4,798
已竣工整體樓面總面積*(平方米)*	45,021
可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	37,354
已售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	2,206
預售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	578
未售可銷售整體樓面總面積*(平方米)*	34,570
實際施工日期	2018年1月
實際預售開始日期	2020年9月
實際竣工日期	2022年9月
本集團應佔權益	100%

於估值日期，羅浮公館仍未售出的可售住宅總樓面面積為27,538平方米，佔可售住宅整體樓面總面積約90.8%。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第3號物業。

佛山市

荷城街道地塊

我們已成功取得位於中國廣東省佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西的一幅地塊(「**荷城街道地塊**」)。荷城街道地塊總地盤面積約為34,448平方米。於估值日期，高明區荷城街道住宅地塊為有待發展的空置土地。根據與佛山市自然資源局訂立，日期為2022年4月1日的出讓國有土地使用權出讓合同，佛山市自然資源局已同意將荷城街道地塊的土地使用權授予本公司的全資附屬公司佛山嘉荷。荷城街道地塊的代價約為人民幣155.3百萬元，其中約人民幣77.6百萬元已由佛山嘉荷支付。剩餘的人民幣約77.7百萬元將於2023年3月27日或之前使用我們的內部資源支付。

根據本集團的發展計劃，荷城街道地塊的估值範圍如下：

樓宇	整體作未來發展的規劃樓面總面積	可銷售整體樓面總面積	不可銷售整體樓面總面積
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*
住宅	90,752	90,752	—
商業	2,579	2,579	—
停車場	32,718	32,718	—
其他配套設施	5,423	—	5,423
總計	**131,472**	**126,049**	**5,423**

下表呈列於估值日期荷城街道地塊的概要：

地盤面積(平方米)	34,448
已規劃為未來發展的總樓面面積(平方米)	131,472
可銷售總樓面面積(平方米)	126,049
不可銷售整體樓面總面積(平方米)	5,423
預期施工日期	2023年4月
預期竣工日期	2026年4月
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第7號物業。

我們擬於荷城街道地塊開發一個整體樓面總面積約131,472平方米的住宅項目，包括住宅單位、商業區、停車場及其他配套設施。本集團擬動用其內部資源及銀行借貸及該項目預售所得款項等外部資源，支付開發該項目所產生或預期產生的成本，有關成本預計約為人民幣666.6百萬元(包括荷城街道地塊餘下部分代價約人民幣77.6百萬元)。董事認為，銀行借款可增加本集團的現金流量並為我們的營運提供更大靈活性，而使用預售所得款項可減少銀行借款總額及融資成本。根據我們從中國一家商業銀行獲得的銀企合作計劃，董事預計我們將能獲得高達項目建設成本70%的銀行貸款，期限為三至五年。剩餘成本將使用我們的內部資源及該項目的預售所得款項支付。

該等預期成本的明細包括：

		金額	預期付款時間表	預期資金來源
		(人民幣百萬元)		
(i)	剩餘部分代價.....	77.6	2023年3月27日或之前	內部資源
(ii)	建設開支	71.8	2024年3月31日前	銀行貸款最多佔
		206.4	2025年3月31日前	70%，剩餘來自
		161.1	2026年3月31日前	內部資源及預售
		23.1	2027年3月31日前	所得款項
	小計：.....	462.4		
(iii)	銷售及營銷	101.3	2024年4月1日至2027年3月31日	內部資源
(iv)	管理費	6.1	2025年4月1日至2027年3月31日	內部資源
(v)	融資成本	19.2	2024年4月1日至2027年3月31日	內部資源
	總計：.....	666.6		

以下為荷城街道地塊開發的擬議時間表：

時間表	事項
2022年4月	訂立出讓國有土地使用權合同
2023年4月	建設工程施工
2023年12月	平頂階段(建築物屋頂完工)
2024年9月	預售階段
2025年11月	相關政府部門完成驗收
2026年4月	竣工單位交予買家

我們的中國法律顧問已告知，上述擬議時間表符合城市房地產法關於閒置土地的要求。

本集團有關銷售餘下可銷售總樓面面積的策略

本集團有關銷售嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期以及羅浮公館(該項目於2022年9月竣工)餘下未售可銷售總樓面面積的策略乃根據對當地市場的審慎研究而制定，與我

們所有物業項目的一般銷售及營銷策略一致。我們的銷售及營銷策略乃按我們標準銷售及營銷指引而制定。我們有關銷售餘下未售可銷售總樓面面積的策略包括與當地房地產代理就管理我們的物業進行緊密合作。我們的外部房地產代理可獲得銷售佣金，金額一般為不超過通過彼等出售的物業總合約銷售價格的3%。我們亦可於線上及線下平台進行相關的營銷活動。我們的營銷策略涉及通過數字渠道(包括房地產目錄網站)及傳統營銷平台(如戶外廣告)進行廣告活動。我們可能不時根據市場氣氛調整銷售及營銷策略。我們亦與現有客戶保持緊密溝通，並可能不時於銷售中心舉辦活動。於2022年3月至2022年8月期間，由於COVID-19相關社交距離措施，我們示範單位或住宅單位的訪客人數減少，我們出售的單位數目亦減少。根據戴德梁行報告，2022年首六個月東莞商品住宅物業的吸納量為1.1百萬平方米，遠低於2021年。2022年首六個月，惠州商品住宅物業吸納量為2.6百萬平方米，遠低於2021年。

根據戴德梁行報告，為刺激房地產市場，中國政府推出不同政策(如調整中國人民銀行發佈的中國貸款市場報價利率，以及於2022年1月至2022年8月進一步優化及放寬購房政策)。

- 除上述策略外，本集團一直積極採用以下策略，促進嘉輝豪庭第三、第四及第五期及羅浮公館剩餘未售可銷售總樓面面積的銷售：

    - 繼續密切關注東莞及惠州周邊房地產開發的市場動態，分析競爭對手的房地產開發及銷售情況，以便我們的管理層不時根據市場情況調整銷售策略；

    - 通過分析該等阻力因素，找出我們的促銷策略、銷售人員與客戶的互動的現有關問題(如有)以及客戶在購買過程中可能遇到的困難，從而制定克服客戶阻力的策略；

    - 為銷售代理及平台提供銷售培訓及推廣資料；

    - 分析潛在客戶的地理數據並優化我們在合適地點的廣告計劃；

- 推廣「毛坯房」銷售套餐，即不提供裝修的物業，以降低購買價格；

- 繼續監察政策發展，制定相應的對策，以最大限度地提高本集團從有利政策中獲得的利益及降低我們的風險；

- 繼續推廣推薦銷售活動，例如折扣及特價、提供車位及減免物業管理費等；及

- 鼓勵業主向我們推薦新客戶，並通過獲取業主的反饋及開展活動，繼續維持我們與業主的關係。

有關我們銷售與營銷策略的進一步詳情，請參閱本節下文「— 我們的物業發展營運 — 銷售及營銷」各段。

下表呈列嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期以及羅浮公館餘下未售住宅總樓面面積的預期推出時間表：

項目	預期推出銷售的整體樓面總面積(平方米)*(附註)*			
	自2022年10月1日起至2023年3月31日	截至2024年3月31日止年度	截至2025年3月31日止年度	截至2026年3月31日止年度
嘉輝豪庭第三期	不適用	不適用	不適用	不適用
嘉輝豪庭第四期	不適用	不適用	不適用	不適用
嘉輝豪庭第五期	不適用	13,860	6,930	2,311
羅浮公館	不適用	3,443	6,887	3,398

附註： 指預期於相關年度／期間首次推出市場銷售的住宅總樓面面積(即不包括商業物業及停車位總樓面面積)。

上述估計時間表已計及：(i)歷史年度銷售及於往績記錄期間增長的銷售，分別約為19,797平方米、23,464平方米、28,053平方米及17,671平方米，(ii)羅浮公館於2022年9月竣工，預計竣工後將推出銷售的總樓面面積，(iii)由於該等開發項目的物業分別自2018年8月及2021年5月開始預售，嘉輝豪庭第三期及第四期的未售總樓面面積於截至2024年3月31日止年度內完成銷售以及(iv)自2022年10月1日至2023年3月31日期間，COVID-19以及國家及地方政府限制性政策對我們銷售的潛在影響。

由於中國房地產行業競爭激烈且不斷發展，本集團的銷售及營銷策略為分批推出可售住宅樓面面積，使本集團可根據市場需求調整定價策略以實現利潤最大化。我們密切監察及分析物業市場需求及價格趨勢，以不時釐定及調整推出我們物業發展項目餘下未售住宅總樓面面積的時間表。作為我們因應COVID-19爆發之銷售及營銷策略的一部份，我們目前向購買嘉輝豪庭第四期的置業人士提供折扣。我們擬於政府推出有利政策時推出更多總樓面面積。於2022年，為刺激房地產市場，中國政府頒佈不同政策，例如調整中國人民銀行發佈的中國貸款市場報價利率，以及進一步優化及放寬購房政策。進一步詳情請參閱本上市文件「行業概覽 — 推動房地產市場的主要因素」一節。因此，我們目前預期於截至2024年3月31日及2025年3月31日止年度分別推出嘉輝豪庭第五期13,860平方米及6,930平方米，以一線景觀及更受歡迎的佈局為導向。此外，於考慮推出新總樓面面積時，我們會考慮城市更新發展的進度、鄰近地區的基建發展，以及附近的物業發展項目。例如，由於羅浮公館鄰近預期於2024年開通的新廣州 — 汕頭高速鐵路「羅浮山」站，我們目前預期因應開設新車站而於截至2024年3月31日止年度推出3,443平方米，並預期於截至2025年3月31日及2026年3月31日止年度分別推出6,887平方米及3,398平方米。此外，我們將於大部分住宅單位售出後開始推出商業單位及停車位。

幾乎所有已竣工但未出售物業均為「毛坯房」(即並無提供裝修工程的物業)。本集團於往績記錄期間未有就維修已竣工未售出物業產生任何成本，主要由於我們的建築承包商根據適用法律就樓宇結構及地基的質量提供保證，而我們的供應商負責修復保修期(一般自竣工起計兩年)內出現的質量問題。保修期屆滿後，我們對已竣工未售出物業的任何潛在物業缺陷負責。此外，我們已竣工未售出物業的耗損或惡劣天氣條件可能產生缺陷，需要本集團進行維修或更換。於往績記錄期間，本集團未有就維修已竣工超過兩年的未售出物業產生任何成本。預期2022年10月1日至2026年3月31日期間可能產生維修該等物業的開支不多於人民幣1.0百萬元。本集團在出售並交付物業後向置業人士提供的保證詳情載於本節下文「— 物業交付及售後客戶服務—交付已竣工物業」一段。

我們的物業發展營運

物業發展流程

我們在物業發展方面的成功歸功於我們的標準化營運程序，使我們能夠在收購土地／改造土地後的每個發展階段的規定時間內規劃及執行籌備工作，及提高我們的整體營運效率。通過使用我們的標準化營運程序，我們的物業發展項目自取得建設工程施工許可證至取得竣工證書平均耗時約四年完成。我們根據我們的營運經驗及需求制定及修改程序，且按個別基準調整。有關程序載有我們僱員管理及開發物業發展項目的指引，並為我們的發展項目提供詳細的時間安排及評估目標以及對照清單。

下圖概述我們物業發展流程的主要階段：



物色商機

為我們的物業發展項目物色商機時，我們著眼於廣東省的合適地點，尤其是深圳附近(如東莞、惠州、佛山及廣州)具有高增長潛力的地點。在選址過程中，我們主要根據對地塊所在相關地區或城市的經濟及人口狀況的研究結果、對相關房地產市場表現及該地塊的升值潛力的評估來評估該地塊。

我們在選址過程中投入了大量管理資源，涉及不同級別不同職能部門之間的協作和評估。本集團在高層設有決策委員會，負責制定包括土地收購和改造在內的整體擴展策略和計劃。我們的選址過程一般由我們的項目公司團隊領導，負責編製投資分析

報告供內部團隊評估，以便本集團就投資機會作出知情的決定。一旦取得深入投資報告，本集團層面的戰略投資人員以及不同部門的人員將參與評估及審批過程，以評估投資機會。

我們就所有項目審慎選址，過程中主要考量物業質量和是否易於營銷。我們在評估一個地點是否適合發展時考慮的因素包括但不限於：

- 中央及地方政府的產業政策及發展策略及相關法規；
- 經濟環境、人口增長及發展前景；
- 當地房地產市場的成交量及價格與目標置業人士的入息水平及置業需求的關係；
- 地方稅項、設計及成本的基本收費標準；
- 該地點的經濟環境及物理及地質特徵，包括歷史特徵及自然景觀；
- 該潛在地點周邊環境的任何相關配套設施及基建及運輸基建；及
- 潛在競爭對手的數目及規模。

土地收購或改造

我們在發現符合我們的業務目標及策略的機會出現時參與土地改造項目。我們亦根據現行市況選擇土地收購方式，以控制我們的土地成本及管理相關風險。

我們採用土地收購及改造工作程序。對於我們選擇採用的收購及改造方法，我們制定了可遵循的操作程序。我們的項目公司團隊按照我們制定的程序中規定的時間表及詳細資料要求，編製及完成所需的研究、分析或申請材料。我們的操作程序為我們的項目審批步驟提供了有效且一致的指導，並有助於確保我們以高效的方式完成內部評估流程。

城市更新過程

城市更新(其政策名稱「三舊改造」更為人熟悉)近年已成為當地城市發展過程的一部分，並且一直是城市土地供應的重要來源。三舊改造是指舊城鎮、舊廠房及舊村莊的更新。對政府而言，城市更新可改善城市形象及質素，解決土地供應及需求之間的失衡、增加當地政府的財政收益、刺激經濟發展等。廣東省作為推動城市更新的先鋒，致力為適合城市更新的土地制定程序及準則。此常規已獲其他經過多年的急速城市化發展而引致城市面積匱乏的省市所採納。

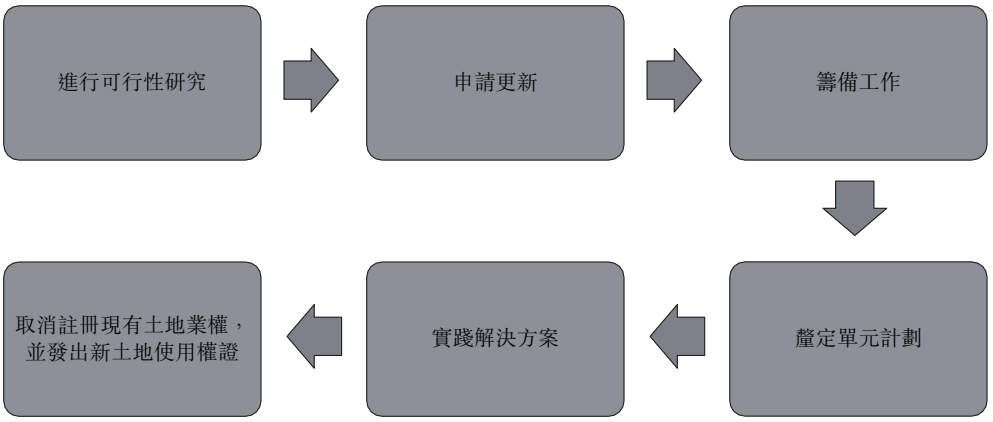
我們相信城市更新發展是增加可用作未來發展的土地儲備具吸引力的方法。我們一般會透過融合以下策略來識別城市更新機會：(i)建立擅於尋求城市發展項目機會的業務發展團隊；(ii)進行市場研究，以識別土地的地點、未來發展潛力、人口、經濟、消費者行為、政府態度及土地使用權；及(iii)識別該土地在城市整體規劃的定位及潛力。

我們於往績記錄期間的毛利率普遍高於其他行業參與者，乃主要由於我們絕大部分於往績記錄期間交付的總樓面面積為土地收購成本相對較低的城市更新項目。城市更新項目一般涉及較低的土地收購成本，但發展週期較長。所涉及的難題包括：(a)發展商的短期利益與城市層面的城市更新長期目標之間的衝突；(b)就拆卸及重置賠償與業主協商；(c)安置重建區居民的難度；(d)城市更新申請及政府審批過程的複雜性；及(e)有關土地業權及土地使用權的文件欠清晰。當中最具挑戰性的是與「舊村莊」交涉，原因是一般來說村民討價還價的能力較強。這是由於持有農地所有權的農村集體組織會考慮到其村民的利益，而且該等村民的數目遠較「舊廠房」、「舊城鎮」的擁有人數目為多，導致談判過程更漫長更複雜。相對於重建「舊城鎮」或「舊村莊」，物業發展商更傾向改造「舊廠房」，原因是當中需要進行談判的持份者數目一般較少，發展週期也較短，因此投資回報較高。

2009年12月16日，東莞市人民政府落實《東莞市「三舊」改造實施細則(試行)》，當中訂出東莞市城市更新項目的落實步驟。2014年，我們就獲批准將一幅嘉輝塑膠自1998年起擁有的工業用地改為住宅用途，並開始於此前工業用地發展我們的首個城市更新項目嘉輝豪庭。於東莞市深耕逾十年後，我們已累積對社區的深厚當地知識，並與地方機關產生信任。我們相信，我們於土地改造的往績記錄(如嘉輝豪庭的不同期數)使我們成為更多重新發展項目的具競爭力的候選公司。2022年4月，我們於佛山市取得一幅地塊作城市更新。詳情請參閱本節上文「— 我們的發展項目說明 — 佛山市」一段。

嘉輝豪庭發展項目乃按權利人自改模式進行，而於2022年4月取得的佛山市地塊發展則以政府主導模式進行。「權利人」一般為相關土地的業權擁有人。根據權利人自改模式，權利人通常是物業發展商，彼等會研究在最新的政策框架下目標地區的重建潛力以求經濟利益。權利人會在獲得政府對重建計劃及地價(如有)的批准後，根據所收購地塊的條件收購土地並負責拆遷補償。在滿足政府就土地使用權的所有驗證及批准的所有程序的情況下，本集團(身為權利人)獲准自行開展三舊改造項目。受經濟週期及政府審批進度的影響，權利人自改模式下的項目週期可能較長及不確定。於政府主導模式下，政府會選取與社會需要相關的目標地區。土地恢復及賠償、清拆及建築工程將由政府，或由政府聯同物業發展商進行。在政府政策支持下，項目週期可得到加快。有關這兩種模式的比較，請參閱本上市文件「行業概覽 — 城市更新概覽」一節。

一般而言，權利人情景下的城市更新過程如下：



(i) ***進行可行性研究*** — 於進行重新發展前，物業發展商一般進行可行性研究，以考慮(其中包括)目標地塊是否符合城市更新規定，以及物業發展商採納的任何內部條件。

(ii) ***申請更新*** — 物業發展商於可行性研究後，可透過收購或以合約方式收購相關土地的業權。一般為物業發展商的地塊的擁有人(「**權利人**」)會就有關尋求城市更新的該等土地向相關政府機關申請。

(iii) ***籌備工作*** — 權利人整理與相關土地有關的必要資料，並根據過往制度向相關政府機關呈交發展計劃，或根據現行制度向相關政府機關呈交第(iv)步下的單元計劃，並於有需要時回應相關政府機關的查詢。

(iv) ***釐定單元計劃*** — 相關政府機關會就城市更新發出「單元規劃」，當中載列建議土地重新發展的規劃條件(例如地積比率、土地使用及區域規定、建築密度、高度限制、綠化比率、將建設的必要輔助設施等)。

(v) ***實踐解決方案*** — 根據單元計劃，相關政府機關將於與權利人商討後，就符合發展計劃或單元計劃下規定的條件的城市更新區域的重新發展，編製詳細的實踐解決方案。實踐解決方案將呈交予高一級的政府機關作批准。

(vi) ***取消註冊現有土地業權，並發出新土地使用權證*** — 當實踐解決方案獲批，權利人可申請取消註冊現有土地業權，並於適當情況下開始拆除工作。於取消現有權利後，權利人可(a)支付土地溢價；(b)訂立新土地出讓合同；及(c)獲發新土地使用權證。物業發展商其後可如一般情況，以新發出的土地使用權證開發物業發展項目。

權利人自改模式是一項適合較小型項目的城市更新方法，其主要特色包括：(i)監管及批准要求相對簡單；(ii)相比政府主導模式，其項目規模較小；及(iii)其主要為市場主導。物業發展商面對的挑戰與城市更新過程開始時，購買土地地塊所需的資本要求有關。進行城市更新項目時，我們主要關注項目的位置、增長潛力，以及項目是否符合我們預設的投資目標回報。在權利人自改模式下，權利人可以主動對其有意進行重建的目標區域進行重建向政府申請批准。另一方面，在政府主導模式下，重建目標區域由政府單獨釐定，政府將公佈相關支援政策及擬改造的目標區域。政府主導模式主要由政府主導，發展計劃須配合政府的時間表及政策。另一方面，權利人自改模式下的項目主要以市場主導，本集團可以更主動地推進該等城市更新項目。

從中國政府取得土地使用權的同時，中國的物業發展商必須向相關政府部門支付土地出讓金並申請賦予土地使用權的土地使用權證(如適用，不動產權證)。一般而言，在向相關土地當局支付土地出讓金後，住宅物業的土地使用權期限為70年，作商業、旅遊及休閒用途為40年，工業及其他用途則為50年。我們設計並實施了各項內部措施，以幫助確保我們的項目公司獲得相關土地使用權證。

項目規劃及設計

於最後實際可行日期，我們的產品開發及設計團隊有7名員工。我們的產品開發及設計團隊主要負責我們物業發展項目的產品研發及我們產品和技術規格的標準化設計工作。該團隊亦通過我們的標準化管理流程監控我們物業發展項目的實施。此外，該團隊亦負責設計的實際執行和修改，包括現場施工驗收，確保設計建議在施工過程中遇到的問題得到及時解決。

我們制定的住宅產品設計體系涵蓋項目管理標準、產品標準及技術標準。我們的項目管理標準包括我們的授權計劃及管理政策、規格及相關管控程序。我們自成立以來便制定了項目管理標準，並不時對其進行完善，以滿足我們對物業發展項目的管控要求。我們為「豪庭」及「公館」兩個產品系列制定了標準，涵蓋了廣泛的專業產品模塊，包括戶型數據庫、展示區模塊數據庫、場景模塊數據庫、室內及景觀美化。我們的技術標準包括我們物業的標準化規格，如專業的設計標準、結構及施工方法及零部件。

為了提供獨特而優質的設計，我們的產品研發團隊與國內的建築及設計公司緊密合作。

採購、施工及質量控制

委任建築承包商

我們將物業發展項目的所有建築工程外判予合資格建築承包商。我們通常聘請總承包商進行項目的主要建設，包括主體結構施工、設備安裝及工程工作。我們亦在特定領域聘請專業承包商，例如景觀美化。我們通常透過受邀招標程序選擇我們物業發展項目的承包商。我們通常會邀請至少三名承包商參與投標過程。投標過程由我們的項目管理團隊根據我們的相關採購程序進行管理。我們進行盡職審查程序，並只邀請通過盡職審查的承包商參與我們的投標。我們的盡職審查程序包括憑證檢查、實地審查、相關文件的驗證(例如施工及工地管理文件)以及承包商之前在類似項目中的表現的審查。我們也可能會與承包商的核心成員進行面談，並對其過往的工作經歷進行深入的審查。我們為我們的投標過程制定及實施採購管理制度及成本控制管理制度等操作規

則，並在我們的評估過程中採取多項措施，例如將投標價格以現行市場價格作基準衡量，以幫助我們確保我們的承建工程取得合理的價格。此外，我們開發了一個關於與我們合作的承包商的數據庫，並定期更新有關他們的服務的資訊，例如他們在業內的聲譽、專業資格、與本集團的往績記錄及價格，並為我們的未來工程使用該等資料評估承包商。

我們物色若干能夠滿足我們的質量、時間及成本管理要求，並熟悉我們的業務模式及企業文化的優質總承包商並與其建立長期戰略關係。這使我們能夠更好地控制開發成本、提高營運效率並加強實施程序。於往績記錄期間，我們與若干總承包商及專業承包商保持並維持穩定的業務關係。

我們與總承包商及專業承包商的協議是根據每個項目承包工作的具體要求及需要定製的。根據該等協議，承包商有責任於承接整個建築工程時嚴格遵守法律法規及我們的設計規格和時間表。根據與承包商的典型協議，我們根據建築工程的進度分階段向承包商付款。根據相關合同的條款，每個階段付款的百分比因項目而異。一般情況下，我們在結算時及項目完成後支付合同價，同時保留總合同價餘下的約5至10%。承包商一般需要向我們提供通常為期兩年至五年不等的保修期，以補償我們因無法達到合同規定的質量標準而可能遭受的任何損失。保證金的未使用部分將在保修期後退還給承包商。然而，即使在若干保證金已被匯出後，我們亦可從承包商索回差額，以彌補我們可能遭受高於保證金的任何損失。於往績記錄期間，我們並無與承包商發生任何糾紛，亦無發生涉及承包商的重大人身傷亡案件而對我們的業務造成重大不利影響。

採購

我們的建築材料主要從中國的供應商採購。我們的項目管理團隊監督每個開發項目的質量，進行現場檢查，並在建築材料用於我們的物業發展項目之前對其進行預檢。我們可能自行採購的若干特殊建築材料及設備。我們一般不會維持建築材料庫存，而是僅根據需要訂購該等材料及設備。

於往績記錄期間，概無遇到任何對我們的業務經營造成重大不利影響的建築材料和設備供應短缺或延誤的情況。

質量控制

我們非常重視物業發展項目管理的質量控制。質量控制始於選擇優質的施工承包商及供應商，我們亦已制定了詳細的協議，以確保施工表現及材料質量符合我們的標準。我們在選擇其他服務提供商(例如外部建築及設計公司)時進行盡職審查和審查，以助確保我們的服務質量。

我們已經建立了一套全面的標準化技術及質量控制指引及／或操作規則，為我們施工過程的所有主要方面的質量標準和規格提供了詳細要求。我們技術及質量控制指引及／或操作規則，涵蓋採購管理、施工及物業管理以及交付前檢查管理等領域。為貫徹該等指引及操作規則，我們對服務供應商進行定期評估，對產品和材料進行檢查，並對每個項目進行風險評估。

銷售及營銷

銷售及營銷計劃

我們根據對物業發展項目所在當地市場的仔細研究及目標置業人士的偏好制定銷售及營銷策略。在此過程中，我們的銷售及營銷團隊編製相關市場研究，該等研究構成了我們評估及釐定項目銷售及營銷策略的基礎。

我們的銷售及營銷策略是根據我們銷售及營銷的標準化指引制定，以確保我們的物業項目銷售的產品定位、促銷活動、定價及營銷費用的成本控制及當地房地產代理管理方面的一致性。我們的銷售及營銷策略主要由我們的銷售及營銷團隊執行。此外，我們的銷售及營銷團隊與當地房地產代理合作無間，管理我們的物業銷售，並確保銷售流程與我們的整體銷售及營銷策略一致。當地房地產代理通過招標程序或競爭性報價程序選出，房地產代理向本集團提交包含其公司背景資料、報價、銷售及營銷方案、市場分析及其他相關資料的招標申請／報價並進行相關介紹。我們會考慮該等文件，並根據彼等的費用、聲譽以及整體銷售及營銷策略選擇合適的代理。就董事所知，本集團、股東、董事及高級管理人員及其各自的密切聯繫人，過去或現時與我們的任何外部房地產代理並無關係(包括業務、僱傭、家庭或融資)，且於往績記錄期間內概無持有本公司任何外部房地產代理的任何權益。儘管如此，我們的執行董事祝年化先生於往績記錄期間前為我們其中一家房地產代理的前監事。

於往績記錄期間，我們委聘12名房地產代理，我們的外部房地產代理的銷售佣金率一般為通過代理銷售的物業的總合同銷售價格3%或以下。於往績記錄期間，我們委聘了負責轉介潛在客戶予本集團的房地產代理，因此該等代理通常收取較高的銷售佣金率。我們亦於往績記錄期間舉辦了多次銷售會，並聘請了專業房地產代理委派彼等的員工協助銷售會及進行銷售活動，例如將潛在客戶帶到示範單位／住宅單位，處理銷售合同及客戶的查詢。由於該等經紀在銷售會的工作量比其他負責轉介潛在客戶的房地產經紀少，彼等願意接受較低的銷售佣金率。計及基本銷售佣金及花紅後，嘉輝豪庭第三期的實際銷售佣金率介乎約0.3%至3.9%，而嘉輝豪庭第四期及第五期的實際佣金率則介乎約0.7%至2.7%。羅浮公館的實際銷售佣金率介乎約1.1%至8.5%。我們在釐定銷售佣金率時通常會考慮多種因素，包括(i)分配到該物業進行銷售或營銷相關工作的房地產代理人數；(ii)房地產代理所達成的合同銷售價值；(iii)當地市場可比較待售物業

的競爭力及(iv)房地產代理銷售佣金的整體市場趨勢。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的銷售開支分別約為人民幣16.7百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣8.2百萬元。同期，房地產代理產生的銷售佣金(納入銷售開支)分別為人民幣11.4百萬元、人民幣14.6百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣4.3百萬元。

我們的營銷工作通常始於物業發展項目的早期階段，通過在我們內部分發作評估之用的評估報告中提供相關的當地市場資訊，包括定價資訊、置業人士偏好及估計的銷售趨勢，來確保我們的物業發展項目妥善定位及定價。我們的營銷團隊持續根據置業人士偏好，及時調整營銷策略，有效提升我們的聲譽及客戶滿意度。

我們的營銷策略在線上及線下平台執行，令我們的營銷渠道更多元化。我們的營銷策略日益增加於數碼渠道，包括房地產樓盤網站投放的廣告。此舉使我們能夠吸引更多置業人士，並幫助我們降低銷售開支佔收益的百分比。我們亦透過戶外廣告等傳統營銷平台推廣物業發展項目。我們亦努力與現有客戶保持密切聯繫，以了解他們最新的置業需求、消費偏好的改變以及在我們的銷售中心組織活動。

預售

根據中國的適用法律法規，我們通常會在整個項目完成前但在我們收到項目的預售許可證後，開始預售物業發展項目。中國相關法律法規要求物業發展商在預售開始前滿足若干條件，包括支付土地出讓金並取得相關土地使用權證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。有關監管預售活動法律法規的進一步詳情，請參閱本上市文件「監管概覽 — 有關預售所得款項監管及使用的辦法」一節。我們必須滿足若干條件才能獲得預售許可證，包括：

- 已支付足額的土地出讓金，並已取得土地使用權證；

- 必須已取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

- 投資資金總額的至少25%已投入開發，並已確定建設進度及預計竣工及交付日期；

- 施工進度應符合當地政府部門對預售的要求；及

- 預售已在相關的當地實體註冊。

董事確認，於往績記錄期間及除本節下文「— 法律及監管合規—不合規事件」一段所披露者外，我們在所有重大方面均遵守所有與在中國監管物業預售的相關及適用的中國法律法規，並在預售活動開始前已獲得所有必要的許可證、證書和批文。

我們的預售合約根據適用的中國法律法規編製。置業人士通常需要根據預售合約中規定的時間表支付按金。根據適用的中國法律法規的要求，我們向相關政府部門登記此類預售，並就我們建造或出售給置業人士的物業提供質量保證，期限不短於在相關建築合約下我們從建築承包商收到的質量保證，一般為兩年至五年。

定價

就我們物業的定價而言，我們參考適用的當地法律法規、當地市場可資比較物業的售價、市況及我們的開發成本釐定每單位的售價。我們亦根據我們的目標回報率及整體銷售目標，在價格上增加溢價。由於中國房地產行業的競爭激烈及持續變化，我們需要不斷監控不斷變更的市場狀況及適用法律法規，並於適當時調整我們物業發展項目的售價。我們在釐定物業的售價時考慮多項因素，包括產品系列、位置、所提供物業的總樓面面積、物業所在的社區、可資比較物業的售價及物業周圍的社區景觀。此外，我們定期檢討所有物業發展項目的售價並作出適當調整。任何價格向下調整均需我們的銷售及營銷團隊批准。

付款安排

我們可能要求潛在物業買家在視察示範單位前向我們支付意向金。該等意向金可予退還或在其後訂立銷售合同時重新分類為購買價或按金。我們的置業人士可以選擇一次性付款或按揭融資來支付我們物業的購買價。選擇一次支付購買價的置業人士將被要求在銷售合同簽訂後短時間內全額支付購買價。選擇以按揭融資方式結算住宅物業購買價的置業人士，按相關銷售合同的條款，一般應在銷售合同簽訂時支付不少於購買價30%的按金。視乎承按銀行所需的辦理時間而定，購買價的餘額一般會在銷售合同簽訂日期後短時間內由承按銀行支付。

與中國市場慣例一致，我們與多家銀行就提供按揭融資作出安排，並在需要時為我們的置業人士提供擔保作為提供按揭貸款的抵押。於提供擔保時，我們不會對置業人士的信貸記錄進行獨立的信用評估及盡職審查，而是依賴承按銀行或其他可接受的信貸機構進行的信用評估。此類擔保的條款通常持續到房屋所有權證書過戶至置業人士，而該房屋所有權證書以銀行為受益人登記。在房屋所有權證過戶至置業人士之前，置業人士一般根據貸款協議對物業進行預抵押登記。

物業交付及售後客戶服務

交付已竣工物業

我們努力根據銷售合同的條款及時向置業人士交付已竣工物業。我們密切監控發展中項目的施工進度。倘由於我們違約而未能在合同規定的時限內交付已竣工物業，我們可能有責任根據相關銷售合同的條款，支付購買價的一定百分比作為罰款。根據現行的中國法律法規，我們必須於向客戶交付物業之前獲得竣工證書。一般而言，(i)從簽訂預售合同至將房產交付予購房者需時18至24個月，視乎房產的規模及市場情況，及(ii)從簽訂銷售合同到取得相關政府機構的竣工證書後將房產交付予購房者需時6個月至1年，前提是購房者符合中國有關購買住宅房產的法規及政策要求。

我們根據適用法律向我們的置業人士提供建築物結構質量的保證。此外，根據已公佈的國家標準，我們亦為若干設備及固定裝置提供通常為兩年的質量保證(如適用)，對於若干防水設備及固定裝置則通常為五年。所有保修期自相關物業實際交付日期或物業被視為已根據相關銷售合同交付之日開始。我們概不就第三方或使用不當造成的瑕疵以及因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們提供的質量保證期通常不短於我們根據相關施工合同自建築承包商取得的質量保證期。我們的建築承包商負責保證有關質量標準及相關維護工程所產生的費用。

我們的質量控制人員在交付物業前進行檢查以確保達到我們的質量標準。物業發展項目通過必要的竣工驗收檢查後，我們將告知置業人士以安排交付手續。然後，置業人士會前來我們指定的地點與我們進行交收程序。我們亦會協助置業人士取得個別房屋所有權證，費用由置業人士承擔。我們也可能有責任就物業交付的任何延誤向置業人士提供賠償。於往績記錄期間及除本節下文「— 法律及監管合規 — 不合規事件」一段所披露者外，我們於物業發展項目竣工或售後的相關業權文件交付方面並無出現任何重大延誤。

售後服務

我們的售後服務專注於提供全面及令人滿意的客戶體驗，包括客戶服務熱綫、維修服務、客戶投訴處理及售後跟進活動。我們相信我們以客戶為中心的服務有助我們與客戶培養穩定的關係，建立客戶忠誠度，提高聲譽並更好地徵求客戶的即時反饋。我們亦相信，成交後的服務及支援將會增加他們的信任和忠誠度，並鼓勵他們向我們推薦其朋友及親戚。於往績記錄期間，我們並無獲悉客戶提出任何重大投訴或產品責任索償。

供自用的物業

於最後實際可行日期，我們概無物業作自住之用，且我們於中國租賃兩個物業(整體樓面總面積分別約為50.3平方米及309平方米)，並於香港租賃一個物業，均用作辦公室。此等租賃的租期為一年至五年，我們預期會於租期屆滿後續租。於最後實際可行

日期，我們未能在中國登記有關租賃協議。我們尋求租賃物業的業主的配合，以登記該等已簽立的租賃協議。租賃協議的登記要求向有關部門提交業主的某些文件，包括其身份證明文件及物業所有權證明，因此登記須獲得業主的配合，而這並非我們所能控制。據我們的中國法律顧問告知，缺乏登記並不會影響該等租賃協議的有效性和可執行性。然而，有關政府部門可能要求我們在一段時限內糾正該等未登記的租賃協議，若我們未能如此糾正，則可就每份未登記租賃協議處以最多人民幣10,000元的罰款。有關詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能因未辦理租約登記而遭罰款」一節。於最後實際可行日期，我們尚未因我們的任何租賃協議未予以登記而收到任何整改命令或被處以任何罰款。董事認為，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們的財務報表未就此作出撥備。為確保持續遵守中國有關登記我們作為租戶所簽立租賃協議的法律法規，我們日後將繼續尋求租賃物業業主的配合，以向中國有關政府部門登記已簽立的租賃協議，並採取多種風險控制措施以降低該等監管風險。於最後實際可行日期，我們在中國的租賃物業的一名出租人未能向我們提供相關業權文件。據我們的中國法律顧問告知，出租人未能提供相關業權文件意味著我們無法核實出租人是否該物業的合法擁有人或獲得該物業合法擁有人的適當授權。因此，我們租賃協議的有效性可能會受到影響。倘我們需要自該物業遷出，由於市場有相若替代的物業，我們的營運及財務狀況不會受到重大不利影響。

我們的客戶

我們的五大客戶均為我們住宅物業的個人物業買家。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大客戶於分別佔相關年度／期間我們收益的約4.2%、4.5%、3.6%及6.7%。於往績記錄期間，我們的單一最大客戶間分別佔相關年度／期間我們收益的約1.2%、1.3%、0.9%及1.4%。據董事所深知，於往績記錄期間，概無五大客戶同時為我們的供應商。於最後實際可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或擁有逾5%股本的任何股東於我們往績記錄期間的任何五大客戶擁有任何權益。

我們的供應商

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大供應商(主要包括建築承包商)合計分別佔相關年度／期間我們採購總額的約90.4%、78.9%、69.7%及59.3%。於往績記錄期間，我們的最大供應商於相關年度／期間分別佔我們相關年度／期間採購總額的約60.4%、58.1%、47.9%及14.3%。由於我們的五大供應商主要為建築承包商，隨著我們的發展項目逐步完成，我們對建築服務的需求減少，因此，於往績記錄期間我們對五大供應商的採購總額百分比亦相應減少。東莞市康興裝飾工程有限公司(「**康興裝飾**」)為Kar Info International(由何焯輝先生全資擁有)持有100%。2021年10月，Kar Info International將其所持有的康興裝飾100%權益以現金代價約0.7百萬港元轉讓予投資控股公司及獨立第三方Bellic Garden Services Company Limited(「**Bellic Garden**」)，代價乃參考康興裝飾於2021年8月31日的賬面淨值釐定。於轉讓時，康興裝飾主要從事提供室內裝修設計及工程，並有利可圖。然而，康興裝飾的經營規模相對較小，何焯輝先生無意繼續發展業務，因此，何焯輝先生決定對康興裝飾撤資。Bellic Garden有意發展新業務，得知何焯輝先生的撤資意向後，Bellic Garden決定收購康興裝飾。據董事所深知，儘管本集團為康興裝飾的主要客戶，佔其大部分收益來源，但康興裝

飾亦向其他客戶提供裝修服務。康興裝飾收取的服務費與轉讓前向本集團提供類似服務的其他獨立供應商收取的服務費相若。轉讓後我們未有向康興裝飾採購服務。據董事所深知，本集團、股東、董事、高級管理人員及其各自的緊密聯繫人與Bellic Garden並無過去或現在的關係(包括業務、僱傭、家庭或融資關係)。

於往績記錄期間，廣東永和建設集團有限公司(「**廣東永和建設**」)亦為我們建築物料的客戶之一。我們其中一間附屬公司東莞萬升採購鋼材並售予廣東永和建設，以供其興建我們自身的開發項目。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，向此客戶進行銷售的毛利金額分別為人民幣2.0百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣0.4百萬元，於發展中物業項下扣除。鑒於有導致重疊客戶及供應商出現的情況，董事認為，除上文所披露與重疊客戶及供應商進行公平交易產生的損益外，本集團或重疊客戶及供應商並無獲得任何異常利益。除此之外，於往績記錄期間，概無五大供應商同時為我們的客戶。下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的詳情：

	截至2022年9月30日止六個月						
供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日止年度起的業務關係	採購總額	佔總採購的百分比
						(人民幣千元)	
深圳雲築建設工程有限公司	2017年	非上市公司	公共區域裝修	提供建築材料代理及銷售、室內設計及裝修，註冊資本為人民幣50百萬元[1][2]	2020年	4,012	14.3%

	截至2022年9月30日止六個月						
供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日止年度起的業務關係	採購總額	佔總採購的百分比
						(人民幣千元)	
廣東皇牌裝飾工程有限公司	2007年	非上市公司	公共區域裝修	提供室內裝修及景觀工程，註冊資本為人民幣16.8百萬元[(1)(2)]	2020年	3,905	13.9%
廣東電白建設集團有限公司	1986年	非上市公司	土木建築及樁基工程	提供土木工程建設服務，註冊資本為人民幣408百萬元[(1)(2)]	2019年	3,683	13.1%
東莞市瀚藝裝飾工程有限公司	2019年	非上市公司	裝修、水電安裝、示範單位裝修	提供住宅室內裝修及電氣安裝服務，註冊資本人民幣1百萬元[(1)(2)]	2020年	2,743	9.8%
惠州市惠亨建築工程有限公司	2017年	非上市公司	裝修、水電安裝、門窗工程及土方工程	提供房屋建築工程、市政公用工程，註冊資本為人民幣1百萬元[(1)(2)]	2018年	2,286	8.2%

附註：

(1) 根據從國家企業信用信息公示系統獲取的資料。

(2) 根據公開資料。

	截至2022年3月31日止年度						
供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日止年度起的業務關係	採購總額	佔總採購的百分比
						(人民幣千元)	
廣東永和建設集團有限公司	2007年	非上市公司	土木建築	提供建築工程及住宅室內裝修服務，註冊資本為人民幣600百萬元。(1)(2)	2019年	88,061	47.9%
湖南淩雲建設有限公司	2013年	非上市公司	園林工程	提供樓宇建築及裝修服務，註冊資本為人民幣30.06百萬元。(2)	2021年	11,814	6.4%
東莞市瀚藝裝飾工程有限公司	2019年	非上市公司	裝修、水電安裝、裝修示範單位	提供住宅室內裝修及電力安裝服務，註冊資本為人民幣1百萬元。(1)(2)	2020年	10,836	5.9%
深圳派成鋁業科技有限公司	1998年	非上市公司	石材及簷篷設計工程、門窗安裝	鋁相關產品生產商及提供相關技術諮詢服務，註冊資本為人民幣120百萬元。(1)(2)	2019年	9,076	4.9%
供應商A	2010年	非上市公司	園林工程	提供建築設計及工程及建築裝飾服務，註冊資本為人民幣60百萬元。(1)(2)	2019年	8,547	4.6%

附註：

(1) 根據從國家企業信用信息公示系統獲取的資料。

(2) 根據公開資料。

	截至2021年3月31日止年度						
供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日止年度起的業務關係	採購總額	佔總採購的百分比
						(人民幣千元)	
廣東永和建設集團有限公司	2007年	非上市公司	土木建築	提供建築工程及住宅室內裝修服務，註冊資本為人民幣600百萬元。(1)(2)	2019年	161,907	58.1%
廣東電白建設集團有限公司	1986年	非上市公司	土木建築及樁基工程	提供土木工程建築服務，註冊資本為人民幣408百萬元。(1)(2)	2019年	30,032	10.8%
深圳市鑄泰建築裝飾有限公司	2013年	非上市公司	石材及簷篷設計工程、門窗安裝	欄杆、門窗、幕牆銷售、開發、安裝，註冊資本為人民幣10百萬元。(1)(2)	2019年	11,168	4.0%
深圳派成鋁業科技有限公司	1998年	非上市公司	石材及簷篷設計工程、門窗安裝	鋁相關產品生產商及提供相關技術諮詢服務，註冊資本為人民幣120百萬元。(1)(2)	2019年	9,762	3.5%
漳浦縣馬口匯景園園藝場	2011年	私營／個體工商戶	園林工程	從事花卉種植及零售。(2)	2020年	6,881	2.5%

附註：

(1) 根據從國家企業信用信息公示系統獲取的資料。

(2) 根據公開資料。

	截至2020年3月31日止年度						
供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日止年度起的業務關係	採購總額	佔總採購的百分比
						(人民幣千元)	
廣東永和建設集團有限公司	2007年	非上市公司	土木建築	提供建築工程及住宅室內裝修服務，註冊資本為人民幣600百萬元。(1)(2)	2019年	150,525	60.4%
東莞市康興裝飾工程有限公司	2018年	非上市公司	翻新工程	提供室內裝修設計及工程，註冊資本為人民幣5百萬元。(1)(2)	2020年	30,044	12.0%
廣東電白建設集團有限公司	1986年	非上市公司	土木建築及樁基工程	提供土木工程建築服務，註冊資本為人民幣408百萬元。(1)(2)	2019年	26,230	10.5%
深圳鵬城建科集團有限公司	2012年	非上市公司	翻新工程	提供市政公用工程及機電工程建設工程，註冊資本為人民幣105百萬元。(1)(2)	2020年	10,679	4.3%
深圳派成鋁業科技有限公司	1998年	非上市公司	石材及簷篷設計工程、門窗安裝	鋁相關產品生產商及提供相關技術諮詢服務，註冊資本為人民幣120百萬元。(1)(2)	2019年	7,928	3.2%

附註：

(1) 根據從國家企業信用信息公示系統獲取的資料。

(2) 根據公開資料。

我們通過招標程序選擇供應商。就合約金額高於人民幣150,000元的合約而言，我們會從我們經核准供應商清單中邀請至少三名候選公司進行投標。於往績記錄期間，我們分別以招標方式採購五家最大供應商。我們會從符合我們技術標準的所有標書中，選取投標價格最低者。若一名或多名當前供應商未能向我們提供數量和質量符合要求的承包商服務和原材料，我們相信我們能以可比價格及時從替代供應商獲得充足供給。

證書及獎項

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期本集團所獲得的證書及獎項：

獲獎年份	證書獎項	持有人／獲獎者	頒發機構
2019年	中國房地產網絡星光榜2019東莞•品質宜居獎	嘉輝豪庭	房博士
2019年	東莞市房地產企業誠信聯盟成員單位	東莞嘉創	東莞市房地產業協會
2019年	東莞市房地產企業誠信聯盟成員單位(誠信樓盤)	嘉輝豪庭	東莞市房地產業協會
2019年	2019年東莞最佳人氣口碑獎	嘉輝豪庭	安居客
2020年	2020年東莞最具影響力地產項目	嘉輝豪庭	安居客

保險

在適用的中國法律及法規中，並無國家強制規定條文要求物業發展商為其房地產開發業務投購保險。我們並無為我們的房地產開發項目投購任何保險。然而，我們要求我們房地產開發項目的總承包商根據承包協議投購保險。我們根據適用中國法律及法規的要求，並在我們認為適合我們的業務營運的情況下，為員工投購保險，包括社會保險。我們認為，我們已經為我們的業務投購足夠保險，我們的保險範圍符合行業慣例。然而，我們不獲承保若干風險，或我們未必有足夠的保險涵蓋我們業務營運過程中可能出現的損失、損害及責任。有關詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的投保範圍可能不足以覆蓋與我們的營運有關的所有風險」一節。

資訊科技

我們的業務營運依賴於我們的資訊科技系統的有效運行。為確保我們的業務以可靠的方式運作，我們在技術設備及人員方面設計各種資訊科技措施，在維護及升級我們的資訊科技系統方面實施了各種措施，以確保滿足我們快速發展的業務需求及資訊安全。我們亦擁有獨立進行系統維護的能力，以便及時修改我們定製的業務平台，滿足我們的業務需求。

然而，我們可能會面臨越來越多的資訊科技系統安全風險及網路攻擊的威脅。我們要求員工遵守我們對資訊科技系統的管理指引並保護系統內資料。為協助打擊此類攻擊，我們亦建立緊急恢復系統，定期備份系統內所有資料，並配備高效防毒軟件。此外，我們備有政策對我們的資訊科技系統進行定期檢查，並進行必要的升級，以防止及解決該等潛在問題。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的資訊科技系統並無遇到對我們的業務營運產生重大不利影響的任何中斷。

建設、銷售及營運管理系統

為有效管理我們的項目開發程序，實現負責各項目人員之間的有效合作，我們利用ERP系統支援日常運作、管理及規劃職能。我們的ERP系統主要負責成本控制、銷售、採購及一般項目管理、財務預算及人力資源管理。通過我們的ERP系統，我們能夠收集有關我們的物業銷售、材料採購、成本及施工狀況的實時數據，讓我們的管理層得以追蹤及審查該等資料。ERP系統亦讓我們的管理層能夠批准相關交易，並在必要時根據市況的變化或其他因素調整價格及施工時間表。通過應用我們的ERP系統，我們的管理層能夠監控項目開發狀況，該系統讓我們能夠提高我們的營運效率及有效開發中國不同地區的多個項目的能力，此為我們的全國佈局及業務營運的標準化發展打下堅實的基礎。

僱員

於最後實際可行日期，我們共有64名僱員。於最後實際可行日期按職能劃分的僱員明細載列如下：

職能	僱員人數
銷售	6
建築項目管理及工程	10
行政及人力資源	5
財務、會計及內部審計	15
產品開發及設計	11
成本管理	6
採購	3
管理	8
總計	64

我們相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。我們主要通過內部推薦及互聯網廣告在香港及中國積極招聘有技術及合資格人才。我們定期為僱員提供內部培訓。

我們與僱員分別訂立涵蓋工資、薪金、福利及終止聘用條款等事宜的僱傭合同。我們制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金及花紅。我們按各僱員的資格、職位、資歷及定期績效考核確定薪金水平。在我們的績效考核中，我們主要評估僱員在績效期間為本集團創造價值，及僱員向本集團作出的任何其他有意義的貢獻。中國法規規定，我們為我們的中國僱員繳交強制性社保基金款項，包括養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險及住房公積金。

於最後實際可行日期，概無本集團僱員屬於僱員工會，負責磋商其成員的僱員合同及促進僱員與我們之間的溝通。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無發生任何對或可能對我們的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

競爭

中國房地產行業極度分散且競爭激烈。我們為於東莞、惠州及佛山經營的精品住宅物業發展商，主要與其戰略與本集團類似的國內全國發展商、區域發展商及其他發展商競爭。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、獲取土地的能力及其他因素等許多方面競爭。

按合約銷售金額及銷售範圍計，我們為2021年中國百強房地產發展商。按合約銷售金額及銷售範圍計，我們於2021年在東莞及惠州的市場佔有率不足1%。由於收購土地上的限制、品牌聲譽、高資本投入以及監管限制有所收緊，在百強房地產發展商當中市場佔有率相對較低的發展商之間競爭相當激烈。由於市場上其他發展商可能已收購位於優質地點的地段，因此主要城市新土地供應有限，我們因而可能難以取得新土地。我們主要通過(i)公開招標、拍賣或掛牌出售；及(ii)收購重建用地並轉為住宅開發用地以獲取物業發展項目用地。

為了從其他發展商中脱穎而出，我們可能要借助我們於城市更新項目的專業知識，及我們對當地機關城市更新政策的理解，以及時及具有成本效益的方式收購重建用地或將以前的工業用地轉變為住宅開發用地。我們累積了豐富的當地社區知識，並贏得當地機關的信任，促進了我們的城市更新進程，並使本集團能夠在整個過程中作出明智的業務決策。面對激烈競爭，我們致力改善我們的產品質量、服務質量、項目管理、品牌認知度、收購土地能力及其他因素。尤其是，區內大部分具高增長潛力的地方物業市場近年來的競爭日益激烈。越來越多來自中國及海外的物業發展商已進入我們營運或計劃開展運營所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。

近期中國經濟放緩導致房地產市況低迷，對中國許多城市的物業需求及平均售價造成不利影響。隨著房地產行業近年過度槓桿化，部分規模最大的房地產開發商在面臨流動性資金緊絀的情況下拖欠債務。自2022年下半年起，中國政府已推出一系列涵蓋信貸、税務及預售監管資金的措施，希望穩定市場信心，促進市場復甦。預計該等支持措施將增強市場信心，促使房地產市場復甦。

知識產權

於最後實際可行日期，我們擁有一個商標及一個域名，均在香港註冊。此外，我們已註冊本集團互聯網網址的域名。有關我們知識產權的詳情，請參閱本上市文件附錄五「法定及一般資料 — C.本集團的知識產權」。

我們物業的市場推廣在一定程度上倚賴聲譽，但我們的業務並不倚賴任何知識產權。我們相信，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無遭到任何第三方侵犯知識產權，亦無侵犯任何第三方的知識產權。

資格、牌照及許可證

為於中國進行業務營運，我們須取得若干資格、牌照及許可證。有關詳情，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。下表載列對我們業務營運而言屬重大的現有資格、牌照及許可證的詳情：

附屬公司	證書	屆滿日期
東莞嘉創	房地產開發企業資質證書	2025年8月22日
博羅縣嘉盈利.....	房地產開發企業資質證書	2025年8月22日
佛山嘉荷	房地產開發企業資質證書	2025年8月22日
東莞市嘉訊通.....	房地產開發企業資質證書	2025年10月13日

我們已獲中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，除本節下文「— 法律及監管合規 — 不合規事件」一節披露者外，我們在所有重大方面遵守與我們的業務營運有關的適用中國法律及法規。

職業健康與安全

我們受有關安全及工作相關事件的多項中國法律及法規規管。為維持一個安全的工作環境，我們已經建立了安全管理內部政策，當中，不同團隊獲分配不同安全合規責任。我們已經制定了一個全面的管理系統，以落實我們與此相關的政策及程序。此外，我們定期為僱員提供有關職業健康和安全主題的培訓，以提高僱員的意識及知識。

根據適用的中國法律及法規，我們的建築公司負責建築工地的安全，需要為其工人投購意外保險。我們通常要求我們的建築公司根據適用的法律及法規投購意外保險，採取有效的職業安全控制措施，並為面臨職業傷害風險的工人提供定期體檢及培訓。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無僱員發生重大安全事故的報告，亦無僱員向本集團提出人身或財產損失的索償，亦無就對本集團有重大影響的人身或財產損失索償向僱員支付賠償。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在各重大方面遵守適用的中國勞動及安全法律法規。

環保事宜

我們受若干環境保護法律法規所規限，包括有關空氣污染、噪音排放以及污水及廢物排放的法律法規。根據中國法律，我們的各個物業發展項目須進行環境影響評估。我們須根據若干環境影響類別提交相關環境影響報告、分析表或登記表格，連同其他必要文件，以供法定環保機關評估及審批或向其備案。相關政府機關的批文訂明實施建設項目時對空氣污染、噪音排放以及污水及廢物排放的適用標準。該等措施須融入特定項目的設計、建築及營運之中。已制定環境影響報告或環境影響報表的建築項目竣工後，建設單位會根據國務院環境保護行政主管部門訂明的標準及程序驗收配套環保設施，並編寫驗收報告。

我們已採取特定措施，以確保遵守適用環保法律法規，包括：(i)嚴格甄選建築承包商，以確保遵守相關法律法規；(ii)於項目竣工後，及時向相關政府機關申請評核；及(iii)主動採納符合相關法律標準的設備及設計。我們於設計物業發展項目時，亦已自主採取環保措施，並將節能減排視作首要考慮因素。假設環保規則及法規並無任何重大變動，我們預期日後的年度合規成本將大致相若。就環境、社會及氣候相關的管治(「**ESG**」)事宜而言，我們已實施多項政策監管環境、社會及氣候相關事宜的不同風險及機遇。舉例而言，我們的環境保護政策載列建築工地及辦公室範圍的環保管理架構及措施。

在管理層的協助下，董事將負責監察及管理重要ESG事宜、風險及機遇。具體而言，董事將主要負責設立整體ESG願景、目標及策略、監察及檢討ESG表現以及是否已達成ESG願景。我們亦有意設立與持份者的溝通渠道，以便檢討對持份者而言屬重大的事宜，並監察我們的環境、社會及氣候相關表現如何影響不同持份者。上市後，我們將根據上市規則附錄27發佈年度環境、社會及管治報告，分析及披露重要的環境、社會及管治事項、風險管理以及達成的業績及目標。

下表載列可能為本集團帶來多項風險及機遇的環境、社會及氣候相關事宜。

重大事宜	**潛在風險、機遇及影響**
過渡至綠色建築物	我們有機會開發更節能環保的綠色建築物。儘管可能會在短期內產生新設備及設施的成本並增加營運成本，但我們的環境績效可能會得到提高。

重大事宜	潛在風險、機遇及影響
能源管理	低效能源管理可能導致使用過多能源，不必要的能源耗用將增加營運成本。
水源及污水管理	低效水源及污水管理可為本集團陷於違反相關法律法規的風險，繼而導致潛在合規成本增加，並增加升級現有水源及污水處理設施的成本。
氣候變化的實質影響	氣候變化可導致更頻繁的極端天氣狀況等風險。該等風險可能導致潛在的實質影響，如可能發生更多建築工地損毀及工程交付時間延誤，可能最終導致營運成本增加。
人力資本發展	氣候相關事宜(如更頻繁的極端天氣狀況)可危害僱員的健康及安全。與此同時，強大的人力資本發展可帶來更強大的僱員基礎及減低流失率。
產品設計及生命週期管理	倘不以環保的方式設計及建造物業，我們作為物業開發商的聲譽可能會受到損害。

我們已實施多項措施，以減緩及管理環境、社會及氣候相關事宜的風險及機遇。我們可能會不時委聘獨立專業第三方協助我們進行必要的改進。我們亦已制定建築工地的污水控制措施，以減緩水源及污水管理的潛在風險及影響，如(i)確保分隔雨水管道及污水管道；及(ii)指派特定人員負責污水管理。

與此同時，為減緩職業健康及安全的潛在風險，我們的營運地區管理政策載列多項工作場所安全措施，如禁止在工作場所存放爆炸品。此外，我們亦向僱員提供工作場所健康及安全培訓。

我們亦對環保表現，即溫室氣體排放及資源耗用負責，這亦反映我們對ESG風險的管理。溫室氣體排放包括範圍1及範圍2排放：(i)範圍1直接排放包括固定燃燒源及汽車的溫室氣體排放；及(ii)範圍2能源間接排放包括使用已購買電力的溫室氣體排放。下列定量分析已計及我們的所有附屬公司：

排放	**2021年**
溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	961.8
範圍1(直接排放)(噸二氧化碳當量)	6.8
範圍2(間接排放)(噸二氧化碳當量)	955.1
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量／平方米)	0.04

資源消耗	**2021年**
水耗量(立方米)	124,912.0
水耗量密度(立方米／平方米)	5.4
能源消耗(千瓦時)	1,590,086.0
電力能源消耗(千瓦時)	1,565,451.0
汽油能源消耗(公升)	2,542.0
能源消耗密度(千瓦時／平方米)	68.0

我們已計及反映我們管理環境、社會及氣候風險工作的定量資料。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們產生ESG合規成本分別約人民幣130,000元、人民幣140,000元、人民幣150,000元及人民幣80,000元。該等成本包括進行環境影響評估、廢物管理及綠色建築物設計的費用。

於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期，我們概無物業收到與違反任何環境法律或法規相關的重大罰款或處罰。

法律及監管合規

訴訟及潛在申索

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索賠，且據董事所知，本集團概無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索賠，從而可能對其業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響。

不合規事件

有關預售所得款項的不合規事件

監管預售所得款項的適用中國法律及法規

對於預售所得款項管理，中國採用雙重法律機制，包括(i)國家級別的適用法律及法規載列一般原則及要求；及(ii)市縣級別的適用法律及法規載列較為具體及全面的要求。

國家級別的適用法律及法規

根據建設部於1994年11月15日頒佈並於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**」)，商品房預售所得款項應用於支付相關項目的房地產開發成本。此外，住房和城鄉建設部於2010年4月13日發佈的《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**」)規定，商品房預售所得款項應悉數存入由主管監管機構監督的銀行賬戶，以確保所得款項用於房地產項目的開發。此外，根據預售辦法及預售通知，將委派及授權市縣級監管機構監督相關市縣房地產項目預售所得款項管理的實施，並制定具體要求。

市縣級別的適用法律及法規

市縣級別的適用法律及法規項下有關預售所得款項的收取及使用的要求隨不同城市而異。

廣東 — 根據廣東省人民代表大會常務委員會發佈並於2014年9月25日生效的《廣東省商品房預售管理條例(2014年修訂)》，商品房預售所得款項應存入指定託管賬戶。在項目完成前，指定託管賬戶內的資金不得用於其他目的，而僅可用於購買必要的建築材料及設備、支付稅項及行政費用及根據施工進度支付建造代價。

東莞 — 根據東莞市建設局和東莞市房產管理局於2007年10月15日實施的《東莞市商品房預售款監管工作制度》，開發商不得直接向買家收取商品房的預售所得款項。所有預售所得款項必須存入指定賬戶。

惠州 — 根據惠州市人民政府發佈並於2021年3月26日生效的《惠州市商品房預售資金監督管理辦法》，商品房預售所得款項應存入託管賬戶。在項目完成前，託管賬戶內的資金不得用於其他目的，而僅可用於購買必要的建築材料及設備、支付稅項、進度款或監管、設計、測試等建造成本。

國家與地方級別適用法律法規之間的關係

在國家層面，城市房地產法、預售辦法及預售通知規定使用預售所得款項的一般原則。就釐定預售所得款項的具體用途是否為相關項目的開發建設而言，該等國家級別的法律及法規並未規定具體標準及範圍，由地方房地產管理部門制定當地市場的相

關標準。因此，對於預售所得款項的使用，項目公司應主要遵循省級或市級房地產管理部門頒佈的實施細則。尤其是，根據預售辦法，住房和城鄉建設部將制定預售所得款項詳細監管規則及實施辦法的權力下放給地方有關政府部門。因此，雖然適用的地方法規通常根據國家級別的原則及框架制定，但不同行政區域的地方性法規可能略有不同。

未能將要求的款項悉數或直接存入指定託管賬戶

於往績記錄期間，我們未能根據相關監管要求將要求的嘉輝豪庭第三、四及五期及羅浮公館預售所得款項悉數或直接存入指定託管賬戶(「**預售所得款項事件**」)。有關我們的預售所得款項按金的詳細量化資料載於下文：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月
	2020年	**2021年**	**2022年**	**2022年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已收預售所得款項[附註1]	**336,606**	**410,471**	**835,485**	**141,525**
嘉輝豪庭第三期	304,851	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	31,755	409,541	316,764	44,982
嘉輝豪庭第五期	—	—	506,477	93,654
羅浮公館	—	930	12,244	2,890
減：直接存入指定託管賬戶[附註2]	**332,286**	**324,296**	**584,430**	**141,525**
嘉輝豪庭第三期	304,568	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	27,717	323,647	306,418	44,982
嘉輝豪庭第五期	—	—	266,238	93,654
羅浮公館	—	650	11,774	2,890

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年／期末不足總額	**4,320**	**86,175**	**251,055**	**—**
嘉輝豪庭第三期	282	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	4,038	85,895	10,346	—
嘉輝豪庭第五期	—	—	240,239	—
羅浮公館	—	280	470	—
減：其後額外存入指定託管賬戶(附註3)	**117,007**	**45,426**	**306,621**	**15,983**
嘉輝豪庭第三期	114,442	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	2,565	45,426	60,197	5,224
嘉輝豪庭第五期	—	—	246,034	10,379
羅浮公館	—	—	390	380
年／期末不足／(盈餘)淨額	**(112,687)**	**40,749**	**(55,566)**	**(15,983)**
嘉輝豪庭第三期	(114,160)	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	1,473	40,469	(49,851)	(5,224)
嘉輝豪庭第五期	—	—	(5,795)	(10,379)
羅浮公館	—	280	80	(380)
年／期末累計不足／(盈餘)淨額	**(41,822)**	**42,222**	**(13,344)**	**(29,326)**
嘉輝豪庭第三期	(43,295) (附註4)	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	1,473	41,942	(7,909) (附註4)	(13,132) (附註4)
嘉輝豪庭第五期	—	—	(5,795) (附註4)	(16,174) (附註4)
羅浮公館	—	280	360	(20)

1. 已收預售所得款項指本集團在扣除就未竣工預售退還客戶的預售所得款項後收到的預售所得款項總額。

2. 未悉數存入指定託管賬戶的預售所得款項已存入相關項目公司的一般銀行賬戶並用於各自的項目。

3. 為了遵守適用的中國法律法規，並為物業發展項目的成本及開支提供資金，額外的存款已支付予指定託管賬戶。

4. 根據東莞市住房和城鄉建設局於2019年10月11日發佈的《關於解除商品房預售款專用賬戶監管的通知》，由於我們已取得嘉輝豪庭第三期的竣工證書，且已滿足解除相關預售所得款項監管措施的全部條件，自2019年10月11日起預售所得款項不再需要存入指定託管賬戶。相關預售所得款項隨後已存入一般銀行賬戶。同理，根據東莞市住房和城鄉建設局於2022年8月1日發佈的《關於解除商品房預售款專用賬戶監管的通知》，由於我們已取得嘉輝豪庭第四期及第五期的竣工證書，且已滿足解除相關預售所得款項監管措施的全部條件，因此自2022年8月1日起預售所得款項不再需要存入指定賬戶。相關預售所得款項隨後已存入一般銀行賬戶。

於2020年、2021年及2022年3月31日，不足總額(即本集團未按照相關監管要求直接存入指定託管賬戶的預售所得款項總額)分別為人民幣4.3百萬元、人民幣86.2百萬元及人民幣251.1百萬元，為已收預售所得款項的1.3%、21.0%及30.0%。於2022年9月30日，我們已按照相關中國法律法規要求將預售所得款項悉數存入指定託管賬戶。隨後，截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，合計人民幣117.0百萬元、人民幣45.4百萬元、人民幣306.7百萬元及人民幣16.0百萬元分別存入指定託管賬戶。

不計於2020年3月31日嘉輝豪庭第三期的累計盈餘淨額人民幣43.3百萬元及於2022年3月31日嘉輝豪庭第四期及第五期的累計盈餘淨額人民幣13.7百萬元，我們於2020年、2021年及2022年3月31日止年度累計不足存款淨額為人民幣1.5百萬元(歸屬於嘉輝豪庭第四期)、人民幣42.2百萬元(歸屬於嘉輝豪庭第四期及羅浮公館)、人民幣0.4百萬元(歸屬於羅浮公館)，分別佔已收預售所得款項的0.4%、10.3%及0.04%。然而，於2020年、2021年及2022年3月31日，我們的現金及銀行存款為人民幣220.6百萬元、人民幣446.9百萬元及人民幣524.1百萬元，故此有充足營運資金。於2022年9月30日，我們於嘉輝豪庭第四期及第五期及羅浮公館應佔的累計盈餘淨額存款為人民幣29.3百萬元。

自2022年4月11日至最後實際可行日期，所有預售所得款項不足淨額已存入指定託管賬戶。我們亦已落實經加強的內部控制措施，包括訂立「預售所得款項使用指引」，以遵照適用法律及法規規管收取、存入及使用預售所得款項，該指引已分發給相關僱員作培訓及合規之用。有關詳情，請參閱本節下文「— 法律及監管合規 — 不合規事件 — 加強內部控制措施」一段。

當我們開始申請預售許可證，本集團的銀行借款對維持一般銀行賬戶的最低存款結餘並無任何限制性契據。因此，在預售期間及隨後存入指定託管賬戶時，對一般銀行賬戶的最低存款餘額並無限制。董事確認，遵守有關將預售所得款項存入指定託管賬戶的監管要求不會導致本公司違反維持最低存款結餘的限制性契據。本集團於相關銀行持有一個指定託管賬戶，並且會確保我們在上述賬戶中維持所需的存款結餘。

發生預售所得款項事件的原因

由於不熟悉相關規則及法規，及為方便處理退款的行政事宜，我們會將收到的意向金及／或按金存入一般銀行賬戶，如相關客戶決定不繼續進行銷售，我們會向相關客戶退款。

評估預售所得款項事件的潛在影響

我們認為，基於以下原因，預售所得款項事件並未構成任何重大違規：

(i) 政府監管商品物業預售所得款項的主要目的是確保相關項目的建設、竣工及交付。由於於往績記錄期間並無因違反與預售所得款項管理有關的適用法律及法規而導致預售物業延遲或無法交付，預售所得款項事件並無對本集團的業務營運及財務表現造成任何重大影響；

(ii) 於往績記錄期間，預售所得款項事件並無導致本集團受到處罰；

(iii) 由於所有預售所得款項(包括未存入託管賬戶的預售所得款項)已用於與相關項目開發有關的物業發展項目，因此並無已收預售所得款項被非法使用；及

(iv) 預售所得款項不大可能令本公司帶來任何罰款，且預售所得款項事件不會影響本公司的房地產發展資格。

基於上述原因，董事及中國法律顧問認為且獨家保薦人同意，預售所得款項事件並不構成重大違規。

我們得悉預售所得款項事件後，我們已將相關款項存入相關指定託管賬戶，以確保並無任何不足。自2022年4月11日以來，本集團遵守有關預售所得款項的監管要求，所有需要存入指定託管賬戶的預售所得款項均已按適用規定妥善存入。董事已提醒我們的員工遵守相關規定的重要性，並已實施本節上文「— 不合規事件 — 有關預售所得款項的不合規事件 — 加強內部控制措施」一段所述的加強內部控制措施。

關於預售所得款項監管的國家法規並無規定對未能悉數及直接將預售所得款項存入指定託管賬戶的物業發展商的行政處罰；對於以不合規方式使用的預售所得款項，物業發展商會被責令限期整改，倘物業發展商未能在規定限期內整改，可能面臨每件事件最高人民幣30,000元但不超過違法所得三倍的罰款。

根據東莞市建設局和東莞市房產管理局於2007年10月15日實施的《東莞市商品房預售款監管工作制度》，倘物業發展商未能收取所須的預售所得款項，主管監管機關會責令整改該事件。主管監管機關可調低或註銷房地產開發資質，並處以其認為已非法使用的所得款項10%至20%的罰款。

根據惠州市人民政府發佈並於2021年3月26日生效的《惠州市商品房預售資金監督管理辦法》，倘物業發展商未能收取必要的預售所得款項，主管監管機關會責令其於限期內整改該事件，並於整改期間暫停使用預售所得款項的申請。主管監管機關可調低或註銷房地產開發資質，並處以其認為已非法使用的所得款項10%至20%的罰款。

根據中國相關法律法規，倘房地產開發企業資質被調低或註銷，即房地產開發企業未有取得必要的資質或達到從事房地產開發業務的資歷級別，則可能面臨被房地產主管機關要求在一定期限內整改並處以罰款的風險。逾期不整改的，可能面臨被吊銷營業執照或被要求註銷房地產開發資質證書及無法從事房地產開發業務的風險。

與博羅縣住房和城鄉建設局的面談

根據與博羅縣住房和城鄉建設局(「**博羅建設局**」)(根據中國法律顧問的意見，為主管機關)資金監管組組長的面談，博羅建設局確認，彼等並無且不會就博羅縣嘉盈利的上述預售所得款項事件進行任何調查及行政處罰，且預售所得款項事件並不構成嚴重違反法律及法規。據中國法律顧問告知，博羅縣住房和城鄉建設局為規管博羅縣預售所得款項的主管機關，而資金監管組為博羅縣住房和城鄉建設局的其中一個部門，於面談中，資金監管組組長確認，彼有權就預售所得款項提供有關確認。中國法律顧問並不知悉有任何事宜使其質疑資金監管組組長提供有關資料的能力及權力。基於與博羅建設局的面談，且考慮到博羅縣嘉盈利所收取的所有預售所得款項已存入指定賬戶，中國法律顧問確認，博羅縣嘉盈利被博羅建設局處罰的風險很微。

與東莞市住房和城鄉建設局的面談

根據於2022年6月23日與東莞市住房和城鄉建設局房管科科長(據中國法律顧問所告知為主管人士)的面談，已確認彼等完全知悉預售所得款項事件，惟不會進行進一步調查或就預售所得款項事件處罰我們。據中國法律顧問所告知，東莞市住房和城鄉建設局是監管東莞預售所得款項的主管部門，而面談中，房管科科長確認彼經授權就預售所得款項事件提供該等確認。根據中國法律顧問告知，基於以下各項，東莞嘉創及東

莞市嘉訊通因預售所得款項事件而遭東莞市住房和城鄉建設局處罰的機會不大：(a) 前文提及與東莞市住房和城鄉建設局的房管科科長進行面談的結果；(b)我們未就預售所得款項事件受到任何行政處罰或收到主管機關的任何通知；(c)政府對商品物業預售所得款項進行監管的主要目的是保證相應項目的建設、竣工及交付；及(d)預售所得款項事件並不構成重大不合規。

董事確認，(i)所有於指定託管賬戶的託管資金僅用於物業發展項目；(ii)所有預售所得款項(包括並無存入指定託管賬戶的預售所得款項)已用於與開發相關項目有關的物業發展項目；及(iii)於往績記錄期間，本公司並無出現從指定託管賬戶支取款項付予相關供應商的不合規事件。基於上述理由，董事認為我們並無非法動用預售所得款項，因此(i)我們可能就預售所得款項事件面臨的最高罰款為零；及(ii)我們的房地產開發資質不會受影響。本公司董事認為，且獨家保薦人同意，預售所得款項事件不會對董事根據上市規則第3.08條及3.09條的勝任能力及適當性構成質疑，因為(a)預售所得款項事件並未構成本集團嚴重違反適用中國法律及法規，及(b)就預售所得款項事件，本集團並未收到任何行政處罰或收到任何主管當局的通知。

營運資金充足性

我們認為，倘若我們於往績記錄期間完全遵守有關預售所得款項的相關法律及法規，考慮到以下因素，我們仍有充足的營運資金：(i)我們於期末的現金及現金等價物結餘；(ii)我們於相應期間及期末根據適用的中國法律法規須存入指定託管賬戶的預售所得款項的估計額外金額；及(iii)於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日未動用的信貸融資人民幣72.3百萬元、人民幣65.4百萬元、人民幣55.7百萬元及人民幣55.7百萬元以及用於營運資金目的的其他商業銀行貸款及其他金融機構借貸。

加強內部控制措施

管理層已制定「預售所得款項使用指引」(「**指引**」),以根據中國適用法律及法規規管預售所得款項的收取、存款及使用,該指引已分發給相關僱員作培訓及合規之用。以下為指引規定的主要措施:

- 相應項目的預售所得款項應根據適用法規存入相關項目公司的若干指定託管賬戶。銷售人員應編製收款日報表以記錄收到的預售所得款項並每日更新。該等收款日報表由財務人員審查。倘若干預售所得款項未直接存入指定託管賬戶,相關項目公司應促使及時將相關款項轉賬至指定託管賬戶,以確保遵守適用法律及法規。本集團的財務中心應就合規目的定期審查託管賬戶。負責相關項目公司事宜的員工應努力確保將預售所得款項直接存入指定託管賬戶,且在任何情況下應確保在相關商品房買賣協議於地方監管部門登記之前存入。

- 託管資金應遵照適用中國法律及法規用於建設及其他允許的用途。支付資金須經財務主管審批。若要提交託管資金提款申請,申請人應提供必要的支持文件,例如(其中包括)發票及施工進度報告。

- 財務人員應根據指定託管賬戶的進出款項編製指定託管賬戶明細賬,每月月底根據銀行對賬單資料進行對賬。財務人員應於確認指定託管賬戶餘額符合相關要求後方准許從指定託管賬戶作出付款,亦須經財務主管批准。

- 本集團的財務中心應定期審查託管賬戶的合規性,並應檢查各個相關方面(其中包括託管資金的使用及流動)及編製檢查記錄。

- 負責處理及監控託管資金的員工應定期參加有關規管預售所得款項的最新當地法律及法規的培訓，以熟悉及更新其對適用法律法規的理解。

- 必要時，本集團的財務中心應考慮聘請外部法律顧問幫助我們的僱員(尤其是項目公司層面的僱員)更好地理解規管預售所得款項的適用法律及法規。

自2022年4月11日起，我們已遵守適用中國法律法規，以及當地監管機關規管預售所得款項的規定。展望未來，我們將繼續嚴格遵守法律、法規及監管要求，以確保在指定託管賬戶保管的託管資金完全遵守監管要求。基於所披露的與預售所得款項使用指引有關的事實及情況，董事認為且獨家保薦人認同，本集團採納的這些指引已經充分及有效設計，可合理預防未來發生預售所得款項事件。

國有土地使用權出讓合同規定的時間內延遲竣工

根據《城市房地產法》第二十六條規定，出讓土地使用權取得的土地，須按照國有土地使用權出讓合同約定的土地用途或分區限制及開發期限使用和開發。根據民法典規定，依法訂立的合約對合約當事人具有約束力，各方須按照約定履行義務，不得單方面變更或解除合約。

於往績記錄期間，我們未能在若干土地出讓合同規定的期限內完工，因此未能就該等項目遵守《城市房地產法》及《中華人民共和國合同法》。

根據土地出讓合同，嘉輝豪庭第四期及五期須於2019年12月29日竣工，惟實際最後竣工日期分別為2021年5月14日及2021年11月19日。

根據土地出讓合同，羅浮公館須於2021年4月3日竣工，而我們於2022年9月取得該項目的竣工證書。

不合規的理由

董事確認，延遲竣工主要因清場出現延誤，以及COVID-19帶來的影響令我們物業發展項目所在的城市實施間斷性強制封鎖而導致。對城市更新項目而言，清場出現延誤以及商討賠償建議屬常見，並使城市更新項目的建築時間延長。我們於清場及商討賠償建議上遇到未曾預期的延誤。此外，COVID-19的持續影響令我們物業發展項目所在的城市實施間斷性強制封鎖，亦令我們的物業發展項目的建築工程出現延誤。為遵守政府為應對COVID-19而下達的命令及管控措施，我們於2020年1月中旬至2020年3月底停運我們的建築工地。除此之外，由於COVID-19相關原因(如抗疫物資短缺、人流管制、強制COVID-19檢測等)，短期停工時有發生。

法律後果

最高潛在違約賠償金乃根據相關土地出讓合同的條款及受限制期間計算。根據相關土地出讓合同，我們須向有關當局繳交相當於每日土地出讓金0.1%的違約金。於最後實際可行日期，該等違反土地出讓合同的最高潛在違約賠償金約為人民幣40.2百萬元，當中未計及「廣東省自然資源廳關於全力統籌推進疫情防控和經濟社會發展加強自然資源保障服務的通知」的豁免，當中訂明，疫情期間的建設項目動工及竣工延誤不計入違約期。

對我們經營及財務狀況的潛在影響

根據《廣東省自然資源廳關於全力統籌推進疫情防控和經濟社會發展加強自然資源保障服務的通知》，於疫情期間不會對建築工地(包括城市更新項目)進行實地視察。疫情期間的建設項目動工及竣工延誤不計入違約期。

中國法律顧問確認，倘因COVID-19的影響導致延遲竣工，主管政府機關不大可能要求我們支付疫情期間的損失賠償金。董事認為，鑑於不大可能承擔任何責任，該項不合規不大可能對我們造成任何重大經營或財務影響。於2022年3月31日，已計提人民幣33.0百萬元的撥備，包括嘉輝豪庭第四期及第五期延誤的人民幣26.3百萬元及羅浮公館延誤的人民幣6.7百萬元，即直至2022年3月31日的估計潛在負債，其根據0.1% 的土地出讓金乘以延誤天數並經計及本集團估計受COVID-19干擾營運的期間，應將其排除在上述《廣東省自然資源廳關於全力統籌推進疫情防控和經濟社會發展加強自然資源保障服務的通知》訂明的違約期外。該金額於往績記錄期內已資本化為本集團的部分建築成本。儘管建設項目竣工出現延誤，東莞市自然資源局於2022年6月23日確認彼等將不會就有關嘉輝豪庭第四期及第五期的延誤對本集團進行調查、處罰或採取任何進一步行動，因此，不再可能出現包含經濟利益的資源流出情況，以履行有關責任，而就有關嘉輝豪庭第四期及第五期作出的人民幣26.3百萬元的撥備已撥回。於2022年9月30日的撥備人民幣9.0百萬元為就博羅縣羅浮公館作出的撥備，因為於最後實際可行日期尚未取得博羅縣政府機關的確認。我們中國法律顧問告知，東莞市自然資源局為上述確認的主管部門，因為東莞市自然資源局為與東莞嘉創訂立土地出讓合同的相關部門，而且於面談中，東莞市自然資源局確認其為負責監管竣工延誤及提供相關確認的主管部門。

中國法律顧問告知，東莞嘉創因延遲竣工而遭東莞市自然資源局要求支付違約賠償金的風險不大，原因為：(a)於2022年6月23日與主管機關東莞市自然資源局的主任進行的面談中，該主任確認彼等將不會就有關延誤對本集團進行調查或處罰；及(b)我們未就有關延誤受到任何行政處罰或收到主管機關的任何通知。根據上文所述，董事認為且獨家保薦人同意，延遲竣工並不構成重大違反規管延遲竣工的中國適用法律法規。於最後實際可行日期，嘉輝豪庭及羅浮公館均已竣工。

加強內部控制的政策

我們的管理層已制定開工竣工管理政策，以加強對建設項目進度的監察。工程竣工的任何延遲均應上報總經理及董事會，並相應徵求地方政府機關的批准。我們已採納的額外內部控制政策包括《工程項目開工竣工時間管理辦法》，以規管對項目建築的監管。有關政策訂明，我們的項目工程管理部應審視並批准各物業發展項目的開工及竣工日程。該部門亦負責定期檢視日程的落實情況，並會不時與建築團隊討論項目狀況。倘我們注意到項目日程可能出現延誤，我們的項目工程管理中心將盡速建議舉措，以盡可能對有關延誤作出補救。如有必要，該中心會向地產總經理呈交任何經更新建築日程。倘日程延誤不影響我們的交付日程，地產總經理獲授權批准該經更新日程。倘有關延誤影響交付日程，地產總經理會將有關事宜呈予董事批准。我們的合約預算部結算組將確保開工及竣工日期，各物業發展項目的建築合約將訂明就延誤而徵收的合約罰款。

基於上文所述，考慮到(i)我們已貫徹執行內部控制顧問的建議，並制定了可(其中包括)有效監察建設項目進度的政策及措施；(ii)我們的管理層在遵守建設項目竣工的法律要求方面變得更為警惕；及(iii)自制定強化內部控制政策後，並無發現類似違規行為再次發生，董事認為上文披露的強化內部控制政策充分有效。根據與內部控制顧問就內部控制審核及後續審核工作的討論，獨家保薦人並未注意到任何會導致其對上述董事意見產生懷疑的事項。

內部控制

我們已實施各種風險管理政策及措施，以識別、評估及管理我們營運產生的風險。經我們管理層、內部及外部匯報機制、補救措施及應急管理確定的風險類別的詳情已編入我們的政策中。有關我們管理層識別出的主要風險的詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險」及「與我們的行業有關的風險」各節。此外，我們面臨各種財務風險，包括在我們日常業務過程中出現的信貸及流動資金風險。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料 — 有關財務風險的定量及定性披露」一節。

我們已就各項合規事宜採取內部政策及程序，包括聯交所對企業管治及環境、社會及管治事宜的規定。我們亦已委任內部控制顧問，就我們若干關鍵業務流程的財務報告內部監控進行審查。於最後實際可行日期，經有關審查後，並無與本集團內部控制有關的重大問題尚未糾正。

為監察分拆後我們的風險管理政策及企業管治措施的持續執行情況，我們已採取或將採取(其中包括)以下風險管理及內部控制措施：

- 嘉利國際的內部審核部門及我們的審核委員會成立後會負責監督我們的內部控制及風險管理政策的合規情況，並及時進行例行檢查及報告任何違規情況，以確保我們遵守相關法律及法規；

- 設立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。我們的審核委員會由三名成員組成：蔡瑋軒先生、何麗康先生及羅容芳博士。有關該等委員會成員的資格及經驗以及我們審核委員會職責的詳細說明，請參閱本上市文件「董事、高級管理層及僱員 — 董事」；

- 委任黃浩鈞先生為我們的公司秘書，以確保我們的營運符合相關法律及法規。有關履歷詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 公司秘書」；

- 於分拆完成後，委任東興證券(香港)有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則向我們提供意見；及

- 委聘外部法律顧問就遵守上市規則向我們提供意見，並在必要時確保我們遵守相關監管規定及適用法律。

為遵守中國及香港適用的反腐敗和反賄賂法律及法規，我們制定並實施了反腐敗及反賄賂制度。主要的反腐敗及反賄賂措施包括：

- 授權一個由我們管理團隊組成的委員會，負責我們反腐敗及反欺詐措施的日常執行，包括處理投訴、確保對舉報人的保護及進行內部調查；

- 定期向我們的高級管理層及員工提供反腐敗合規培訓，以提高他們對適用法律及法規的了解和遵從，並在員工手冊中納入相關政策及禁止違規行為的明確規定；及

- 就任何已識別的貪腐或欺詐行動採取整治措施，對已識別的貪腐或欺詐行動作出評估，並提出及實施預防措施，以避免日後出現不合規情況。

董事認為，該等監控及措施足以及有效避免我們僱員做出腐敗、賄賂或其他不當行為。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就金錢及非金錢賄賂活動的索償或指控受到任何政府調查或訴訟。

COVID-19疫情影響

中國於2019年底首次報告爆發COVID-19疫情。這次疫情爆發導致中國有關當局普遍要求中國境內多家商業實體於2020年1月中旬至2020年3月底暫停營運。根據中國國家統計局的資料，截至2020年3月25日，約96.6%大型及中型企業已恢復營運。

根據戴德梁行報告，COVID-19疫情席捲中國及其他國家，對中國的物業市場造成以下影響。2020年上半年，中國商品住宅物業已售總樓面面積由6.61億平方米下降7.6%至6.11億平方米，銷售額亦由約人民幣61,340億元下降2.8%至人民幣59,630億元。平均售價與2019年同期相比，由每平方米人民幣9,269元上升5.3%至每平方米人民幣9,757元。我們相信疫情僅會對2020年中國宏觀經濟及房地產市場造成短期影響，而中國經濟於整個年度將能夠維持相對穩定的發展趨勢，原因如下：

- 本集團經營所在的多個中國城市(包括東莞及惠州)已實施全面措施以減輕COVID-19對房地產市場的影響，例如推廣網上物業業權登記以避免面對面接觸、放寬授出預售許可證及資本監管的條件，以及允許延長支付土地出讓金的時間、將目標中期貸款融資下調20個基點至2.95%，以及中國人民銀行將一年期貸款最優惠利率及五年期貸款最優惠利率分別下調20個基點及10個基點；

- 於2020年4月，一線城市、二線城市及三線城市的一手商品住宅物業平均價格較2019年4月分別上漲2.9%、5.6%及5.1%，預期長期價格趨勢將不會受到重大影響；

- 工業產量增長、一手商品住宅物業的銷售面積及銷售額自2020年4月起出現回升跡象，並反彈至與2019年4月相同或相若水平；

- 旅遊限制及封鎖措施正在放寬，而中國大部分物業發展商已逐步恢復其業務營運、銷售活動及物業項目建設；

- 中國疫情已逐步受控，而COVID-19的新報告個案及死亡個案數目大幅減少；及

- 預期城鎮化將繼續支持首次置業人士或改善型人士提升住房及生活水平的需求，預期將延續穩定發展趨勢。

因此，從國家宏觀經濟環境看，2020年上半年名義本地生產總值達到正增長，經濟逐步實現復甦。我們的整體銷售並未受到重大不利影響。為遵守政府為應對COVID-19而下達的命令及管控措施，我們於2020年1月中旬至2020年3月底停運我們的建築工地，導致短期項目日程延遲。我們的銷售及預售活動因相同的政府命令而暫停，導致嘉輝豪庭第四期的開售時間短暫延遲約兩個月。疫情亦令取得嘉輝豪庭第五期預售許可的審批程序減慢約9個月。於最後實際可行日期，我們已為嘉輝豪庭第三期、第四期、第五期以及羅浮公館取得所有必要預售許可。儘管曾有短暫延誤及停工，於往績記錄期間，我們並無因COVID-19相關原因而於財政上承受重大負面影響。於往績記錄期間，我們並無收取任何與COVID-19相關的一次性政府補助，以及任何房地產及土地使用方面的稅務豁免。董事認為，於最後實際可行日期，疫情並無對我們的整體業務營運及財務狀況造成重大不利影響，因為只有短暫的延誤及停工，且經濟已逐漸恢復。儘管爆發COVID-19，已售總樓面面積由截至2020年3月31日止年度的19,797平方米增加至截至2021年3月31日止年度的23,464平方米，並進一步增加至截至2022年3月31日止年度的28,053平方米。截至2022年9月30日止六個月我們的已售整體樓面總面積為17,671平方米。

中國政府實行的房地產調控措施

過去數年，中國政府已推出多項房地產調控措施以控制中國物業市場增長及過熱。該等措施包括(i)對出售持有少於五年的住宅物業的人士徵收20%稅項，及(ii)對同時擁有其他住宅物業的人士，調整購買住宅物業的首付比例及按揭利息。有關房地產調控措施及其他近年監管發展的額外資料，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

我們相信，該等措施將會導致物業的需求下降，進而拖低交易量及房價。董事相信，雖然該等措施可能影響投機買家或物業投資者對物業的需求，但該等措施對我們的目標客戶(即首次置業買家或擬提升現有生活環境的人士)影響較小。儘管中國政府近年來實行調控措施，我們並無於銷售物業時遇到任何重大困難及於往績記錄期間內仍錄得盈利。我們無法保證能於未來維持盈利能力及增長，或保證中國政府對我們已經或有意進軍的城市實施的其他措施或政策將不會影響我們的業務。具體而言，中國政府已實施一系列嚴格限制，包括限購、限貸及限價此等限制可能會限制我們獲得資金、減少市場對我們物業的需求及增加我們的財務成本。有關詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的營運受諸多政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響。」一節。

董事

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	現時於本公司的職位	委任日期	加入本集團的日期	角色及職責簡介	董事之間的關係
執行董事						
何文忠先生	65	執行董事兼行政總裁	2020年9月2日	2017年4月1日	負責本集團的整體管理及日常營運	無
何偉汗先生	33	執行董事	2020年9月2日	2020年9月1日	負責本集團的整體企業策略及規劃、業務發展及企業關係職能	何焯輝先生的兒子
姚月鳳女士	58	執行董事	2022年3月8日	2020年9月1日	負責本集團的整體人力資源及行政營運	無
祝年化先生	55	執行董事	2022年3月8日	1996年11月10日	負責本集團的整體會計、合規、風險管理及服務管理	無
非執行董事						
何焯輝先生	76	非執行董事兼董事會主席	2022年3月8日	2022年3月8日	負責制訂本集團的企業策略	何偉汗先生的父親

姓名	年齡	現時於本公司的職位	委任日期	加入本集團的日期	角色及職責簡介	董事之間的關係
獨立非執行董事						
蔡瑋軒先生	43	獨立非執行董事	2023年2月21日	2023年2月21日	向董事會提供獨立意見及判斷；審核委員會的主席兼薪酬委員會及提名委員會的成員	無
何麗康先生	65	獨立非執行董事	2023年2月21日	2023年2月21日	向董事會提供獨立意見及判斷；提名委員會的主席兼審核委員會及薪酬委員會的成員	無
羅容芳博士	69	獨立非執行董事	2023年2月21日	2023年2月21日	向董事會提供獨立意見及判斷；薪酬委員會的主席兼審核委員會及提名委員會的成員	無

董事會由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

何文忠先生，65歲，於2020年9月2日獲委任為董事，為本公司的執行董事兼行政總裁。何先生於2017年4月1日加入本集團。彼負責本集團的整體管理及日常營運。

何先生於管理及物業發展行業擁有逾20年經驗。彼於2002年1月至2010年6月在嘉輝房地產拓展有限公司(控股股東之一，在本上市文件「與控股股東的關係」一節進一步詳述)擔任總經理，並於2011年1月至2011年3月於陽朔度假酒店擔任總經理。何先生自

2011年6月至2017年3月曾於嘉利國際的附屬公司嘉利產品有限公司擔任總經理。彼其後自2017年4月起成為本集團的成員公司嘉利房地產管理有限公司的總經理。何先生於1975年6月畢業於香港聖璐琦男女英文書院。

何偉汗先生，33歲，於2020年9月2日獲委任為董事，為本公司的執行董事。何先生於2020年9月1日加入本集團。彼負責本集團的整體企業策略及規劃、業務發展及企業關係職能。何先生為薪酬委員會及提名委員會的成員。

何先生於2011年7月畢業於英國約克大學，獲得經濟學理學榮譽學士學位，並於2013年3月獲得英國阿斯頓大學投資分析理學碩士學位。

何先生於財務、管理及物業行業方面擁有逾七年經驗。彼自2012年11月至2014年6月於嘉利國際的附屬公司嘉利產品有限公司展開其事業，擔任總經理助理。彼自2014年7月起於嘉利國際的附屬公司嘉利產品有限公司擔任主席助理，並自2017年11月起擔任同一公司的財務及會計部主管。

何先生為非執行董事兼董事會主席何焯輝先生的兒子。

姚月鳳女士，58歲，於2022年3月8日獲委任為董事，為本公司的執行董事。姚女士於2020年9月1日加入本集團。彼負責本集團的整體人力資源及行政營運。

姚女士擁有逾23年製造業生產流程管理經驗及9年全面的人事及行政管理經驗。姚女士於1984年8月加入嘉利國際的附屬公司嘉利產品有限公司，擔任生產線團隊主管。彼其後分別於1999年3月及2000年8月晉升為中央生產管理部總監及中央生產管理部助理總經理，並自2012年9月起成為人力資源及行政總部(中國)總經理。姚女士於1983年7月畢業於香港基督教女青年會丘佐榮中學。

祝年化先生，55歲，於2022年3月8日獲委任為董事，為本公司的執行董事。祝先生於1996年11月10日加入本集團。彼負責本集團的整體會計、合規、風險管理及服務管理。

祝先生於1994年6月畢業於安徽財經大學(前稱安徽財貿學院)會計學系，並於2006年7月透過網上教學獲得華南師範大學會計學學士學位。祝先生於1996年5月獲得中國人事部頒授的會計學(企業)專業技術會計師資格證書。於2005年8月，彼獲得中國註冊會計師協會頒授的執業會計師資格。自2020年9月起，祝先生為中國註冊會計師協會的非執業會員。

祝先生於會計及財務方面擁有逾20年經驗。祝先生於1996年11月至2000年3月於本公司的附屬公司雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司擔任總賬會計。彼於2002年12月2020年7月於東莞市嘉訊通電腦產品有限公司擔任助理財務總監。

非執行董事

何焯輝先生，76歲，於2022年3月8日獲委任為董事，為本公司的非執行董事兼董事會主席。何先生於2022年3月8日加入本集團。彼負責制訂本集團的企業策略。

何先生於業務管理方面擁有逾40年經驗。彼於1980年創立嘉利國際集團，嘉利國際於1996年12月16日於聯交所主板上市，彼一直擔任主席、執行董事兼行政總裁。彼亦為嘉利國際若干附屬公司的董事，負責其整體企業策略及目標。於2017年3月，彼成為全國中小企業股份轉讓系統上市公司廣東翠峰機器人科技股份有限公司(股份代號：871244)的榮譽主席。

何先生於2007年12月獲委任為廣東省第十屆政協委員，並於2006年12月獲重新委任為廣東省東莞市第十一屆政協委員。彼亦分別於1996年10月及2008年10月獲選為東莞市榮譽市民及宜興市榮譽市民。何先多年來累積的卓著業務知識及工作經驗備受業界認可。彼於2021年12月獲香港工業專業評審局頒發榮譽院士。

何先生為執行董事何偉汗先生的父親。

獨立非執行董事

蔡瑋軒先生，43歲，於2023年2月21日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及判斷。彼亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。

蔡先生於2002年11月畢業於香港理工大學，獲得會計學士學位。

蔡先生於財務管理、會計及審計方面擁有超過20年經驗。彼於2004年3月加入跨國會計企業畢馬威會計師行，並於2009年10月至2014年8月成為高級經理。蔡先生其後於2014年8月至2019年12月擔任嘉利國際的財務總監，並於2019年12月至2022年11月擔任偉業控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1570)財務總監。彼自2022年11月起擔任都市麗人(中國)控股有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：2298)財務總監。彼亦自2022年7月起擔任聯交所主板上市公司美臻集團控股有限公司(股份代號：1825)的獨立非執行董事。

彼自2015年7月起為香港會計師公會的資深會員。

何麗康先生，65歲，於2023年2月21日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見及判斷。彼為提名委員會的主席兼審核委員會及薪酬委員會的成員。

何先生於1993年11月畢業於香港理工大學，獲得工商管理學碩士學位。

何先生擁有逾35年的銀行、企業融資及管理經驗。彼於1987年7月至2018年3月任職於瑞穗銀行有限公司香港分行，最後職位為香港企業銀行部總經理及該分行的候補行政總裁。在此期間，彼亦於2013年8月至2015年6月擔任瑞穗證券亞洲有限公司(一家主要從投資銀行業務的公司)的證監會持牌代表主管。何先生自2018年10月至2020年8月

擔任佛山水務環保股份有限公司的獨立非執行董事，該公司主要從事供水服務。彼一直擔任利奧紙品集團(香港)有限公司(自2019年4月起)、裕元工業(集團)有限公司(股份代號：551)(自2019年5月起)及德永佳集團有限公司(股份代號：321)(自2022年8月起)的獨立非執行董事。

何先生自2019年9月起為英國特許治理公會及香港公司治理公會資深會員。彼亦分別自2020年2月及2020年7月起成為香港董事學會資深會員及理事會成員，並自2021年9月起成為香港證券及投資學會資深會員。

羅容芳博士，69歲，於2023年2月21日獲委任為獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及判斷。彼為薪酬委員會的主席兼審核委員會及提名委員會的成員。

羅博士於1976年5月畢業於滑鐵盧大學，獲得一般社會學文學士學位，並於1977年10月畢業於溫莎大學，獲得工商管理榮譽商業學士學位。彼其後於1998年5月獲得布魯內爾大學工商管理碩士學位。彼於2001年12月獲頒授南澳大學工商管理博士學位。

羅博士於教育方面擁有逾38年的經驗。彼於1983年9月至2018年8月在香港浸會大學秘書管理系擔任助理講師，最後職位為管理系社區關係主任。在此期間，彼於2006年9月擔任企業發展與管理研究所副所長，於2007年9月至2008年6月晉升並擔任所長。彼其後於2008年7月至2009年6月擔任企業發展研究所及永隆銀行國際商貿研究所副所長。彼自2020年5月起擔任English Wise Learning Centre(一間主要從事英語教育課程的學校)的經理。

羅博士於1977年9月獲得加拿大人事協會理事會頒發的勞資關係人事證書。彼於2019年1月在香港經濟日報有限公司發表「薪火商傳十一人：傑出企業領袖談管理與傳承」。

根據上市規則第13.51(2)條作出的其他披露

除本分節「董事」所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期並無於本公司或本集團其他成員公司擔任其他職務；(ii)於最後實際可行日期並無與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東有其他關係；及(iii)於本上市文件日期前三年並無於上市公司擔任任何其他董事職務。

除本分節「董事」所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，並無有關委任董事的其他事宜需促請股東垂注，且並無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

高級管理層

除董事外，高級管理層團隊連同執行董事負責本公司的日常管理及營運。下表載列有關高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	現時於本集團的職位	加入本集團的日期	角色及職責簡介	董事與高級管理層之間的關係
黃浩鈞先生	47	首席財務官及公司秘書	2020年9月1日	負責本集團的整體財務及會計、稅項、庫務及公司秘書管理	無
楊秀春女士	36	人力資源及行政經理	2017年3月6日	負責本集團的整體人力資源及行政管理	無
郭來福先生	47	副內部審計總監	2022年2月1日	負責本集團的整體內部控制及風險管理	無

黃浩鈞先生，47歲，本集團的首席財務官及公司秘書，主要負責本集團的整體財務及會計、稅項及庫務管理。

黃先生於1998年11月畢業於香港城市大學，獲得會計學(榮譽)文學士學位，並於2012年3月在中國南京大學獲得工商管理碩士學位。

黃先生於2002年1月獲得香港會計師公會發出的執業會計師資格，並於2004年5月獲得內部審計師協會發出的認可內部審計師。

黃先生於會計及財務方面擁有逾21年經驗。彼於1998年9月開始其職業生涯，在香港羅兵咸永道會計師事務所擔任審計主任，於2000年7月至2001年10月晉升為高級審計主任。彼其後於2002年2月至2002年8月擔任和記企業有限公司(一家投資控股公司)的集團管理服務主任，負責內部審計。彼其後於2002年11月至2005年9月任職於畢馬威會計事務所，最後擔任的職位為助理經理。彼於2006年6月至2007年5月擔任聯交所主板上市公司(股份代號：2018)瑞聲科技控股有限公司(AAC Technologies Holdings Inc.)(前稱瑞聲科技控股有限公司(AAC Acoustic Technologies Holdings Inc.)，從事微型聲學零件製造及分銷)的合資格會計師及公司秘書。彼於2007年5月至2010年10月擔任中電電氣(南京)光伏有限公司(一家主要生產及分銷太陽能模板的太陽能電池的公司)策略規劃部業務經理。彼於2010年10月至2012年8月在保利協鑫(蘇州)新能源運營管理有限公司(保利協鑫能源控股有限公司(為多晶矽及矽片供應商，其股份於聯交所主板上市，股份代號：3800)的間接附屬公司)擔任市場情報及營運分析高級經理。於2020年4月及2020年9月分別加入嘉利國際及擔任本集團首席財務官前，彼於2012年9月至2020年4月在易高環保投資有限公司(香港中華煤氣有限公司(為香港及中國的能源供應商，其股份於聯交所主板上市，股份代號：3)的附屬公司)擔任助理副總裁。彼於2019年8月至2020年4月在易高卓新(上海)融資租賃有限公司(一家主要從事專業租賃服務的公司)擔任董事兼總經理。

楊秀春女士，36歲，本集團人力資源及行政經理，負責本集團的整體人力資源及行政管理。

楊女士於2015年1月畢業於華南師範大學，獲得現代企業管理學士學位。彼於2020年2月獲得中國人力資源和社會保障部發出的企業人力資源管理第一級高級技師職業資格證書。

楊女士於人力資源及行政方面擁有逾10年經驗。楊女士於2010年5月至2013年6月在深圳市潤通融資擔保有限公司(一家從事財務擔保服務的公司)展開其事業，擔任行政及人力資源經理。於2017年3月加入本集團成為人力資源及行政經理前，彼於2013年6月至2017年2月在深圳華諾規劃研究院有限公司(一家建築設計公司)擔任綜合管理部的經理。

郭來福先生，47歲，本集團助理內部審計總監，負責本集團的整體內部控制及風險管理。

郭先生於1997年7月畢業於湖北財經高等專科學校涉外會計學系，並於2008年1月透過遙距學習畢業於東北財經大學財務管理學系。郭先生於2011年11月獲得內部審計師協會發出的認可內部審計師資格，並於2018年10月獲得中國房地產估價師與房地產經紀人學會發出的房地產經紀人專業人士資格。

郭先生於審計方面擁有逾18年經驗。彼於2004年2月在東莞鳳崗嘉輝塑膠五金有限公司(嘉利國際的一家附屬公司)擔任內部審計師，於2021年3月晉升為助理內部審計總監。

除本分節「高級管理層」所披露者外，概無高級管理層於本上市文件日期前三年於上市公司擔任任何董事職務，且概無高級管理層於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東有任何關係。

公司秘書

黃浩鈞先生，47歲，本集團的公司秘書兼首席財務官。其履歷載於本節上文「高級管理層」一段。

遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規以上市規則附錄14企業管治守則所載的原則及守則條文為基準。本公司的企業管治常規已遵守企業管治常規守則。

董事委員會

審核委員會

我們已於2023年2月21日成立審核委員會。於2023年2月21日，審核委員會批准遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告的書面職權範圍，其於上市後生效。審核委員會包括三名成員，分別為蔡瑋軒先生、羅容芳博士及何麗康先生。蔡瑋軒先生為審核委員會的主席。審核委員會的主要職責為(其中包括)檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統。

薪酬委員會

我們已於2023年2月21日成立薪酬委員會。於2023年2月21日，薪酬委員會批准遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告的書面職權範圍，其於上市後生效。薪酬委員會由四名成員組成，包括羅容芳博士、何麗康先生、蔡瑋軒先生及何偉汗先生。羅容芳博士為薪酬委員會的主席。薪酬委員會的主要職責為就董事及本公司高級管理層的薪酬向董事會作出推薦建議、代表董事會釐定特定薪酬福利及董事及本公司高級管理層的僱傭條件以及評估董事及本公司高級管理層的表現。

提名委員會

我們已於2023年2月21日成立提名委員會。於2023年2月21日，提名委員會已批准遵照上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告的書面職權範圍，其於上市後生效。

提名委員會由四名成員組成，包括何麗康先生、羅容芳博士、蔡瑋軒先生及何偉汗先生。何麗康先生為提名委員會的主席。提名委員會的主要職責為就填補董事會空缺的候選人向董事會作出推薦建議。

董事會多元化政策

我們已採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，載列實現及維持董事會多元化的目標及方法。我們將確保董事會成員在支持本集團業務策略執行所需的技能、經驗及多元化視角方面達到適當平衡。根據董事會多元化政策，我們致力透過考慮多項因素(如專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及服務年限)實現董事會多元化。我們的董事會由八名成員組成，包括兩名女性董事。我們的董事具備均衡的知識、技能及經驗。我們的三名獨立非執行董事有不同行業背景，佔董事會成員的三分之一以上。性別多元化尤為重要，本公司已經並將會繼續採取措施，鼓勵董事會性別多元化。此外，本公司挑選合適的新增或額外董事會候選人時，將繼續考慮增加女性董事會成員的比例，以確保達致適當的性別多元化。我們的目標是在分拆後三年內將女性比例提升至不少於20%，以維持董事會組成的性別多元化。此等不時的措施將成為提名委員會議程的一部份，以達致適時實行的目的。我們招聘高級管理層時亦會確保性別多元化，並會調配更多資源培訓女性員工。

展望未來，為使董事會的潛在繼任人安排達致性別多元化目標，本公司將(i)考慮提名具備必要技能及經驗的女性管理層加入董事會的可能性；(ii)確保在招聘中高級管理層時考慮到性別多元化；及(iii)為女性員工提供事業發展機會並投放更多資源培訓女性員工，從而讓她們晉升為本公司高級管理層或董事會成員。

提名委員會獲授權負責遵守上市規則附錄14企業管治守則及企業管治報告下規管董事會多元化的相關守則，並於上市後將不時檢討董事會多元化政策，以確保政策持續有效。我們將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的執行情況。

董事薪酬

截至2022年3月31日止三個年度以及截至2022年9月30日止六個月，本集團支付予董事的袍金、薪金、津貼、實物利益、酌情表現相關款項、花紅及退休金計劃供款的總金額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣1.3百萬元。預計目前生效的安排下於截至2023年3月31日止年度應付予董事(包括獨立非執行董事)的總薪酬(包括董事袍金、薪金、津貼、實物利益及退休金計劃供款)將約為人民幣4.5百萬元。我們將於上市後維持相關的董事責任保險。

截至2022年3月31日止三個年度以及截至2022年9月30日止六個月，五名最高薪僱員包括兩名、三名、四名及四名董事，而本集團支付予其餘三名、兩名及一名並非董事的最高薪僱員的薪酬分別約為人民幣1.1百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.6百萬元。

於往績記錄期間，本集團概無支付，或董事或五名最高薪人士概無應收取任何薪酬，以作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵。於往績記錄期間，本集團概無支付，或董事、過往董事或五名最高薪人士概無應收取任何薪酬，以作為有關管理本公司任何附屬公司事務的任何離職補償。

於往績記錄期間，概無董事豁免任何酬金。除本分節「董事薪酬」所披露者外，於往績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪人士支付或應付其他款項。

根據本公司的薪酬政策，薪酬委員會將於評估應付予董事、高級管理層及僱員的薪酬金額時考慮可資比較公司已支付的薪金、任期、承擔、責任及表現等因素。

僱員

於最後實際可行日期，本集團的全職員工總數為64人。

購股權計劃的目的旨在向我們提供挽留、激勵、獎勵、付酬予、補償及／或提供福利予參與者及潛在參與者(包括(其中包括)僱員、董事或任何本集團成員公司)的靈活方式。有關購股權計劃的進一步資料，請參閱本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料」一節。

僱員關係

我們與員工維持良好工作關係。我們在招聘及挽留經驗豐富的僱員方面並無遭遇任何重大問題。此外，我們日常業務營運並無因勞資糾紛或罷工而遭受任何重大干擾。應付僱員的薪酬包括薪金、酌情花紅及佣金。

一般而言，花紅屬酌情性質，並根據本集團整體業務表現而釐定。我們相信我們與僱員的關係整體令人滿意。我們相信管理政策、工作環境、職業前景及給予僱員的福利，均有助於挽留僱員及建立和諧的僱員關係。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任東興證券(香港)有限公司擔任我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況向我們提出建議：

- 於我們刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 倘擬進行的交易根據上市規則屬須予公佈或關連交易，包括股份發行及股份購回；
- 倘本集團的業務活動、發展或經營業績與本上市文件內任何預測、估計或其他資料有所出入；及
- 倘聯交所就股份價格或成交量的不尋常變動或上市規則第13.10條項下的任何其他事宜向我們作出查詢。

委聘任期將於上市日期開始，直至我們就上市日期後起計的首個完整財政年度的財務業績而遵守上市規則第13.46條的日期(即寄發本公司有關我們截至2024年3月31日止財政年度的業績的年報的日期)為止(可予提前終止)。

合規顧問將向我們提供的服務包括就遵照上市規則及適用法例、規則、守則及指引項下的規定提供指引及意見，並作為我們與聯交所的主要溝通渠道之一。

有關控股股東的資料

分拆前，本集團主要以嘉利國際集團名義經營住宅房地產業務，並作為嘉利國際集團的一部分。於最後實際可行日期，嘉利國際持有本公司全部已發行股本。誠如本上市文件「分派及分拆」一節所披露，分派將透過向合資格嘉利國際股東按彼等於分派記錄日期於嘉利國際的持股比例分派本公司全部已發行股本的方式進行，乃根據於分派記錄日期每持有四股嘉利國際股份獲發一股股份。因此，緊隨分派後，本公司將不再為嘉利國際的附屬公司，而何焯輝先生、何寶珠女士、New Sense Enterprises Limited（「**New Sense**」）、怡福投資有限公司（「**怡福投資**」）、嘉輝房地產拓展有限公司（「**嘉輝房地產**」）及婚紗城有限公司（「**婚紗城**」）將成為本公司的控股股東。我們將獨立於控股股東及彼等緊密聯繫人經營，有關詳情載列如下。

我們的控股股東

於最後實際可行日期，嘉利國際由New Sense及嘉輝房地產分別直接擁有約24.12%及約16.33%權益。New Sense由TMF (B.V.I.) Ltd.（「**TMF**」）直接全資擁有，而嘉輝房地產則由怡福投資直接擁有87%已發行股本。怡福投資由TMF直接全資擁有。TMF為何氏家族信託的公司受託人。

於最後實際可行日期，嘉利國際由婚紗城直接擁有約12.86%權益，而婚紗城則由何焯輝先生及何寶珠女士分別擁有90%及10%權益。何焯輝先生及何寶珠女士亦分別直接持有嘉利國際約13.79%及5.46%股權。

緊隨分拆完成後及假設於分派記錄日期上述於嘉利國際的持股量維持不變，何焯輝先生有權行使或控制行使New Sense及嘉輝房地產透過何氏家族信託持有本公司約40.45%的表決權、由婚紗城持有本公司約12.86%的表決權及由彼個人持有本公司約13.79%的表決權，而彼將成為上市規則所指的控股股東。何寶珠女士有權行使或控制行使彼個人持有本公司約5.46%的表決權，彼為何焯輝先生的配偶，因此為其緊密聯繫人，

且於上市後被視為控股股東。此外，儘管於上市後New Sense、嘉輝房地產、怡福投資及婚紗城各自將不會控制超過30%本公司已發行股本，但就上市規則而言，彼等各自為何焯輝先生的緊密聯繫人，故於上市後被視為控股股東。

獨立於控股股東及餘下集團

董事預期，除了本上市文件「持續關連交易」一節所披露的交易外，於分拆完成時或完成後不久，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間不會有任何重大交易。經考慮下文各段所討論的因素後，董事信納本集團將能在營運及財務上獨立於控股股東及餘下集團以經營其業務。

明確劃分業務

與餘下集團劃分

餘下集團主要從事五金塑膠業務及電子製造服務業務，而本集團將專注於房地產業務，尤其是在中國發展住宅物業以供銷售。餘下集團與本集團的主要業務並無重疊。

於最後實際可行日期，除主要經營五金及塑膠業務以及電子製造服務業務外，餘下集團亦擁有兩塊位於中國江蘇省的土地(「**該等土地**」)，其中一塊已被閒置，另一塊目前處於空置狀態。於最後實際可行日期，餘下集團無意於分拆後經營房地產業務。雖然餘下集團擁有該等土地，惟其沒有關於該等土地的開發計劃，亦不會在該等土地上從事住宅或非住宅物業開發。餘下集團擬將該等土地出售予獨立第三方，並正為該等土地尋找潛在買家。於2022年9月30日，與該等土地有關的土地成本的公平值約為人民幣77.5百萬元，由於僅佔餘下集團總資產約2.67%，故對餘下集團而言微不足道。此外，餘下集團不擬將該業務注入本集團。董事認為，餘下集團的該業務與本集團業務沒有

競爭，因為本集團擬專注於發展東莞、惠州及佛山的住宅物業專案以供銷售，而餘下集團不擬於該等土地上發展任何住宅物業(即本集團業務重心)。此外，根據其土地使用權證書，該等土地不能用於住宅開發。

與控股股東劃分

於最後實際可行日期，何焯輝先生控制餘下集團及本集團以外的其他業務。其中，何焯輝先生控制以下類別的業務或擁有以下物業，何焯輝先生無意將其注入本集團(「**除外業務**」)：

(a) 旅遊業務 — 東莞嘉利渡假休閒有限公司，一間由何焯輝先生控制的公司，從事經營位於東莞市的主題公園的業務；

(b) 商務中心業務 — 東莞嘉輝門窗製品有限公司(「**東莞嘉輝門窗**」)由何焯輝先生控制，從事經營中國廣東省東莞市兩個商業中心的業務(包括商場、辦公大樓及停車場)。該公司並無從事任何開發住宅物業的活動；

(c) 物業租賃業務 — (i)宜興永泰電子科技有限公司，一間由何焯輝先生控制的公司，從事位於江蘇省宜興市的商務物業(包括辦公室及員工宿舍)的租賃業務；及(ii)東莞嘉樂企業發展有限公司是一家由何焯輝先生於重組完成後控制的公司。該公司從事中國廣東省東莞市鳳崗鎮員工宿舍及中國廣東省東莞市鳳崗鎮兩處非住宅物業的租賃業務，以及嘉輝豪庭第三期的幼稚園及停車場的租賃業務。

董事認為除外業務與本集團業務並無造成競爭，原因如下：

(a) 本集團擬專注於發展可供出售住宅物業項目。另一方面，除外業務涉及(i)經營主題公園及商務中心以產生收益，而非出售有關非住宅物業；及(ii)辦公室、員工宿舍、食堂及其他非住宅物業的物業租賃業務。董事認為，除外業務的性質與本集團發展可供出售住宅物業非常不同，且不會造成競爭；

(b) 儘管除外業務的若干過往公司(即東莞嘉輝門窗)從事住宅物業發展，惟於最後實際可行日期，東莞嘉輝門窗已終止於住宅物業發展的任何業務；及

(c) 何焯輝先生是唯一一名同時任職於本集團及除外業務的董事。除外業務由獨立管理團隊管理，除何焯輝先生外，該管理團隊並無任何人士為我們的董事或高級管理層。此外，於分拆完成後，何焯輝先生將不會於本集團擔當任何行政角色，亦不會參與本集團的日常管理及營運。

此外，何焯輝先生通過一家由彼控制的公司，擁有位於香港荃灣青山道611-619號東南工業大廈9樓的處所，該物業現出租予嘉利國際以獲得租金收入。儘管本集團目前出租一塊土地以獲取租金收入，當中一部分租予一名關連人士(詳情載於「持續關連交易 — 全面豁免持續關連交易 — 與翠峰機器人的租賃協議」一節)，惟該租金收入對本集團而言微不足道，截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月的租金收入分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.8百萬元。鑒於本集團擬專注於開發住宅物業專案以供銷售，而非購買物業進行投資以獲取租金收入及銷售，董事認為何焯輝先生擁有的物業與本集團的業務沒有競爭，何焯輝先生無意向本集團注入投資物業。

除本分節「獨立於控股股東及餘下集團」所披露者外，概無控股股東及彼等各自的緊密聯繫人或董事於本集團業務以外的任何業務中擁有權益，並與或可能與本集團的業務直接或間接造成競爭，而須根據上市規則第8.10(1)及(2)條予以披露。

管理獨立性

分拆完成後，本集團及餘下集團均將設有董事會，其職能相互獨立。下表載列本集團及餘下集團於緊隨上市後的董事：

姓名	於本公司的職位	於嘉利國際的職位
何焯輝先生.....	董事會主席兼非執行董事	董事會主席、執行董事兼行政總裁
陳名妹女士.....	—	執行董事
趙凱先生.....	—	執行董事
陳毅文先生.....	—	執行董事
何卓明先生.....	—	非執行董事
何啟文先生.....	—	非執行董事
何文忠先生.....	執行董事兼行政總裁	—
何偉汗先生.....	執行董事	—
姚月鳳女士.....	執行董事	—
祝年化先生.....	執行董事	—
Lau Kin Wah博士....	—	獨立非執行董事

姓名	於本公司的職位	於嘉利國際的職位
方海城先生	—	獨立非執行董事
任重誠先生	—	獨立非執行董事
何麗康先生	獨立非執行董事	—
羅容芳博士	獨立非執行董事	—
蔡瑋軒先生	獨立非執行董事	—

除何焯輝先生亦為嘉利國際的董事會主席、行政總裁兼執行董事外，董事會與嘉利國際董事會之間概無重叠的董事。於分拆完成後，何焯輝先生將不會擔任本集團任何執行職務，且將不會參與本集團的日常管理及營運。

本集團的高級管理層團隊由黃浩鈞先生、楊秀春女士及郭來福先生組成。彼等具備相關管理經驗，且已承擔本集團業務的高級管理層及監督職責。除黃浩鈞先生為嘉利國際的首席財務官並將於上市前辭去該職務外，本集團與餘下集團高級管理層之間概無重叠的人員。

董事認為本集團於分拆完成後將能夠與餘下集團獨立營運，原因如下：

(a) 非執行董事兼董事會主席何焯輝先生是本公司與嘉利國際之間唯一的重疊董事。儘管何焯輝先生將繼續擔任餘下集團的主席、行政總裁兼執行董事，負責餘下集團的日常營運及整體企業策略及目標，惟彼於本集團的職務屬非執行性質，負責制定本集團的企業策略，且彼將不會參與本集團的日常管理及營運。預計

何焯輝先生將分別用大約80%及20%時間於餘下集團和本集團工作。就何焯輝先生可能存在實際或潛在利益衝突並涉及本集團及餘下集團的事務而言，鑒於何焯輝先生於本集團及餘下集團中的職務，彼將放棄就相關董事會決策投票表決。除了何焯輝先生為何偉汗先生的父親、何卓明先生的兄弟及何啟文先生的叔父外，何焯輝先生與本公司其他董事及嘉利國際的董事概無關係；

(b) 本集團的管理及日常營運由何文忠先生、何偉汗先生、姚月鳳女士及祝年化先生管理，彼等均為本公司執行董事，且於分拆完成後將不會於餘下集團擔任任何職務；

(c) 儘管嘉利國際及本公司董事會由何焯輝先生及／或其聯繫人組成，唯嘉利國際及本公司各自有其他獨立於何焯輝先生及其聯繫人的董事處理各公司的運作；

(d) 全體獨立非執行董事現時並無且將不會持續於餘下集團擔任任何職務，因此，獨立非執行董事將能夠就董事會討論的事項提供獨立判斷並就所產生的潛在利益衝突(包括就任何關連交易)作出領導。所有非豁免關連交易將由審核委員會檢討，而審核委員會的多數成員及主席將為獨立非執行董事；

(e) 高級管理層所有成員均為全職僱員，並已承擔本集團業務的高級管理層及監督職責。彼等的管理及監督職能將確保本集團的管理及日常營運獨立於餘下集團；

(f) 薪酬委員會、提名委員會及審核委員會各自的大部分成員亦將為獨立非執行董事；

(g) 各董事均已就其董事職責接受培訓並了解其職責，包括就本公司最佳利益行事的信託職責，當中規定(其中包括)彼應為股東整體的福利及最佳利益行事，且不允許彼作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突，影響其擔任董事職責的表現；及

(h) 我們已採取多項企業管治措施，以管理本集團與餘下集團或控股股東之間可能產生的任何潛在利益衝突，並維護股東的利益。

行政及營運獨立性

分拆完成後，本集團所有基本行政職能將由我們執行，而無需餘下集團支持。具體而言，於分拆後，本集團的行政人員(包括公司秘書)將與餘下集團的人員分開。於往績記錄期間，若干員工(如財務總監及公司秘書)同時於本集團及餘下集團任職。該等職能將在分拆後分開。除本上市文件「持續關連交易」一節所披露者外，本集團的業務營運將獨立於餘下集團。另一方面，餘下集團的營運將繼續由嘉利國際的董事及高級管理層管理(何焯輝先生除外)，並獨立於本集團。

財務獨立性

本公司有權就業務財政事項作出獨立決策。本集團擁有自身的內部控制、會計及財務管理系統、會計及財務部門、獨立的庫務職能作現金收支以及自財務角度而言獨立於控股股東營運的能力。

於2022年9月30日，我們的借款合共約為人民幣146.7百萬元，由嘉利國際及餘下集團的成員公司Karrie International (BVI) Limited作擔保。相關擔保將於分拆完成前或完成後解除。

於最後實際可行日期，餘下集團亦已代表本集團支付與嘉輝豪庭第四期及第五期有關的若干開支，該等款項將於上市前由本集團向餘下集團悉數結清。

不競爭契據

為保障本集團免於面臨任何潛在競爭，各控股股東已訂立不可撤銷不競爭契據，以本公司(為其本身及為其附屬公司的利益)為受益人，據此，彼等各自已(其中包括)

共同及個別地不可撤銷且無條件地向我們承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，彼等各自均應及應促使彼等各自的聯繫人(本集團除外)：

(a) 不得直接或間接自行或連同任何人士、企業或公司或代表任何人士、企業或公司進行、參與或有興趣或從事或獲取或持有(在各種情況下不論為股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他人士及不論為就溢利、獎賞或其他目的)與本上市文件所提及的本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何活動或業務，以及本集團任何成員公司不時經營或進行的任何其他業務，或本集團任何成員公司從事或已投資或本集團任何成員公司以其他方式公開宣佈其有意訂立、從事或投資(不論是作為委託人或代理人，以及不論是直接或透過任何法人團體、合夥企業、合營企業或其他合約或其他安排進行)(「**受限制活動**」)，惟在任何上市公司及除外業務所持的控股權益不得超過5%(個別或連同任何控股股東及彼等各自的聯繫人士)；

(b) 提供本公司要求的所有必要資料，以供獨立非執行董事就遵守不競爭契據及執行不競爭契據進行年度檢討；及

(c) 根據獨立非執行董事認為適當及／或根據上市規則有關規定的要求，在本公司的年報中就遵守不競爭契據所作的承諾作出年度聲明。

各控股股東已向我們無條件及不可撤銷地承諾，倘其或其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)(「**要約人**」)作出或提出或已識別其直接或間接競爭或可能導致與受限制活動競爭的任何業務投資或商業機會(「**新機會**」)，其將會及將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)以下列方式在切實可行的情況下盡快向我們引薦新機會：

(a) 各控股股東均須及應促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)向我們引薦或促使其向我們引薦新機會，並應發出書面通知向我們提供包含我們合理認為

屬必要的所有資料的任何新機會，以考慮(a)有關新機會是否構成與受限制活動的競爭；及(b)尋求有關新機會符合本集團的利益，包括但不限於新機會的性質及投資或收購成本的詳情(「**要約通知**」)；及

(b) 僅在(a)要約人收到我們拒絕新機會的通知後；或(b)要約人在我們收到要約通知後10個營業日內未收到有關通知，要約人方將有權尋求新機會。倘要約人尋求的新機會的條款及條件出現重大變動，則要約人將以上文所載方式向我們引薦經修訂的新機會。

收到要約通知後，我們將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會(「**獨立董事委員會**」)，且在有關項目或商業機會中有受益或利益衝突的任何董事不得出席會議，並尋求獨立董事委員會就(a)有關新機會是否構成與受限制活動的競爭；及(b)尋求新機會符合本公司及股東的整體利益作出的意見及決定。

倘控股股東及／或彼等的緊密聯繫人(本集團除外)已根據緊接上文第(ii)點收購任何與受限制活動有關的任何實體的業務、投資或權益，則相關控股股東及／或彼等的聯繫人(本集團除外)應向我們提供優先購買權(「**優先購買權**」)，以在相同的情況下收購任何有關業務、投資或權益。倘獨立董事委員會決定以書面通知方式豁免優先購買權，則相關控股股東及／或彼等的緊密聯繫人(本集團除外)可提呈出售受限制活動的有關業務、投資或權益予其他第三方，有關條款不得優於本集團所得者。在決定是否行使上述選擇權時，董事將考慮多項因素，包括購買價格及其價值及利益，以及其將為本集團帶來的裨益。

就上述目的而言，「有關期間」指由上市日期開始的期間，並於下列較早者屆滿：

(a) 就上市規則而言，控股股東及其聯繫人(個別或整體上)不再為控股股東的日期；及

(b) 股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所上市的日期。不競爭契據受上市所限並以上市為條件。

不競爭契據受上市所限並以上市為條件。

避免利益衝突的企業管治措施

董事認同將良好的企業管治元素融入管理中有助保障股東的權益。具體而言，我們將採納下列有關管理控股股東與董事及本集團之間潛在競爭業務產生的潛在利益衝突的企業管治措施：

(a) 作為準備分拆的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就任何批准有關董事或其任何緊密聯繫人具有重大利益的合約或安排或任何其他建議的決議案投票表決，而有關董事亦不得計入出席董事會會議的法定人數；

(b) 擁有重大權益的董事須全面披露與我們任何權益可能有衝突或潛在衝突的事宜，且不得出席涉及有關董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，惟大多數獨立非執行董事特別要求有關董事出席或參與有關董事會會議除外；

(c) 我們承諾，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的組成應保持平衡。我們已委任獨立非執行董事，我們相信獨立非執行董事具備足夠的經驗，且彼等並無任何業務或其他關係可能對其作出獨立判斷造成任何重大影響及將能提供公正客觀的外部意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本上市文件「董事、高級管理層及僱員 — 董事會 — 獨立非執行董事」分節；

(d) 我們已委任東興證券(香港)有限公司為我們的合規顧問，其將就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項規定)向我們提供建議及指引；

(e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事須每年審閱任何關連交易，並於年報中確認有關交易乃於日常及一般業務過程中訂立，並按一般商業條款或不遜於我們向獨立第三方提供或自獨立第三方取得的條款，且按公平合理及符合股東整體利益的條款進行；及

(f) 獨立非執行董事將每年審閱控股股東提供的不競爭承諾及彼等遵守有關承諾的情況。

董事認為，上述企業管治措施足以管理控股股東與本集團之間的任何潛在利益衝突，並保障股東(尤其是少數股東)的權益。

根據上市規則對聯交所的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所作出承諾，於上市日期起計六個月內，我們不會進一步發行股份或可轉換為股本證券的證券(不論是否已上市類別)或就上述發行訂立任何協議(不論有關股份或證券的發行是否將於上市日期起計六個月內完成)，惟根據上市規則第10.08條所批准的情況除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所及本公司作出承諾，其不會及將促使相關登記股東不得：

(a) 自本上市文件披露其於本公司的股權所提述的日期起至上市日期起計六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售任何於本上市文件內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(b) 於上文(a)段所指的期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售後或該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再為我們的控股股東，惟上市規則所批准的各情況除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已進一步向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露其或其所控制的公司於本公司的股權所提述的日期起至上市日期起計滿12個月當日止期間，其將：

(a) 根據上市規則第10.07(2)條附註2，當其向認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)質押或押記其實益擁有的任何股份時，須立即知會本公司有關質押或押記事宜，以及所質押或押記的股份數目；及

(b) 當其收到任何股份承押人或承押記人的任何口頭或書面意向，表明將出售任何受質押或押記股份時，須立即知會本公司相關意向。

概覽

於上市日期前，本集團已與上市後將成為本公司關連人士的各方訂立若干交易。上市完成後，本公司將根據上市規則進行持續關連交易。該項交易的詳情載列如下：

由於何焯輝先生為我們的控股股東之一，其聯繫人(包括嘉利國際及其附屬公司)為本公司的關連人士。因此，本集團與餘下集團及／或何焯輝先生控制的公司已訂立或將訂立的交易將構成本集團的關連交易。

全面豁免持續關連交易

於分拆完成後，以下交易將被視為獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的持續關連交易。

與翠峰機器人的租賃協議

本集團的全資附屬公司嘉輝塑膠已與廣東翠峰機器人科技股份有限公司(「**翠峰機器人**」)訂立日期為2022年4月1日的租賃協議(「**翠峰租賃協議**」)，據此，嘉輝塑膠向翠豐機器人出租位於東莞市鳳崗鎮雁田村鎮田南路67號嘉輝塑膠五金廠四期一、二樓廠房的部分土地，總樓面面積約為1,867平方米。翠峰租賃協議的年期自2022年4月1日起至2023年3月31日止為期一年，年租總額為人民幣246,444元(不包括租戶應付的政府差餉及外匯按金以及其他稅項及公用設施開支等費用)，乃由訂約方經參考類似地點可比較物業的一般市場租金範圍後公平磋商釐定。

於往績記錄期間，翠峰機器人自2019年4月1日至2022年3月31日向嘉輝塑膠租賃上述物業。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度各年及截至2022年9月30日止六個月，翠峰機器人向嘉輝塑膠支付的過往租金為人民幣246,444元及人民幣123,222元。

由於翠峰機器人由嘉利國際擁有30%，因此其為控股股東的聯繫人，因此於上市後為本公司的關連人士。

由於翠峰租賃協議項下的年度應收款項總額不超過3百萬港元，上市規則第14.07條所載的適用百分比率均不超過5%，且交易按一般商業條款或較佳條款進行，因此翠峰租賃協議項下擬進行的交易將構成豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的符合最低豁免水平持續交易。

就本公司任何董事或最高行政人員於最後實際可行日期所知，並假設已發行嘉利國際股份總數自最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，且並無計及因嘉利國際購股權獲行使而可能配發及發行的任何嘉利國際股份，緊隨分拆完成後，以下人士將於股份在聯交所上市後於我們股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

姓名		身份／權益性質	所持或擁有權益的股份數目*(附註9)*	概約持股百分比
(i)	何焯輝先生	實益權益	69,678,000 (L)	72.56%
	(附註1)	配偶權益	27,587,500 (L)	
	(附註2)	受控法團權益／其他權益	269,402,000 (L)	
(ii)	何寶珠女士	實益權益	27,587,500 (L)	72.56%
	(附註2)	配偶權益	134,678,000 (L)	
	(附註3)	受控法團權益／其他權益	204,402,000 (L)	
(iii)	何卓明先生	實益權益	2,850,000 (L)	41.01%
	(附註2)	受控法團權益／其他權益	204,402,000 (L)	
	(附註4)			
(iv)	TMF	受控法團權益／其他權益	204,402,000 (L)	40.45%
	(附註5)			
(v)	New Sense	實益權益	121,902,000 (L)	24.12%
	(附註6)			
(vi)	嘉輝房地產	實益權益	82,500,000 (L)	16.33%
	(附註7)			
(vii)	Honford Investment	受控法團權益／其他權益	82,500,000 (L)	16.33%
	(附註7)			
(viii)	婚紗城	實益權益	65,000,000 (L)	12.86%
	(附註8)			

附註：

(1) 緊隨分拆完成後及假設其於嘉利國際的股權於最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，何焯輝先生的個人權益將包括69,678,000股股份。根據證券及期貨條例，彼被視為於其配偶何寶珠女士(作為實益擁有人)持有的27,587,000股股份中擁有權益。

(2) 緊隨分拆完成後及假設其於嘉利國際的股權於最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，269,402,000股股份將包括(i) New Sense Enterprises Limited(「**New Sense**」)持有的121,902,000股股份；及(ii)由嘉輝房地產拓展有限公司(「**嘉輝房地產**」)持有的82,500,000股份，其87%已發行股本由怡福投資有限公司(「**怡福投資**」)實益擁有。New Sense及怡福投資各自由TMF (BVI) Limited(「**TMF**」)(作為全權信託何氏家族信託的受託人)全資擁有，及(iii)婚紗城有限公司(「**婚紗城**」)持有的65,000,000股股份，其已發行股本的90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。根據證券及期貨條例，何焯輝先生(作為何氏家族信託的創辦人)被視為於(i)及(ii)的204,402,000股份以及(iii)透過婚紗城於65,000,000股份中擁有權益。何寶珠女士及何卓明先生為何氏家族信託的全權受益人，因此被視為於何氏家族信託持有的204,402,000股股份中擁有權益。因此，何焯輝先生、何寶珠女士及何卓明先生於204,402,000股股份的權益彼此重疊。

(3) 緊隨分拆完成後及假設其於嘉利國際的股權於最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，何寶珠女士的個人權益將包括27,587,500股股份。根據證券及期貨條例，何寶珠女士亦被視為於(a)其配偶何焯輝先生持有的69,678,000股股份；及(b)上文附註2所述何焯輝先生被視為持有的269,402,000股股份中擁有權益。

(4) 緊隨分拆完成後及假設其於嘉利國際的股權於最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，何卓明先生的個人權益將包括2,850,000股股份。

(5) 根據證券及期貨條例，TMF被視為以何氏家族信託的受託人身份於New Sense、嘉輝房地產及怡福投資所持有股份中擁有權益。

(6) 緊隨分拆完成後及假設其於嘉利國際的股權於最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，New Sense的全部已發行股本將由TMF(作為何氏家族信託的受託人)擁有。

(7) 緊隨分拆完成後及假設其於嘉利國際的股權於最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，嘉輝房地產87%已發行股本將由怡福投資實益擁有。怡福投資全部已發行股本將由TMF作為全權信託何氏家族信託的受託人擁有。怡福投資的權益與嘉輝房地產的權益重疊。

(8) 緊隨分拆完成後及假設其於嘉利國際的股權於最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，65,000,000股股份將由婚紗城實益持有。其已發行股本的90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。

(9) 分派項下股份的碎股可能於計算上文所示權益時計算在內，因此，彼等擁有或被視為擁有權益的股份數目以及股權百分比僅為約數。字母「L」表示該人士於我們股份的好倉。

除本節「主要股東」所披露者外，董事概不知悉任何人士將於緊隨分拆完成後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3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

有關緊隨分拆完成後董事於股份的權益詳情，請參閱本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — D.權益披露」一節。

本公司股本

以下為緊接分拆及上市完成前及緊隨分拆及上市完成後本公司已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的描述：

		累計面值
		港元
法定股本：		
1,000,000,000	股於本上市文件日期的股份	10,000,000
已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份：		
30	股於本上市文件日期已發行的股份	0.3
505,327,270	股根據分派將予發行的股份	5,053,272.7
505,327,300		5,053,273.0

假設

上表假設(a)上市成為無條件；及(b)嘉利國際已發行股份總數自最後實際可行日期至分派記錄日期維持不變，且並無計及(i)因根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份；(ii)本公司根據發行授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份；及(iii)因嘉利國際購股權獲行使而可能配發及發行的任何嘉利國際股份。

於最後實際可行日期，有嘉利國際購股權賦予其持有人權利認購嘉利國際股份。為作說明用途，假設所有嘉利國際購股權於分派記錄日期或之前獲行使或轉換，則本公司於緊隨上市完成後的已發行股本將為5,058,648港元，分為505,864,800股每股面值0.01港元的股份。為釋除疑慮，嘉利國際購股權持有人將不會僅因其持有任何嘉利國際購股權而享有分派下的任何股份的權利。

最低公眾持股量

根據上市規則，本公司將於上市後任何時間維持的最低公眾持股量為其不時已發行股本的25%。

地位

我們的股份為本公司股本中的普通股，將在所有方面彼此享有同等地位，並將合資格享有於分拆完成後所宣派、作出或派付的所有股息、收入及其他分派以及股份附帶或應計的任何其他權利及利益。

發行股份的一般授權

待上市成為無條件後，董事已獲授一般授權以配發及發行股份，有關詳情載於本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 4.唯一股東的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待上市成為無條件後，董事獲授一般授權以購回股份，有關詳情載於本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 4.唯一股東的書面決議案」及「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 6.本公司購回自身證券」各節。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃。主要條款的詳情概述於本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料」一節。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

須召開股東大會及類別股東大會的情況於組織章程細則中詳述。有關詳情，請參閱本上市文件「附錄五 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

閣下應將本節與本上市文件附錄一所載會計師報告內的綜合財務報表(包括其附註)一併閱讀。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析載有反映我們目前有關涉及風險及不明朗因素未來事件及財務表現觀點的前瞻性陳述。該等陳述乃建基於我們參照對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而,實際結果可能與前瞻性陳述中的預測大相逕庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測大相逕庭的因素包括於本上市文件「風險因素」一節所討論者。

概覽

我們為一家精品住宅物業發展商,主要在迅速發展的東莞、惠州及佛山住宅市場從事住宅物業開發及銷售。透過與外部分包商合作,我們參與住宅物業發展項目的規劃和建設的所有階段,包括土地收購╱轉型、地盤規劃、土地的整理及改善,以及住宅的設計、建設及營銷。我們主要通過(i)公開招標、拍賣或掛牌出售;及(ii)收購重建用地並轉為住宅開發用地以獲取物業發展項目用地。於估值日期,按總樓面面積計,我們約64.1%的土地通過公開招標、拍賣或掛牌出售獲得,而我們約35.9%的土地則通過收購重建用地並轉為住宅開發用地獲得。

我們為我們的置業人士開發了兩個主要產品系列,即「豪庭」系列及「公館」系列,前者針對中等收入及遷居的置業人士,而後者針對首次置業人士及退休人士。我們非常重視產品質素,並對一些設計及施工要求制定詳細標準。於估值日期,我們的土地儲備約為259,632平方米,包括(i)已竣工物業的可銷售整體樓面總面積約128,160平方米;及(ii)持作未來發展的整體樓面總面積131,472平方米。

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，平均售價分別為每平方米人民幣26,527元、人民幣27,444元、人民幣30,134元及人民幣29,176元。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們分別錄得收益人民幣481.8百萬元、人民幣590.8百萬元、人民幣775.6百萬元及人民幣473.0百萬元。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的純利分別為人民幣128.9百萬元、人民幣160.5百萬元、人民幣243.7百萬元及人民幣143.1百萬元。

呈列基準

本公司在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(經修訂)於2020年9月2日註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的最終控股公司為嘉利國際，嘉利國際於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市。

本公司為投資控股公司。本集團主要在東莞、惠州及佛山從事住宅物業的發展及銷售。

於往績記錄期間，本集團主要活動透過嘉利國際控股股東的若干附屬公司(包括嘉利國際的若干附屬公司)進行。為精簡企業架構以籌備我們的股份於聯交所上市，我們進行重組，更多詳情載於本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

作為重組的一環，我們收購東莞市嘉訊通及Kar Info International，於往績記錄期間該兩間同系附屬公司曾與嘉利國際共享嘉輝豪庭第三期(「**物業發展項目**」)住宅單位發展及銷售的控制權。於重組前，東莞市嘉訊通完成公司分拆，即東莞市嘉訊通僅保留與物業發展項目有關的資產及負債，而與物業發展項目無關的一切其他業務、資產及負債均轉讓給一間本集團外的新實體。下表列示了第三期項目公司於2022年3月將其股權從嘉訊通(香港)置業轉讓予本集團時的資產及負債情況：

	(人民幣千元)
非流動資產	
物業、廠房及設備	23
遞延所得稅資產	94,326
	94,349
流動資產	
存貨	22,628
其他應收賬款	4,727
應收關聯公司賬款	259,642
抵押存款	80
現金及銀行存款	271
	287,348
流動負債	
其他應付賬款	1,210
預收賬款	20,292
應付同系附屬公司賬款	194,683
應付即期稅項	25,775
	241,960
淨流動資產	45,388
總資產減流動負債	139,737
淨資產	139,737

就東莞市嘉訊通及Kar Info International的財務資料而言，歷史財務資料僅於往績記錄期間源自物業發展項目的一切資產、負債、經營業績及現金流以反映本集團於相關

期間主要活動的實質狀況。物業發展項目應佔的交易及結餘已根據特定識別方法計入歷史財務資料。

完成重組後，本公司成為本集團的控股公司。於重組前後，本集團現時旗下公司均由何焯輝先生共同控制。該控制權並非過渡性質，因此，控股股東的風險及利益持續存在。故此，重組為受共同控制的實體的業務合併。歷史財務資料已使用合併入賬基準編製，猶如現時組成本集團的公司或業務於往績記錄期間開始時已合併入賬。現時組成本集團的公司的資產及負債使用控股股東角度的歷史賬面值合併入賬。

集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未變現收益╱虧損於編製歷史財務資料時均予以悉數抵銷。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績已經並將繼續受到多種因素影響，其中許多因素是我們無法控制的，包括載於本上市文件「風險因素」一節的因素及下文所載因素：

中國經濟增長與房地產市場狀況

中國的經濟增長、城市化及可支配收入增加乃推動住宅物業市場需求增長的主要動力。目前，中國政府視房地產行業為國家支柱行業之一，此行業很大程度上取決於整體經濟增長，而我們經營及計劃經營所在的城市對我們的銷售及盈利能力尤其重要。因此，此項因素將繼續對我們的業務及經營業績造成重大影響。

此外，我們的經營業績主要取決於中國房地產市場的表現，尤其是我們經營所在城市的住宅物業的供求及中高端住宅物業的定價趨勢。整體經濟下滑或房地產市場(尤其是我們經營所在城市)下滑均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。詳情請參閱本上市文件「風險因素 — 與在中國經營業務有關的風險 — 中國的經濟、政治、社會狀況及政府政策可能對我們的業務、前景、財務表現及經營業績造成不利影響」一節。

監管環境與影響中國房地產行業的措施

我們的業務一直並將繼續受中國監管環境的影響，具體包括中國政府對物業發展及相關行業採取的政策和措施。近年中國政府已採取一系列措施遏制經濟增長步伐，尤其是房地產市場過熱氣氛。儘管中國政府仍重視房地產行業，惟其已採取限制措施以抑制投機活動並增加可負擔住宅物業的供應。中國政府不時調整或引入宏觀經濟政策，通過規範(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資、抵押及税收等方式，鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府為控制資金供應、信貸供應及固定資產而採取的措施亦對我們的業務產生直接影響。

中國政府可能會採取措施，這可能會影響我們獲取資本的途徑及為物業發展提供資金的方式。自2010年上半年以來，針對全國房地產價格上漲趨勢，中國政府宣佈新政策，採取新措施遏制房地產市場投機活動，對物業發展商實施更加嚴格的地價支付規定。相關政策包括取消住宅物業轉讓營業税的若干優惠、增加按揭貸款的最低首付款、對地價支付作出更嚴格的規定、對一戶住宅數量的進一步限制以及對住宅物業轉售徵收20%的資本收益税。最近，中國房地產市場出現放緩跡象。據報道，部分開發商已降低價格刺激銷售，多個地方政府已放寬過往實施的房地產限購措施(降溫措施)，以幫助提振需求。中國房地產行業的監管措施將繼續影響我們的業務。有關中國相關法律及法規的更多詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們行業有關的風險」及「監管概覽」各節。

可獲得融資及其成本

融資為物業發展的重要資金來源。於往績記錄期間，我們主要通過預售物業內部所得現金流量以及外部融資(例如來自銀行的借貸及應付同系附屬公司款項)為我們的經營提供資金。中國政府不時施加的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦非常容易受到中國人民銀行所採納限制銀行借貸(尤其是限制物業發展商取得銀行融資的能力)的法規或措施所影響。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，即貸款最優惠利率(LPR)，掛鈎，我們預計LPR基準借貸利率的提高將增加我們的借貸成本。因此，提供予本集團的利率的任何提高及整體信貸可獲得性可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

此外，我們一大部分的融資成本在直接用於土地收購及項目建設的情況下予以資本化。融資成本的增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而融資的可獲得性將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

策略選擇地點的土地使用權供應及成本

土地使用權成本是我們房地產開發銷售成本的主要組成部分之一。我們持續的業務增長在頗大程度上取決於我們能否按合理價格獲得及收購可產生利好回報的優質地塊。由於中國經濟持續增長及市場對商品物業的需求仍相對強勁，故此我們預計物業發展商之間的競爭會加劇，尤其是在我們大部分物業所處的東莞、惠州及佛山內新市場。

此外，中國政府的土地供應政策及實施措施有可能進一步加劇競爭，從而增加土地使用權成本。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，並須根據相關法規在簽訂土地出讓合同後規定時限內結清土地使用權成本，從而加快了我們支付土地使用權成本的時間並對我們的現金流量造成重大影響。隨著經濟持續增長，普遍預期中國土地使用權成本將繼續上升，從而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

建築及勞工成本

我們銷售成本的一個關鍵組成部分為建築成本。建築成本受到鋼材及水泥等若干主要建築材料價格的影響。鋼材及水泥等大部分樓宇的建築材料由我們的承包商採購。我們一般會於施工協議中指定該等建築材料的品牌及質量要求。在我們大多數施工協議中，倘有關材料的市價波動超過一定區間，可調整合約價格，因此，我們會承擔或

享有與有關價格增幅或跌幅超過該區間的相關風險或利益。只有在我們能夠提高物業價格的情況下方可將建築材料成本的增幅轉嫁予置業人士，因此倘我們提價不能完全彌補成本的任何增幅，我們將承擔原材料價格波動的風險。

此外，我們的經營業績受勞工成本的影響，勞工成本會直接影響我們的員工成本，並間接影響我們承包商的員工成本。一般而言，中國的勞工成本近年來不斷上漲。勞工成本上漲將會繼續對我們的經營業績產生影響。

預售

我們於竣工前銷售物業的能力(亦稱為物業預售)構成項目開發期間營運現金流入的最重要來源。相關預售規定因不同城市而不同，而項目的預售所得款項須用於為其開發融資。預售所得現金流入的金額及時機受諸多因素影響，包括預售時機及中國政府對預售施加的其他限制、可予預售的物業的市場需求及我們可予預售的物業數量。預售時間不僅受我們的內部計劃影響，亦受相關中國法律及法規所影響。詳情請參閱本上市文件「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」一節。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們物業發展項目的時間表造成不利影響。由於產生成本、通過預售收取現金及收入確認之間存在時差，故我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。

收入及產品組合變動

我們的收入主要來自銷售我們開發的住宅物業。由於我們於物業交付時確認物業銷售的收入，我們的收入主要取決於物業銷量、售價及向置業人士交付已售物業的時間。物業銷量及已售物業的交付時間取決於物業建設進度及我們推出物業銷售時獲得的市場反應。

物業銷售的收入會隨物業的實際完工進度及交付波動，因此不同期間可能波動較大。我們的收入可能因物業發展項目組合、物業發展項目竣工時間及發展物業中物業單位預售收入的確認時間而波動。我們的物業產品平均每平方米售價及毛利率因我們開發及銷售的物業類型而異。我們提供兩個主要住宅物業發展項目系列，即「豪庭」系列及「公

館」系列。「豪庭」一般主要針對中等收入及遷居的置業人士，與主要針對首次置業人士及退休人士的「公館」相比擁有相對較高的平均售價。我們的產品組合在各期間有所不同，基於政府監管容積率、項目位置、土地規模及成本、市況及我們的開發規劃等多項因素而定。我們不時調整產品組合，惟可能仍無法維持或增加平均售價或毛利率，這將對我們的盈利能力造成重大不利影響。

土地增值稅

出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按物業增值部分徵收累進比率為30%至60%的土地增值稅(按銷售所得款項總額扣除物業發展相關成本及若干其他可減免款項計算)。於往績記錄期間，我們估計預付款項與估計土地增值稅負債之間的差額。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們分別錄得土地增值稅撥備人民幣135.0百萬元、人民幣168.3百萬元、人民幣222.1百萬元及人民幣130.0百萬元。計提土地增值稅撥備需要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稅務機關可能最終向本集團徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

若干重大會計政策及會計估計與調整

我們已識別若干對編製本集團財務報表而言屬重大的會計政策。若干會計政策涉及主觀假設和估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各情況下，此等項目的確定需要管理層根據於未來期間可能改變的資料及財務數據作出判斷。　閣下審閱我們的財務報表時應考慮：(i)我們選取的重大會計政策；(ii)影響使用此等政策的判斷及其他

不確定性；以及(iii)所呈報業績對條件及假設變動的敏感度。我們於下文載列我們認為對我們意義重大或涉及編製本集團財務報表時所採用的最為重要的估計及判斷的會計政策。就理解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、估計及判斷詳情載於本上市文件附錄一所載會計師報告附註2及附註3。

就我們的投資物業估值、確認土地增值稅及確認遞延稅項資產的會計估計，我們並無發現我們的估計與往績記錄期間的實際結果有重大差異。此外，於往績記錄期間，我們並無對該等估計所依據的假設作出任何重大改變。我們目前預計有關該等估計的方法及假設不會在可預見的未來發生變化。

下文載列我們認為對本集團至關重要或涉及我們編製財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策：

收入確認

物業銷售

集團在正常業務過程中銷售已開發待售物業所產生之收入，在客戶接受該物業或根據合同被視為已接受時確認，以較早者為準，這也是當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業之所有剩餘利益之某個時點。在確認收入當日前就出售物業收取之訂金和分期付款，則呈列於綜合財務狀況表之合同負債內。詳情請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註2(j)。

如有收到買家預付款被視為向本集團提供重大融資利益，則應計利息費用以反映本集團由付款日至物業交付日期期間因調整貨幣時間價值而產生的利息開支。該應計利息費用增加了建設期間合同負債金額，及因此增加當已竣工物業之控制權轉移予客戶時確認之收入。根據本上市文件附錄一會計師報告附註2(s)所載的政策，除非符合香港會計準則第23號*(借貸成本)*項下的資本化條件)，否則利息按應計費用支銷。

物業發展

待售發展中物業

待售發展中物業的成本包括可明確識別的成本，包括土地收購成本、發展、物料及供應品合計成本、工資及其他直接費用、及按合理基礎分配的經營費用及已資本化的借貸成本。可變現淨值為估計的售價減去項目至竣工及於銷售物業時所需的估計成本。

待售已竣工物業

待售已竣工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達至現狀所產生的其他成本。

就本集團開發由多個單位組成並單獨出售的已竣工物業而言，每個單位的成本乃按每平方米基準將該物業開發項目的總發展成本分攤至每個單位而釐定，除非其他基準更能代表指定單位的成本。可變現淨值指估計售價減為售出物業產生的成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項和遞延稅項資產及負債之變動於損益確認，但倘與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，則有關之稅項分別於其他全面收入或直接於權益確認。本期稅項乃按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算之年內就應課稅收入的預期應付稅項，及就以往年度之應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅與應課稅的暫時差異產生，即資產及負債就財務匯報目的之賬面值與其計稅基礎的差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟

該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

有關確認遞延稅項資產及負債之有限度特殊情況，是指由不可作扣稅用途之商譽所產生之暫時性差額，以及對不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債所作之最初確認(但有關之資產及負債必需不屬於業務合併之一部分)及有關投資附屬公司之暫時性差額，並就應課稅差異而言，本集團可操控回撥之時機，及預期於可見之將來該等差異將可能不會回撥；或就可扣減差異而言，除非預期該等差異將於未來回撥。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末進行檢討，若預期沒有足夠應課稅溢利以供稅務扣減，則需減低遞延稅項資產額。倘日後有可能獲得足夠之應課稅溢利，則該扣減將被回撥。

因派息引致之額外所得稅於確認有關股息之派付責任時予以確認。

本期稅項結餘、遞延稅項結餘與兩者之變動分開列報，不會互相抵銷。在本公司或本集團擁有合法權下可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，同時並需符合下列額外條件，方會以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃以淨額結算本期稅項資產及負債，或變現資產並即時抵償負債；或

- 就遞延稅項資產及負債而言，倘與同一稅務機關對以下其中一種情況所徵收之所得稅有關：

  — 同一課稅實體；或

— 不同課稅實體，其日後在預期可抵償或可收回相當數額之遞延稅項負債或資產之各期間內，計劃以淨額結算本期稅項資產及本期稅項負債，或變現資產並即時抵償負債。

經營業績

下表載列所示期間綜合損益表及其他全面收入表的節選項目：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
收入	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010
銷售成本	(132,756)	(161,477)	(188,554)	(88,717)	(118,577)
毛利	349,022	429,326	587,001	271,151	354,433
其他收入／收益淨額	2,368	1,153	2,547	820	1,688
銷售開支	(16,665)	(17,989)	(10,533)	(4,558)	(8,150)
一般及行政開支	(16,588)	(31,427)	(29,600)	(9,502)	(18,180)
經營溢利	318,137	381,063	549,415	257,911	329,791
財務收入	7,198	9,235	12,764	5,722	3,507
財務成本	(11,021)	(314)	(4,018)	(941)	(2,185)
財務(成本)／收入，淨額	(3,823)	8,921	8,746	4,781	1,322
除稅前溢利	314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
所得稅開支	(185,377)	(229,481)	(314,501)	(147,427)	(187,986)
年／期內溢利	128,937	160,503	243,660	115,265	143,127
年／期內其他全面收入	(24,407)	28,346	13,779	6,057	(42,104)
年／期內其他全面收入總額	104,530	188,849	257,439	121,322	101,023

綜合損益表若干主要組成部分的說明

收入

我們的收入指中國物業銷售收入。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的總收入分別約為人民幣481.8百萬元、人民幣590.8百萬元、人民幣775.6百萬元及人民幣473.0百萬元。目前，本集團從事中國住宅物業發展作為唯一一個營運分部。

我們在東莞、惠州及佛山發展及銷售住宅物業。於往績記錄期間，我們所有收入均來自東莞嘉輝豪庭及惠州羅浮公館。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們直接產生的物業銷售活動相關成本。

- *建築及勞工成本*。建築及勞工成本包括所有物業發展項目的設計及建築成本，涵蓋建築物料成本及勞工成本。我們的建築及勞工成本受多項因素影響，包括所建物業種類及地理狀況，以及所用建築物料的種類及用量(按個別城市而有所不同)。傳統上，建築物料成本一般已包含在支付予建築承包商的費用之中，尤其是鋼筋水泥的成本，是建築及勞工成本出現波幅的主要因素。

- *土地使用權成本*。土地使用權成本包括與獲得佔用、使用及發展土地的權利有關的成本，主要為與政府出讓土地有關所產生的地價。該等項目成本受多個因素所影響，例如潛在物業的位置、區內物業市況、收購土地的時間、項目容積率、收購方式及中國法規變更。視乎收購地塊的狀況而定，我們亦可能需要支付拆卸及重置成本。

- *資本化利息*。我們將一大部分的融資成本在直接用於某一項目建設的情況下予以資本化。非直接用於物業項目發展的融資成本會以融資成本支付，並按所產生的期間於我們的綜合損益表中入賬。

下表載列我們於所示年度／期間按性質劃分的銷售成本明細：

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%	*人民幣千元*	%
							(未經審核)			
銷售成本										
建築及勞工成本.....	113,261	85.3	133,934	82.9	152,173	80.7	71,770	80.9	98,031	82.7
土地使用權成本.....	16,706	12.6	23,517	14.6	31,237	16.6	15,127	17.1	17,056	14.4
資本化利息.....	2,789	2.1	4,026	2.5	5,144	2.7	1,820	2.0	3,490	2.9
總計.....	132,756	100.0	161,477	100.0	188,554	100.0	88,717	100.0	118,577	100.0

建築及勞工成本為我們的銷售成本的主要組成部分之一，於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月分別佔我們的總銷售成本的85.3%、82.9%、80.7%及82.7%。

下表載列與我們的建築及勞工成本有關的敏感度分析，說明於所述期間，倘我們的建築及勞工成本增加或減少5%，對我們的除稅前溢利的影響。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022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*
除稅前溢利增加／(減少)					
倘建築及勞工成本減少5%.....	5,663	6,697	7,609	3,589	4,902
倘建築及勞工成本增加5%.....	(5,663)	(6,697)	(7,609)	(3,589)	(4,902)

下表載列與我們的平均售價有關的敏感度分析，說明於所示年度／期間，倘我們的平均售價增加或減少5%，對我們的除税前溢利的影響。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022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*
除税前溢利增加／(減少)					
倘平均售價增加5%	24,088	29,540	38,778	15,984	23,651
倘平均售價減少5%	(24,088)	(29,540)	(38,778)	(15,984)	(23,651)

於往績記錄期間，我們銷售成本的絕對數持續增加，主要是由於已竣工及交付住宅物業項目數目增加，因此我們的已交付總樓面面積持續增長，這與我們整體業務擴張活動相吻合。

毛利及毛利率

我們截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的毛利分別為人民幣349.0百萬元、人民幣429.3百萬元、人民幣587.0百萬元及人民幣354.4百萬元。我們同期的毛利率分別為72.4%、72.7%、75.7%及74.9%。

按項目系列劃分的毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間按項目劃分的毛利及毛利率明細：

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
嘉輝豪庭第三期	349,022	72.4	352,866	72.4	52,007	73.7	19,262	73.3	8,425	71.7
嘉輝豪庭第四期	—	—	76,460	73.9	402,193	75.9	251,889	75.5	85,821	76.3
嘉輝豪庭第五期	—	—	—	—	132,801	76.0	—	—	256,531	75.7
羅浮公館	—	—	—	—	—	—	—	—	3,656	36.2
總計	349,022	72.4	429,326	72.7	587,001	75.7	271,151	75.3	354,433	74.9

我們於往績記錄期間的毛利率普遍高於其他行業參與者，乃主要由於我們絕大部分於往績記錄期間交付的總樓面面積為土地收購成本相對較低的城市更新項目。

下表顯示於有關年度／期間按項目劃分的已售單位數目、已交付總樓面面積、平均售價及收入。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
已售單位數目	**202**	**229**	**268**	**132**	**150**
嘉輝豪庭第三期	202	188	22	9	4
嘉輝豪庭第四期	—	41	195	123	40
嘉輝豪庭第五期	—	—	51	—	89
羅浮公館	—	—	—	—	17
已交付總樓面面積(平方米)	**19,797**	**23,464**	**28,053**	**13,276**	**17,671**
嘉輝豪庭第三期	19,797	19,521	2,758	1,040	493
嘉輝豪庭第四期	—	3,943	19,402	12,236	4,086
嘉輝豪庭第五期	—	—	5,893	—	11,546
羅浮公館	—	—	—	—	1,546

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
平均售價(人民幣／平方米)(含增值稅)	**26,527**	**27,444**	**30,134**	**29,547**	**29,176**
嘉輝豪庭第三期	26,527	27,207	27,894	27,538	25,954
嘉輝豪庭第四期	—	28,617	29,788	29,718	29,999
嘉輝豪庭第五期	—	—	32,321	—	31,974
羅浮公館	—	—	—	—	7,129
土地收購成本(人民幣／平方米)*(附註)*	**844**	**1,002**	**1,113**	**1,139**	**965**
嘉輝豪庭第三期	844	844	844	844	844
嘉輝豪庭第四期	—	1,786	1,214	1,165	1,190
嘉輝豪庭第五期	—	—	908	—	933
羅浮公館	—	—	—	—	649

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收入(人民幣千元)	**481,778**	**590,803**	**775,555**	**359,868**	**473,010**
嘉輝豪庭第三期	481,778	487,272	70,593	26,266	11,750
嘉輝豪庭第四期	—	103,531	530,235	333,602	112,458
嘉輝豪庭第五期	—	—	174,727	—	338,692
羅浮公館	—	—	—	—	10,110

附註：

嘉輝豪庭第四期及第五期由多塊面積大小及住宅密度不同的地塊組成，因此嘉輝豪庭第四期及第五期的土地收購成本於整個往績記錄期間各不相同。

往績記錄期間的毛利整體增加主要歸因於發展及銷售物業的收入整體增加，其與我們的業務增長一致。我們物業銷售及發展的毛利率於截至2020年3月31日止年度年至截至2022年3月31日止年度普遍上升，主要是由於(i)交付嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期，加上(ii)項目開發標準化，有助於我們控制開發及建築成本及(iii)同期東莞住宅物業市場狀況的整體改善。我們截至2022年9月30日止六個月的毛利率較截至2021年9月30日止六個月的毛利率錄得輕微下跌，主要因為羅浮公館的毛利率較低。

根據戴德梁行報告，於本集團獲得土地的同年，由政府機關於鳳崗及東莞舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售過程的平均土地收購成本分別為每平方米人民幣4,112元及每平方米人民幣3,344元。本集團的平均土地收購成本(包括土地出讓金、其他土地相關稅項及政府附加費)及與現有建築物拆遷以及現有居民安置補償有關的成本為每平方米人民幣1,150元，比上述鳳崗及東莞的平均土地收購成本分別低72%及66%。

由於羅浮公館的位置及市場定位，其每平方米的平均土地收購成本為人民幣649元，相對低於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的每平方米平均土地收購成本。我們提供兩個主要住宅物業發展項目系列，即「豪庭」系列及「公館」系列。「豪庭」一般主要針對中等收入及遷居的置業人士，與主要針對首次置業及退休人士的「公館」相比擁有相對較高的平均售價。因此，羅浮公館的平均售價較嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期為低。羅浮公館的毛利率低於各期嘉輝豪庭的毛利率，原因是羅浮公館並非城市更新項目，因其所在地點及市場定位而擁有相對較高的土地收購成本及相對較低的平均售價。

荷城街道地塊的土地收購成本為每平方米人民幣1,664元，相對高於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的平均土地收購成本。未來荷城街道地塊開發的項目的平均售價預期將高於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的平均售價預期。荷城街道地塊項目的毛利率預計將低於嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期的毛利率。有關較高土地收購成本可能對本集團毛利率造成影響的風險因素，詳情請參閱本上市文件「風險因素–我們的歷史財務增長，包括收入及盈利率增長，可能對我們日後的財務表現不具指示性。」一節。

其他收入／收益淨額

其他收入／收益淨額主要指與我們的東莞市鳳崗鎮雁田管理區相關的租金收入、投資物業的估值收益或虧損淨額及匯兑收益或虧損淨額。

下表載列於所示年度／期間我們按性質劃分的其他收入／收益淨額明細：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
租金收入	1,490	1,376	1,404	708	756
投資物業估值收益／（虧損）淨額	80	(235)	900	90	490
匯兑收益／（虧損）淨額	798	(93)	24	22	14
其他	—	105	219	—	428
總計	2,368	1,153	2,547	820	1,688

銷售開支

我們的銷售開支主要包括(i)向房地產代理支付的銷售佣金；(ii)廣告及推廣開支；及(iii)與銷售及營銷人員有關的僱員薪酬和福利開支。僱員薪酬和福利開支由截至2021年3月31日止年度的人民幣1.2百萬元減少至截至2022年3月31日止年度的人民幣0.7百萬元，乃主要由於嘉輝豪庭第三期的銷售已接近完成，因此截至2022年3月31日止年度銷售及營銷的僱員人數減少。我們的銷售開支分別佔我們截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的總收入的3.5%、3.0%、1.4%及1.7%。

下表載列於所示年度／期間我們的銷售開支明細。

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							（未經審核）			
銷售佣金	11,373	68.2	14,649	81.4	5,681	53.9	2,700	59.2	4,286	52.6
廣告及推廣開支	3,661	22.0	2,125	11.8	4,106	39.0	1,537	33.7	3,339	41.0
僱員薪酬及福利開支	1,631	9.8	1,215	6.8	746	7.1	321	7.1	525	6.4
總計	16,665	100.0	17,989	100.0	10,533	100.0	4,558	100.0	8,150	100.0

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括僱員薪酬及福利開支、管理及服務費用、法律及專業費用、上市開支、折舊及攤銷、辦公開支、差旅及招待開支、中國稅項及其他。我們的一般及行政開支分別佔我們截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的總收入的3.4%、5.3%、3.8%及3.8%。

下表載列於所示年度／期間我們的一般及行政開支明細：

	截至3月31日止年度						截至9月30日止六個月			
	2020年		2021年		2022年		2021年		2022年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*
							(未經審核)			
僱員薪金及福利開支*(附註1)*	6,270	37.8	10,222	32.5	9,372	31.7	4,742	49.9	5,880	32.4
管理及服務費用*(附註2)*	3	0.0	2,285	7.3	2,498	8.4	1,165	12.3	4,553	25.0
法律及專業費用	541	3.3	723	2.3	1,253	4.2	343	3.6	544	3.0
上市開支	—	0.0	7,038	22.4	8,233	27.8	30	0.3	3,387	18.6
辦公室開支	1,938	11.7	2,342	7.5	1,270	4.3	628	6.6	1,171	6.4
折舊及攤銷	758	4.6	820	2.6	768	2.6	400	4.2	636	3.5
差旅及招待開支	235	1.4	318	1.0	405	1.4	336	3.5	290	1.6
中國稅項(包括附加費及雜項稅項)	4,312	26.0	6,155	19.6	5,570	18.8	1,746	18.4	1,451	8.0
其他	2,531	15.2	1,524	4.8	231	0.8	112	1.2	268	1.5
總計	16,588	100.0	31,427	100.0	29,600	100.0	9,502	100.0	18,180	100.0

附註：

(1) 包括薪金、花紅、員工福利、醫療福利及社會保險。

(2) 包括我們的物業的現場銷售辦事處的管理費用。截至2021年3月31日止年度的增加乃主要由於設立新銷售辦事處以促銷嘉輝豪庭第四期、第五期及羅浮公館。截至2022年9月30日止六個月有所上升，主要因為於物業發展項目竣工後，就未售住宅及商業單位及停車場支付的管理費。

財務成本，淨額

我們的財務成本主要指銀行及其他借貸的利息開支以及應付同系附屬公司款項減與待售發展中物業有關的資本化利息。

下表載列於所示年度／期間我們財務成本的組成部分：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
財務成本					
—按攤銷成本計量之金融負債利息開支	32,890	23,197	24,436	13,567	5,828
—租賃負債的利息開支	—	—	18	—	51
減：待售發展中物業利息開支資本化*(附註)*	(21,869)	(22,883)	(20,436)	(12,626)	(3,694)
	11,021	314	4,018	941	2,185
財務收入					
—按攤銷成本計量之金融資產利息收入	(7,198)	(9,235)	(12,764)	(5,722)	(3,507)
財務成本／(收入)，淨額	3,823	(8,921)	(8,746)	(4,781)	(1,322)

附註： 截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2021年及2022年9月30日止六個月，借貸成本分別以年平均加權利率5.14%、4.23%、4.14%、4.08%及5.25%予以資本化。

項目的建設期不一定符合有關貸款的提取及還款時間表，並非所有的項目利息成本可資本化。我們的財務成本或會因報告期內總利息開支水平及資本化的利息成本水平而於各期間有所波動。

所得稅開支

本集團須就本集團旗下公司駐扎或經營所在稅務司法權區產生或所得的利潤按獨立法律實體基準繳納所得稅。

(i) 開曼群島／英屬處女群島利得稅

本集團無需繳納任何開曼群島／英屬處女群島稅項。

(ii) 香港利得稅

於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，已就往績記錄期間的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提香港利得稅。

(iii) 中國企業所得稅

於往績記錄期間，一般已就本集團的公司的估計應課稅溢利按25%的適用企業所得稅稅率計提中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)。

於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，扣除遞延稅項影響後，我們的企業所得稅分別為人民幣50.4百萬元、人民幣61.2百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣58.0百萬元。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們的企業所得稅撥備分別為人民幣74.4百萬元、人民幣93.4百萬元、人民幣203.6百萬元及人民幣61.9百萬元。企業所得稅撥備大幅增加主要是由於截至2022年3月31日止年度嘉輝豪庭第四期及第五期確認的收入增加。大部分截至2022年3月31日止仍未結清的企業所得稅開支已於2022年5月結清。於2023年1月31日，於2022年9月30日仍未結清的企業所得稅開支的約人民幣7,000元已隨後結清。

(iv) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就出售本集團發展的物業時，按其土地的升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用的規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及相關物業發展成本)計算。

下表載列於所示年份／期間我們所得稅開支的組成部分。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	**2021年**	**2022年**	**2021年**	**2022年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
即期稅項					
中國內地稅項					
— 企業所得稅撥備	81,745	98,400	145,459	67,796	88,769
— 撥回企業所得稅	—	—	—	—	(96,294)
	81,745	98,400	145,459	67,796	(7,525)
— 土地增值稅撥備	135,002	168,257	222,099	104,288	129,983
遞延稅項					
暫時性差額的產生及撥回	(31,370)	(37,176)	(53,057)	(24,657)	65,528
所得稅開支總計	185,377	229,481	314,501	147,427	187,986

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的所得稅開支分別為人民幣185.4百萬元、人民幣229.5百萬元、人民幣314.5百萬元及人民幣188.0百萬元；同期的實際稅率分別為59.0%、58.8%、56.3%及56.8%。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已履行所有所得稅承擔，且並無與相關稅務機關存在任何未解決所得稅問題或爭議。

歷史經營業績回顧

截至2021年9月30日止六個月與截至2022年9月30日止六個月比較

收入

收入由截至2021年9月30日止六個月的人民幣359.9百萬元增加人民幣113.1百萬元或31.4%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣473.0百萬元，乃主要由於嘉輝豪庭第五期及羅浮公館開始銷售及交付，部分被平均售價由截至2021年9月30日止六個月的每平方米人民幣29,547元輕微下降至截至2022年9月30日止六個月的每平方米人民幣29,176元所抵銷。

銷售成本

銷售成本由截至2021年9月30日止六個月的人民幣88.7百萬元增加人民幣29.9百萬元或33.7%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣118.6百萬元，主要由於我們的建設及勞動力成本增加。我們的建設及勞動力成本由截至2021年9月30日止六個月的人民幣71.8百萬元增加人民幣26.3百萬元或36.6%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣98.0百萬元，主要由於與嘉輝豪庭第五期及羅浮公館有關的營運規模增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由截至2021年9月30日止六個月的人民幣271.2百萬元增加人民幣83.2百萬元或30.7%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣354.4百萬元。我們的毛利率維持平穩，截至2021年9月30日止六個月為75.3%，截至2022年9月30日止六個月為74.9%。

其他收入／收益淨額

其他收入／收益淨額由截至2021年9月30日止六個月的人民幣0.8百萬元增加人民幣0.9百萬元或105.9%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣1.7百萬元。其他收入增加乃主要由於與投資物業相關的估值收益淨額人民幣490,000元。

銷售開支

銷售開支由截至2021年9月30日止六個月的人民幣4.6百萬元增加人民幣3.6百萬元或78.8%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣8.2百萬元。該增加主要由於就銷售嘉輝豪庭第五期及羅浮公館支付予銷售代理人的銷售佣金增加人民幣1.6百萬元以及廣告及推廣開支增加人民幣1.8百萬元。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2021年9月30日止六個月的人民幣9.5百萬元增加人民幣8.7百萬元或91.3%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣18.2百萬元。該增加主要由於(i)物業開發項目完成後支付未售出單位及停車位的管理費導致管理及服務費增加人民幣3.4百萬元；及(ii)上市開支增加人民幣3.4百萬元。

財務收入

財務收入由截至2021年9月30日止六個月的人民幣5.7百萬元減少人民幣2.2百萬元或38.7%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣3.5百萬元。該減少主要由於收到的預售所得款項減少導致銀行存款利息收入減少。

財務成本

財務成本由截至2021年9月30日止六個月的人民幣0.9百萬元增加人民幣1.2百萬元或132.2%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣2.2百萬元。該增加主要由於嘉輝豪庭第四期及第五期竣工後可資本化的利息減少。

除税前溢利

由於上述原因，我們的除税前溢利由截至2021年9月30日止六個月的人民幣262.7百萬元增加人民幣68.4百萬元或26.0%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣331.1百萬元。

所得稅開支

截至2021年及2022年9月30日止六個月，我們分別錄得所得稅開支人民幣147.4百萬元及人民幣188.0百萬元。實際稅率於截至2021年9月30日止六個月為56.1%，於截至2022年9月30日止六個月為56.8%。

期內溢利

由於以上所述，期內溢利由截至2021年9月30日止六個月的人民幣115.3百萬元增加人民幣27.9百萬元或24.2%至截至2022年9月30日止六個月的人民幣143.1百萬元。純利率由截至2021年9月30日止六個月的32.0%減少至截至2022年9月30日止六個月的30.3%。

截至2021年3月31日止年度與截至2022年3月31日止年度比較

收入

收入由截至2021年3月31日止年度的人民幣590.8百萬元增加人民幣184.8百萬元或31.3%至截至2022年3月31日止年度的人民幣775.6百萬元，乃主要由於開始銷售嘉輝豪庭第五期及嘉輝豪庭第四期交付增加總樓面面積，令已交付整體樓面總面積由截至2021年3月31日止年度的23,464平方米增加至截至2022年3月31日止年度的28,053平方米，加上平均售價由截至2021年3月31日止年度的每平方米人民幣27,444元增至截至2022年3月31日止年度的每平方米人民幣30,134元。

銷售成本

銷售成本由截至2021年3月31日止年度的人民幣161.5百萬元增加人民幣27.1百萬元或16.8%至截至2022年3月31日止年度的人民幣188.6百萬元，主要由於建築及勞工成本上漲。建築及勞工成本由截至2021年3月31日止年度的人民幣133.9百萬元上升人民幣18.2百萬元或13.6%至截至2022年3月31日止年度的人民幣152.2百萬元，主要是由於與嘉輝豪庭第五期有關的營運規模增加所致。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由截至2021年3月31日止年度的人民幣429.3百萬元增加人民幣157.7百萬元或36.7%至截至2022年3月31日止年度的人民幣587.0百萬元，與我們的收益增加一致，乃主要由於交付的總樓面面積由23,464平方米增加至28,053平方米。我們的毛利率由截至2021年3月31日止年度的72.7%增加至截至2022年3月31日止年度的75.7%，主要原因是嘉輝豪庭第四期及第五期交付錄得較高的毛利率。嘉輝豪庭第四期及第五期有較高的毛利率的主要原因是現行價格加上本地市場價格有上調趨勢，導致它們有相對高的平均售價所致。

其他收入／收益淨額

其他收入／收益淨額由截至2021年3月31日止年度的人民幣1.2百萬元增加人民幣1.4百萬元或120.9%至截至2022年3月31日止年度的人民幣2.5百萬元，主要由於有關投資物業的估值收益淨額人民幣0.9百萬元。

銷售開支

銷售開支由截至2021年3月31日止年度的人民幣18.0百萬元減少人民幣7.5百萬元或41.4%至截至2022年3月31日止年度的人民幣10.5百萬元。該減少主要由於我們就銷售嘉輝豪庭第四期及第五期委聘的代理收取較低銷售佣金，導致支付予銷售代理的銷售佣金減少。該等代理為多家中國專業房地產代理委派的代理。我們舉辦了多次銷售會，並聘請了專業房地產代理委派彼等員工協助銷售會及進行營銷活動，例如將潛在客戶帶到示範單位／住宅單位，處理銷售合同及客戶的查詢。由於該等經紀在銷售會的工作量比其他負責轉介潛在客戶的房地產經紀少，彼等願意接受較低的銷售佣金率。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2021年3月31日止年度的人民幣31.4百萬元減少人民幣1.8百萬元或5.8%至截至2022年3月31日止年度的人民幣29.6百萬元，主要由於嘉輝豪庭第三期竣工導致僱員薪金及福利開支減少人民幣0.9百萬元，以及由於嘉輝豪庭第三期完成後增值稅較低，截至2021年3月31日止年度的中國稅項撥備導致中國稅項減少人民幣0.6百萬元。

財務收入

財務收入由截至2021年3月31日止年度的人民幣9.2百萬元增加人民幣3.5百萬元或38.2%至截至2022年3月31日止年度的人民幣12.8百萬元。該增加主要由於收到的預售收入增加。

財務成本

我們於截至2022年3月31日止年度產生的財務成本為人民幣4.0百萬元，而截至2021年3月31日止年度則為人民幣0.3百萬元，主要由於截至2022年3月31日止年度的嘉輝豪庭第四期及第五期竣工後，可用作資本化的財務成本減少。

除税前溢利

由於上述原因，我們的除税前溢利由截至2021年3月31日止年度的人民幣390.0百萬元增加人民幣168.2百萬元或43.1%至截至2022年3月31日止年度的人民幣558.2百萬元。

所得税開支

我們於截至2021年及2022年3月31日止年度錄得所得税開支分別為人民幣229.5百萬元及人民幣314.5百萬元。實際税率維持穩定，截至2021年3月31日止年度為58.8%，而截至2022年3月31日止年度為56.3%。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由截至2021年3月31日止年度的人民幣160.5百萬元增加人民幣83.2百萬元或51.8%至截至2022年3月31日止年度的人民幣243.7百萬元。純利率由截至2021年3月31日止年度的27.2%增加至截至2022年3月31日止年度的31.4%。

截至2020年3月31日止年度與截至2021年3月31日止年度比較

收入

收入由截至2020年3月31日止年度的人民幣481.8百萬元增加人民幣109.0百萬元或22.6%至截至2021年3月31日止年度的人民幣590.8百萬元，主要由於交付的整體樓面總面積由截至2020年3月31日止年度的19,797平方米增加至截至2021年3月31日止年度的23,464平方米，此乃主要由於完成及交付嘉輝豪庭第四期，加上嘉輝豪庭第三期的平均售價由截至2020年3月31日止年度的每平方米人民幣26,527元增加至截至2021年3月31日止年度的每平方米人民幣27,207元。

銷售成本

銷售成本由截至2020年3月31日止年度的人民幣132.8百萬元增加人民幣28.7百萬元或21.6%至截至2021年3月31日止年度的人民幣161.5百萬元，主要由於我們開發成本及資本化利息增加。建築及勞工成本由人民幣113.3百萬元增加人民幣20.7百萬元或18.3%至人民幣133.9百萬元，主要由於我們的業務規模增加，見於有關嘉輝豪庭第四期交付的總樓面面積增加。

毛利及毛利率

毛利由截至2020年3月31日止年度的人民幣349.0百萬元增加人民幣80.3百萬元或23.0%至截至2021年3月31日止年度的人民幣429.3百萬元，與我們的收益增加一致，主要由於交付的總樓面面積由19,797平方米增加至23,464平方米。毛利率維持穩定，截至2020年3月31日止年度為72.4%，而截至2021年3月31日止年度則為72.7%。

銷售開支

銷售開支由截至2020年3月31日止年度的人民幣16.7百萬元增加人民幣1.3百萬元或7.9%至截至2021年3月31日止年度的人民幣18.0百萬元，主要由於支付予房地產代理的銷售佣金增加。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2020年3月31日止年度的人民幣16.6百萬元增加人民幣14.8百萬元或89.5%至截至2021年3月31日止年度的人民幣31.4百萬元，主要由於行政員工人數增加令僱員薪金及福利開支增加人民幣4.0百萬元及上市開支增加人民幣7.0百萬元。

其他收入／收益淨額

其他收入／收益淨額由截至2020年3月31日止年度的人民幣2.4百萬元減少51.3%至截至2021年3月31日止年度的人民幣1.2百萬元，主要由於投資物業的估值虧損淨額人民幣0.2百萬元及匯兑虧損淨額人民幣0.1百萬元所抵致。

財務收入

財務收入由截至2020年3月31日止年度的人民幣7.2百萬元增加28.3%至截至2021年3月31日止年度的人民幣9.2百萬元。該增加主要由於所收到的預售所得款項增加。

財務成本

我們於截至2020年3月31日止年度產生財務成本人民幣11.0百萬元，於2021年同期則產生人民幣0.3百萬元，主要由於嘉輝豪庭第三期竣工後，資本化的財務成本較少，以及就嘉輝豪庭第四期及第五期建築而取得的新貸款相關的加權平均借貸利率上升。

除税前溢利

由於以上所述，我們的除税前溢利由截至2020年3月31日止年度的人民幣314.3百萬元增加人民幣75.7百萬元或24.1%至2021年同期的人民幣390.0百萬元。

所得稅開支

我們截至2020年及2021年3月31日止年度錄得的所得稅開支分別為人民幣185.4百萬元及人民幣229.5百萬元。實際稅率維持穩定，截至2020年3月31日止年度為59.0%及截至2021年3月31日止年度為58.8%。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由截至2020年3月31日止年度的人民幣128.9百萬元增加人民幣31.6百萬元或24.5%至截至2021年3月31日止年度的人民幣160.5百萬元。純利率由截至2020年3月31日止年度的26.8%增加至2021年同期的27.2%。

綜合財務狀況表若干項目的說明

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(i)傢俬、工具及電腦設備；(ii)汽車；及(iii)裝置及物業裝修。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣1.9百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣4.4百萬元。截至2022年3月31日止年度的增加乃主要由於租賃自用的機動車輛及物業增加。

投資物業

投資物業主要為我們主要保留作租金收入目的及資本增值的物業及用於該等目的的在建物業。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量及於初始確認後按公平值計量。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們投資物業分別為人民幣76.3百萬元、人民幣76.4百萬元、人民幣77.3百萬元及人民幣77.8百萬元。我們的投資物業於各報告日期的公平值由獨立專業估值師估值，投資物業的公平值於往績記錄期間呈持續增長趨勢。投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入其產生期間的損益。

存貨及其他合約資產

我們的存貨及其他合約資產主要分為待售發展中物業、持作出售已竣工物業及其他合約成本。下表載列截至所示日期我們的物業發展：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業發展				
待售發展中物業	606,868	861,855	149,650	—
持作出售已竣工物業	179,405	88,844	876,738	913,041
	786,273	950,699	1,026,388	913,041
其他合約成本	298	2,860	3,497	1,358
總計	786,571	953,559	1,029,885	914,399

待售發展中物業

我們綜合財務狀況表中的待售發展中物業入賬列為流動資產。發展中物業包括就其具體規劃及籌備活動已由管理層批准並已開展的物業。發展中物業按開發期間的成本(包括土地成本、建設成本及資本化利息)與已變現淨值的較低者列賬。竣工後，物業轉撥至待售已竣工物業。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們發展中物業的價值分別約為人民幣606.9百萬元、人民幣861.9百萬元、人民幣149.7百萬元及零。發展中物業於2020年至2021年有所增加，主要由於興建嘉輝豪庭及羅浮公館。我們的發展中物業於2021年至2022年減少，主要由於嘉輝豪庭經已竣工。於2022年9月30日，由於羅浮公館已竣工，於2022年3月31日所有待售發展中物業已轉為持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業主要指於各財政期間末仍未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。待售已竣工物業的成本乃根據未出售物業所產生相關成本的分攤比額釐定。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的銷售開支，或管理層按當時的市況估計預計售價釐定。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們的待售已竣工物業分別為人民幣179.4百萬元、人民幣88.8百萬元、人民幣876.7百萬元及人民幣913.0百萬元。往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，已售及已交付的持作出售已竣工物業於2022年9月30日的價值約為人民幣38.3百萬元，佔於2022年9月30日持作出售已竣工物業的總價值的4.2%。

持作出售已竣工物業的價值於往績記錄期各財政期間結束時予以評估。於往績記錄期，我們並無就持作出售已竣工物業計提任何減值撥備，主要原因是我們就物業開發項目所產生的開發成本低於其估計可變現淨值(減去適用的可變銷售開支，或管理層按當時市況的估計)。誠如本上市文件附錄三載列的物業估值報告所述，本集團於2022年12月31日持作出售已竣工物業的市場價值為人民幣2,695.6百萬元，高於其各自成本(經考慮(其中包括)估計竣工成本及適用銷售開支)。根據我們對該等物業的可變現價值的估計，以及按照我們的會計政策，我們已透過比較可變現淨值及成本進行減值測試，顯示有人民幣1,780.2百萬元的估計盈餘。因此，董事認為，已竣工物業不存在可回收性問題，且未計提撥備。

預付款項、按金及其他應收賬款

我們的預付款項主要包括我們就可行性研究、廣告及宣傳費及增值稅預付款項向供應商或承包商支付的預付款項。按金主要為辦公設備及土地投標的按金。其他應收賬款主要為就採購建築材料應收我們附屬公司東莞萬升的款項。下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收賬款：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付款項	34,520	49,103	54,127	18,168
按金	364	327	31,876	78,466
其他應收賬款	4,318	2,903	596	834
	39,202	52,333	86,599	97,468
相當於：				
非流動部分	43	—	—	—
流動部分	39,159	52,333	86,599	97,468
	39,202	52,333	86,599	97,468

附註：

於2022年3月31日及2022年9月30日的按金結餘包括於相關期間就位於佛山市的土地招標支付的按金約人民幣31.1百萬元及人民幣77.6百萬元。我們已於2022年4月1日以代價約人民幣155.3百萬元成功中標。

有關該土地詳情，請參閱本上市文件「業務 — 我們的發展項目說明 — 佛山市」一節。

於最後實際可行日期，我們於2022年9月30日的預付款項、按金及其他應收賬款中的約人民幣2.7百萬元或2.8%其後已結清。

預付款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項明細。

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付款項				
可收回增值税及預付款項	32,861	44,144	47,407	3,833
其他	1,659	4,959	6,720	14,335
總計	34,520	49,103	54,127	18,168

可收回增值税指本集團為建設物業發展項目採購材料及建設服務時計入價格的6%進項增值税。

增值税預付款項指本集團收取我們的客戶的預售所得款項時向相關税務機關繳納的增值税，金額為本集團收取的預售分期付款的3%。

可收回增值税和預付款項結餘與我們在相應期間建築活動和收到的銷售所得款項一致。可收回增值税在物業發展項目的建設階段累計，增值税預付款項在物業發展項目的預售階段累計。當住宅單位的控制權轉移至我們的客戶時(即確認銷售時)，本集團須繳納增值税，金額為住宅單位售價的9%。增值税預付款項將用於釐定與售出單位有關的銷項增值税付款，而可收回增值税可用於抵銷銷項增值税淨額。

於2022年9月30日，可收回增值税和預付款項大幅減少的主要原因是：(i)由於物業發展項目的建設完成，可收回增值税有限度增加；和(ii)嘉輝豪庭四期及五期及羅浮公館住宅單元銷售完成後，動用在之前期間已付的增值税預付款項和抵銷可收回增值税。

已抵押存款

於2020年3月31日、2022年3月31日及2022年9月30日，我們錄得的已抵押存款分別為人民幣50.0百萬元、人民幣68.7百萬元及人民幣21.9百萬元，即為獲取我們的銀行融資而抵押的存款。於2021年3月31日，我們並無已抵押存款。

關連方交易

於往績記錄期間的關連方交易載於本上市文件附錄一的會計師報告附註27。

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
向關聯方銷售*（附註(i)）*.....	4,650	3,707	—	—	2,740
已付關聯方的建造成本*（附註(i)）*....	30,044	636	—	—	—
已付關聯方的租金支出*（附註(i)）*....	819	—	—	—	12
已收關聯方的租金收入*（附註(i)）*....	246	246	246	123	123
應付關聯方的財務成本	9,457	5,963	6,150	3,072	—

附註：

(i) 該等關聯方交易屬貿易性質。

關聯方結餘

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收東莞嘉樂賬款*(附註(i))*	436,942	435,621	1,719	5,739
應收嘉訊通(香港)置業有限公司賬款*(附註(ii))*	—	—	28,616	—
應收關聯方賬款	436,942	435,621	30,335	5,739
應收同系附屬公司賬款*(附註(iii))*	52,560	140,684	5,484	335
應收關聯公司賬款	489,502	576,305	35,819	6,074
應付嘉訊通(香港)置業有限公司賬款*(附註(ii))*	—	—	—	3,221
應付同系附屬公司賬款*(附註(iv))*	466,536	543,328	—	26,934
應付關連公司賬款	466,536	543,328	—	30,155

附註：

(i) 指應收東莞嘉樂的金額，東莞嘉樂為因本上市文件附錄一會計師報告附註1所述的公司分拆而由何焯輝先生成立的新實體。該東莞嘉樂的金額乃由東莞市嘉訊通於公司分拆前支付，用於向東莞嘉樂的業務營運提供資金支持。該等款項為無抵押、免息、按要求收回及非貿易性質。董事確認，該等款項將於上市前結付。

截至2022年3月31日止年度期間，應收關聯方賬款人民幣276.3百萬元根據東莞市嘉訊通收購協議以債務承擔方式結清，作為代價的一部分，並確認為合併儲備，詳見本上市文件附錄一會計師報告附註24(c)(iii)。

(ii) 指應收／(應付)嘉訊通(香港)置業有限公司賬款(即收購東莞市嘉訊通的買方，由何焯輝先生全資擁有)。於2022年3月31日的結餘與東莞市嘉訊通的土地增值稅付款有關，此付款乃超出釐定收購代價時的土地增值稅撥備的金額。根據東莞市嘉訊通的收購協議，有關超出金額人民幣28.6百萬元將退還予本集團。

截至2022年9月30日止六個月期間，東莞市嘉訊通收到超出釐定收購代價時的稅務狀況的企業所得稅退稅人民幣42.9百萬元。根據東莞市嘉訊通的收購協議，有關超出部分由賣方享有。此外，與公司分拆有關的土地增值稅及企業所得稅撥備人民幣11.4百萬已由東莞市嘉訊通向稅務機關

繳納，而根據東莞市嘉訊通的收購協議，此款項應由賣方支付，此款項於2022年9月30日可自賣方收回。該等款項為無抵押、免息、可按要求收回／償還及非貿易性質。董事確認，該等款項將於上市前結付。

(iii) 應收同系附屬公司的賬款為無抵押，免息、可按要求收回／償還及非貿易性質。

董事確認，應收同系附屬公司賬款將於上市前收回。

(iv) 於往績記錄期間，嘉利國際及其同系附屬公司向本集團提供資金，為本集團的營運提供財務支持。應付同系附屬公司賬款為無抵押、免息、可按要求償還及非貿易性質，惟於2020年、2021年及2022年3月31日的以及2022年9月30日結餘人民幣375.1百萬元、人民幣363.6百萬元、零及零被視為分別按3.59%、2.10%、零及零的實際利率計息除外。賬款為非貿易性質。

截至2022年3月31日止年度，應付相關公司賬款人民幣374.4百萬元已資本化為已發行一股股份的代價，有關交易詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

董事確認，所有應付相關公司賬款將於上市前結付。

董事確認，所有應收／應付相關公司及關聯公司賬款將於上市前結付。所有與關聯方的結餘均屬非貿易性質。

除本上市文件「持續關連交易」一節所披露者外，上市後概無其他持續關連交易。

貿易及其他應付賬款

我們的貿易應付賬款主要為有發票的採購，而其他應付賬款及應計費用主要包括應計建築成本、應付貸款利息及其他應付開支。

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付賬款	—	2,320	901	914
其他應付賬款及應計費用	82,904	43,895	164,071	80,628
	82,904	46,215	164,972	81,542

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日的所有其他應付賬款預期於一年內結付。

報告期末的貿易應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
6個月以內	—	2,320	883	13
6至12個月	—	—	—	883
超過12個月	—	—	18	18
	—	2,320	901	914

於最後實際可行日期，我們於2022年9月30日的貿易應付賬款的約人民幣854,000元或93.5%於其後結清。

租賃負債

於2022年3月31日及2022年9月30日，我們已簽訂運營中使用的展覽中心租賃合約。該租約的租期為五年。於2022年3月31日及2022年9月30日，租賃負債的賬面值分別為人民幣2.4百萬元及人民幣2.2百萬元。

合約負債

我們的合約負債包括本集團於客戶簽署銷售合約時向其收取的款項。該等預收賬款會確認為合約負債，直至物業竣工及獲我們的客戶接納或根據銷售合約被視為獲接納(以較早者為準)，即已竣工物業的控制權轉移至我們的客戶導致確認相應收入的時間點。所有合約負債預期將於一年內確認為收入。我們的合約負債由於2020年3月31日的人民幣176.0百萬元增加至於2021年3月31日的人民幣359.2百萬元及進一步增加至於2022年3月31日的人民幣407.2百萬元，與我們的物業發展活動擴張一致。我們的合約負債由於2022年3月31日的人民幣407.2百萬元減少至於2022年9月30日的人民幣133.5百萬元，主要由於交付物業發展項目導致預售所得款項及相應確認收入減少。

於最後實際可行日期，約人民幣74.6百萬元(佔於2022年9月30日合約負債55.9%)已於其後確認為收入。

流動資產淨值

於往績記錄期間，我們主要透過經營所得現金流量、銀行及其他借貸以及應付同系附屬公司款項撥付我們的營運資金需求。

下表載列於所示日期我們的流動資產淨值明細。

	於3月31日			於9月30日	於1月31日
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
流動資產					
存貨及其他合約成本	786,571	953,559	1,029,885	914,399	910,824
預付款項、按金及其他應收賬款	39,159	52,333	86,599	97,468	104,232
應收關聯公司賬款	489,502	576,305	35,819	6,074	11,243
預付税項	198	4	247	—	—
已抵押存款	50,000	—	68,731	21,931	—
現金及銀行存款及受限制存款	220,635	446,860	524,099	369,644	264,195
流動資產總值	1,586,065	2,029,061	1,745,380	1,409,516	1,290,494
流動負債					
銀行借貸	25,157	85,747	236,479	146,698	—
貿易及其他應付賬款	82,904	46,215	164,972	81,542	68,441
租賃負債	—	—	514	500	500
合約負債	176,037	359,239	407,227	133,461	126,369
應付相關公司賬款	466,536	543,328	—	30,155	23,382
應付即期税項	271,842	432,688	396,056	375,612	419,428
流動負債總額	1,022,476	1,467,217	1,205,248	767,968	638,120
流動資產淨值	563,589	561,844	540,132	641,548	652,374

我們的流動資產淨值於往績記錄期間普遍減少，主要由於合約負債及貿易及其他應付賬款持續上升，與我們的物業發展活動擴張一致，部分被我們加速業務擴張使存貨及其他合約成本增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由於2022年3月31日的人民幣540.1百萬元增加至於2022年9月30日的人民幣641.5百萬元，主要由於銀行借貸及合約負債減少，部分被現金及銀行存款及受限制存款及抵押存款所抵銷。

我們的流動資產淨值由於2020年9月30日的人民幣641.5百萬元增加至於2023年1月31日的人民幣652.4百萬元，主要由於銀行借款減少。

流動資金及資本資源

現金流量

我們的業務為資本密集型，我們的現金主要用於支付土地收購、建築成本、員工成本、各種經營開支及資本開支等，並通過主要來自於我們的業務、銀行借貸及應付同系附屬公司款項的所得現金組合進行融資。完成分拆及上市後，我們擬繼續透過經營活動所得現金流量淨額為我們的現金需求提供資金。

下表概述我們於往績記錄期間的現金流量表：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
經營活動所得現金	86,454	285,634	919,503	319,621	50,759
已付所得稅	(84,202)	(105,719)	(436,115)	(42,792)	(191,133)
已退回所得稅	—	—	—	—	80,015
經營活動所得／(所用)現金淨額	2,252	179,915	483,388	276,829	(60,359)
投資活動所得現金淨額	96,414	8,687	11,181	5,666	2,798
融資活動(所用)／所得現金淨額	(27,364)	38,933	(417,363)	19,594	(99,418)

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
現金及現金等價物增加／(減少).....	71,302	227,535	77,206	302,089	(156,979)
年／期初現金及現金等價物.....	148,156	220,635	446,860	446,860	524,099
外幣匯率變動的影響	1,177	(1,310)	33	(30)	2,524
年／期末現金及現金等價物.....	220,635	446,860	524,099	748,919	369,644

經營活動所得／(所用)現金淨額

我們經營活動所得現金的主要來源為我們自銷售物業(包括預售開發中物業)的所得款項。我們經營活動的現金主要用於我們就物業開發活動支付的款項，包括土地使用權成本以及建築及勞工成本。

截至2022年9月30日止六個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣60.4百萬元，乃由於已付所得稅人民幣191.1百萬元被經營所得現金人民幣50.8百萬元及已退回所得稅人民幣80.0百萬元所抵銷。經營所得現金淨額乃主要由於除稅前溢利人民幣331.1百萬元及存貨及其他合約成本減少人民幣96.7百萬元，被主要由於交付物業發展項目導致預售所得款項及相應確認收入減少以致合約負債減少人民幣273.8百萬元及貿易及其他應付賬款減少人民幣59.9百萬元以及應收關聯公司賬款增加人民幣32.7百萬元所抵銷。

我們擬通過以下方式改善我們的經營活動現金流：(i)通過加強營銷力度及加強向客戶收取款項，改善我們的物業銷售現金流；及(ii)通過優化土地收購成本及建築費用的還款時間表以配合我們的物業銷售收款時間表及我們的銷售及營銷計劃，謹慎監控與開發及建設時間表相關的現金流出。此外，我們將根據與外部融資機會相關的現金流入製定我們的開發和建設時間表、物業銷售和土地收購計劃，從而密切監控我們的現金流出。

截至2022年3月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣483.4百萬元，乃由於經營所得現金人民幣919.5百萬元被已付所得稅人民幣436.1百萬元所抵銷。經營活動所得現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣558.2百萬元、應收關聯公司款項減少人民幣293.7百萬元及貿易及其他應付賬款增加人民幣102.2百萬元所致。

截至2021年3月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣179.9百萬元，乃由於經營所得現金人民幣285.6百萬元被已付所得稅人民幣105.7百萬元所抵銷。經營活動所得現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣390.0百萬元及合約負債增加人民幣182.9百萬元，被應收關聯公司款項增加人民幣86.9百萬元以及存貨及其他合約成本增加人民幣127.3百萬元所抵銷。

截至2020年3月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣2.3百萬元，乃由於經營活動所得現金人民幣86.5百萬元被已付所得稅人民幣84.2百萬元所抵銷。經營活動所得現金淨額主要由於除稅前溢利人民幣314.3百萬元及合約負債增加人民幣93.2百萬元，被應收關聯公司款項增加人民幣210.9百萬元以及存貨及其他合約成本增加人民幣124.5百萬元所抵銷。

投資活動(所用)╱所得現金淨額

投資活動所得現金淨額主要與已收利息及贖回存款所得款項有關的現金流量入有關。投資活動所用現金淨額主要與購買物業、廠房及設備、添置投資物業及存放存款有關的現金流出有關。

截至2022年9月30日止六個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣2.8百萬元，主要由於已收利息人民幣3.5百萬元。

截至2022年3月31日止年度，我們來自投資活動所得現金淨額為人民幣11.2百萬元，主要由於所得利息人民幣12.8百萬元。

截至2021年3月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣8.7百萬元，主要由於已收利息人民幣9.2百萬元以及存放及贖回人民幣125.0百萬元存款所致。

截至2020年3月31日止年度，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣96.4百萬元，主要為已收利息人民幣7.2百萬元及贖回存款所得款項人民幣190.0百萬元，被存放存款人民幣100.0百萬元所抵銷。

融資活動(所用)╱所得現金淨額

融資活動所得現金主要與新增銀行借貸所得款項及應付同系附屬公司款項增加有關。融資活動所用現金主要與償還銀行借貸、已付利息及已付分派有關。

截至2022年9月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣99.4百萬元，主要歸因於償還銀行借貸人民幣102.2百萬元及已付分派人民幣65.0百萬元，部分已抵押存款減少人民幣46.8百萬元及應付關聯方款項增加人民幣27.3百萬元所抵銷。

截至2022年3月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣417.4百萬元，主要由於償還銀行借款人民幣139.6百萬元及應付同系附屬公司款項減少人民幣162.5百萬元及已抵押存款增加人民幣68.7百萬元所致。

於截至2021年3月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣38.9百萬元，主要由於已抵押存款減少人民幣50.0百萬元及應付同系附屬公司款項增加人民幣25.5百萬元，部分被已付分派人民幣20.0百萬元及已付利息人民幣19.5百萬元所抵銷。

於截至2020年3月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣27.4百萬元，主要由於償還銀行借貸人民幣212.8百萬元，已抵押存款增加人民幣50.0百萬元，部分被新增銀行借款人民幣188.0百萬元的所得款項及應付同系附屬公司款項增加人民幣80.7百萬元所抵銷。

營運資金

土地收購及建設等物業發展需要巨額資本開支。於往績記錄期間，我們主要透過物業預售及出售所得款項及銀行借貸為增長提供資金。融資的可得性及成本受限於諸多因素，如中國政府對借貸施行的措施或機制。我們預計將繼續以營運所得現金及外部融資為業務提供資金。

經考慮本集團可獲得的財務資源，包括手頭現金及經營現金流量，在並無不可預測的情況下，董事確認，我們具備充足營運資金以應付自本上市文件日期起計未來至少12個月的現時所需。

資本開支

本集團的資本支出主要包括我們在營運中購買物業、廠房及設備的支出。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，本集團分別產生資本支出人民幣0.7百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣0.7百萬元。於2022年10月1日至最後實際可行日期期間，我們並無作出任何重大資本支出。

我們認為，此等資金來源足以為我們未來12個月的合約承擔及資本支出需要提供資金。

承擔及或然負債／財務擔保

我們的資本承擔及或然負債／財務擔保如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約	301,369	115,173	13,366	80,506

我們於往績記錄期間各報告期末的物業發展支出承擔指根據物業發展項目施工進度產生的承擔。董事認為，我們能以物業出售及預售所得款項、銀行借貸及內部資源支付物業發展支出承擔。

本集團有以下不可撤銷經營租賃之未來未折現租賃付款：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	64	64	64	64

或然負債／財務擔保

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們已向銀行發出擔保，為若干物業買家的按揭安排作抵押。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，向銀行發出的未償還擔保金額分別為人民幣521.9百萬元、人民幣421.6百萬元、人民幣695.8百萬元及人民幣512.5百萬元，該等擔保將在與物業買家完成辦理有關該等物業的法定業權轉讓手續後解除。

董事認為，由於在該等物業買家違約付款的情況下，銀行有權出售相關物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故本集團不會因該等擔保而蒙受損失。

於往績記錄期間，我們已提供擔保，作為相關公司借貸的抵押，該等擔保將於上市後解除。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，授予相關公司的銀行融資總額分別為人民幣423.4百萬元、人民幣558.8百萬元、人民幣571.7百萬元及人民幣550.7百萬元。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，相關公司未償還銀行借貸分別為人民幣211.4百萬元、人民幣222.2百萬元、人民幣349.6百萬元及人民幣321.6百萬元。董事認為本集團不可能因有關擔保而遭索償。

債務

於2020年、2021年及2022年3月31日、2022年9月30日及2023年1月31日，我們的借貸總額(包括計息銀行借貸、應付相關公司公司賬款及租賃負債)分別為人民幣848.9百萬元、人民幣913.8百萬元、人民幣238.9百萬元、人民幣179.0百萬元及人民幣25.4百萬元。

下表載列於所示日期我們的債務：

	於3月31日			於9月30日	於1月31日
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023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					
銀行借貸—有抵押及有擔保	357,213	284,703	—	—	—
租賃負債	—	—	1,859	1,670	1,531
即期					
銀行借貸—有抵押及有擔保	25,157	85,747	236,479	146,698	—
應付關連公司賬款	466,536	543,328	—	30,155	23,382
租賃負債	—	—	514	500	500
總計	848,906	913,778	238,852	179,023	25,413

於2020年、2021年及2022年3月31日、2022年9月30日及2023年1月31日，我們的銀行借貸須予償還情況如下。

	於3月31日			於9月30日	於1月31日
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
須於一年內償還並分類為流動負債的銀行借貸部分	25,157	85,747	236,479	146,698	—

	於3月31日			於9月30日	於1月31日
	2020年	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
須於一年後償還並分類為非流動負債的銀行借貸部分					
—一年後但兩年內	83,029	284,703	—	—	—
—兩年後但五年內	274,184	—	—	—	—
	357,213	284,703	—	—	—
銀行借貸總額	382,370	370,450	236,479	146,698	—

本集團的銀行借貸由本集團若干附屬公司擔保及以本集團的若干資產作抵押。截至2023年1月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，我們沒有任何未償還銀行借貸由我們若干附屬公司擔保及本集團若干資產作抵押。

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，本集團的部分銀行融資需遵守契據。倘本集團違反契據，所提取的融資將須按要求償還。本集團定期監察我們對這些契據的遵守情況。於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們均未違反與提取融資有關的契據。本集團的銀行融資須受在我們相關指定託管賬戶中維持最低存款餘額的限制性條款所約束。於往績記錄期間，本集團並無違反有關銀行要求維持最低存款結餘的限制性契據。

此外，本集團的銀行融資屬項目貸款性質且各項目貸款需遵守與該項目有關的限制性契據，包括但不限於(i) 將本集團的土地使用權或其他資產抵押予有關銀行；(ii) 滿足項目最低整體樓面總面積等要求；及(iii)維持足夠的保險保障。於往績記錄期間，我們並無受有關銀行的任何貸款召回或提前還款的要求，本集團並無重大違反任何限制性契據。

於往績記錄期間，我們並無任何延遲或拖欠償還銀行借貸，亦無在按我們可接納的商業條款取得銀行融資方面遇到任何困難。截至本上市文件日期，我們並無任何重大外部債務融資計劃。

於2023年1月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們沒有任何未償還銀行借貸。

除集團內公司間負債外，本集團截至最後實際可行日期並無未償還的任何已發行及發行在外或已同意將發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債(正常貿易票據除外)或承兑信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契據或其他重大或然負債。

資產負債表外安排

截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們並未訂立任何保證第三方或關聯方付款義務的資產負債表外交易。

主要財務比率

下表載列於及截至所示年度/ 期間的主要財務比率：

	於3月31日／截至該日止年度			於9月30日／截至該日止六個月
	2020年	2021年	2022年	2022年
毛利率[(1)]	72.4%	72.7%	75.7%	74.9%
純利率[(2)]	26.8%	27.2%	31.4%	30.3%
股本回報率[(3)]	39.9%	37.3%	32.5%	不適用
總資產回報率[(4)]	7.5%	7.3%	12.3%	不適用
流動比率[(5)]	1.6	1.4	1.4	1.8
資本負債比率[(6)]	1.2	0.9	0.3	0.2
淨資產負債比率[(7)]	34.6%	現金淨額	現金淨額	現金淨額

附註：

(1) 毛利率按年／期內毛利除以各年度／期間收入再乘以100%計算。

(2) 純利率按年／期內溢利除以各年度／期間收入再乘以100%計算。

(3) 股本回報率按年／期內溢利除以各年末總股本再乘以100%計算。

(4) 總資產回報率按年內溢利除以各年末總資產再乘以100%計算。

(5) 流動比率按各日期結束時的流動資產除以流動負債計算。

(6) 資本負債比率按於各日期結束時的銀行借貸及租賃負債總額除以權益總額計算。

(7) 淨資產負債比率按於有關日期末的銀行借貸及租賃負債總額減現金及銀行存款及已抵押存款除以權益總額再乘以100%計算。

毛利率

我們的毛利率由截至2022年3月31日止年度的75.7%輕微減少至截至2022年9月30日止六個月的74.9%，主要是由於羅浮公館的毛利率較低所致。

我們的毛利率由截至2021年3月31日止年度的72.7%增加至截至2022年3月31日止年度的75.7%，主要是由於嘉輝豪庭第四期及第五期的平均售價及毛利率較高所致。

我們截至2020年3月31日止年度及截至2021年3月31日止年度的毛利率保持穩定，分別為72.4%及72.7%。

純利率

我們截至2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的純利率保持穩定，分別為31.4%及30.3%。

我們的純利率由截至2021年3月31日止年度的27.2%增加至截至2022年3月31日止年度的31.4%，主要是由於嘉輝豪庭第四期及第五期的平均售價及毛利率較高所致。

我們的純利率由截至2020年3月31日止年度的26.8%增加至截至2021年3月31日止年度的27.2%。

股本回報率

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，我們的股本回報率分別為39.9%、37.3%及32.5%。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，我們繼續錄得年內溢利增加，加上由於我們的權益基礎偏小，我們的權益總額因而以較大幅度增加，導致股本回報率繼續下降。

總資產回報率

截至2020年及2021年3月31日止年度，我們的總資產回報率維持相對穩定，分別為7.5%及7.3%。我們截至2022年3月31日止年度的總資產回報率增加至12.3%，主要是由於我們截至2022年3月31日止年度的利潤增加所致。

流動比率

於2020年、2021年、2022年3月31日及2022年9月30日，我們的流動比率維持相對穩定，分別為1.6倍、1.4倍、1.4倍、及1.8倍。

資產負債比率

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，我們的資產負債比率分別為1.2倍、0.9倍、0.3倍及0.2倍。我們資產負債比率的下降通常與銀行及其他借款的逐步減少對應，加上年／期內溢利導致股權總額增加的影響。

淨資產負債比率

於2020年3月31日，我們的淨資產負債比率為34.6%。於2021年3月31日、2022年3月31日及2022年9月30日，我們分別擁有淨現金。我們的淨資產負債率的減少通常與銀行及其他借款減少及預售所得款項增加相對應，加上年／期內溢利導致我們總權益增加的影響。

建議三條紅線政策

於2020年8月舉行的公眾論壇上，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及若干物業發展商共同討論中國房地產行業的長期監管機制，表明規管中國物業發展商外部融資的建議新標準、法規或規則如下。

新建議準則(亦稱為「三條紅線」)規定三個備考比率，包括：(a)剔除合約負債後的資產負債比率不得超過70.0%；(b)淨資產負債比率不得超過100%；及(c)非受限制現金短債比率不得低於1.0。未能遵守全部三條紅線的物業發展商須承諾於2023年6月30日前實現去槓桿目標。新建議準則進一步規定(i)符合全部三條紅線的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於15%；(ii)符合三條紅線中其中兩條的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於10%；(iii)符合三條紅線中其中一條的物業發展商，其計息負債的規模可每年增加少於5%；及(iv)就未能符合三條紅線中任何一條的物業發展商，其計息負債的規模不得增加。

於2022年9月30日，我們的(1)剔除合約負債後的資產負債比率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)為45.6%，低於70.0%的上限比率；(2)淨資產負債比率(按總銀行借貸及租賃負債減現金及銀行結餘除以年末總權益再乘以100%計算)並不適用，因為我們持有淨現金；及(3)非受限制現金短債比率(按非受限制現金及現金等價物除以短債借貸計算)為2.7，高於1.0的最低要求。

有關市場風險的定量及定性披露

我們承受市場利率及價格變動引起的市場風險，如利率、信貸及流動資金風險。

利率風險

本集團的利率風險主要來自按浮息發出的銀行借貸，令本集團承擔現金流量利率風險。本集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。本集團受管理層監察的利率組合載於下文(i)。

(i) 利率組合

下表詳述本集團於各期末的銀行借貸的利率組合及應付被視為擁有權益的同系附屬公司賬款：

	於3月31日						於9月30日	
	2020年		2021年		2022年		2022年	
	實際利率	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元*
以浮動利率借貸：								
銀行借貸	5.86%	382,370	5.13%	370,450	5.08%	236,479	6.06%	146,698
應付同系附屬公司賬款	3.59%	375,124	2.10%	363,606	—	—	—	—
		757,494		734,056		236,479		146,698

(ii) 敏感度分析

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，估計利率普遍上升／下跌50個基點而所有其他變動因素維持不變，本集團除税後溢利及保留盈利將分別減少／增加約人民幣3.1百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.6百萬元。

至於本集團於報告期末持有的浮息銀行借貸產生的現金流量利率風險淨額，其對本集團除税後溢利及保留盈利的影響估計為有關利率變動對利息開支的年化影響。分析基準與往績記錄期間所採用者相同。

上述敏感度分析假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於所有浮息銀行及其他借貸，惟並無計及利息資本化的影響。

外幣風險

本集團主要在中國經營，大部分業務交易、資產及負債以人民幣及港元為單位。外幣風險來自非以本實體功能貨幣為單位的商業交易、已確認的資產及負債及於海外營運的投資淨額。管理層認為本集團主要面臨與美元相關的外匯風險。管理層將持續監控外匯風險，並會採取措施盡量減低外幣換算風險。人民幣對外幣的兌換率受制於中國政府所頒佈的外匯管制條例及規則。

下表詳列本集團以相關實體功能貨幣以外其他貨幣為單位的貨幣性資產的貨幣組合。為列賬用途，此組合的金額以報告期末即期匯率兌換，並以人民幣列示：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以美元計值的現金及銀行存款	3,049	94	65	69

上市規則規定的披露

董事確認截至最後實際可行日期，並無發生需要根據上市規則第13.13至13.19條規定進行披露的情況。

上市開支

截至2020年3月31日止年度，我們並無就上市產生任何上市開支。截至2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們產生約人民幣7.0百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣3.4百萬元的上市開支。預期約人民幣11.7百萬元的上市開支將於往績記錄期間後確認並自我們的綜合損益表中扣除。本次上市的上市開支總額預計為人民幣30.3百萬元，當中(i)由於是以介紹方式上市，因此將不會涉及包銷相關開支(包括但不限於佣金及費用)，(ii)非包銷相關的開支為人民幣30.3百萬元，其中會計師費用及開支為人民幣5.6百萬元，法律顧問費用及開支為人民幣12.4百萬元，其他費用及開支為人民幣12.3百萬元。

股息政策

收購東莞市嘉訊通(於2022年2月21日獲嘉利國際股東批准)前，本公司已分別於截至2020年及2021年3月31日止年度向何焯輝先生分派及支付人民幣10.0百萬元及人民幣20.0百萬元。截至2021年3月31日止年度，已宣派股息約人民幣61.6百萬元，並已於2022年3月8日資本化作為貸款資本化一部分。該股息由嘉輝塑膠及廣興已向Karrie International BVI(為嘉利國際附屬公司的直接控股公司，於重組完成後將不屬於本集團)宣派。於截至2022年9月30日止六個月期間，本公司向嘉利國際宣派及支付中期股息人民幣65.0百萬元。我們日後可能會於考慮多項因素後宣派股息。任何股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需求、合約限制(如有)，以及董事可能認為相關的任何其他因素而定。此外，宣派及派付股息以及股息金額受下列各項的條文所限：(i)組織章程細則，其規定任何末期股息須由股東於股東大會上批准；及(ii)開曼群島公司法，其規定股息可自股份溢價賬的進賬款項派付，惟緊隨派付股息後，本公司須有能力於日常業務過程中支付到期債務。日後宣派及派付任何股息將由董事酌情決定，而且或需股東批准。根據中國適用法律，我們各間中國附屬公司就收回累計虧損及向法定儲備作出分配而作出分配或撥備後，方可分派除税後溢利。

可供分派儲備

本公司於2020年9月2日註冊成立，為一間投資控股公司。於2022年9月30日，我們的可供分派予股東的儲備為人民幣390.2百萬元。

物業權益和物業估值

於2022年12月31日，戴德梁行對我們的物業估值為人民幣2,928.6百萬元。物業估值詳情載於本上市文件附錄三。

根據上市規則第5.07條的規定披露本上市文件附錄一會計師報告所載我們物業於2022年9月30日的賬面淨值與本上市文件附錄三物業估值報告所載物業估值報告所述我們物業於2022年12月31日的公平值的對賬載列如下。

	(人民幣百萬元)
物業於2022年9月30日的賬面淨值	1,076.3
加：2022年10月1日至2022年12月31日期間的在建工程(未經審核)	22.7
加：新收購項目需支付的土地成本(未經審核)	77.6
減：2022年10月1日至2022年12月31日期間持作出售已竣工物業銷售(未經審核)	18.6
物業於2022年12月31日的賬面淨值(未經審核)	1,158.0
淨估值盈餘	1,770.6
本上市文件附錄三物業估值報告所載物業於2022年12月31日的市值	2,928.6

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表

以下未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，載於下文以說明上市對於2022年9月30日本公司擁有人應佔我們綜合有形資產淨值的影響，猶如上市已於2022年9月30日進行。以下未經審核備考報表因其假設性質使然，未必能真實反映我們於2022年9月30日或上市後任何未來日期的綜合有形資產淨值。

	於2022年9月30日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值[1]	估計上市開支[2]	由嘉利國際支付的股份認購[3]	本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值[4][5]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
根據上市前已發行505,327,300股股份計算	784,697	(11,726)	4,594	777,565	1.54	1.76

附註：

(1) 於2022年9月30日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據會計師報告(其全文載於本上市文件附錄一)所示截至該日本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣784.7百萬元計算。

(2) 估計上市開支主要包括本集團於2022年9月30日後將產生的應付獨家保薦人、本公司及獨家保薦人的法律顧問、申報會計師的專業費用及其他有關上市的開支。截至2021年3月31日止年度、截至2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，本公司產生的上市開支分別為人民幣7.0百萬元、人民幣8.2百萬元及人民幣3.4百萬元。

(3) 為促進嘉利國際的以實物方式分派及本公司上市，嘉利國際將認購數目相等於分派記錄日期時已發行的嘉利國際股份數目25%的新股份，預計為505,327,270股，總認購價為5,053,000港元(相當於人民幣4,594,000元)，將由嘉利國際以現金向本公司支付。

(4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值金額乃經作出上述調整後，及基於上市前合共已發行505,327,300股股份計算得出，但未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據發行授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份，或因行使嘉利國際購股權而可能配發及發行的任何嘉利國際股份。

(5) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值金額乃按人民幣1.00元兑1.4港元的匯率兑換為港元。有關換算並不表示任何人民幣金額已經或應已或可以按該匯率換算為港元，反之亦然。

(6) 本集團於2022年9月30日位於中國的物業權益已由戴德梁行進行估值。估值詳情載於本上市文件附錄三。上述未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表未計及本集團於2022年9月30日的物業權益重估產生的盈餘。本集團持作開發及持作出售物業於2022年9月30日的重估盈餘並未在本集團於2022年9月30日的歷史財務資料中入賬，及由於本集團的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬，故將不會於本集團未來期間的綜合財務報表中記錄。本集團於2022年9月30日持作投資物業的重估盈餘已計入本集團於2022年9月30日的歷史財務資料，原因為本集團的投資物業以公平值列賬。倘本集團的物業按估值列賬，則未來期間的溢利將不再扣除年度折舊。

(7) 未經審核備考綜合有形資產淨值未作任何調整，以反映本集團於2022年9月30日後訂立的任何貿易業績或其他交易。

近期發展及無重大不利變動

董事確認，於本上市文件日期，我們的財務狀況自2022年9月30日以來並無重大不利變動，且自2022年9月30日以來並無發生任何事件對我們在本上市文件附錄一會計師報告中所載的綜合財務報表所示的資料產生重大影響。

以下載於第I-1至I-83頁的報告全文由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本上市文件而發出。

KPMG

就歷史財務資料致嘉創房地產控股有限公司董事及東興證券(香港)有限公司的會計師報告

緒言

吾等就第I-4頁至I-83頁所載的嘉創房地產控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括 貴集團於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的綜合財務狀況表，貴公司截至2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的財務狀況表，以及截至2020年、2021年及2022年3月31日止各年度及截至2022年9月30日止六個月(「**有關期間**」)的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第I-4頁至I-83頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，以供載入 貴公司於2023年3月3日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市而擬備的上市文件(「**上市文件**」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財

務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等之工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。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導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採用的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。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準真實而中肯地反映 貴公司於2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的財務狀況及 貴集團於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間相應財務資料

吾等已審閱 貴集團的追加期間相應財務資料，其包括截至2021年9月30日止六個月的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(「**追加期間相應財務資料**」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準，擬備及呈列追加期間相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱

包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間相應財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註24(e)，當中載有於有關期間派付股息的資料。

貴公司並無擬備法定財務報表

貴公司自註冊成立以來一直未有擬備法定財務報表。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓
2023年3月3日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料乃基於 貴集團於有關期間的綜合財務報表編製，該等綜合財務報表由畢馬威會計師事務所按照與 貴公司個別訂立的委聘條款根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

綜合損益表

*(以人民幣(「**人民幣**」)列示)*

		截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	附註	**2020年**	**2021年**	**2022年**	**2021年**	**2022年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
收入	*4*	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010
收入成本		(132,756)	(161,477)	(188,554)	(88,717)	(118,577)
毛利		349,022	429,326	587,001	271,151	354,433
其他收入／收益淨額	*6*	2,368	1,153	2,547	820	1,688
銷售開支		(16,665)	(17,989)	(10,533)	(4,558)	(8,150)
一般及行政開支		(16,588)	(31,427)	(29,600)	(9,502)	(18,180)
經營溢利		318,137	381,063	549,415	257,911	329,791
財務收入	*7(a)*	7,198	9,235	12,764	5,722	3,507
財務成本	*7(a)*	(11,021)	(314)	(4,018)	(941)	(2,185)
財務(成本)／收入，淨額		(3,823)	8,921	8,746	4,781	1,322
除稅前溢利	*7*	314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
所得稅開支	*8(a)*	(185,377)	(229,481)	(314,501)	(147,427)	(187,986)
年／期內溢利		128,937	160,503	243,660	115,265	143,127
每股溢利						
—基本及攤薄	*11*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合損益及其他全面收入表

(以人民幣列示)

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
年╱期內溢利	128,937	160,503	243,660	115,265	143,127
年╱期內其他全面收入					
不會重新分類至損益的項目：					
重新計量長期服務金撥備	—	(243)	105	—	—
其後可能重新分類至損益的項目：					
中國內地境外業務財務報表換算匯兑差額	(24,407)	28,589	13,674	6,057	(42,104)
年╱期內其他全面收入	(24,407)	28,346	13,779	6,057	(42,104)
年╱期內全面收入總額	104,530	188,849	257,439	121,322	101,023

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		於3月31日			於9月30日
	附註	2020年	2021年	2022年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	*12*	1,934	1,134	4,284	4,387
投資物業	*13*	76,250	76,400	77,300	77,790
遞延税項資產	*21(b)*	56,666	93,997	148,235	83,242
其他非流動資產	*15*	43	—	—	—
		134,893	171,531	229,819	165,419
流動資產					
存貨及其他合約成本	*14*	786,571	953,559	1,029,885	914,399
預付款項、按金及其他應收賬款	*15*	39,159	52,333	86,599	97,468
應收關連公司賬款	*27(d)*	489,502	576,305	35,819	6,074
預付税項	*21(a)*	198	4	247	
已抵押存款	*16*	50,000	—	68,731	21,931
現金及銀行存款	*17(a)*	220,635	446,860	524,099	369,644
		1,586,065	2,029,061	1,745,380	1,409,516
流動負債					
銀行借貸	*18*	25,157	85,747	236,479	146,698
貿易及其他應付賬款	*19*	82,904	46,215	164,972	81,542
租賃負債	*22*	—	—	514	500
合約負債	*20*	176,037	359,239	407,227	133,461
應付關連公司賬款	*27(d)*	466,536	543,328	—	30,155
應付即期税項	*21(a)*	271,842	432,688	396,056	375,612
		1,022,476	1,467,217	1,205,248	767,968
流動資產淨值		563,589	561,844	540,132	641,548
資產總值減流動負債		698,482	733,375	769,951	806,967

	附註	於3月31日			於9月30日
		2020年	2021年	2022年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
長期服務金撥備		—	254	146	164
銀行借貸	*18*	357,213	284,703	—	—
租賃負債	*22*	—	—	1,859	1,670
遞延税項負債	*21(b)*	18,194	18,130	19,272	20,436
		375,407	303,087	21,277	22,270
資產淨值		323,075	430,288	748,674	784,697
資本及儲備					
股本	*24(b)*	51,134	51,134	—*	—*
儲備		271,941	379,154	748,674	784,697
權益總值		323,075	430,288	748,674	784,697

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

貴公司財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	2021年3月31日	2022年3月31日	2022年9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司的權益	*23(a)*	—*	375,615	375,615
流動資產				
應收附屬公司賬款	*23(b)*	—	—	87,243
流動負債				
應付關連公司賬款	*23(b)*	—*	(27)	(72,682)
淨資產		—*	375,588	390,176
資本及儲備	*24(a)*			
股本		—*	—*	—*
儲備		—*	375,588	390,176
權益總額		—*	375,588	390,176

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	股本	股份溢價	匯兑儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	保留盈利	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*
	(附註24(b))		*(附註24(c)(i))*	*(附註24(c)(ii))*	*(附註24(c)(iii))*		
於2019年4月1日的結餘	51,134	40	(1,066)	11,040	—	167,397	228,545
截至2020年3月31日止年度權益變動：							
年內溢利	—	—	—	—	—	128,937	128,937
其他全面收入	—	—	(24,407)	—	—	—	(24,407)
全面收入總額	—	—	(24,407)	—	—	128,937	104,530
法定盈餘儲備轉撥	—	—	—	14,497	—	(14,497)	—
分派*(附註24(e))*	—	—	—	—	—	(10,000)	(10,000)
於2020年3月31日及2020年4月1日的結餘	51,134	40	(25,473)	25,537	—	271,837	323,075
截至2021年3月31日止年度權益變動：							
年內溢利	—	—	—	—	—	160,503	160,503
其他全面收入	—	—	28,589	—	—	(243)	28,346
全面收入總額	—	—	28,589	—	—	160,260	188,849
發行股份*(附註24(b)(i))*	—*	—	—	—	—	—	—*
法定盈餘儲備轉撥	—	—	—	2,419	—	(2,419)	—
分派*(附註24(e))*	—	—	—	—	—	(81,636)	(81,636)
於2021年3月31日的結餘	51,134	40	3,116	27,956	—	348,042	430,288
於2021年4月1日的結餘	51,134	40	3,116	27,956	—	348,042	430,288
截至2022年3月31日止年度權益變動：							
年內溢利	—	—	—	—	—	243,660	243,660
其他全面收入	—	—	13,674	—	—	105	13,779
全面收入總額	—	—	13,674	—	—	243,765	257,439
發行股份*(附註24(b))*	—*	374,400	—	—	—	—	374,400
法定盈餘儲備轉撥	—	—	—	24,608	—	(24,608)	—
重組產生的影響*(附註24(c)(iii))*	(51,134)	(40)	—	—	(262,279)	—	(313,453)
於2022年3月31日的結餘	—*	374,400	16,790	52,564	(262,279)	567,199	748,674

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

	股本	股份溢價	匯兑儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	保留盈利	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*
	(附註24(b))		*(附註24(c)(i))*	*(附註24(c)(ii))*	*(附註24(c)(iii))*		
於2021年4月1日的結餘	51,134	40	3,116	27,956	—	348,042	430,288
截至2021年9月30日止六個月權益變動：(未經審核)							
期內溢利	—	—	—	—	—	115,265	115,265
其他全面收入	—	—	6,057	—	—	—	6,057
全面收入總額	—	—	6,057	—	—	115,265	121,322
法定盈餘儲備轉撥	—	—	—	11,573	—	(11,573)	—
於2021年9月30日的結餘(未經審核)	51,134	40	9,173	39,529	—	451,734	551,610
於2022年4月1日的結餘	—*	374,400	16,790	52,564	(262,279)	567,199	748,674
截至2022年9月30日止六個月權益變動：							
期內溢利	—	—	—	—	—	143,127	143,127
其他全面收入	—	—	(42,104)	—	—	—	(42,104)
全面收入總額	—*	—	(42,104)	—	—	143,127	101,023
法定盈餘儲備轉撥	—	—	—	15,151	—	(15,151)	—
分派*(附註24(e))*		(8,000)				(57,000)	(65,000)
於2022年9月30日的結餘	—*	366,400	(25,314)	67,715	(262,279)	638,175	784,697

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
		2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
經營活動						
經營所得現金	*17(b)*	86,454	285,634	919,503	319,621	50,759
已付所得稅		(84,202)	(105,719)	(436,115)	(42,792)	(191,133)
已退回所得稅		—	—	—	—	80,015
經營活動所得╱(所用)現金淨額		2,252	179,915	483,388	276,829	(60,359)
投資活動						
添置物業、廠房及設備的付款		(784)	(163)	(1,583)	(56)	(709)
添置投資物業的付款		—	(385)	—	—	—
已收利息		7,198	9,235	12,764	5,722	3,507
存放到期日於存放時超過三個月的存款		(100,000)	(125,000)	—	—	—
贖回到期日於存放時超過三個月的存款		190,000	125,000	—	—	—
投資活動所得現金淨額		96,414	8,687	11,181	5,666	2,798
融資活動						
新銀行借貸所得款項	*17(c)*	188,019	6,886	9,661	9,661	—
償還銀行借貸	*17(c)*	(212,818)	(4,000)	(139,569)	(85,016)	(102,236)
已付利息	*17(c)*	(23,232)	(19,467)	(19,062)	(8,558)	(6,062)
應付關連人士賬款增加╱(減少)	*17(c)*	80,667	25,514	(162,487)	103,507	27,334
已付租金的資本部分	*17(c)*	—	—	—	—	(203)
已付租金的利息部分	*17(c)*	—	—	—	—	(51)
收購嘉訊通及Kar Info International的付款	*24(c)(iii)*	—	—	(37,175)	—	—
已抵押存款(增加)╱減少		(50,000)	50,000	(68,731)	—	46,800
已付分派	*24(e)*	(10,000)	(20,000)	—	—	(65,000)

	附註	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
		2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
融資活動(所用)／所得現金淨額		(27,364)	38,933	(417,363)	19,594	(99,418)
現金及現金等價物增加／(減少)		71,302	227,535	77,206	302,089	(156,979)
年／期初現金及現金等價物		148,156	220,635	446,860	446,860	524,099
外幣匯率變動的影響		1,177	(1,310)	33	(30)	2,524
年／期末現金及現金等價物	*17(a)*	220,635	446,860	524,099	748,919	369,644

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務報表附註

(除另有說明外，以人民幣列示)

1 編製及呈列歷史財務資料的基準

嘉創房地產控股有限公司(「**貴公司**」)在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(經修訂)於2020年9月2日註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司的最終控股公司為嘉利國際控股有限公司(「**嘉利國際**」)，嘉利國際於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

貴公司為投資控股公司。 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)主要在東莞、惠州及佛山從事住宅物業的發展及銷售。

於有關期間， 貴集團主要活動透過嘉利國際控股股東控制的若干公司(包括嘉利國際的若干附屬公司)進行。為精簡企業架構以籌備 貴公司股份於聯交所上市， 貴集團進行集團重組(「**重組**」)，詳情載於上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

作為重組的一環， 貴公司收購東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「**嘉訊通**」)及Kar Info International Property Limited(「**Kar Info International**」)，於有關期間該兩間公司曾與嘉利國際共享嘉輝豪庭第三期(「**物業發展項目**」)住宅單位於發展及銷售的控制權，代價為現金淨額合計人民幣37,175,000元(「**收購**」)。於重組前，嘉訊通完成公司分拆(「**公司分拆**」)，即嘉訊通僅保留與物業發展項目有關的資產及負債，而與物業發展項目無關的一切其他業務、資產及負債均轉讓給一間 貴集團外的新實體東莞嘉樂企業發展有限公司(「**東莞嘉樂**」)。就嘉訊通及Kar Info International的財務資料而言，歷史財務資料僅於有關期間源自物業發展項目的一切資產、負債、經營業績及現金流以反映 貴集團於期間主要活動的實質狀況。物業發展項目應佔的交易及結餘已根據特定識別方法計入歷史財務資料。

於2022年3月22日完成重組後， 貴公司已成為 貴集團的控股公司。於重組前後， 貴集團現時旗下公司均由何先生共同控制。該控制權並非過渡性質，因此，控股股東的風險及利益持續存在。因此，重組被視為受共同控制的實體的業務合併。歷史財務資料已使用會計合併，猶如現時組成 貴集團的公司或業務已於有關期間開始時綜合。現時組成 貴集團的公司資產及負債以控股股東認為的歷史賬面值綜合。

貴集團的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團現時旗下公司於有關期間的綜合經營業績，猶如現有集團架構於整個有關期間(或倘現時組成 貴集團的一間公司於2019年4月1日以後註冊成立或成立，則自其註冊成立或成立起的期間，以較短者為準)一直存在。 貴集團於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的綜合財務狀況表已予編製，以呈列 貴集團截至各日期的事務狀況，猶如重組已於有關期間開始時發生，並計及各自的註冊成立或成立日期(倘適用)。

集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未變現收益╱虧損於編製歷史財務資料時均予以悉數抵銷。

截至本報告日期，由於 貴公司自其註冊成立日期以來並無從事任何業務，其註冊成立司法權區的相關規則及法規並無法定核數規定，故並無就 貴公司編製經審核財務報表。

截至本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益(所有該等公司均為私人公司)。

公司名稱	註冊成立／成立日期及地點	已發行及繳足股本	擁有權比例 由貴公司持有	擁有權比例 由一間附屬公司持有	主要活動	附註
Benefit Master Limited	2015年9月8日，英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股	*(i)*
Massive Era Limited	2015年4月1日，英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股	*(i)*
Gold Praiseworthy Limited	2012年6月1日，英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股	*(i)*
創達國際發展有限公司	2017年2月1日，英屬處女群島	1美元	—	100%	休止活動	*(i)*
Kar Info International	2015年4月15日，英屬處女群島	100美元	—	100%	投資控股	*(i)*
雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司	1987年9月29日，香港	100港元的普通股 10,000港元的無投票權遞延股份	—	100%	投資控股	*(ii)*
嘉利房地產管理有限公司	1988年3月11日，香港	10港元的普通股 2港元的無投票權遞延股份	—	100%	休止活動	*(ii)*
嘉盈利企業有限公司	2014年12月4日，香港	10,000港元	—	100%	投資控股	*(ii)*

公司名稱	註冊成立／成立日期及地點	已發行及繳足股本	擁有權比例		主要活動	附註
			由 貴公司持有	由一間附屬公司持有		
嘉鼎發展有限公司....	2012年10月10月，香港	1港元	—	100%	投資控股	*(ii)*
嘉泰裕實業有限公司 .	2014年5月26日，香港	10,000港元	—	100%	投資控股	*(ii)*
嘉創物業發展有限公司	2021年6月9日，香港	1港元	—	100%	投資控股	*(i)*
廣興電腦金屬配件有限公司	1981年12月11日，香港	100港元的普通股 1,250,010港元的無投票權遞延股份	—	100%	持有物業	*(ii)*
金激賞婚慶會展有限公司	2012年8月23日，香港	1港元	—	100%	投資控股	*(ii)*
東莞嘉創房地產開發有限公司	2013年9月17日，中華人民共和國（「**中國**」）	43,700,000美元	—	100%	房地產發展	*(iii), (vii)*
東莞市嘉灝實業有限公司	2016年3月8日，中國	人民幣1,000,000元	—	100%	商業房屋銷售	*(iii), (vii)*
博羅縣嘉盈利房地產開發有限公司.....	2017年1月11日，中國	人民幣78,501,000元	—	100%	房地產發展	*(iv)*、*(vii)*

公司名稱	註冊成立／成立日期及地點	已發行及繳足股本	擁有權比例		主要活動	附註
			由 貴公司持有	由一間附屬公司持有		
東莞萬升貿易有限公司	2017年3月21日，中國	人民幣0元	—	100%	物料貿易	*(iii), (vii)*
東莞嘉輝婚慶會展服務有限公司	2013年8月1日，中國	1,000,000港元	—	100%	投資控股	*(v), (vii)*
東莞市嘉訊通電腦產品有限公司	2000年9月7日，中國	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產發展	*(iii), (vii)*
東莞嘉鼎房地產開發有限公司	2021年5月11日，中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	*(vi)*、*(vii)*
佛山市嘉諾房地產開發有限公司	2021年7月5日，中國	人民幣0元	—	95%	房地產發展	*(vi)*、*(vii)*
東莞嘉澧房地產開發有限公司	2021年7月4日，中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	*(vi)*、*(vii)*

公司名稱	註冊成立／成立日期及地點	已發行及繳足股本	擁有權比例		主要活動	附註
			由 貴公司持有	由一間附屬公司持有		
東莞嘉展房地產開發有限公司	2021年9月30日，中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	*(vi)*、*(vii)*
佛山嘉鎮房地產開發有限公司	2022年3月9日，中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	*(vi)*、*(vii)*
佛山嘉荷房地產開發有限公司	2022年3月11日，中國	人民幣0元	—	100%	房地產發展	*(vi)*、*(vii)*

附註：

(i) 於本報告日期，由於該等實體註冊成立司法權區的相關規則及法規並無法定核數規定，故並無就 該等實體編製經審核財務報表。

(ii) 該等公司截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度的法定財務報表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，由畢馬威會計師事務所審核。

(iii) 該等公司為在中國成立的外商獨資企業。該等公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表根據適用於中國企業的企業會計準則(「**企業會計準則**」)編製，由東莞市勤思會計師事務所審核。

(iv) 該公司為一家在中國成立的外商獨資企業。該公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表根據企業會計準則編製。截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表由惠州康海會計師事務所審核，而 貴公司截至2021年12月31日止年度的法定財務報表則由惠州安眾會計師事務所審核。

(v) 該公司為一家在中國成立的外商獨資企業。該公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表根據企業會計準則編製，由東莞市勤思會計師事務所所審核。

(vi) 該等公司為在中國成立的外商獨資企業，及自成立以來並無運作。該等公司於整個有關期間毋須遵守註冊成立司法權區的相關規則及法規下的法定核數規定。

(vii) 該等實體的正式名稱為中文。該等公司的英文名稱僅供識別用途。

歷史財務資料已按照香港會計師公會頒佈所有適用的香港財務報告準則(此統稱包含所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

2 重大會計政策

香港會計師公會已頒布多項新修訂的香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言， 貴集團已整個有關期間貫徹應用附註2所載的會計政策。貴集團不會採納任何有關期間前尚未生效的新訂會計準則及詮釋。已頒佈但於有關期間尚未生效的新訂會計準則及詮釋已載於附註29。

歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。

以下所列會計政策一貫適用於歷史財務資料所列的所有期間。

追加期間相應財務資料已根據歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

(a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣呈列，並四捨五入調整至最接近的千數。

除下文所載會計政策另有所述者外，編製歷史財務資料時是以歷史成本作為計量基準。

(b) 運用估計及判斷

管理層需要在編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對歷史財務資料有重大影響的判斷，以及估計不明朗因素之主要來源的討論內容，載列於附註3。

(c) 附屬公司

附屬公司是指由 貴集團控制之實體。當 貴集團處於或有權享有來自參與某實體業務之可變回報，並能運用其權力以影響該等回報，則 貴集團對某實體有控制權。在評估 貴集團是否有控制權時，只以實質權利(貴集團及其他方所持有者)為考慮因素。

於附屬公司之投資由取得控制權當日起計入歷史財務資料內，直至控制權結束當日止。集團內公司間之結存、交易及現金流，及集團內公司間之交易所產生之任何未變現盈利，於編製歷史財務資料時予以全面抵銷。集團內公司間之交易所產生之未變現虧損按與相同之方式產生之未變現盈利抵銷，惟只限於未變現虧損並不顯示存在減值之情況。

貴集團於附屬公司之權益變動，若不構成失去控制權，則按權益交易入賬，於綜合權益之控股權益及非控股權益將會被調整，以反映相關權益之變動，但不會調整商譽及確認收益或虧損。

當 貴集團失去附屬公司之控制權，該權益變動則按出售該附屬公司之全部權益入賬，其收益或虧損於損益確認。於失去附屬公司控制權當日，任何仍然持有之前附屬公司權益將會以公平值確認，而該金額將被視為金融資產最初確認之公平值。

共同控制實體下的業務合併

歷史財務資料綜合在共同控制下的業務合併的情況取得的實體或業務的財務業績及財務狀況，視同該等財務業績及財務狀況自其最早呈報日期或該等綜合實體或業務首次受控制方控制當日起(以較短者為準)已綜合計算。

就控股股東而言，綜合實體或業務的資產及負債乃使用現有賬面值進行綜合。在控股股東的權益持續的情況下，則不會就商譽的代價或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合損益表以及綜合損益及其他全面收入表包括各綜合實體或業務自最早呈列日或綜合實體或業務首次受共同控制日(以較短者為準，不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及綜合實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以抵銷。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(g)(ii))。歷史成本包括收購該項目直接應佔之費用。

後續成本只有在很可能為 貴集團帶來與該項目有關之未來經濟利益，而該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。任何取替部分之賬面值將不在確認之列。所有其他維修及保養費用在產生之財政期間內於損益支銷。

因物業、廠房及設備項目報廢或出售而產生之收益或虧損，乃該項目出售收益淨額與賬面值之差額，並於該項目報廢或出售日於損益確認。

物業、廠房及設備項目乃使用直線法按照其估計可用年期撇銷其成本計算折舊如下：

— 裝置及物業裝修	3至5年
— 傢俬及電腦設備	3至5年
— 汽車	5年
— 租賃作自用的物業	租賃期內

資產之可用年期及其剩餘價值(如有)皆每年檢討。

(e) 投資物業

投資物業是根據租賃權益(見附註2(f))擁有或持有的土地和建築物用以賺取租金收益及／或資本增值。其中包括持有的目前未確定未來用途土地及正興建或發展未來用作投資物業的物業。

投資物業以公平值列賬，除非其於報告期末仍處於建設或開發過程，而其公平值在當時無法可靠計量。公平值變動、投資物業報廢或出售而產生之任何收益或虧損於損益表確認。來自投資物業的租金收入按附註2(q)(ii)所述入賬。

(f) 租賃資產

訂立合約時， 貴集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產之用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。在客戶既有權指示已識別資產之用途，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益之情況下，則控制權已轉移。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分， 貴集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分及任何相關之非租賃組成部分作為一項單一之租賃組成部分進行會計處理。

於租賃開始日， 貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下之短期租賃及低價值資產之租賃除外。當 貴集團就一項低價值資產訂立租賃時， 貴集團決定是否以逐項租賃為基準將租賃資本化。與未資本化之租賃相關之租賃付款在租賃期內有系統地確認為費用。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款之現值進行初始確認，並使用該項租賃之內含利率折現；或如果內含利率無法輕易釐定，則使用相關之增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息支出則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率之可變租賃付款並不包含於租賃負債之計量中，並因此於其產生之會計期間自損益扣除。

租賃資本化時已確認之使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債之初始金額加上任何於開始日或之前作出之租賃付款，以及產生之任何初始直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點之成本估算折現至其現值，減去已收到之任何租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(d)及2(g)(ii))。

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或 貴集團就餘值擔保下預計應付之金額估計發生變化；或由於重新評估 貴集團是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減記至零，則計入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「**租賃修訂**」),且未作為單獨的租賃入賬時,則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況,租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期,使用經修訂的貼現率在修訂生效日重新計量。

貴集團於綜合財務狀況表中之「物業、廠房及設備」項目列示不符合投資物業定義之使用權資產,並單獨列示租賃負債。長期租賃負債的即期部分確定為應在報告期後十二個月內到期結清的合約付款金額的現值。

(ii) 作為出租人

當 貴集團為出租人時,其於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產之所有權之絕大部分所有風險及回報轉移至承租人,則將有關租賃分類為融資租賃。倘不屬於該情況,則租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃組成部分, 貴集團根據相對獨立售價基準將合約中之代價分配予各組成部分。經營租賃之租金收入根據附註2(q)(ii)確認。

(g) 信貸虧損及資產之減值

(i) 金融工具之信貸虧損

貴集團就按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及銀行存款、應收關連公司賬款、已抵押按金以及預付款項、按金及其他應收賬款)的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)確認虧損撥備。

按公平值計量之金融資產無須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計之信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予 貴集團之現金流量及 貴集團預期收取之現金流量之間之差額)之現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

— 固定利率金融資產及其他應收賬款：初始確認釐定時之實際利率或其近似值；

— 浮動利率金融資產：當前實際利率。

於估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為 貴集團承受信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時， 貴集團考慮合理及有理據而毋須付出不必要之成本或努力獲得之資料，包括過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

— 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；及

— 整個存續期之預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式之項目在預期年限內所有可能發生之違約事件而導致之虧損。

貿易應收賬款之虧損撥備及合約資產一般乃按等同於整個存續期之預期信貸虧損之金額計量。該等金融資產之預期信貸虧損是利用基於 貴集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人個別因素及對當前及預測整體經濟狀況之評估進行調整。

對於所有其他金融工具， 貴集團確認相當於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具之信貸風險顯著增加，在這種情況下，虧損撥備計量等於整個存續期之預期信貸虧損之金額。

信貸風險大幅上升

評估金融工具之信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時， 貴集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估之金融工具發生違約之風險。作出該重新評估時， 貴集團認為，當(i)借款人不大可能在 貴集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動之情況下

向 貴集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則為發生違約事件。 貴集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及於無需付出不必要之成本或努力下即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

— 未能按合約到期日期支付本金或利息；

— 金融工具外部或內部信貸測評之實際或預期顯著惡化(如有)；

— 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及

— 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期變動對債務人履行其對 貴集團責任之能力有重大不利影響。

取決於金融工具之性質，信貸風險大幅上升之評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同之信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。 貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

利息收入之計算基準

根據附註2(q)(iii)確認之利息收入基於金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，於此等情況下，利息收入按金融資產之已攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

— 債務人出現重大財務困難；

— 違反合約，例如不履行或逾期事項；

— 債務人很有可能破產或進行其他財務重組；或

— 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生負面影響；或

— 發行人因財務困難使活躍證券市場消失。

撇銷政策

倘日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產之賬面總值。該情況通常出現在 貴集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量之收入來源來償還應撇銷之金額。

隨後收回先前已撇銷之資產於收回期間在損益內確認為減值回撥。

(ii) 其他資產之減值

內部及外來資料來源於每個報告期末進行檢討，以辨識物業、廠房及設備是否有可能減值之跡象(包括使用權資產(以重新估值的金額記賬的物業除外))，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能已經減少。

若有任何跡象顯示上述情況，則需估計該資產之可收回價值。

— *可收回價值之計算方法*

資產之可收回價值為其公平值減去銷售成本及使用價值之間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流將按除税前貼現率計算貼現現值，以反映市場目前對金錢之時間值及該資產之特定風險之評估。倘某項資產所產生之現金流並非大致上獨立於其他資產之現金流，則按獨立產生現金流之最小一組資產組合(即一個現金生產單位)釐定可收回之價值。

— *減值虧損之確認*

倘資產或其所屬現金生產單位之賬面值超逾其可收回價值，則於損益確認其減值虧損。為現金生產單位而確認之減值虧損，將首先按比例分配減少單位(或一組單位)內資產之賬面值，但資產之賬面值將不可減至低於其減去出售成本後之個別公平值(如能計量)或使用值(如能確定)。

— *減值虧損之回撥*

倘據以釐定可收回價值之估計基準出現有利之變化，則減值虧損會被回撥。

減值虧損之回撥額不會超過假設該資產往年從來沒有確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之回撥將於確認回撥之年度內計入損益。

(h) 存貨及合約成本

存貨指於正常經營過程中為出售而持有的資產，為出售而於生產過程中持有的資產，或在生產過程中以材料或供應品形式消耗的資產。

以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬之存貨如下：

(i) 物業發展

— *持作發展以供出售的租賃土地*

持作發展以供出售的租賃土地成本指收購成本及應付有關政府機關的地價(如有)。可變現淨值按估計售價減估計完成成本及出售物業產生的成本釐定。

— *待售發展中物業*

待售發展中物業之成本包括已明確識別之成本，包括土地租賃權益的收購成本、發展、材料及供應品、工資累加成本及其他直接開支、適當比例之間接費用及資本化借貸成本(見附註2(s))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

— *待售已竣工物業*

待售已竣工物業之成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達至現狀所產生之其他成本。

就 貴集團開發由多個單位組成並單獨出售之已竣工物業而言，每個單位的成本乃按每平方米基準將該開發項目的總開發成本分攤至每個單位，除非其他基準更能代表指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。

存貨按可變現淨值撇減之金額及所有存貨虧損會於撇減或虧損發生期間確認為支出。回撥金額之任何存貨撇減會於回撥發生期間所確認之存貨支出扣減。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(h)(i))或物業、廠房及設備(見附註2(d))。

取得合約之增量成本為 貴集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生之成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收益之成本將在未來報告期間內確認，而成本預期可收回，則取得合約之增量成本於產生時會撥充資本。取得合約之其他成本在產生時支銷。

倘履行合約之成本與現有合約或特定可識別預期合約直接相關；產生或增強將來用於提供商品或服務之資源；預計將被收回，則將其資本化。與現有合約或特定可識別預期合約直接相關之成本可能包括直接人工，直接材料，成本分配，明確向客戶收取之成本以及僅因 貴集團訂立合約而產生之其他成本(如向分包商付款)。履行合約之其他成本(未作為存貨、物業、廠房和設備或無形資產資本化)在產生時計入費用。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產賬面值超過(i) 貴集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取之代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關之任何成本之淨額時，確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收入時從損益內扣除。收入確認之會計政策載於附註2(q)。

(i) 其他應收賬款

應收賬款於 貴集團擁有無條件權利可收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價之權利為無條件。倘收益已於 貴集團有權無條件收取代價之前已確認，則該金額呈列為合約資產。

不包含重大融資成分的應收賬款按交易價格進行初始計量。包含重大融資成分的應收賬款及其他應收賬款初始按公平值加交易成本計量。所有應收賬款其後使用實際利率法及包括信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註2(g)(i))。

(j) 合約負債

倘客戶於 貴集團確認相關收入前支付不予退還的代價,即確認合約負債(見附註2(q))。倘 貴集團擁有無條件權利可於 貴集團確認相關收入之前收取不予退還的代價,亦將確認合約負債。在此情況下,亦將確認相應之應收賬款(見附註2(i))。

倘合約包括重大融資部分,則合約結餘包括按實際利率法計算之應計利息(見附註2(q))。

(k) 帶息借貸

帶息借貸最初按公平值減交易成本計量,初始確認後則按攤銷成本以實際利率法列賬。利息開支按 貴集團之會計政策確認為借貸成本(見附註2(s))。

(l) 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款指於日常業務過程中從供應商購買貨品或服務而應支付之義務。

貿易及其他應付賬款最初按公平值確認,其後按攤銷成本列賬,除非貼現影響輕微,於此情況下則按成本列賬。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金,以及流動性極高之短期投資,而此等投資可即時轉換為已知數額之現金,所須承受輕微價值變動風險及於購入後三個月內到期。

就編製綜合現金流量表而言，需按通知即時償還之銀行透支視為 貴集團現金管理之一組成部分，因此被包括於現金及現金等價物。現金及現金等價物之預期信貸虧損按附註2(g)(i)之政策評估。

(n) 僱員福利

(i) 僱員享有假期之權利

僱員享有之年假及長期服務休假於僱員應享有時確認。截至報告期末止為僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假估計其負債作出撥備。僱員享有之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休金責任

貴集團公司實行定額供款計劃，於該計劃下 貴集團以強制、合約或自願基準作出定額供款予一獨立實體。倘基金並無持有足夠資產向所有僱員就當期及以往期間之僱員服務支付福利， 貴集團並無法律或推定責任作出進一步供款。供款將會於到期支付時確認為僱員福利開支，且不會全數歸屬供款前離開計劃之僱員所放棄之供款扣減。預付供款按照現金退還或扣減未來付款時確認為資產。

(iii) 退休計劃 — 長期服務金

當僱員在符合香港僱傭條例的若干情況下終止僱傭關係或退休時， 貴集團有關向其僱員支付長期服務金的責任淨額為僱員於本期間及過往期間提供服務所賺取的日後利益金額。

責任利用預計單位進賬法計算，貼現至其現值並扣減根據 貴集團退休計劃所享有 貴集團累計供款的應佔金額。貼現率為到期日與相關負債相若的優質企業債券於報告期結束時的息率。精算損益計入或扣除自即期綜合損益及其他全面收入表。

(iv) 其他補償

當 貴集團有合約責任，或依據過往做法產生推定責任及由僱員提供相關服務，董事及僱員之其他補償則記錄為負債及於損益支銷。

(o) 所得稅

本年度／期間所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項和遞延稅項資產及負債之變動於損益確認，但倘與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，則有關之稅項分別於其他全面收入或直接於權益確認。

本年度／期間稅項乃按報告期末已頒佈或基本上已頒佈之稅率計算應課稅收入之預期應付稅項，及就以往年度之應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅與應課稅的暫時差異產生，即資產及負債就財務匯報目的之賬面值與其計稅基礎的差異。遞延稅項之資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除初始確認的資產及負債產生的差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時性差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差異倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

倘投資物業按照附註2(e)所載的會計政策以公平值列賬，則所確認的遞延稅項金額會利用按報告日期的賬面值列賬的資產出售時適用的稅率計量，除非該項物業可予折

舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益(而非銷售)的業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，確認的遞延税項金額是按照資產及負債賬面值的預期變現或償還方式計量，使用於報告期末已頒佈或基本上已頒佈的税率。遞延税項資產及負債並無貼現。

有關確認遞延税項資產及負債之有限度特殊情況，是指由不可作扣税用途之商譽所產生之暫時性差額，以及對不會影響會計或應課税溢利之資產或負債所作之最初確認(但有關之資產及負債必須不屬於業務合併部分之一)及有關投資附屬公司之暫時性差額，並就應課税差異而言， 貴集團可操控回撥之時機，及預期於可見之將來該等差異將可能不會回撥；或就可扣減差異而言，除非預期該等差異將於未來回撥。

遞延税項資產之賬面值於每個報告期末進行檢討，倘預計不再可能獲得足夠應課税溢利用以抵銷有關税務利益，則遞延税項資產會相應減少。倘可能有足夠應課税溢利，則任何減少金額將予以撥回。

因派息引致之額外所得税於確認有關股息之派付負債時予以確認。

本期税項結餘、遞延税項結餘與兩者之變動分開列報，不會互相抵銷。在 貴集團擁有合法權下可以本期税項資產抵銷本期税項負債，同時並需符合下列額外條件，方會以本期税項資產抵銷本期税項負債，及以遞延税項資產抵銷遞延税項負債：

— 就本期税項資產及負債而言， 貴集團擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債；或

— 就遞延税項資產及負債而言，倘與同一税務機關對以下其中一種情況所徵收之所得税有關：

  — 同一課税實體；或

— 不同課稅實體，其日後在預期可抵償或可收回相當數額之遞延稅項負債或資產之各期間內，計劃以淨額變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或變現資產並即時抵償負債。

(p) 撥備及或然負債

當　貴集團因過去之事件需承擔法律或推定責任，且可能需要以能可靠估計之經濟利益來抵償此等責任時，便會確認撥備。倘金錢之時間值重大，則會按預期抵償有關責任所需支付之費用現值將撥備列賬。

倘不可能需要付出經濟利益，或不能可靠估計有關之金額，除非需支付經濟利益之可能性非常低，否則有關之責任會被視作或然負債披露。如潛在責任需視乎會否發生一項或多項未來事件時才能確定存在與否，除非需支付經濟利益之可能性非常低，否則該責任亦會被視作或然負債披露。

倘結算撥備所需之部分或全部開支預期可由另一方償付，則實質上確定的任何預期補償均確認為單獨資產。償付的確認金額以撥備的賬面金額為限。

(q) 收益及其他收入

於　貴集團日常業務過程中，出售貨品或其他人使用　貴集團之租賃資產所產生之收入分類均為收入。

當產品之控制權轉移給客戶，或租賃者擁有使用該資產的權利時，按照　貴集團預期有權獲得之承諾代價金額確認收益，不包括代表第三方收取之金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

倘合約中包含之融資成分為　貴集團提供重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算之合約負債所產生之利息開支。　貴集團利用香港財務報告準則第15號第63段之實際權宜之計，倘融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成分之任何影響調整代價。

有關 貴集團收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 物業銷售

集團在正常業務過程中銷售物業所產生之收益，在客戶接受該物業，或根據合同被視為已接受時確認，以較早者為準，亦是當客戶有能力指使物業用途並獲得該物業之絕大部分所有剩餘利益之某個時間點。在確認收益當日前就出售物業收取之訂金和分期付款，則呈列於綜合財務狀況表之合同負債內(見附註2(j))。

如收取自客戶的任何預付款項被視為向集團提供重大融資利益，則應計利息費用以反映 貴集團由付款日至物業交付日期期間金錢時間值的調整。該應計利息費用增加興建期間的合同負債金額，及因此增加當已完工物業之控制權轉移予客戶時確認之收益。除非符合香港會計準則第23號，借貸成本撥作資產成本(見附註2(s))，否則利息按應計費用支銷。

(ii) 租金收入

租金收入按租約期涉及之期間平均攤分並於損益確認，倘有其他基準更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。

(iii) 利息收入

利息收入以資產之實際利率法，按照將金融資產之預計使用年限內之估計未來現金收入與金融資產之賬面總值準確折現之利率計算確認。就信貸出現減值之金融資產而言，實際利率用於該資產之攤銷成本(即賬面總值減去虧損撥備)(見附註2(g)(i))。

(r) 外幣換算

(i) 功能及列報貨幣

貴集團各個實體之歷史財務資料所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣計量(「**功能貨幣**」)。歷史財務資料以人民幣呈報，人民幣為 貴公司之列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

本年度內以外幣結算之交易按交易日之匯率換算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債則按報告期末之匯率換算。匯兑收益及虧損於損益確認。

以歷史成本計量之非貨幣性外幣資產及負債按交易日之外幣匯率兑換。交易日為 貴集團初步確認該等非貨幣資產或負債之日期。以公平值列賬之外匯非貨幣資產及負債乃以計量公平值日期之外幣匯率兑換。

非以人民幣為功能貨幣之業務之業績乃按與交易日通行之外匯匯率相若之匯率換算為人民幣，財務狀況表項目則按報告期末之匯率換算為人民幣，而所產生之匯兑差異於其他全面收入確認，並另於權益之匯兑儲備中累計。

(s) 借貸成本

直接因收購、興建或生產一項須花一段很長時間始能投入擬定用途或出售之資產之借貸成本會被資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本乃於產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本於當資產開支產生、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或出售所必需之準備工作進行期間開始資本化。當絕大部分合資格資產投入擬定用途或出售所必需之準備工作中斷或完成，借貸成本則暫停或停止資本化。

(t) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與 貴集團有關連：

(i) 擁有 貴集團之控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團有重大影響；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則一實體與 貴集團有關連：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。

(ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。

(iv) 一實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。

(v) 該實體為 貴集團或為 貴集團有關連之實體之僱員而設之退休福利計劃。

(vi) 實體受於(a)所識別之人士控制或受共同控制。

(vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

(viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為 貴集團或 貴集團之母公司提供主要管理人員服務。

該人士之家庭近親成員是指在與實體往來之過程中，預期可影響該人士或受其影響之家庭成員。

(u) 分部報告

營運分部及歷史財務資料中報告的各分部項目之金額，均見於定期向 貴集團最高行政管理人員匯報之財務資料以對 貴集團內不同部門及地區作出資源分配及評估其表現。

貴集團按整體管理其業務，因為物業發展是唯一報告分部。歷史財務資料的呈列方式與就資源分配及表現評估向 貴集團高級行政管理層呈報資料的方式一致。

3 會計判斷及估計

估計及判斷根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件之合理預測)被持續進行評估。

貴集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計可能與其實際結果不同。很大機會導致未來年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

誠如附註8(a)所述，土地增值稅是對 貴集團開發用作銷售的物業按土地增值的30%至60%累進稅率徵收，根據適用法規，土地增值稅是根據物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括土地使用權的租賃費、借貸成本及相關物業開發支出)計算得出。鑑於地方稅務局對土地增值稅計算基礎的詮釋存在不確定性，以及土地價值的實際增值可能與原來估計不同，實際結果可能高於或低於報告期末的估計。任何估計的增加或減少都會影響到確認為利潤或虧損的金額。

(b) 確認遞延稅項資產

與結轉稅項虧損及其他可扣減暫時性差額有關的遞延稅項資產按預期變現或結算資產賬面值的方式，並使用於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率確認和計量。在確定遞延稅項資產賬面值時會對預期應課稅溢利進行估計，當中涉及與 貴集團營運環境有關的多項假設，需要董事作出重大判斷。該等假設和判斷的任何改變都會影響將予確認遞延稅項資產的賬面值。

(c) 投資物業的估價

誠如附註13所述，投資物業是根據獨立專業測量師事務所進行的估值按公平值列賬。

在釐定投資物業的公平值時，估價師使用直接比較法及重置成本法，其中涉及若干估算，包括對其可比較交易的時間、地點及其他因素的調整因素。在依賴估值報告時，管理層已經作出判斷，並信納估值方法反映當前市場狀況。

4 收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
根據香港財務報告準則第15號					
於某個時間點確認：					
物業銷售	481,778	590,803	775,555	359,868	473,010

貴集團的主要活動為在東莞、惠州及佛山的物業銷售及發展。

收入主要指物業銷售收入及物業租金總額，已扣除銷售相關稅項及所給予折扣。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日， 貴集團現有合約項下剩餘履約義務所分配的交易價格金額合計分別為人民幣604,509,000元、人民幣811,357,000元、人民幣742,342,000元及人民幣298,939,000。該等金額指預期於未來確認來自開發中物業的未落成銷售合約的收入。 貴集團將於未來物業獲客戶接納或根據合約被視為已接納(以較早者為準)時確認預期收入。

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2021年及2022年9月30日止六個月， 貴集團的客戶基礎分散，並無單一客戶的交易佔 貴集團收入超過10%。

5 分部報告

經營分部乃根據 貴集團最高行政管理層定期審閱分配予分部資源及評估其業績的內部報告確認。 貴集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並評估 貴集團的業務(而非透過單條業務線或地理區域)。因此， 貴集團僅擁有一個經營分部，因此並無提供任何分部資料。

貴集團主要於中國內地營運，因此並無提供任何地理資料。

6 其他收入／收益淨額

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
租金收入	1,490	1,376	1,404	708	756
投資物業估值收益／(虧損)淨額 *(附註13)*	80	(235)	900	90	490
匯兑收益／(虧損)淨額	798	(93)	24	22	14
其他	—	105	219	—	428
	2,368	1,153	2,547	820	1,688

7 除税前溢利

除税前溢利已扣除／(計入)以下項目：

(a) 財務成本／(收入)，淨額

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
財務成本					
—按攤銷成本計量之金融負債利息開支	32,890	23,197	24,436	13,567	5,828
—於租賃負債的利息開支	—	—	18	—	51
減：待售發展中物業利息開支資本化*(附註)*	(21,869)	(22,883)	(20,436)	(12,626)	(3,694)
	11,021	314	4,018	941	2,185
財務收入					
—按攤銷成本計量之金融資產利息收入	(7,198)	(9,235)	(12,764)	(5,722)	(3,507)
財務成本／(收入)，淨額	3,823	(8,921)	(8,746)	(4,781)	(1,322)

附註：

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2021年及2022年9月30日止六個月，借貸成本分別以加權平均年利率5.14%、4.23%及4.14%、4.08%及5.25%被資本化。

(b) 員工成本

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪酬及工資	14,006	18,212	16,896	8,146	8,077
界定供款退休計劃之供款	540	427	736	377	373
減：待售發展中物業員工成本資本化	(6,645)	(7,213)	(7,518)	(3,461)	(2,045)
	7,901	11,426	10,114	5,062	6,405

在中國內地經營的附屬公司參加由中國直轄市及省級政府機關組織的界定退休福利計劃(「**該等計劃**」),在中國內地經營的附屬公司須按不同地方政府機關規定的特定費率繳納養老金。地方政府主管機關負責支付該等計劃所涵蓋的退休僱員的退休金義務。

貴集團亦根據香港《強制性公積金計劃條例》為受《香港僱傭條例》司法權區管轄的僱員推行強制性公積金計劃(「**強積金計劃**」)。強積金計劃是由獨立受託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃,僱主及其僱員均須按僱員有關入息的5%向計劃供款,每月有關入息上限為30,000港元。計劃的供款即時歸屬。

除上文所述供款外, 貴集團並無退休金福利付款方面的其他重大責任。

(c) 其他項目

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	**2021年**	**2022年**	**2021年**	**2022年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
與投資物業有關的支出	367	421	474	230	288
與短期租賃有關的開支	819	—	—	—	—
自有物業、廠房及設備折舊 *(附註12)*	1,003	952	692	400	409
租賃作自用的物業折舊*(附註12)*	—	—	76	—	228
核數師酬金	165	318	342	192	132
已售物業成本*(附註14(a))*	132,756	161,477	188,554	88,717	118,577
上市開支	—	7,038	8,233	30	3,387

8 於綜合損益表中所得稅

(a) 於綜合損益表中稅項指：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
本期稅項					
中國內地稅項					
— 企業所得稅(「**企業所得稅**」)撥備	81,745	98,400	145,459	67,796	88,769
— 撥回企業所得稅*(附註v)*	—	—	—	—	(96,294)
	81,745	98,400	145,459	67,796	(7,525)
— 土地增值稅(「**土地增值稅**」)撥備	135,002	168,257	222,099	104,288	129,983
遞延稅項					
暫時性差額產生及撥回*(附註21(b))*	(31,370)	(37,176)	(53,057)	(24,657)	65,528
所得稅開支總額	185,377	229,481	314,501	147,427	187,986

(i) 企業所得稅

企業所得稅撥備乃根據在中國內地營運的附屬公司有關期間的估計應課稅收入按25%計算。

(ii) 土地增值稅

土地增值稅乃就出售 貴集團發展的物業時，按其土地的升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用的規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及相關物業發展支出)計算。

(iii) 香港利得稅

在香港註冊成立並營運的附屬公司已按年度估計應課稅溢利的16.5%計算香港利得稅。由於在香港註冊成立並營運的附屬公司於有關期間並無任何應課稅溢利，故並無有關期間的香港利得稅撥備。

(iv) 根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規， 貴集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

(v) 嘉訊通的土地增值稅結付清償一事已於截至2022年9月30日止六個月期間完成。有關就企業所得稅目的之扣減土地增值稅的退回稅項已經收到。因此，已經運用累計土地增值稅產生的遞延稅項資產人民幣96,294,000元，並於截至2022年9月30日止六個月期間相應撥回同等金額的企業所得稅撥備。此方面對綜合損益表並無淨影響。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	**2021年**	**2022年**	**2021年**	**2022年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
除稅前溢利	314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
減：土地增值稅	(135,002)	(168,257)	(222,099)	(104,288)	(129,983)
除稅前溢利減土地增值稅	179,312	221,727	336,062	158,404	201,130
名義稅項，按相關稅項司法權區適用的所得稅稅率計算	45,734	56,915	85,306	39,966	50,931
無須課稅的收入	(264)	(227)	(238)	(117)	(123)
不可扣稅的支出	4,905	4,536	7,334	3,290	3,264
其他	—	—	—	—	3,931
企業所得稅，扣除遞延稅收影響	50,375	61,224	92,402	43,139	58,003
土地增值稅	135,002	168,257	222,099	104,288	129,983
所得稅開支	185,377	229,481	314,501	147,427	187,986

9 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

		截至2020年3月31日止年度				
					僱主的退休金	
		袍金	薪金	酌情花紅	計劃供款	總計
	附註	*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						
何偉汗	*(iii)*	—	—	—	—	—
何文忠	*(iii)*	—	829	197	16	1,042
姚月鳳	*(iii)*	—	—	—	—	—
祝年化	*(iii)*	—	352	160	8	520
		—	1,181	357	24	1,562

		截至2021年3月31日止年度				
					僱主的退休金	
		袍金	薪金	酌情花紅	計劃供款	總計
	附註	*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						
何偉汗	*(iii)*	—	361	568	9	938
何文忠	*(iii)*	—	817	208	16	1,041
姚月鳳	*(iii)*	—	323	265	9	597
祝年化	*(iii)*	—	380	200	7	587
		—	1,881	1,241	41	3,163

		截至2022年3月31日止年度				
					僱主的退休金	
		袍金	薪金	酌情花紅	計劃供款	總計
	附註	*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						
何偉汗	*(iii)*	—	700	802	15	1,517
何文忠	*(iii)*	—	784	201	15	1,000
姚月鳳	*(iii)*	—	534	261	15	810
祝年化	*(iii)*	—	394	234	16	644
		—	2,412	1,498	61	3,971

		截至2021年9月30日止六個月(未經審核)				
					僱主的退休金	
		袍金	薪金	酌情花紅	計劃供款	總計
	附註	*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						
何偉汗	*(iii)*	—	353	—	8	361
何文忠	*(iii)*	—	394	—	8	402
姚月鳳	*(iii)*	—	268	—	8	276
祝年化	*(iii)*	—	191	—	8	199
		—	1,206	—	32	1,238

		截至2022年9月30日止六個月				
					僱主的退休金	
		袍金	薪金	酌情花紅	計劃供款	總計
	附註	*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						
何偉汗	*(iii)*	—	374	—	8	382
何文忠	*(iii)*	—	411	—	8	419
姚月鳳	*(iii)*	—	279	—	8	287
祝年化	*(iii)*	—	212	—	8	220
		—	1,276	—	32	1,308

附註：

(i) 貴公司董事於下列日期獲委任。

	獲委任日期
執行董事	
何偉汗	2020年9月2日
何文忠	2020年9月2日
姚月鳳	2022年3月8日
祝年化	2022年3月8日
非執行董事	
何焯輝	2022年3月8日
獨立非執行董事	
何麗康	2023年2月21日
羅容芳	2023年2月21日
蔡瑋軒	2023年2月21日

(ii) 於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。貴集團並無向任何董事支付酬金作為加入或於加入 貴集團時的獎勵，或作為離任的賠償。

(iii) 若干董事於有關期間就彼等為嘉利國際及其附屬公司包括 貴集團提供服務從嘉利國際及／或其附屬公司(包括 貴集團)收取酬金。已支付的款項未有特別分配到提供予 貴集團及嘉利國際其他附屬公司的服務，原因是並無安排向 貴集團作出該等開支的回撥，兼且就董事向集團提供的服務進行追溯性分配並不實際。

10 最高薪酬人士

截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2021年及2022年9月30日止六個月，五名最高薪酬人士包括的董事及非董事人數如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
董事	2	3	4	3	4
非董事	3	2	1	2	1

五名最高薪酬人士包括的非董事的薪酬總額如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
薪金及其他薪酬	1,034	1,450	1,172	767	636
退休福利計劃供款	20	16	15	12	8
	1,054	1,466	1,187	779	644

該等最高薪人士的薪酬介乎以下範圍：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
零港元至1,000,000港元	3	2	—	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	1	—	—

11 每股溢利

由於重組及 貴集團於有關期間的業績乃按附註1所披露的基準編製，因此於本報告收錄每股溢利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

12 物業、廠房及設備

	傢俬、工具及電腦設備	汽車	固定裝置及物業裝修	租賃作自用的物業	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*
成本：					
於2019年4月1日	1,795	1,505	279	—	3,579
添置	62	670	9	—	741
匯兑調整	—	65	—	—	65
於2020年3月31日及2020年4月1日	1,857	2,240	288	—	4,385
添置	179	—	27	—	206
匯兑調整	—	(94)	—	—	(94)
於2021年3月31日及2021年4月1日	2,036	2,146	315	—	4,497
添置	114	1,460	9	2,355	3,938
匯兑調整	—	(53)	—	—	(53)
於2022年3月31日及2022年4月1日	2,150	3,553	324	2,355	8,382
添置	593	—	116	—	709
匯兑調整	—	147	—	—	147
於2022年9月30日	2,743	3,700	440	2,355	9,238
累計折舊：					
於2019年4月1日	582	763	80	—	1,425
年內扣除	587	369	47	—	1,003
匯兑調整	—	23	—	—	23
於2020年3月31日及2020年4月1日	1,169	1,155	127	—	2,451
年內扣除	525	377	50	—	952
匯兑調整	—	(40)	—	—	(40)
於2021年3月31日及2021年4月1日	1,694	1,492	177	—	3,363
年內扣除	268	372	52	76	768
匯兑調整	—	(33)	—	—	(33)
於2022年3月31日及2022年4月1日	1,962	1,831	229	76	4,098
期內扣除	102	277	30	228	637
匯兑調整	—	116	—	—	116
於2022年9月30日	2,064	2,224	259	304	4,851
賬面淨值：					
於2020年3月31日	688	1,085	161	—	1,934
於2021年3月31日	342	654	138	—	1,134
於2022年3月31日	188	1,722	95	2,279	4,284
於2022年9月30日	679	1,476	181	2,051	4,387

(a) 使用權資產

按相關資產分類的使用權資產賬面淨值分析如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃作自用的物業，				
按折舊成本列賬	—	—	2,279	2,051

於損益確認的與租賃相關的開支項目分析如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
租賃作自用的物業的					
折舊支出	—	—	76	—	228
租賃負債利息	—	—	18	—	51
有關短期租賃的開支	819	—	—	—	—

於截至2022年3月31日止年度， 貴集團已以承租人身分就用於銷售展覽的中國物業單位訂立租賃合約。租賃初步為期五年。租賃不包括租賃付款變動、續租選擇權或在租賃期結束時購買物業的選擇權。

13 投資物業

	人民幣千元
於2019年3月31日及2019年4月1日	76,170
公平值調整	80
於2020年3月31日及2020年4月1日	76,250
添置	385
公平值調整	(235)
於2021年3月31日及2021年4月1日	76,400
公平值調整	900
於2022年3月31日及2022年4月1日	77,300
公平值調整	490
於2022年9月30日	77,790

投資物業位於中國，按介乎50年的租期持有，於2046年10月屆滿。

物業公平值計量

(a) 公平值層級

根據香港財務報告準則第13號「*公平值計量*」，投資物業公平值分類為公平值層級的第三層。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，第一層與第二層工具之間並無任何轉撥，亦無自第三層工具轉入或轉出。

貴集團於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的投資物業的估值由獨立測量行戴德梁行有限公司進行，該公司內有員工為香港測量師學會的資深會員，對被估值的物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於報告日期進行估值時， 貴集團的財務總監已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

投資物業的公平值調整在綜合損益表的「其他收入／收益淨額」項目中確認。

(b) 不可觀察之數據概述如下：

	估值技術	不可觀察之數據	輸入因素
投資物業，工業用地 —中國內地	直接比較法	每平方米價格，採用市場直接可比價格，並考慮到交易時間、地理位置及其他個別因素	2020年3月31日： 每平方米人民幣1,138元 2021年3月31日： 每平方米人民幣1,165元 2022年3月31日： 每平方米人民幣1,180元 2022年9月30日： 每平方米人民幣1,189元
投資物業，工業樓宇 —中國內地	經折舊替代成本法	替代成本 —樓宇	2020年3月31日： 每平方米人民幣888元 2021年3月31日： 每平方米人民幣879元 2022年3月31日： 每平方米人民幣889元 2022年9月30日： 每平方米人民幣894元

就採用直接比較法的投資物業中的工業用地而言，其公平值以近期同類土地的市場交易價格為基礎，並根據 貴集團土地的條件及位置進行調整。此估值方法最重要的輸入為每平方米價格，並考慮到交易時間、地理位置及其他個別因素，如土地位置。公平值計量與土地每平方米價格呈正相關。

就採用經折舊替代成本法的投資物業中的工業樓宇而言，其公平值根據樓宇及其他地盤工程的估計新重置成本釐定，然後按樓齡、狀況及功能性陳舊程度作出調整，並計及地盤平整成本及該等物業的公用設施接駁費用。公平值計量與樓宇重置成本呈正相關。

14 存貨及其他合約成本

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
待售發展中物業	606,868	861,855	149,650	—
持有的待售已竣工物業	179,405	88,844	876,738	913,041
	786,273	950,699	1,026,388	913,041
其他合約成本	298	2,860	3,497	1,358
	786,571	953,559	1,029,885	914,399

(a) 已確認為開支及已包括於損益內的存貨金額分析如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
已售物業的賬面值	132,756	161,477	188,554	88,717	118,577

(b) 於2020年及2021年3月31日， 貴集團的若干存貨已用作銀行借貸的抵押(於附註18所披露)。

(c) 待售物業發展土地的賬面值分析如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
在中國				
— 少於50年	100,413	100,307	86,048	78,175
— 多於50年	22,910	7,818	5,491	5,074
	123,323	108,125	91,539	83,249

(d) 合約成本

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日資本化的合約成本與支付予物業代理的增量銷售佣金有關，其銷售活動導致客戶就 貴集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣協議。合約成本於確認相關物業銷售收入期間在損益表中確認為「銷售開支」的一部分。於有關期間，概無就資本化成本的期初結餘於損益或減值確認資本化成本。

資本化合約成本金額分別為人民幣零元、人民幣536,000元、人民幣3,452,000元及人民幣4,286,000元，分別於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月的損益中確認。

貴集團應用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法，倘 貴集團原應確認的資產攤銷期間於訂立合約日期的相同報告期內，則於產生時將取得有關銷售已竣工物業及服務的合約的增量成本確認為開支。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，預期將於一年後收回的資本化合約成本金額分別為人民幣298,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

15 預付款項、按金及其他應收賬款

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付款項	34,520	49,103	54,127	18,168
按金	364	327	31,876	78,466
其他應收賬款	4,318	2,903	596	834
	39,202	52,333	86,599	97,468
分別為：				
非流動部分	43	—	—	—
流動部分	39,159	52,333	86,599	97,468
	39,202	52,333	86,599	97,468

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，除獲取物業、廠房及設備的按金人民幣43,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元，以及人民幣32,409,000元、人民幣7,708,000元、人民幣零元及人民幣零元的中國增值稅預付款項外，所有預付款項、按金及其他應收賬款預期在一年內收回或確認為開支。

於2022年3月31日及2022年9月30日的按金結餘包括就位於中國佛山市的土地招標於相關期間支付的按金及分期付款人民幣31,060,000元及人民幣46,570,000元。 貴集團已於2022年4月1日以代價人民幣155,260,000元成功中標。

有關該土地詳情，請參閱上市文件「業務」一節下「我們的發展項目說明 — 佛山市」一段。

16 已抵押存款

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行融資的已抵押存款	50,000	—	68,731	21,931

貴集團有抵押作為 貴集團銀行融資的擔保的存款，相關詳情載於附註18。

存放於中國內地銀行的已抵押存款匯款須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及法規。

17 現金及銀行存款

(a) 現金及銀行存款包括：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
受限制存款*(附註(i))*	30,400	233,716	323,545	9,883
銀行存款及手頭現金	190,235	213,144	185,920	279,761
存放三個月內到期的銀行存款	—	—	14,634	80,000
	220,635	446,860	524,099	369,644

附註：

(i) 根據相關政府規定， 貴集團的若干物業開發附屬公司須就有關物業建設項目向指定銀行開設若干預售資金賬戶。受限制存款為預售所得款項，以擔保 貴集團物業發展項目的未來付款。該等受限制存款將於支付相關物業發展項目的建築成本或在建設完成後解除。

(ii) 於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，分別存入中國內地銀行的銀行結餘匯款人民幣219,446,000元、人民幣445,360,000元、人民幣497,365,000元及人民幣350,434,000元須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則及法規規管。

(b) 除税前溢利與經營所得現金的對賬：

		截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	附註	**2020年**	**2021年**	**2022年**	**2021年**	**2022年**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)	
除税前溢利		314,314	389,984	558,161	262,692	331,113
財務成本	*7(a)*	11,021	314	4,018	941	2,185
財務收入	*7(a)*	(7,198)	(9,235)	(12,764)	(5,722)	(3,507)
折舊	*7(c)*	1,003	952	768	400	637
投資物業公平值變動	*13*	(80)	235	(900)	(90)	(490)
外幣匯兑(收益)／虧損		(798)	93	(24)	(22)	13
營運資金變動：						
存貨及其他合約成本(增加)／減少		(124,453)	(127,255)	(39,333)	9,348	96,738
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)		1,681	(12,976)	(34,266)	7,936	(9,549)
應收關連公司賬款(增加)／減少		(210,894)	(86,924)	293,666	(81,902)	(32,742)
貿易及其他應付賬款增加／(減少)		8,693	(52,452)	102,189	(4,983)	(59,873)
合約負債增加增加／(減少)		93,165	182,898	47,988	131,023	(273,766)
經營所得現金		86,454	285,634	919,503	319,621	50,759

(c) 融資活動所產生的負債調節

下表詳述 貴集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為其現金量於過去或未來在 貴集團綜合現金流量表中歸類為融資活動所產生現金流量的負債。

	銀行借貸	應付關連公司賬款	租賃負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註18)	*(附註27(d))*	*(附註22)*	
於2019年4月1日	392,916	364,850	—	757,766
融資現金流量的變動：				
新銀行借貸的所得款項	188,019	—	—	188,019
償還銀行借貸	(212,818)	—	—	(212,818)
已付利息	(23,232)	—	—	(23,232)
應付關連公司賬款增加	—	80,667	—	80,667
融資現金流量的變動總額	(48,031)	80,667	—	32,636
匯兑調整	14,052	11,562	—	25,614
其他變動：				
利息開支*(附註7(a))*	8,000	3,021	—	11,021
資本化借貸成本*(附註7(a))*	15,433	6,436	—	21,869
其他變動總額	23,433	9,457	—	32,890
於2020年3月31日	382,370	466,536	—	848,906

	銀行借貸	應付關連公司賬款	租賃負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註18)	*(附註27(d))*	*(附註22)*	
於2020年4月1日	382,370	466,536	—	848,906
融資現金流量的變動：				
新銀行借貸的所得款項	6,886	—	—	6,886
償還銀行借貸	(4,000)	—	—	(4,000)
已付利息	(19,467)	—	—	(19,467)
應付關連公司賬款增加	—	25,514	—	25,514
融資現金流量的變動總額	(16,581)	25,514	—	8,933
匯兑調整	(12,573)	(16,321)	—	(28,894)
其他變動：				
利息開支*(附註7(a))*	186	128	—	314
資本化借貸成本*(附註7(a))*	17,048	5,835	—	22,883
已宣派但未支付股息*(附註24(e))*	—	61,636	—	61,636
其他變動總額	17,234	67,599	—	84,833
於2021年3月31日	370,450	543,328	—	913,778

	銀行借貸	應付關連公司賬款	租賃負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註18)	*(附註27(d))*	*(附註22)*	
於2021年4月1日	370,450	543,328	—	913,778
融資現金流量的變動：				
新銀行借貸的所得款項	9,661	—	—	9,661
償還銀行借貸	(139,569)	—	—	(139,569)
已付利息	(19,062)	—	—	(19,062)
應付關連公司賬款減少	—	(162,487)	—	(162,487)
融資現金流量的變動總額	(148,970)	(162,487)	—	(311,457)
匯兑調整	(3,287)	(12,591)	—	(15,878)
其他變動：				
利息開支*(附註7(a))*	3,813	187	18	4,018
資本化應付關連公司的金額*(附註17(d)(ii))*	—	(374,400)	—	(374,400)
年內簽訂新租約的租賃負債增加	—	—	2,355	2,355
資本化借貸成本*(附註7(a))*	14,473	5,963	—	20,436
其他變動總額	18,286	(368,250)	2,373	(347,591)
於2022年3月31日	236,479	—	2,373	238,852

	銀行借貸	應付關連公司賬款	租賃負債	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(附註18)	*(附註27(d))*	*(附註22)*	
於2022年4月1日	236,479	—	2,373	238,852
融資現金流量的變動：				
償還銀行借貸	(102,236)	—	—	(102,236)
已付租金的資本部分	—	—	(203)	(203)
已付租金的利息部分	—	—	(51)	(51)
已付利息	(6,062)	—	—	(6,062)
應付關連公司賬款增加	—	27,334	—	27,334
融資現金流量的變動總額	(108,298)	27,334	(254)	(81,218)
匯兑調整	12,689	—	—	12,689
其他變動：				
利息開支*(附註7(a))*	2,134	—	51	2,185
資本化借貸成本*(附註7(a))*	3,694	—	—	3,694
其他	—	2,821	—	2,821
其他變動總額	5,828	2,821	51	8,700
於2022年9月30日	146,698	30,155	2,170	179,023

(d) 重大非現金交易

(i) 誠如附註1所披露， 貴公司於2022年3月8日收購嘉訊通，作為重組的一部分。根據嘉訊通的收購協議，本次收購的總代價為人民幣313,453,000元，其中支付的現金代價淨額為人民幣37,175,000元，以及東莞嘉樂此前應付款淨額結算(非現金)為人民幣276,278,000元。

(ii) 截至2022年3月31日止年度，應付關連公司賬款人民幣374,400,000元已資本化，作為 貴公司一股已發行股份的代價。

有關交易詳情，請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

18 銀行借貸

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內償還並分類為流動負債的銀行借貸的部分	25,157	85,747	236,479	146,698
一年後償還並分類為非流動負債的銀行借貸的部分				
— 1年後但於2年內	83,029	284,703	—	—
— 2年後但於5年內	274,184	—	—	—
	357,213	284,703	—	—
銀行借貸總額	382,370	370,450	236,479	146,698
代表：				
有抵押	382,370	370,450	236,479	146,698

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日， 貴集團銀行融資額人民幣454,454,000元、人民幣437,881,000元、人民幣292,387,000元及人民幣248,273,000元以人民幣50,000,000元、人民幣零元、人民幣68,731,000元及人民幣21,931,000元的已抵押存款、賬面值分別為人民幣531,367,000元、人民幣128,794,000元、人民幣零元及人民幣零元的待售發展中物業及兩間附屬公司雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司及東莞嘉創房地產開發有限公司的股本作抵押，而於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日已被動用的融資額分別為人民幣382,370,000元、人民幣370,450,000元、人民幣236,479,000元及人民幣146,698,000元。嘉利國際及嘉利國際的附屬公司Karrie International (B.V.I) Limited（「**Karrie International BVI**」）亦已為該等融資提供無限額擔保。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日， 貴集團部分銀行融資須待契諾獲履行後方可作實。倘 貴集團違反契諾，則已支取的融資將按要求償還。 貴集團定期監察其遵守有關契諾的情況。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，概無與已支取融資有關的契諾遭違反。

貴公司董事確認，於 貴公司股份在聯交所主板首次上市後，由嘉利國際及Karrie International BVI提供的擔保及銀行融資(須達成有關若干嘉利國際及附屬公司財務狀況表比率的契諾)將由 貴公司及與 貴公司財務狀況比率有關的契諾的擔保取代。

19 貿易及其他應付賬款

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付賬款	—	2,320	901	914
其他應付賬款及應計費用	82,904	43,895	164,071	80,628
	82,904	46,215	164,972	81,542

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的所有其他應付款項預期於一年內結付。

報告期末的貿易應付賬款基於發票日期的賬齡分析如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
6個月以內	—	2,320	883	13
6個月至12個月	—	—	—	883
超過12個月	—	—	18	18
	—	2,320	901	914

20 合約負債

結餘指 貴集團於客戶簽署買賣協議時向其收取的預收款項。該等預收款項確認為合約負債(見附註2(j))，直至物業獲客戶接納或根據合約被視為已接納(以較早者為準)，即已竣工物業的控制權轉移至客戶導致確認收益的時間點。

合約負債的變動：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	82,872	176,037	359,239	407,227
於年／期內確認計入年／期初合約負債的收入導致合約負債減少	(65,548)	(161,705)	(297,947)	(331,346)
於年／期內收取預售按金及分期付款導致合約負債增加	158,713	344,907	345,935	57,580
於年／期末	176,037	359,239	407,227	133,461

於2021年及2022年3月31日的合約負債增加主要由於已開發物業增加，與 貴集團物業開發活動的擴展一致，並導致收取更多預售按金及分期付款。於2022年9月30日的合約負債減少主要由於預售交易數目減少，與東莞、惠州及佛山的物業市場一致。

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，預計於一年後確認為收入的預收款項分別為人民幣14,332,000元、人民幣117,075,000元、人民幣41,344,000元及人民幣79,445,000元。

21 於綜合財務狀況表中所得稅

(a) 於綜合財務狀況表中本期稅項指：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付稅項				
預付土地增值稅	198	4	247	—
本即期應付稅項				
企業所得稅撥備	74,439	93,417	203,620	61,923
土地增值稅撥備	197,403	339,271	192,436	313,689
	271,842	432,688	396,056	375,612

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

遞延稅項資產／(負債)各組成部分的變動

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)組成部分及年／期內變動如下：

	投資物業重估	股本溢價	累計虧損	外匯儲備	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*
以下各項產生的遞延稅項：					
於2019年4月1日	(18,083)	21,719	2,732	782	7,150
於損益(支銷)／計入*(附註8(a))*	(20)	33,751	1,149	(3,510)	31,370
匯兑調整	—	—	—	(48)	(48)
於2020年3月31日及2020年4月1日	(18,103)	55,470	3,881	(2,776)	38,472
於損益計入／(支銷)*(附註8(a))*	59	42,064	(3,057)	(1,890)	37,176
匯兑調整	—	—	(20)	239	219
於2021年3月31日及2021年4月1日	(18,044)	97,534	804	(4,427)	75,867
於損益(支銷)／計入*(附註8(a))*	(225)	55,525	454	(2,697)	53,057
匯兑調整	—	—	(40)	79	39
於2022年3月31日及2022年4月1日	(18,269)	153,059	1,218	(7,045)	128,963
於損益計入*(附註8(a))*	(122)	(63,798)	(545)	(1,063)	(65,528)
匯兑調整	—	—	109	(738)	(629)
於2022年9月30日	(18,391)	89,261	782	(8,846)	62,806

當有法定可執行權利可抵銷，且遞延所得稅經適當抵銷後釐定，則遞延所得稅資產與負債可抵銷，並於綜合財務狀況表列示：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
指：				
遞延稅項資產	56,666	93,997	148,235	83,242
遞延稅項負債	(18,194)	(18,130)	(19,272)	(20,436)
	38,472	75,867	128,963	62,806

(c) 未確認遞延稅項負債

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，由於 貴公司控制附屬公司的股息政策，故並無就有關 貴公司中國附屬公司可分派溢利的5%股息預扣稅確認遞延稅項負債。根據管理層於各報告期末作出的評估， 貴公司中國附屬公司的可分派溢利釐定為不會於可見將來向香港及海外控股公司分派。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，未就中國附屬公司賺取的可分派溢利確認的遞延稅項負債分別為人民幣54,343,000元、人民幣55,302,000元、人民幣78,499,000元及人民幣233,259,000元。

22 租賃負債

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，租賃負債應如下償還：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	—	—	514	500
一年後至兩年內	—	—	474	477
兩年後至五年內	—	—	1,385	1,193
	—	—	1,859	1,670
	—	—	2,373	2,170

23 結欠 貴公司的結餘

(a) 於附屬公司的權益

於2021年及2022年3月31日及2022年9月30日， 貴公司於附屬公司的權益如下：

	於3月31日		於9月30日
	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於附屬公司的投資	—	1,215	1,215
應收附屬公司賬款*(附註(i))*	—	374,400	374,400
	—	375,615	375,615

附註：

(i) 應收附屬公司賬款為無抵押、免息、預期一年後收回。

(b) 應收／(付)一家附屬公司的款項

應收／(付)附屬公司款項為無抵押、免息、預期按要求收回／(償還)。

貴集團附屬公司的進一步詳情載於附註1。

24 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分變動

貴集團綜合權益各組成部分的期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。

貴公司個別權益組成部分於期／年初至期／年末的變動詳情載列如下：

	股本	股份溢價	累計虧損	外匯儲備	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*
	(附註24(b))				
於2020年9月2日(註冊成立日期)	—	—	—	—	—
發行股份*(附註24(b)(i))*	—*	—	—	—	—*
期內虧損及全面收益總額	—	—	—*	—*	—*
於2021年3月31日及2021年4月1日	—*	—	—*	—*	—*
期內虧損及全面收益總額	—	—	(27)	—*	(27)
發行股份*(附註24(b)(i))*	—*	375,615	—	—	375,615
於2022年3月31日及2022年4月1日	—*	375,615	(27)	—*	375,588
期內溢利及全面收益總額	—	—	29,377	50,211	79,588
分派*(附註24(e))*	—	(8,000)	(57,000)	—	(65,000)
於2022年9月30日	—*	367,615	(27,650)	50,211	390,176

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

(b) 股本

貴集團於2020年及2021年3月31日的股本指經抵銷於附屬公司的投資後，現時 貴集團旗下所有實體於各日期的股本總額，而於2022年3月31日及2022年9月30日的股本僅為 貴公司的股本金額。

貴公司股本的變動詳情載列如下：

	2021年3月31日		2022年3月31日		2022年9月30日	
	股份數目	*港元*	*股份數目*	*港元*	*股份數目*	*港元*
法定：						
每股面值0.01港元的普通股（2021年：每股面值0.1港元）	3,800,000	380,000	38,000,000	380,000	38,000,000	380,000
已發行及已繳足：						
每股面值0.01港元的普通股：						
2021年：每股面值0.1港元						
於2020年9月2日（註冊成立當日）／年初	—	—	1	—*	1	—*
發行股份*(附註(i))*	1	—*	2	—*	2	—*
股份拆細*(附註(ii))*	—	—	27	—	27	—
年／期末	1	—*	30	—*	30	—*

* 該結餘指少於人民幣500元的金額。

附註：

(i) 發行股份

於2020年9月2日， 貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股0.1港元的股份。於註冊成立日期，已向初始認購人發行一股股份，該股份其後於同日轉讓予嘉利國際。

於2022年3月8日， 貴公司向嘉利國際發行一股股份，作為嘉利國際指示其附屬公司之一Karrie International BVI將其於Benefit Master Limited（「**Benefit Master**」）的全部股權以實物形式分配給 貴公司的代價。分配完成後，Karrie International BVI不再是Benefit Master的股東。因此，Benefit Master成為 貴公司的直接全資附屬公司，最終使附註一所列出於2022年3月8日或之前成立的所有公司成為 貴公司的附屬公司。

同日， 貴公司的附屬公司持有的應付關連公司款項人民幣374,400,000元已資本化為 貴公司一股已發行股份，作為代價。

有關上述交易的更詳盡解釋，請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

(ii) 股份拆細

於2022年3月22日， 貴公司股本中已發行及未發行股份(每股0.1港元)拆分為十股，每股0.01港元，而 貴公司的法定股本為380,000港元，拆分為38,000,000股，每股0.01港元。

(c) 儲備的性質及目的

(i) 換算儲備

換算儲備包括自香港業務財務報表由港元換算為人民幣而產生的所有外匯差異。有關儲備乃根據附註2(r)載列的會計政策處理。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須劃撥根據中國會計準則釐定的稅後純利的10%至法定盈餘儲備，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換以增加股本，惟轉換後儲備餘額不得少於該等附屬公司註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(iii) 合併儲備

合併儲備指 貴集團於有關期間支付的代價與何先生共同控制的嘉訊通及嘉利國際的股本之間的差額。

作為收購嘉訊通代價的一部分，嘉訊通先前應收東莞嘉樂的款項人民幣276,278,000元已根據附註17(d)(i)所披露的收購協議淨額結清。結算金額確認為合併儲備。

重組已於2022年3月22日完成，有關交易詳情已於上市文件「歷史、重組及企業架構」一節詳盡闡述。

(d) 資金管理

貴集團資金管理之主要目標為保障 貴集團按持續經營基準繼續營運之能力，為權益持有人帶來回報，同時兼顧其他利益相關者之利益，並維持最佳之資本結構。

為維持或調整資本結構， 貴集團或會調整支付予股東之分派及股息、發行新股或出售資產以減低債務。

貴集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務總額除以總資本計算。債務總額為綜合財務狀況表的銀行借貸總額的總數及租賃負債計算。資本總額為綜合財務狀況表所列的「權益總值」。

貴集團之策略與往年不變，即秉承基於外部銀行借貸計算，維持可接受之資產負債比率。截至2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的資產負債比率如下：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
債務總額	382,370	370,450	238,852	148,868
權益總值	323,075	430,288	748,674	784,697
資產負債比率	118.4%	86.1%	31.9%	19.0%

(e) 股息及分派

於2022年3月8日收購嘉訊通完成前，嘉訊通已分別於截至2020年及2021年3月31日止年度向嘉訊通(香港)置業(由何先生全資擁有)分派及支付股息人民幣10,000,000元及人民幣20,000,000元。

截至2021年3月31日止年度， 貴公司附屬公司雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司及廣興電腦金屬配件有限公司已向Karrie International BVI(為嘉利國際附屬公司)宣派股息人民幣61,636,000元。

截至2022年9月30日止六個月，貴公司已宣派及支付中期股息人民幣65,000,000元。

25 金融風險管理及公平值

貴集團在正常業務過程中產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

貴集團的風險承擔額及 貴集團用以管理該等風險的金融風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險是指交易對方違反合約義務導致 貴集團財務損失的風險。 貴集團的信貸風險主要來自其他應收賬款。管理層訂有信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

貴集團會定期對源自銷售物業的逾期應收分期款進行檢討及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項的可回收性，減低信貸風險。

貴集團面臨來自現金及現金等價物以及其他金融資產的信貸風險有限，因為 貴集團所持有的該等金融資產主要存置於商業銀行等金融機構，該等金融機構信譽良好且財務狀況穩健， 貴集團認為信貸風險較低。

貴集團一般於交付物業前向客戶收取全數款項。因此，於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日並無任何貿易應收賬款。

就其他應收賬款及應收關連公司賬款而言，貴集團已根據12個月預期虧損法評估預期信貸虧損並不重大。預期信貸虧損率並不重大及近乎為零。因此，於截至2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日止年度並無就其他應收款項及應收關連方款項確認預期信貸虧損。

貴集團客戶數目眾多，由此並無集中信貸風險。對信貸風險的最高承擔額為各金融資產於綜合財務狀況表的賬面值。除附註26(c)所披露 貴集團提供的財務擔保外， 貴集團並無提供任何其他可能令 貴集團承擔信貸風險的擔保。

(b) 流動資金風險

貴集團的政策為定期監察其流動資金需求及遵守貸款契諾，以確保其維持充足現金儲備及足夠承諾融資額度，以應付其長短期流動資金需要。

下表詳述 貴集團金融負債於呈報期末的餘下合約到期日，按合約未貼現現金流量(包括採用合約利率或(倘浮動)按於呈報期末的現行利率計算的利息付款)及 貴集團可能須支付的最早日期：

	合約未折現現金流出				
	賬面值	合約未折現現金流量總額	1年內或按要求	1至2年	2至5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*
於2020年3月31日					
銀行借貸	382,370	437,018	26,195	92,675	318,148
貿易及其他應付賬款	82,904	82,904	82,904	—	—
應付關連公司賬款	466,536	466,536	466,536	—	—
總計	931,810	986,458	575,635	92,675	318,148

	合約未折現現金流出				
	賬面值	合約未折現現金流量總額	1年內或按要求	1至2年	2至5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*
於2021年3月31日					
銀行借貸	370,450	399,541	89,292	310,249	—
貿易及其他應付賬款	46,215	46,215	46,215	—	—
應付關連公司賬款	543,328	543,328	543,328	—	—
總計	959,993	989,084	678,835	310,249	—

	合約未折現現金流出				
	賬面值	合約未折現現金流量總額	1年內或按要求	1至2年	2至5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*
於2022年3月31日					
銀行借貸	236,479	253,568	253,568	—	—
貿易及其他應付賬款	164,972	164,972	164,972	—	—
租賃負債	2,373	2,657	510	510	1,637
總計	403,824	421,197	419,050	510	1,637

	合約未折現現金流出				
	賬面值	合約未折現現金流量總額	1年內或按要求	1至2年	2至5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*
於2022年9月30日					
銀行借貸	146,698	159,476	159,476	—	—
貿易及其他應付賬款	81,542	81,542	81,542	—	—
租賃負債	2,170	2,402	510	510	1,382
總計	230,410	243,420	241,528	510	1,382

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自應付關連公司金額及按浮息發出的銀行借貸，其令 貴集團承現金流量利率風險。 貴集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。 貴集團受管理層監察的利率組合載於下文(i)。

(i) 利率組合

下表詳述 貴集團於報告期末的銀行借貸的利率組合及應付視為擁有權益的關連公司賬款(見附註27(d)(iii))：

	於3月31日						於9月30日	
	2020年		2021年		2022年		2022年	
	實際利率	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元*
以浮動利率借貸：								
銀行借貸	5.86%	382,370	5.13%	370,450	5.08%	236,479	6.06%	146,698
應付關連公司賬款 *(附註27(d)(iii))*	3.59%	375,124	2.10%	363,606	—	—	—	—
		757,494		734,056		236,479		146,698

(ii) 敏感度分析

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，估計利率普遍上升／下跌50個基點，而所有其他變動因素維持不變， 貴集團除税後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣3,056,000元、人民幣2,991,000元、人民幣929,000元及人民幣594,000元。

至於 貴集團於報告期末持有的浮息銀行借貸產生的現金流量利率風險淨額，其對 貴集團除税後溢利及保留盈利的影響估計為有關利率變動對利息開支的年化影響。分析基準與有關期間所採用者相同。

上述敏感度分析假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於所有浮息銀行及其他借貸，惟並無計及利息資本化的影響。

(d) 外幣風險

貴集團主要在中國經營，大部分業務交易、資產及負債以人民幣及港元(「**港元**」)為單位。外幣風險來自非以本實體功能貨幣為單位的商業交易、已確認的資產及負債及於海外營運的投資淨額。管理層認為 貴集團主要面對美元(「**美元**」)外匯風險。管理層將持續監控外匯風險，並會採取措施減低外幣換算風險。人民幣對外幣的兌換率受制於中國政府所頒佈的外匯管制條例及規則。

下表詳列 貴集團以相關實體功能貨幣以外其他貨幣為單位的貨幣性資產的貨幣組合。為列賬用途，此組合的金額以報告期末即期匯率兌換，並以人民幣列示：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以美元為單位的現金及銀行存款	3,049	94	65	69

於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，倘其他變動因素維持不變，人民幣兌美元貶值／升值5%，年／期內除税後溢利及保留溢利將分別增加／減少約人民幣114,000元、人民幣4,000元、人民幣2,000元及人民幣3,000元，此乃主要因換算以美元為單位的現金及銀行存款所產生的淨外匯收益／虧損。此基準亦應用於有關時期的分析之中。

(e) 公平值估計

貴集團截至2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。有關投資物業的公平值估計，請參閱附註13。

26 承擔及或然負債／財務擔保

(a) 於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日未有於歷史財務資料計提準備的餘下承擔：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約	301,369	115,173	13,366	80,506

承擔主要與 貴集團待售發展中物業的土地及發展成本有關。

(b) 貴集團有以下不可撤銷經營租賃的未貼現應收租金：

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	64	64	64	64

(c) 或然負債／財務擔保

(i) 於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日， 貴集團已向銀行發出擔保，為若干物業買家的按揭安排作抵押。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，向銀行發出的未償還擔保金額為人民幣521,909,000元、人民幣421,593,000元、人民幣695,820,000元及人民幣512,473,000元，有關擔保將於完成向物業買家方轉讓有關物業法定業權的程序後釋出。

董事認為，由於在該等物業買家違約付款的情況下，銀行有權出售該物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故 貴集團不大可能因該等擔保而蒙受損失。 貴集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因其公平值被認為屬微不足道。

(ii) 於有關期間，貴集團已提供關連公司的借貸的擔保。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，授予關連公司的銀行融資總額分別為465,750,000港元、659,428,000港元、703,144,000港元及605,750,000港元(相當於人民幣423,409,000元、人民幣558,837,000元、人民幣571,662,000元及人民幣550,682,000元)。於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日，關連公司的未償還銀行借貸分別為232,500,000港元、262,178,000港元、430,000,000港元及353,750,000港元(相當於人民幣211,364,000元、人民幣222,185,000元、人民幣349,593,000元及人民幣321,591,000元)。董事認為 貴集團因有關擔保而遭索償的可能性不大。

貴公司董事確認，待 貴公司股份於聯交所主板首次上市後，為關連公司借款而向銀行提供的擔保將被取消。

27 主要關聯方交易

貴集團已訂立以下主要關聯方交易。

(a) 名稱及與關聯方的關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
嘉利國際	貴公司的最終控制方
Karrie International BVI	嘉利國際的附屬公司及 貴集團完成重組前數家附屬公司的直接控股公司，包括雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司及廣興電腦金屬配件有限公司
何焯輝先生(「**何先生**」)	嘉利國際及 貴集團的最終控股股東，以及 貴公司非執行董事
何偉汗先生	何焯輝先生的兒子及 貴公司執行董事
何文忠先生	貴公司的執行董事

關聯方名稱	與 貴集團的關係
東莞鳳崗嘉輝塑膠五金有限公司	貴公司的同系附屬公司
東莞鳳崗嘉安塑膠五金有限公司	貴公司的同系附屬公司
Dongguan Feng Gang Yantian Castfast Metal & Plastics Company Limited	貴公司的同系附屬公司
嘉利產品有限公司	貴公司的同系附屬公司
嘉利環球科技有限公司	貴公司的同系附屬公司
Kar Yee Creation (B.V.I.) Company Limited	貴公司的同系附屬公司
東莞嘉樂	於收購嘉訊通前因公司分拆而成立的公司(於附註1所披露)
嘉訊通(香港)置業有限公司	收購前為Kar Info International全資附屬公司及嘉訊通的母公司(於附註1所披露)
廣東翠峰機器人科技股份有限公司	嘉利國際的聯營公司，為 貴集團的承租人
東莞嘉輝門窗制品有限公司	貴公司的關聯方，為 貴集團的客戶及承租人

(b) 與主要管理層人員的交易

貴集團主要管理層人員的薪酬如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
短期僱員福利	539	1,307	1,867	764	930
退休計劃供款	25	26	57	28	33
	564	1,333	1,924	792	963

(c) 與關聯方的交易

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2020年	2021年	2022年	2021年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				（未經審核）	
向關聯方銷售*(附註(i))*	4,650	3,707	—	—	2,740
已付關聯方的建造成本*(附註(i))*	30,044	636	—	—	—
已付關聯方租金支出*(附註(i))*	819	—	—	—	12
已收關聯方租金收入*(附註(i))*	246	246	246	123	123
應付關聯方的財務成本	9,457	5,963	6,150	3,072	—

附註：

(i) 該等關聯方交易屬貿易性質。

(d) 與關聯方的結餘

	於3月31日			於9月30日
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收東莞嘉樂賬款*(附註(i))*	436,942	435,621	1,719	5,739
應收嘉訊通(香港)置業有限公司賬款*(附註(ii))*	—	—	28,616	—
應收關聯方賬款	436,942	435,621	30,335	5,739
應收同系附屬公司賬款*(附註(iii))*	52,560	140,684	5,484	335
應收關連公司賬款	489,502	576,305	35,819	6,074
應付嘉訊通(香港)置業有限公司賬款*(附註(ii))*	—	—	—	3,221
應付同系附屬公司賬款*(附註(iv))*	466,536	543,328	—	26,934
應付關連公司賬款	466,536	543,328	—	30,155

附註：

(i) 結餘指嘉訊通在公司分拆前向東莞嘉樂提供的金額，用於向東莞嘉樂的業務營運提供資金支持。

誠如附註17(d)(i)所披露，根據嘉訊通的收購協議，應收東莞嘉樂賬款人民幣276,278,000已作為代價的一部分淨額結清。已結算的款項已根據附註24(c)(iii)確認為合併儲備。

該等款項為無抵押、免息、按要求收回及非貿易性質。 貴公司董事確認，該等款項將於 貴公司股份於聯交所主板上市前收回。

(ii) 結餘指應收／(應付)嘉訊通(香港)置業有限公司賬款(即收購嘉訊通的賣方，由何先生全資擁有)。

於2022年3月31日的結餘與嘉訊通的土地增值稅付款有關，此付款乃超出釐定收購代價時的土地增值稅撥備的金額。根據嘉訊通的收購協議，有關超出金額人民幣28,616,000元由賣方承擔並將退還予 貴集團。

截至2022年9月30日止期間，嘉訊通收到超出釐定收購代價時的稅務狀況的淨企業所得稅退稅人民幣42,858,000元，根據嘉訊通的收購協議，該超出部分由賣方享有。此外，與公司分拆有關的土地增值稅及企業所得稅撥備人民幣11,390,000元已由嘉訊通向稅務機關繳納，而根據嘉訊通的收購協議，此款項應由賣方支付，因此於2022年9月30日可自賣方收回。

該等款項為無抵押、免息、按要求收回／償還及非貿易性質。 貴公司董事確認，該等款項將於 貴公司股份於聯交所主板上市前結付。

(iii) 應收同系附屬公司的賬款為無抵押，免息、按要求收回及非貿易性質。

貴公司董事確認，所有應收同系附屬公司賬款將於 貴公司股份於聯交所主板上市前收回。

(iv) 於有關期間，嘉利國際及其同系附屬公司向 貴集團提供資金，以為 貴集團的營運提供財務支持。應付同系附屬公司賬款為無抵押、免息及按要求償還，惟於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日的結餘人民幣375,124,000元、人民幣363,606,000元、人民幣零元及人民幣零元被視為分別按3.59%、2.10%、零及零實際利率計息除外。賬款為非貿易性質。

截至2022年3月31日止年度，應付關連公司賬款人民幣374,400,000元已資本化為已發行一股 貴公司股份的代價，有關交易詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節。

貴公司董事確認，所有應付關連公司賬款將於 貴公司股份於聯交所主板上市前結付。

28 結算日後事項

於有關期間後並無重大非調整事項。

29 已頒佈但尚未於有關期間生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至歷史財務資料發表當日，香港會計師公會頒佈了於有關期間尚未生效的一項新準則及多項修訂及詮釋，而並未於歷史財務資料內採納。該等修訂、新準則及詮釋包括下列各項。

	於以下日期或之後開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)，*負債分類為流動或非流動*	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號，*保險合約*	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)，*會計政策的披露*	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)，*會計估算的定義*	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)，*與單一交易所產生的資產及負債有關的遞延稅項*	2023年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)，*售後租回交易中的租賃負債*	2024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*

貴集團現正評估該等修訂、新準則及詮釋預期對首次應用期間的影響。迄今， 貴公司認為採納該等修訂、新準則及詮釋不大可能會對 貴公司的歷史財務資料造成重大影響。

期後財務報表

貴公司及其組成 貴集團的附屬公司概無就2022年9月30日後任何期間編製經審核財務報表。

以下資料並非本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製會計師報告(載於本上市文件附錄一)的一部分，載入本上市文件僅供說明。

未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載會計師報告中一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表乃根據上市規則第4.29條編製，載列於下文以說明上市對本集團於2022年9月30日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值的影響，猶如上市已於2022年9月30日進行。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表僅為說明用途而編製，由於其假設性質，未必能真實反映本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值(假設上市於2022年9月30日或於任何未來日期完成)。

	截至2022年9月30日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值[1]	估計上市開支[2]	嘉利國際支付股份認購[3]	本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值[4][5]	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣元*	*港元*
根據上市前已發行505,327,300股股份計算	784,697	(11,726)	4,594	777,565	1.54	1.76

附註：

(1) 截至2022年9月30日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值乃根據會計師報告(全文載於本上市文件附錄一)所示截至該日本公司綜合權益總額人民幣784,697,000元計算。

(2) 估計上市開支主要包括本集團於2022年9月30日後將產生的應付保薦人、本公司及保薦人的法律顧問、申報會計師的專業費用及其他有關上市的開支。於往績記錄期間，本公司產生上市開支人民幣18,657,000元。

(3) 為促進嘉利國際的以實物方式分派及本公司上市，嘉利國際將認購數目相等於分派記錄日期時已發行的嘉利國際股份數目25%的新股份，預計為505,327,270股，總認購價為5,053,000港元(相當於人民幣4,594,000元)，並由嘉利國際將向本公司以現金支付。

(4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值金額乃經做出上述調整後，及基於上市前已發行總共505,327,300股股份計算得出，但未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據發行授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份，或因行使嘉利國際購股權而可能配發及發行的任何嘉利國際控股有限公司股份。

(5) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值金額乃按人民幣1.00元兑1.4港元的匯率轉換。有關換算並不表示任何人民幣金額已經或應已或可以按該匯率換算成為港元，反之亦然。

(6) 本集團於2022年9月30日位於中華人民共和國(「**中國**」)的物業權益已由獨立物業估值師戴德梁行有限公司進行估值。估值詳情載於本上市文件附錄三。上述未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表未計及本集團於2022年9月30日的物業權益重估產生的盈餘。本集團持作開發及持作出售物業於2022年9月30日的重估盈餘並未在本集團於2022年9月30日的歷史財務資料中入賬，及由於本集團的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬，故將不會於本集團未來期間的綜合財務報表中記錄。本集團於2022年9月30日持作投資物業的重估盈餘已計入本集團於2022年9月30日的歷史財務資料，原因為本集團的投資物業以公平值列賬。倘本集團的物業按估值列賬，則未來期間的溢利將不再扣除年度折舊。

(7) 未經審核備考綜合有形資產淨值未作任何調整，以反映本集團於2022年9月30日後訂立的任何貿易業績或其他交易。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製以供載入本上市文件的有關本集團備考財務資料的報告全文。

KPMG

獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告

致嘉創房地產控股有限公司董事

吾等已完成受聘進行的鑒證工作，以就嘉創房地產控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的備考財務資料的編製作出報告。備考財務資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括於 貴公司所刊發日期為2023年3月3日的上市文件(「**上市文件**」)附錄二A部分所載於2022年9月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值表及有關附註。董事編製該備考財務資料所採用的適用準則載於上市文件附錄二A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司普通股的建議上市(「**上市**」)對 貴集團於2022年9月30日的財務狀況的影響，猶如上市已於2022年9月30日進行。作為此過程的一部分， 貴集團於2022年9月30日的財務狀況資料乃由董事摘錄自上市文件附錄一會計師報告所載 貴集團的歷史財務資料。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段的規定，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「**會計指引第7號**」)，編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律法規的成文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向　閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則(「**香港鑒證業務準則**」)第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行鑒證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理鑒證。

就此次受聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行鑒證的過程中，亦無就編製備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於經選定較早日期事件已發生或交易已進行，僅作說明用途。故此，吾等概無就該等事件或交易於2022年9月30日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理受聘鑒證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料的調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對　貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘鑒證狀況。

此聘約亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；

b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港

2023年3月3日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團在中國的該等物業於2022年12月31日現況下之市值提供意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本上市文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照　閣下之指示，就嘉創房地產控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)在中華人民共和國(「**中國**」)的「該等物業」進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向　閣下提供吾等就該等物業於2022年12月31日(「**估值日期**」)現況下市值之意見。

市值之定義

吾等對各項該等物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之香港測量師學會估值標準(二零二零年版)，市值之定義為「一項資產或負債經過適當營銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等之估值並無考慮因特別條款或情況而抬高或貶低之估價，如非一般之融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可用之任何價值元素。

對位於中國之該等物業進行估值時，吾等參考 貴公司中國法律顧問方達律師事務所日期為2023年3月3日之中國法律意見，以按象徵式年度土地使用費獲授該等物業於相關特定年期之可轉讓土地使用權且任何應付出讓金已悉數支付為基準編製估值。吾等依賴 貴公司及中國法律意見所提供有關該等物業業權及該等物業權益之資料及意見。在對該等物業進行估值時，吾等乃以擁有人對該等物業擁有可強制執行之業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該等物業之任何押記、抵押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，估值乃基於該等物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

對組別一 貴集團於中國持作發展的物業進行估值時，吾等乃按其將會按照 貴集團向吾等提供之最新發展方案發展及竣工基準對其進行估值。吾等進行估值時假設已經就發展方案自相關政府機關取得所有同意、批文及執照，且並無附帶任何繁苛條件或延誤；吾等亦已假設有關發展項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規，並已獲相關機關批准。於達致估值時，吾等已採用市場比較法，參考有關市場的可資比較銷售交易。

對組別二 貴集團於中國持作出售之該等物業進行估值時，吾等採用市場比較法，假設該等物業按現況出售，當中參照有關市場的可資比較銷售憑據，並就(包括但不限於)地點、交通是否便捷、規模及其他相關因素作出適當調整。該方法符合市場做法。

對組別三 貴集團於中國持作投資的物業進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致物業之市值，吾等對物業估值時採用折舊重置成本法，折舊重置成本法要求採用市場比較法評估土地作現有用途之市值，當中參照有關市場的可資比較銷售憑據，並就(包括但不限於)地點、交通是否便捷、規模及其他相關因素作出適當調整；及估計樓宇及建築物新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。以折舊重置成本法得出的市值僅適用於整個物業作為單一權益，並無假設物業之零碎交易。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該等物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該等物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該等物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值標準(二零二零年版)所載規定。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，亦接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之證明、佔用詳情、租賃詳情、預售代價、發展計劃、建造成本、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事宜所提供之意見。

本估值報告所載尺寸、量度及面積均依據吾等所獲提供之資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱有關文件之中文正本，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業目前業權的文件副本。然而，吾等未能進行查冊以核實該等物業的擁有權；吾等並無查閱文件正本以核實是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。吾等亦未能確認位於中國的該等物業之業權，故此吾等依賴中國法律顧問及 貴集團提供的意見。

實地視察

吾等深圳辦事處的估值師趙新(具有2年估值經驗)於2022年7月曾視察該等物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。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損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外開支或延誤。

除另有指明外，吾等並無進行實地測量以核實該等物業之地盤及樓面面積，吾等已假設向吾等提交之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值報告所示之所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「**人民幣**」)列值。

市場不確定性波動

最近爆發的2019冠狀病毒病給全球金融市場帶來極大的波動，並給物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，而物業營銷及議價出售時間將較平常為長。難以確定估值會持續多長時間，物業價格或會於短時間內出現快速及重大波動。吾等對該等物業的估值僅於估值日期有效，並且無法顧及估值日期後市場狀況的任何其後變動以及其對物業價值的影響。倘任何一方擬在訂立任何交易時參考吾等的估值，請謹記在此期間市場波動劇烈，並且自估值日期起物業價值可能會亦可能不會出現變動。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及進行估值之估值師並無任何金錢利益或其他利益，以致於可能與該等物業進行適當估值存在衝突，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

吾等隨函附奉估值概要及估值報告。

此　致

香港
尖沙咀柯士甸路7-9號
煥利商業大廈7樓80室
嘉創房地產控股有限公司

列位董事　台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
MSc，MHKIS
謹啟

2023年3月3日

*附註：*曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國物業估值經驗。

估值概要

組別一— 貴集團於中國持作發展的物業
組別二— 貴集團於中國持作出售的物業
組別三— 貴集團於中國持作投資的物業

	物業	組別一於2022年12月31日現況下之市值	組別二於2022年12月31日現況下之市值	組別三於2022年12月31日現況下之市值	於2022年12月31日現況下之總市值
		人民幣元	*人民幣元*	*人民幣元*	*人民幣元*
1.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1嘉輝豪庭四期	不適用	798,400,000	不適用	798,400,000
2.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1嘉輝豪庭五期	不適用	1,580,800,000	不適用	1,580,800,000
3.	中國廣東省惠州市博羅縣長寧鎮東平村金三角開發區內地段羅浮公館	不適用	240,700,000	不適用	240,700,000
4.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝豪庭三期	不適用	66,750,000	不適用	66,750,000
5.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮龍平公路官井頭段嘉輝豪庭一期雲輝閣25樓C號、日輝閣25樓B號、彩輝閣16樓A號	不適用	8,910,000	不適用	8,910,000
6.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮雁田鎮田南路工業園	不適用	不適用	77,790,000	77,790,000
7.	中國廣東省佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西之土地	155,260,000	不適用	不適用	155,260,000
	總計：	**155,260,000**	**2,695,560,000**	**77,790,000**	**2,928,610,000**

估值報告

組別二— 貴集團於中國持作出售的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日現況下之市值
1.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1嘉輝豪庭四期	嘉輝豪庭四期為住宅發展項目，將建於2幅商業住宅用地上，總地盤面積為26,849.80平方米，共有4棟住宅樓、2棟商業樓及1個地庫停車場，已於2021年5月竣工。 根據 貴集團提供的開發方案，嘉輝豪庭四期的發展如下： **用途** — **總樓面面積** *(平方米)* 4棟住宅樓 — 50,125.25 2棟商業樓 — 2,626.95 地面其他配套設施 — 2,044.05 地庫408個車位及地庫其他配套設施 — 23,741.22 **合計：** — **78,537.47** 嘉輝豪庭四期位於油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1，該區域主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括嘉輝豪庭1-3期、龍城雅郡及陶然郡等住宅物業。 據 貴公司告知，嘉輝豪庭四期規劃為商業、住宅及停車用途，概無涉及任何環境問題及訴訟爭議，亦無改變其用途的任何計劃。 該物業的土地使用權已獲授，商用的土地使用權於2055年12月29日到期，住宅用土地使用權亦於2085年12月29日到期。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣798,400,000元(人民幣七億九千八百四十萬元) 請參考下一頁附註1估值範圍。

附註：

(1) 根據 貴公司的資料，部分住宅單位已出售並移交買家。我們就嘉輝豪庭四期的估值範圍如下：

嘉輝豪庭四期樓宇	當前狀況	總樓面面積	不可出售總樓面面積	可出售總樓面面積	(不納入估值)已售並交樓的總樓面面積	已預售總樓面面積	未售總樓面面積	(估值範圍)剩餘可出售總樓面面積
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
		a=b+c	b	c=d+e+f	d	e	f	g=e+f
4棟住宅樓	竣工	50,125.25	—	50,125.25	27,857.81	3,506.38	18,761.06	22,267.44
2棟商業樓	竣工	2,626.95	—	2,626.95	—	—	2,626.95	2,626.95
地面其他配套設施	竣工	2,044.05	2,044.05	—	—	—	—	—
地庫408個車位及地庫其他配套設施	竣工	23,741.22	18,639.47	5,101.75(地庫408個車位)	—	—	5,101.75(地庫408個車位)	5,101.75(地庫408個車位)
合計		**78,537.47**	**20,683.52**	**57,853.95**	**27,857.81**	**3,506.38**	**26,489.76**	**29,996.14**

其他配套設施指配套用途設施，如樓梯、升降機槽、走廊、管理處、機房、樓頂及地庫停車場循環道路等。

(2) 根據東莞市人民政府頒發日期為2016年3月16日的土地使用權證(2016)39及40號，該物業(總地盤面積為26,849.80平方米)的土地使用權已歸屬於 貴公司的全資附屬公司東莞嘉創房地產開發有限公司(「**東莞嘉創**」)，商業用途的土地使用期限於2055年12月29日到期，而住宅用途的土地使用期限亦於2085年12月29日到期。

(3) 根據東莞市國土資源局日期為2015年12月29日的土地出讓合同(2015)17及18號，該物業(總地盤面積為26,849.80平方米)的土地使用權已以地價總額人民幣22,553,832元授予東莞嘉創，其中商業用途的土地使用權期限為40年，住宅用途的土地使用權期限為70年。

(4) 根據東莞市自然資源局頒發的多份不動產權證，該物業部分的488個住宅單位(總樓面面積為50,125.25平方米)及該物業部分的40個商業單位(整體樓面總面積為2,626.95平方米)的所有權已歸屬於東莞嘉創。

(5) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發8份建設工程規劃許可證及8份建設工程施工許可證，整體樓面總面積為79,319.25平方米的嘉輝豪庭四期之建築工程符合城市規劃要求並已獲准。

(6) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發的3份商品房預售許可，嘉輝豪庭四期部分(整體樓面總面積為31,440.17平方米)已獲准預售。

根據東莞市住房和城鄉建設局頒發的3份商品房銷售許可證，嘉輝豪庭四期部分(整體樓面總面積為21,359,36平方米)已獲准銷售。

(7) 根據8份竣工證明，嘉輝豪庭第四期有8棟樓宇(整體樓面總面積為79,319.25平方米)分別於2021年完成竣工驗收。

(8) 根據8份測量報告，2021年及2022年分別對嘉輝豪庭四期的6棟建築進行檢測，整體樓面總面積為78,537.37平方米，可銷售整體樓面總面積為57,853.95平方米。

(9) 根據日期為2019年9月29日的營業執照91441900077874275D號，東莞嘉創已成立為有限公司，註冊資本為60,000,000美元。

(10) 根據中國法律意見：

(i) 東莞嘉創乃依照中國法律成立並有效存續的外商投資有限責任公司，具有獨立的企業法人資格；

(ii) 東莞嘉創乃本項目的開發公司。其乃依據中國法律依法成立並有效存續的房地產開發企業。其依法具有房地產開發企業資格，有權依法開發經營本項目；

(iii) 本項目的土地出讓合同內容合法有效，對合約各方均具法律約束力；

(iv) 本項目已繳納土地使用權的土地出讓金，東莞嘉創已依法取得本項目土地使用權證；

(v) 東莞嘉創已獲得開發該項目所需的許可證、批文及證書；經核查，未發現任何許可證、批文及證書被吊銷、變更、廢止或撤銷。東莞嘉創合法擁有該項目的開發權；及

(vi) 部分項目已抵押予恒生銀行，且抵押已登記。

(11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

土地使用權證	有
土地出讓合同	有
不動產權證	有(住宅及商業單位)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證明	有
預售許可	有(部分)
商品房銷售許可證	有(部分)
測量報告	有
營業執照	有

(12) 對在中國持有之該物業進行估值時，吾等採用市場比較法。吾等並已參考該物業及鄰近開發項目的若干可資比較銷售。此等可資比較物業的單價範圍約為每平方米人民幣31,000元至人民幣35,000元(住宅單位)，每平方米人民幣37,000元至人民幣40,000元(商業單位)，每個停車位約為人民幣110,000元至人民幣125,000元。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

(13) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多個住宅單位整體樓面總面積為3,506.38平方米已預售，總代價為人民幣96,306,000元。吾等已計入該等部分並在吾等的估值中計及其代價。

估值報告

組別二— 貴集團於中國持作出售的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日現況下之市值
2.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1嘉輝豪庭五期	嘉輝豪庭五期為住宅發展項目，將建於一幅商業住宅用地上，總地盤面積為35,013.97平方米，共有8棟住宅樓及1個地庫停車場，已於2021年11月竣工。 根據 貴集團提供的開發方案，嘉輝豪庭五期的發展如下： **用途** / **總樓面面積** *(平方米)* 8棟住宅樓 69,269.82 地面其他配套設施 2,015.57 地庫820個車位及地庫其他配套設施 30,727.22 **總計：** **102,012.61** 嘉輝豪庭五期位於油甘埔大龍工業區嘉輝路47號-1，該區域主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括嘉輝豪庭1-3期、龍城雅郡及陶然郡等住宅物業。 據 貴公司告知，嘉輝豪庭五期規劃為商業、住宅及停車用途，概無涉及任何環境問題及訴訟爭議，亦無改變其用途的任何計劃。 該物業的土地使用權已獲授，商用的土地使用權於2055年12月29日到期，住宅用土地使用權亦於2085年12月29日到期。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣1,580,800,000元(人民幣十五億八千零八十萬元) 請參考下一頁附註1估值範圍。

附註：

(1) 根據 貴公司的資料，部分住宅單位已出售並移交買家。我們就嘉輝豪庭五期的估值範圍如下：

嘉輝豪庭五期樓宇	當前狀況	總樓面面積	不可出售總樓面面積	可出售總樓面面積	(不納入估值)已售並交樓的總樓面面積	已預售總樓面面積	未售總樓面面積	(估值範圍)剩餘可出售總樓面面積
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
		a=b+c	b	c=d+e+f	d	e	f	g=e+f
8棟住宅樓	竣工	69,269.82	—	69,269.82	19,115.41	5,208.06	44,946.35	50,154.41
地面其他配套設施	竣工	2,015.57	2,015.57	—	—	—	—	—
地庫820個車位及地庫其他配套設施	竣工	30,727.22	20,739.89	9,987.33 (地庫820個車位)	—	—	9,987.33 (地庫820個車位)	9,987.33 (地庫820個車位)
合計		**102,012.61**	**22,755.46**	**79,257.15**	**19,115.41**	**5,208.06**	**54,933.68**	**60,141.74**

其他配套設施指配套用途設施，如樓梯、升降機槽、走廊、管理處、機房、樓頂及地庫停車場循環道路等。

(2) 根據東莞市人民政府頒發日期為2016年3月16日的土地使用權證(2016)38號，該物業(地盤面積為35,013.97平方米)的土地使用權已歸屬於 貴公司的全資附屬公司東莞嘉創房地產開發有限公司(「**東莞嘉創**」)，商業用途的土地使用期限於2055年12月29日到期，而住宅用途的土地使用期限亦於2085年12月29日到期。

(3) 根據東莞市國土資源局日期為2015年12月29日的土地出讓合同(2015)16號，該物業(地盤面積為35,013.97平方米)的土地使用權已以地價總額人民幣29,411,735元授予東莞嘉創，其中商業用途的土地使用權期限為40年，住宅用途的土地使用權期限為70年。

(4) 根據東莞市自然資源局頒發的508份不動產權證，該物業部分的508個住宅單位的所有權，整體樓面總面積為67,385.97平方米，已經歸屬於東莞嘉創。

(5) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發9份建設工程規劃許可證及9份建設工程施工許可證，整體樓面總面積為102,967.77平方米的嘉輝豪庭五期之建設工程符合城市規劃要求並已獲准。

(6) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發的8份商品房預售許可，嘉輝豪庭五期已部分(整體樓面總面積為69,287.61平方米)獲准預售。

(7) 根據9份竣工證明，嘉輝豪庭五期有9棟樓宇(整體樓面總面積為102,967.77平方米)分別於2021年及2022年完成竣工驗收。

(8) 根據9份測量報告，2021年及2022年分別對嘉輝豪庭五期的8棟樓進行檢測，整體樓面總面積為102,012.61平方米，可銷售整體樓面總面積為79,257.15平方米。

(9) 根據日期為2019年9月29日的營業執照91441900077874275D號，東莞嘉創已成立為有限公司，註冊資本為60,000,000美元。

(10) 根據中國法律意見：

(i) 東莞嘉創乃依照中國法律成立並有效存續的外商投資有限責任公司，具有獨立的企業法人資格；

(ii) 東莞嘉創乃本項目的開發公司。其乃依據中國法律依法成立並有效存續的房地產開發企業。其依法具有房地產開發企業資格，有權依法開發經營本項目；

(iii) 本項目的土地出讓合同內容合法有效，對合約各方均具法律約束力；

(iv) 本項目已繳納土地使用權的土地出讓金，東莞嘉創已依法取得本項目土地使用權證；

(v) 東莞嘉創已獲得開發該項目所需的許可證、批文及證書；經核查，未發現任何許可證、批文及證書被吊銷、變更、廢止或撤銷。東莞嘉創合法擁有該項目的開發權；及

(vi) 部分項目已抵押於恒生銀行，且抵押已登記。

(11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

土地使用權證	有
土地出讓合同	有
不動產權證	有(508個住宅單位)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證明	有
預售許可	有(部分)
測量報告	有
營業執照	有

(12) 對在中國持有之該物業進行估值時，吾等採用市場比較法，並已參考該物業及鄰近開發項目的若干可資比較銷售。此等可資比較物業的單價範圍約為每平方米人民幣31,000元至人民幣35,000元(住宅單位)，每個停車位約為人民幣100,000元至人民幣125,000元。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

(13) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多個住宅單位總樓面面積為5,208.66平方米已預售，總代價為人民幣147,665,000元。吾等已計入該等部分並在吾等的估值中計及其代價。

估值報告

組別二— 貴集團於中國持作出售的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日現況下之市值
3.	中國廣東省惠州市博羅縣長寧鎮東平村金三角開發區內地段羅浮公館	羅浮公館為住宅發展項目，在一塊住宅用地上建有一棟住宅/商業大樓及一個停車場地庫，總地盤面積4,798.00平方米，於2022年8月竣工。 根據 貴集團提供的開發計劃，羅浮公館規劃如下： **用途** / **總樓面面積** *(平方米)* 1棟住宅樓 30,322.65 L1-L2商業樓 3,971.58 地面其他配套設施 2,368.61 地庫74個車位及地庫其他配套設施 8,358.45 **合計：** **45,021.29** 羅浮公館位於惠州市博羅縣沿福路以西，廣汕路以南。周邊的開發項目主要包括政府樓宇，如長寧縣政府，以及住宅樓宇。 據 貴公司告知，該物業規劃為商業、住宅及停車用途，概無涉及環境問題及訴訟爭議，亦無改變其用途的任何計劃。 該物業的土地使用權已獲授，商用土地使用權於2057年3月15日到期，住宅用土地使用權於2087年3月15日到期。	於估值日期，該物業空置。	人民幣240,700,000元(人民幣二億四千零七十萬元) 請參考下一頁附註1估值範圍。

附註：

(1) 根據 貴公司的資料，部分住宅單位已出售並移交買家。我們就羅浮公館的估值範圍如下：

羅浮公館樓宇	當前狀況	總樓面面積	不可出售總樓面面積	可出售總樓面面積	(不納入估值)已售並交樓的總樓面面積	已預售總樓面面積	未售總樓面面積	(估值範圍)剩餘可出售總樓面面積
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
		a=b+c	b	c=d+e+f	d	e	f	g=e+f
1棟住宅樓	竣工	30,322.65	—	30,322.65	2,206.36	577.82	27,538.47	28,116.29
L1-L2商業樓	竣工	3,971.58	—	3,971.58	—	—	3,971.58	3,971.58
地面其他配套設施	竣工	2,368.61	2,368.61	—	—	—	—	—
地庫74個車位及地庫其他配套設施	竣工	8,358.45	5,298.42	3,060.03 (地庫74個車位)	—	—	3,060.03 (地庫74個車位)	3,060.03 (地庫74個車位)
合計		**45,021.29**	**7,667.03**	**37,354.26**	**2,206.36**	**577.82**	**34,570.08**	**35,147.90**

其他配套設施指配套用途設施，如樓梯、升降機槽、走廊、管理處、機房、樓頂及地庫停車場循環道路等。

(2) 根據日期為2017年6月22日的不動產權證(2017)0000417號，該物業(總地盤面積4,798平方米)之土地使用權已歸屬於博羅縣嘉盈利房地產開發有限公司(「**博羅縣嘉盈利**」)，商業用途的土地使用年限於2057年3月15日到期，而住宅用途的土地使用年限於2087年3月15日到期。

(3) 根據日期為2017年3月3日的土地出讓合同441322-2017-000033號，該物業(地盤面積為4,798平方米)的土地使用權已以地價總額人民幣18,550,000元授予博羅縣嘉盈利，其中商業用途的土地使用權期限為40年，住宅用途的土地使用權期限為70年。

(4) 根據日期為2018年9月3日之建設工程規劃許可證4413222018-1159號，該物業(整體樓面總面積45,657.10平方米)之建設工程符合城市規劃規定並已獲批准。

(5) 根據日期為2018年10月12日之建設工程施工許可證441322201810120000號，羅浮公館(整體樓面總面積45,657.10平方米)之建設工程符合施工規定並已獲批准。

(6) 根據日期為2020年7月3日之商品房預售許可(2020)050號，該物業(總樓面面積30,338.70平方米)獲准預售。

(7) 根據2份測量報告，整體樓面總面積45,021.29平方米的物業已於2022年檢查。

(8) 根據日期為2019年1月4日之營業執照91441322MA4W5K7D6號，博羅縣嘉盈利已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

(9) 根據中國法律意見：

(i) 博羅縣嘉盈利乃依照中國法律成立並有效存續的外商投資有限責任公司，具有獨立的企業法人資格；

(ii) 博羅縣嘉盈利乃本項目的開發公司。其乃依據中國法律依法成立並有效存續的房地產開發企業。其依法具有房地產開發企業資格，有權依法開發經營本項目；

(iii) 本項目的土地出讓合同內容合法有效，對合約各方均具法律約束力；

(iv) 本項目已繳納土地使用權的土地出讓金，博羅縣嘉盈利已依法取得本項目土地使用權證；

(v) 博羅縣嘉盈利房地產開發有限公司已獲得開發該項目所需的許可證、批文及證書；經核查，未發現任何許可證、批文及證書被吊銷、變更、廢止或撤銷。博羅縣嘉盈利合法擁有該項目的開發權；及

(vi) 項目的土地使用權尚未設置抵押、查封或其他第三方權利，以致可能實質性影響博羅縣嘉盈利擁有或處置此等土地使用權的盈利能力。

(10) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

不動產權證	有(土地)
土地出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可	有(部分)
測量報告	有
營業執照	有

(11) 於估值在中國持有之該物業時，吾等採用市場比較法，並已參考該物業及鄰近開發項目的可資比較銷售。此等可資比較物業的單價範圍大約為每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元(商業單位)、每平方米人民幣7,100元至人民幣7,800元(住宅單位)及每個停車位約為人民幣75,000元至人民幣92,000元。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

(12) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多項住宅單位(整體樓面總面積577.82平方米)已預售，總代價人民幣3,906,000元。吾等已計入該等部分並在吾等估值中計及其代價。

估值報告

組別二— 貴集團於中國持作出售的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日現況下之市值
4.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區嘉輝豪庭三期	嘉輝豪庭三期為住宅發展項目，將建於一幅商業住宅用地上，總地盤面積為32,799.80平方米。該物業發展項目已竣工，有17個未售住宅單位。 該物業包括於2018年竣工的嘉輝豪庭三期的17個住宅單位。	於估值日期，該物業的未售出單位為空置，該物業的剩餘部分由多個第三方擁有。	人民幣66,750,000元(人民幣六千六百七十五萬元)

	總樓面面積 *(平方米)*
已預售的6個住宅單位	634.04
未售的11個住宅單位	1,782.75
組別一及二總計：	2,416.79

該物業位於東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區。鄰近開發項目主要包括嘉輝豪庭1-2期、龍城雅郡、陶然郡等住宅物業。

據 貴公司所告知，該物業作為住宅用途，概無涉及環境問題及訴訟爭議，該物業亦無改變其用途的任何計劃。

該物業的土地使用權已獲授，住宅用土地使用權於2084年12月23日到期。

附註：

(1) 根據 貴公司的資料，部分住宅單位已出售並移交買家。吾等就嘉輝豪庭三期的估值範圍如下：

嘉輝豪庭三期的單位	當前狀況	總樓面面積	不可出售總樓面面積	可出售總樓面面積	(不納入估值)已售並交樓的總樓面面積	已預售總樓面面積	未售總樓面面積	(估值範圍)剩餘可出售總樓面面積
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
		a=b+c	b	c=d+e+f	d	e	f	g=e+f
嘉輝豪庭三期的單位	已竣工	3,684.54 (26個單位)	—	3,684.54 (26個單位)	1,267.75 (9個單位)	634.04 (6個單位)	1,782.75 (11個單位)	2,416.79 (17個單位)

整體樓面總面積3,684.54平方米指於東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「**東莞市嘉訊通**」)收購完成後嘉輝豪庭三期26個未售單位的整體樓面總面積。緊接東莞市嘉訊通公司分拆於2021年11月26日進行前，可出售總樓面面積及剩餘單位數目分別為3,684.54平方米及26個單位。於東莞市嘉訊通公司分拆後，該26個未售單位的權益轉讓予 貴集團。

(2) 根據東莞市人民政府頒發日期為2015年11月12日的土地使用權證，該幅土地(地盤面積32,799.80平方米)的土地使用權已歸屬於東莞市嘉訊通，作住宅用途的土地使用期限於2084年12月23日到期。

(3) 根據東莞市住房和城鄉建設局頒發日期為2019年7月25日的17份不動產權證，該物業(整體樓面總面積2,416.79平方米)的所有權已歸屬於東莞市嘉訊通，作住宅用途。

(4) 誠如 貴公司所告知，於估值日期，該物業6個住宅單位(整體樓面總面積634.04平方米)已預售，總代價約人民幣14,059,000元。吾等已計入該等部分並在吾等估值中計及其代價。

(5) 根據日期為2022年3月3日的營業執照第91441900725081215D號，東莞市嘉訊通已成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 東莞市嘉訊通已取得不動產權證，並合法擁有11個未售住宅單位的所有權；

(ii) 11個未售住宅單位的所有權不存在扣押、按揭或其他形式的權利限制；及

(iii) 東莞市嘉訊通有權依法持有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該11個未售住宅單位。

(7) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

土地使用權證	有
不動產權證(住宅單位)	有
營業執照	有

(8) 於估值在中國持有之物業時，吾等採用市場比較法，並已參考該物業及鄰近開發項目的若干可資比較銷售。此等可資比較物業的單價範圍約為每平方米人民幣25,000元至人民幣32,000元(住宅單位)。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

估值報告

組別二— 貴集團於中國持作出售的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日現況下之市值
5.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮龍平公路官井頭段嘉輝豪庭一期雲輝閣25樓C號、日輝閣25樓B號、彩輝閣16樓A號	嘉輝豪庭為分期開發的住宅發展項目。該物業包括嘉輝豪庭一期3個於2004年竣工的住宅單位。 該物業整體樓面總面積為456.93平方米。 該物業坐落於東莞鳳崗鎮嘉輝豪庭一期。鄰近發展項目主要包括如嘉輝豪庭1-2期、龍城雅郡及陶然郡等住宅物業。 據 貴公司告知，該物業作住宅用途；概無涉及環境問題及訴訟糾紛，亦無改變該物業用途之計劃。 該物業的土地使用權已獲授，商業住宅的土地使用權於2062年10月14日到期。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣8,910,000元(人民幣八百九十一萬元)

附註：

(1) 根據東莞市人民政府頒發日期為2005年12月31日之3份不動產權證，該物業已獲授土地使用權，土地使用年期於2062年10月14日到期，作商業住宅用途；該物業(整體樓面總面積為456.93平方米)的房屋所有權歸廣興電腦金屬配件有限公司所有，作住宅用途。

(2) 根據營業執照07596157-000-12-19-0號，廣興電腦金屬配件有限公司已於香港成立為有限公司。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 廣興電腦金屬配件有限公司已取得3份不動產權證，並合法擁有3個住宅單位的擁有權；

(ii) 3個住宅單位的擁有權並無遭到扣押、按揭或其他形式的權利限制；及

(iii) 廣興電腦金屬配件有限公司有權依法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置3個住宅單位。

(4) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

(5) 對在中國持有的該物業進行評估時，吾等採用市場比較法。吾等參考該等物業及附近發展項目之可資比較銷售。該等可資比較物業的單價範圍約為每平方米人民幣20,000元至人民幣20,600元(住宅單位)。

吾等所選的可資比較銷售屬詳盡。

於達致主要假設時，已考慮該物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

估值報告

組別三— 貴集團於中國持作投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日現況下之市值
6.	中國廣東省東莞市鳳崗鎮雁田鎮田南路工業園	該物業包括一個工業園內的9間工廠、3個倉庫、1所培訓中心、1間發電機房及1間保安崗亭，建於2幅工業土地之上，總地盤面積為23,862平方米。該等樓宇分別於1987年至1992年期間竣工。 該物業整體樓面總面積為55,262.26平方米。 該物業坐落於東莞鳳崗鎮鎮田南路以西。鄰近發展項目主要包括豐田花園、翠湖新苑及翠湖豪庭等住宅物業。 據 貴公司告知，該物業作工業用途，概無涉及任何環境問題及訴訟糾紛。 貴公司計劃將該物業由工業用途改作住宅用途，惟尚未就土地用途變更取得相關政府批文。 該物業已獲授土地使用權，使用權期限為1996年10月15日至2046年10月，作工業廠房及配套設施用途。	於估值日期，該物業部分(整體樓面總面積為1,867平方米)須受將於2023年3月31日到期的關連方租約規限。該物業部分(整體樓面總面積為3,913平方米)須受將於2023年3月31日到期的4份第三方租約規限。該物業的其餘部分多為空置。	人民幣77,790,000元(人民幣七千七百七十九萬元)

附註：

(1) 根據東莞市人民政府頒發日期為1996年10月29日之2份土地使用權證，該物業(總地盤面積為23,862平方米)之土地使用權已授予 貴公司之全資附屬公司雁田嘉輝塑膠五金廠有限公司(「**嘉輝塑膠**」)，土地使用期限為1996年10月15日至2046年10月，作工業廠房及配套設施用途。

(2) 根據東莞市人民政府頒發日期為1996年10月29日之15份不動產權證，該等物業(整體樓面總面積為55,262.26平方米)的房屋所有權歸嘉輝塑膠所有。

(3) 根據營業執照11988978-000-09-19-6號，嘉輝塑膠已於香港成立為有限公司。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 嘉輝塑膠已取得相關的不動產權證，合法擁有土地使用權及物業的擁有權；

(ii) 上述土地使用權及房屋所有權並無遭到查封、按揭或其他權利的其他限制；及

(iii) 嘉輝塑膠可以其他合法方式合法佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或處置有關土地使用權及樓宇。

(5) 根據 貴集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

土地使用權證	有
不動產權證	有
營業執照	有

(6) 對在中國持有之該物業進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致該物業之市值，吾等對該物業估值時採用折舊重置成本法。折舊重置成本法規定採用市場比較法評估土地作現有用途之市值，當中參照有關市場的可資比較銷售憑據。吾等參考鄰近發展項目部分可資比較的銷售情況。

吾等選擇的可資比較銷售屬詳盡。

在達致關鍵假設時，會考慮該物業與可資比較物業在多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基礎為倘若該物業優於可資比較物業，則會向上作出調整。反之，倘若該物業遜於或次於可資比較物業，則會向下調整。

估值報告

組別一— 貴集團於中國持作發展的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日現況下之市值
7.	中國廣東省佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西之土地	該物業包括一幅主要為住宅之用地，總地盤面積約34,447.69平方米。 根據 貴集團提供的開發計劃，該物業規劃如下： **用途** — **總樓面面積** *(平方米)* 住宅 — 90,751.54 商業 — 2,578.99 停車場 — 32,718.00 其他配套設施 — 5,423.00 **合計：** — **131,471.53** 該物業位於佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西，是計劃中的珠三角國際機場連同區內預期興建的其他大型交通基礎設施的所在地。鄰近的發展項目主要包括工業園及未開發土地。 據 貴公司告知，該物業規劃為商業、住宅及停車用途，概無涉及任何環境問題及訴訟爭議，亦無改變其用途的任何計劃。 佛山市自然資源局已同意授出該物業的住宅用土地使用權，為期70年，兼容零售商業、批發市場、餐飲、酒店和商業及金融用途，為期40年。	於估值日期，該物業為空置土地，有待開發。	人民幣155,260,000元(人民幣一億五千五百二十六萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣155,260,000元)

附註：

(1) 根據 貴公司資料，我們對該物業的估值範圍如下：

樓宇	當前狀況	總樓面面積	不可出售總樓面面積	可出售總樓面面積	(估值範圍) 可出售總樓面面積
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
		a=b+c	b	c	d=c
住宅	空置土地	90,751.54	—	90,751.54	90,751.54
商業	空置土地	2,578.99	—	2,578.99	2,578.99
地庫861個車位	空置土地	32,718.00	—	32,718.00	32,718.00
其他配套設施	空置土地	5,423.00	5,423.00	—	—
合計		131,471.53	5,423.00	126,048.53	126,048.53

(2) 根據與佛山市自然資源局訂立日期為2022年4月1日的出讓國有土地使用權合同440608-2022-000033號，佛山市自然資源局已同意授出該物業的土地使用權予 貴公司之全資附屬公司佛山嘉荷房地產開發有限公司(「**佛山嘉荷**」)。

地段編號：	44060800401141
地盤面積：	34,447.69平方米
土地出讓金：	人民幣155,260,000元
付款年期：	50%於2022年4月25日前 — 人民幣77,630,000元 50%於2023年3月27日前 — 人民幣77,630,000元
土地使用權年期：	住宅用土地使用權，為期70年，兼容零售商業、批發市場、餐飲、酒店和商業及金融用途，為期40年
繪圖比例：	2.8
總樓面面積總繪圖比例：	96,453.53平方米
土地移交日期：	2022年6月25日前
建築契約：	於2023年6月25日前展開工程 於2026年6月25日前完成工程

(3) 根據日期為2022年3月11日的營業執照9140608MA7JT1RN8C號，佛山嘉荷已成立為有限公司，註冊資本人民幣100,000,000元。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 佛山嘉荷是根據中國法律成立並有效存續的外商投資有限責任公司，具有獨立的企業法人資格；

(ii) 佛山嘉荷為本項目的發展公司。該公司是根據中國法律依法設立並有效存續的房地產發展企業。其依法具有房地產發展企業資格，有權依法開發經營本項目；

(iii) 本項目的國有土地使用權出讓合同的內容合法有效，對合約各方具法律約束力；及

(iv) 本項目土地使用權的50%土地出讓金已繳納。根據國有土地使用權出讓合同，佛山嘉荷僅可於支付所有土地出讓金後，方可申請不動產權證。

(5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況、主要批覆及牌照頒發情況如下：

不動產權證	沒有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

(6) 對在中國持作發展的該物業進行估值時，吾等已採納市場比較法。我們參考了鄰近土地的若干可資比較土地的銷售。就計算樓面地價而言，這些可資比較土地的單位價格由每平方米人民幣18,000元至人民幣27,500元不等。

吾等選擇的可資比較銷售屬詳盡。

在達致關鍵假設時，會考慮該物業與可資比較土地在多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異作出適當調整及分析。調整的一般基礎為倘若該物業優於可資比較物業，則會向上作出調整。反之，倘若該物業遜於可資比較土地或較不理想，則會向下作出調整。

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2020年9月2日在開曼群島根據開曼群島公司法(修訂)(「**公司法**」)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司章程文件包括其組織章程大綱(「**大綱**」)及其組織章程細則(「**細則**」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括)本公司股東承擔的責任限於彼等各自持有股份於當時的未繳金額(如有),而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一間投資公司),而根據公司法第27(2)條規定,本公司將擁有,且能夠全面行使自然人的全部功能,而不論是否符合公司利益,以及鑒於本公司作為獲豁免公司,除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外,本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。

(b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱所載有關任何宗旨、權力或其他事宜。

2. 組織章程細則

細則於2023年2月21日獲有條件採納並於上市日期起生效。以下為細則中若干條文概要:

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份權利

根據公司法規定,倘任何時候本公司股本分為不同類別股份,則股份或任何類別股份所附有全部或任何特別權利可(除非該類別的發行條款另有規定)

經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更改、修訂或廢除。關於股東大會的細則條文作出必要修訂後，適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)須為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表，而於任何續會上，兩名親身或委派受委代表出席的持有人(不論其所持股份數目)即構成法定人數。該類別股份的各持有人均有權就其所持的每股股份投一票。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) 更改股本

本公司可透過其股東的普通決議案：

(i) 藉增設新股份增加其股本；

(ii) 將其所有或任何資本合併為面值較其現有股份為大的股份；

(iii) 按本公司於股東大會或董事可能作出的決定，將其股份劃分為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；

(iv) 將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者為低的股份；或

(v) 註銷於決議案通過日期尚未獲承購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額。

本公司可能透過特別決議案以任何方式削減其股本或任何股本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均可以通用或普通形式或由香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)規定的形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

儘管有上述規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。有關其上市股份的股東名冊(不論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽立，惟董事會可免除承讓人簽立轉讓文據。在有關股份以承讓人名義於股東名冊登記前，轉讓人仍應被視為股份持有人。

董事會可按其絕對酌情決定權隨時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於任何股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非本公司已獲支付由董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定應付的最高金額)、轉讓文據已妥為加蓋印章(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求顯示轉讓人轉讓權利的有關其他證明(以及倘轉讓文據由部分其他人士代為簽立，則授權該名人士進行)送達相關股份登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

根據聯交所規定在任何報章以廣告形式或以其他方式發出通告後，可於董事會可能決定的時間及期間內暫停辦理及停止辦理股份過戶登記手續。於任何年度，停止辦理過戶登記手續不得超過足三十(30)日期間。倘股東通過普通決議案，三十(30)天的期限可以在任何一年再延長一個或多個不超過三十(30)天的期限。

受以上所限，繳足股份不受任何轉讓限制，亦不受任何以本公司為受益人的留置權限制。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則賦予本公司可在若干限制的規限下購回本身股份的權力，且董事會在代表本公司行使該項權力時受限於聯交所不時頒佈的任何適用規定。

董事會可接受無償交回的任何繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份的任何未繳付股款(不論按股份面值或以溢價方式計算)。催繳股款可一次付清或分期追收。倘任何應付催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率(不超過年息百分之二十(20%))支付由指定付款日期

至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免支付全部或部分利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或現金等值)有關其所持任何股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款，且本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期並無支付任何催繳股款，董事會可向其發出不少於足十四(14)日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款，連同任何已累計及將累計至實際付款日期止的利息，以及聲明，若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份會被沒收。

若不遵守任何有關通知的要求，則所發出通知涉及的任何股份可於其後在支付通知所規定款項前隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收當日至實際付款日期按董事會可能釐定的利率(不超過年息百分之二十(20%))計算的有關利息。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事(或倘董事人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一)須輪值告退，惟各董事每隔三年至少須在股東週年大會上輪值退任一次。輪值退任的董事應包括有意退任而無意膺選連任的任何董事。任何其他退任的董事乃自上次連任或委任起計任期最長的董事，惟倘有數名人士於同日出任或連任董事，則將行退任的董事(除非彼等另有協議)須由抽籤決定。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無關於董事於達到任何年齡限制時退任的條文。

董事有權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人數。任何由此委任的董事可任職至其獲委任後首屆股東週年大會為止，並合資格膺選連任。

本公司可透過普通決議案將任何任期未滿的董事(包括總經理或其他執行董事)撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合約遭違反而提出任何索償)，而本公司股東亦可透過普通決議案委任他人接任。除非本公司於股東大會上另行決定，否則董事人數不得少於兩名。董事人數並無上限。

董事在以下情況下須離職：

(aa) 彼向本公司提交書面通知辭職；

(bb) 彼變得神志不清或身故；

(cc) 彼未特別告假而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會決議解除其職務；

(dd) 彼破產或收到針對彼作出的接管令或暫停付款或與其債權人訂立債務重整協議；

(ee) 彼遭法律禁止擔任董事；或

(ff) 彼根據任何法律條文不得繼續擔任董事或根據細則被罷免。

董事會可委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款可由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情

權轉授由董事會認為合適的一名或多名董事及其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或目的全部或部分撤回有關轉授或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲轉授權力、權限及酌情權時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法以及大綱及細則條文的規限下，及在任何股份或類別股份持有人所獲賦予任何特別權利的情況下，任何可能發行的股份(a)具有或附有董事可能決定有關股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或有關限制，或(b)條款為應本公司或股份持有人選擇有責任贖回。

董事會可按其釐定的條款發行賦予其持有人權利認購本公司資本中的任何類別股份或證券的認股權證或可換股證券或類似性質的證券。

在公司法及細則條文及(如適用)聯交所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置。董事會可按其絕對酌情權決定，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發售、配發、就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以面值的折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發、提呈發售、就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續而向登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士配發、提呈發售或就此授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會無責任作出上述行動。因上文所述而受影響的股東在任何情況下概不屬於或被視為另一類別股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文。然而，董事可行使及作出本公司可行使或進行或批准而細則或公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權力、行動及事宜。

(iv) 借款權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借入款項、將本公司全部或任何部分業務、財產及資產以及未催繳股本進行按揭或押記，並在公司法規限下發行本公司債權證、債券及其他證券(不論作為本公司或任何第三方任何債項、負債或責任的全部或附屬抵押)。

(v) 酬金

董事的一般酬金由本公司於股東大會上釐定，該等酬金(除經投票的決議案另有指示外)將按董事會協定的比例及方式分派，倘未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間僅為應付酬金相關期間內部分時間的任何董事，則按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權獲預付或償付因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或就本公司任何類別股份或債權證舉行的個別會議或以其他方式執行董事職務而合理預期將會產生或已產生的一切差旅、酒店及附帶開支。

倘任何董事應本公司要求就任何目的前往海外或駐居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責的服務，則可獲付由董事會釐定的額外酬金，而該額外酬金應作為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，應收取董事會不時決定的有關酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)及前僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立或同意或聯同其他公司(為本公司附屬公司或與其有業務聯繫的公司)設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前僱員及其供養人士或任何上述人士，包括該等僱員或前僱員或其供養人士根據任何前段所述計劃或基金享有或可享有者以外的退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適宜的情況下，任何上述退休金或福利可在僱員實際退休前及預期退休時，或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

董事會可議決將當時計入任何儲備或資金(包括股份溢價賬及損益賬)的任何進賬金額的全部或任何部分(無論其是否可供分派)撥充資本，方式是將有關金額用於繳付下列人士將獲配發的未發行股份的股款：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關的安排而授出的任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬時，本公司及／或其聯屬人士(指透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制的任何個人、法團、合夥企業、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))的僱員(包括董事)；或(ii)任何信託的任何受託人(本公司就運營已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關的安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價或相關付款(並非合約規定須付予董事者)，必須由本公司於股東大會批准。

(vii) 為董事提供貸款及貸款抵押

倘及在香港法例第622章《公司條例》禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款(猶如本公司為在香港註冊成立的公司)。

(viii)披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於擔任董事職務期間兼任本公司任何其他受薪職位或崗位(惟不可擔任本公司核數師)，有關任職期間及條款由董事會決定。除按照或根據細則的任何酬金外，董事亦可獲支付有關額外酬金。董事可擔任或出任由本公司發起的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或於當中擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東或於當中擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可促使按其在各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使投票權以贊成任命董事或任何董事為該等其他公司董事或高級職員的任何決議案，或投票或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金。

任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去有關其職位或崗位任期或與溢利有關的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何董事以任何方式於其中有利益關係的任何該等合約或任何其他合約或安排亦不得因此被撤銷；有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何該等合約或安排所

獲得的酬金、溢利或其他利益。倘董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質(倘董事知悉其當時利益關係)，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就有關批准其或其任何緊密聯繫人享有重大權益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)，惟此項限制不適用於任何下列事項，即：

(aa) 向以下人士提供任何抵押或彌償保證：

(aaa)董事或其緊密聯繫人，就彼或任何該等人士因應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或引致或承擔的責任；或

(bbb)第三方，就董事或其緊密聯繫人(不論單獨或共同)按某項擔保或彌償保證或提供抵押而承擔有關本公司或其任何附屬公司的全部或部分債項或責任；

(bb) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與有關提呈發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何建議；

(cc) 任何有關本公司或其附屬公司的僱員福利建議或安排，包括：

(aaa)使有關董事或其緊密聯繫人受益的任何僱員股份計劃或任何股權激勵或購股權計劃的採納、修訂或運作；或

(bbb)與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的任何退休金或退休、身故或殘疾福利的採納、修訂或運作，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人與該計劃或基金有關人士類別整體未獲賦予的任何特權或利益；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因擁有該等股份、債權證或其他證券的權益與其他本公司股份、債權證或其他證券持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(c) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以處理事務、休會及以其認為適當的方式規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。倘出現相同票數，則會議主席可額外投票或投決定票。

(d) 修訂章程文件及本公司名稱

本公司可於股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須藉特別決議案批准。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(倘有關股東為法團)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須根據細則正式發出通告。

根據公司法，於通過任何特別決議案後十五(15)日內，須將有關特別決議案副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

普通決議案於細則的定義是指在股東大會(須根據細則正式發出通告)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若為法團)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在有關任何股份當時所附任何有關投票的特別權利或限制規限下,於任何股東大會上以投票方式表決時,每位親身或以受委代表出席的股東或(若股東為法團)其正式授權代表,每持有一股繳足股份可投一票,惟於催繳股款或分期繳款前已繳足或入賬列為繳足的股份就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上,該大會所提呈表決的決議案均以投票方式進行表決,除非大會主席以真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決,而在此情況下,每名親身(或倘股東為法團,則由其正式授權代表)出席或委派受委代表出席的股東即有一票,惟倘屬結算所(或其代名人)的股東委任多於一名代表,每名受委代表在舉手表決時均有一票。表決(不論是舉手還是投票)可通過董事或會議主席可能決定的電子或其他方式進行。

作為股東的任何公司可通過其董事或其他管理機構的決議,授權其認為合適的人士在公司的任何股東大會或任何類別股東大會上擔任其代表。

獲授權人士有權代表其所代表公司行使與該公司相等的權力(猶如其為本公司的個人股東),本章程細則而言,若公司派代表出席,則視為已親身出席任何該等會議。

倘認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則其可授權其認為合適的一名或多名人士作為其代表，出席本公司任何會議或本公司任何類別股東會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明每名獲授權人士所代表股份數目及類別。根據本條文獲授權人士被視為正式授權而並無進一步事實證據以及有權代表認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如有關人士為結算所(或其代理人)持有的本公司股份登記持有人，包括有權發言及表決以及於獲允許以舉手方式表決時個別以舉手方式表決。

所有股東均有權在股東大會上發言及投票，除非根據聯交所的規則，該股東需要就批准所審議事項放棄投票。

倘本公司知悉，根據聯交所規則，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票或就本公司任何特定決議案只可投贊成或反對票時，任何該股東或代表該股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

(iii) 股東週年大會

本公司須在每財政年度舉行一次股東週年大會，除非聯交所規定允許其在較後時間舉行，否則該股東大會須在本公司財政年度結束後六(6)個月內舉行。

股東特別大會可應於遞呈請求當日持有不少於有權於股東大會上投票的本公司繳足股本十分之一的一位或以上股東要求，以每股一票的方式予以召開。有關請求須以書面形式向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特

別大會以處理請求內訂明的任何事項或決議案。該大會須於遞呈該請求後2個月內舉行。如於遞呈請求書日期起21日內董事會未能召開該大會，請求人自身可以同一方式召開大會，請求人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支須由本公司補償予請求人。

儘管章程細則中有任何規定，任何股東大會或任何類別大會均可通過電話、電子或其他通訊設施舉行，以使所有參加會議的人能夠相互溝通，而參加該等會議即構成出席該等會議。

(iv) 會議通告及將予進行議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告。召開所有其他股東大會則須發出不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括發出通告當日，且通告須列明會議時間及地點以及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則列明有關事項的一般性質。

此外，每次股東大會均須向所有本公司股東(惟按照細則條文或所持股份發行條款無權接獲該等本公司通告的有關股東除外)以及(其中包括)本公司當時的核數師發出通知。

任何根據細則由任何人士發出或收取的通告均須以專人送交任何本公司股東或以郵寄方式送達該股東的登記地址，或根據聯交所規定於報章刊登廣告。通告亦可由本公司以電子方式送達或交付至任何股東，惟須遵守開曼群島法律及聯交所規則。

凡在股東特別大會及股東週年大會處理的所有事項，均被視為特別事項，惟下列在股東週年大會處理的各項事項則被視為普通事項：

(aa) 宣派及批准派發股息；

(bb) 考慮及採納賬目及資產負債表以及董事會與核數師報告；

(cc) 選舉董事以替代退任董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；及

(ee) 釐定董事及核數師酬金。

(v) 大會及另行召開類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任主席。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為法團，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權利而另行召開的類別大會(續會除外)，所需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。

(vi) 受委代表

有權出席本公司大會並在會上投票的本公司任何股東有權委任另一名人士作為其受委代表，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受委代表代其出席本公司股東大會或類別大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東及彼作為有關股東受委代表可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表法團股東行使其所代表的股東可行使的相同權力，猶如其為個人股東。股東可親身(或若股東為法團，則其正式授權代表)或委派受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排真實賬目，記錄本公司收支款項、收支事項，以及本公司財產、資產、信貸及負債及公司法規定或足以真實及公平地反映本公司事務並解釋其交易所需的所有其他事宜。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。除法例所賦予或董事會或本公司在股東大會上授權外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件。然而，獲豁免公司應於稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供其賬簿副本或其任何部分。

每份須於股東大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定附加的每份文件)，連同董事會報告印刷本及核數師報告副本，須於股東大會舉行日期前不少於二十一(21)日及於股東週年大會通告的相同時間寄交按照細則條文每位有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，本公司可改為向該等人士發出摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告，惟須符合所有適用法例，包括聯交所規定。任何有關人士可書面要求本公司，除財務報表概要外，另寄發本公司年度財務報表及有關董事會報告的完整印刷本。

於每年股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東應以普通決議案委任核數師以審核本公司賬目，該核數師任期直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於核數師的任期屆滿前隨時在任何股東大會上藉普通決議案將其罷免並可在大會上藉普通決議案委任另一名核數師代其履行餘下任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上通過的普通決議案釐定及批准或按照股東決定的方式以普通決議案釐定。

本公司財務報表須由核數師按照公認核數準則審核，該公認核數準則可為開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則。核數師須按照公認核數準則編製有關書面報告，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。

(g) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派向股東派付的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

細則規定，股息可自本公司已變現或未變現溢利或董事釐定再無需要的溢利劃撥的任何儲備宣派及派付。在普通決議案批准下，股息亦可根據公司法自股份溢價賬或經授權可用作派發股息的任何其他基金或賬目宣派及派付。

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繳足股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳足股款將不會視為股份繳足股款；及(ii)所有股息須按派息期間任何一段或多段時間的繳足股款按比例分攤及派付。倘任何股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，董事可自派付予彼等的任何股息或其他款項或與股份有關的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議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事會可另行議決(a)全部或部分股息以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以現金代替配發方式領取全部或部分股息，或(b)有權獲派股息的股東有權選擇以獲配發入賬列為繳足股份的方式領取全部或董事會認為適當的部分股息。

應董事會建議，本公司亦可藉普通決議案議決，以配發入賬列為繳足股份方式全數派發本公司任何特定股息，而毋須授予股東任何選擇收取現金股息以代替配發的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人登記地址，或倘屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位持有人地址，或寄往持有人或聯名持有人可能以書面指示的任何有關人士及有關地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張有關支票或股息單的抬頭人須為持有人，或倘屬聯名持有人，則為就有關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，而當付款銀行支付支票或股息單後，即代表本公司已充分解除責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產的有效收據。

倘董事會或本公司於股東大會上已議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，於香港備存的股東名冊及股東分冊必須於辦公時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的該等其他地點免費供股東查閱最少兩(2)個小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會訂明的有關較低金額的費用後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最多1.00港元或董事會指明的較低金額費用。

(i) 少數股東被欺詐或壓制時可行使權利

細則並無有關少數股東在被欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干補救方法，其概述於本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

除公司法另有規定外，有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產超過足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳足股份的數額按比例平等分配；及

(ii) 倘本公司清盤而可供分派予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派將盡可能令股東按開始清盤時分別持有已繳足或應已繳足股本按比例承擔損失。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤),清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下,將本公司全部或任何部分資產以實物形式分派予股東,而不論該等資產應包括一類財產或應包括不同種類財產,就此而言,清盤人可如前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的有關價值,並可決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下,將任何部分資產歸屬予清盤人在獲得同樣授權的情況下認為適當並為股東利益而設立的信託的受託人,惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定,倘公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下,若本公司已發行可認購股份的認股權證,而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證認購價下降至較股份面值為低,則須設立認購權儲備,用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立,因此在開曼群島法律規限下經營業務。下文所載乃開曼群島公司法若干條文概要,儘管此舉並非意圖涵蓋所有適用約制及例外情況,或成為對開曼群島公司法及稅項所有事項的完整概覽(此等條文可能與利益當事人更為熟悉的司法權區相當規定有差異):

(a) 公司經營

作為一間獲豁免公司,本公司經營必須主要在開曼群島以外進行。本公司須每年將其週年申報表向開曼群島公司註冊處處長備案,並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

(b) 股本

公司法規定若一間公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相等於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價而配發及以溢價發行股份的溢價，該公司可選擇不按上述條文處理。

公司法規定，股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則條文(如有)用於(a)向股東作出分派或派付股息；(b)繳足公司將以繳足紅股形式發行予股東的未發行股份；(c)贖回及購回股份(在公司法第37條條文的規限下)；(d)撇銷公司開辦開支；及(e)撇銷公司因發行任何股份或債權證而產生的開支或已付佣金或許可折讓。

除非在緊隨建議作出分派或派付股息日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，倘獲其組織章程細則授權，則在獲開曼群島大法院(「**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) 就購買公司或其控股公司股份提供財務資助

開曼群島並無公司就購買或認購其本身或其控股公司股份向他人提供財務資助的法定限制。因此，倘公司董事於審慎履行其職責並真實行事時認為適當提供有關資助乃屬恰當並符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則進行。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回股份，而公司法明確規定，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份將予贖回或須如此贖回。此外，倘在其組織章程細則授權下，公司可購買其本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無授權購買的方式及條款，則公司不能購買其任何本身股份，除非購買方式及條款已先行獲公司以普通決議案授權。除非股份已繳足，否則公司任何時候均不可贖回或購買其股份。倘在公司贖回或購買其任何股份將導致公司再無任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則公司不得進行上述贖回或購買。除非公司緊隨建議撥款日期後仍有能力清還在日常業務過程中到期的債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購買本身的股份屬違法。

按照公司組織章程大綱及細則規定，除非公司董事在購買前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，否則公司購買的股份應當作註銷。倘公司股份作庫存股份持有，則公司須因持有該等股份而被載入股東名冊，然而，儘管上文有所規定，但公司不得就任何目的被視作一名股東，亦不得就庫存股份行使任何權利，而就有關權利的任何宣稱行使均屬無效。在公司的任何股東大會上，庫存股份均不得直接或間接投票，且就公司組織章程細則或公司法而言，均不得計入任何特定時候釐定的已發行股份總數。

公司並無被禁止購買其認股權證及可受限於及根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購買其認股權證。開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該項購買的特定條文，且公司董事可依據其組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司股份，並在若干情況下可收購該等股份。

(e) 股息及分派

公司法允許，待通過償債能力測試及在公司組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可從股份溢價賬中派付股息及分派。除上述者外，並無有關支付股息的法定條文。根據在開曼群島被視為具說服力的英國判例法，股息僅可從溢利中撥付。

概不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得就庫存股份以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期法院一般會依從英國判例法先例，允許少數股東針對公司提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟，以質疑(a)公司的越權行為或非法行為、(b)公司的控制者對公司少數股東所作而構成欺詐的行為及(c)須符合特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，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申請，委派調查員調查公司事務並按法院指定的方式向法院報告結果。

公司任何股東可請求法院發出清盤令，而倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或(作為清盤令的替代)(a)頒令規管日後公司進行的事務，(b)頒令要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其

沒有作出的行為，(c)頒令授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟，或(d)頒令規定由其他股東或由公司本身購買公司任何股東股份，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般合約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則規定作為股東所具有的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法對董事出售公司資產的權力並無載有特別限制。然而，作為一般法律事項，公司每一名高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使其權力及履行其職責時必須誠實真誠行事，以公司的最佳利益為目的，並以合理審慎人士於可資比較情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

(h) 會計及核數規定

公司須促使妥善存置有關下述事項的正確賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司資產與負債。

若未能按需要保存能夠真實公允地反映公司狀況及闡釋所進行交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

獲豁免公司須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法，本公司已獲得承諾：

(1) 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

(2) 本公司毋須就本公司股份、債權證或其他債務繳納上述稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司所作承諾自2020年9月4日起計為期二十年。

開曼群島現時並無就溢利、收入、收益或增值向個人或法團徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干適用印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島已於2010年與英國訂立雙重徵稅公約，惟並無另行訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓印花稅

開曼群島公司轉讓股份無須在開曼群島繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) 向董事貸款

公司法並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處通知乃公共記錄。現任董事及替換董事(倘適用)姓名名單可由任何人士提供予公司註冊處處長備查，並支付相關費用。按揭登記冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東一般無權查閱本公司股東名冊或公司記錄或索取副本，惟根據本公司細則所載彼等可享有該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的位於開曼群島境內或境外地點存置股東名冊總冊及任何分冊。股東名冊須載有公司法第40條所要求的詳情。根據公司法所規定或准許，股東名冊分冊須與股東名冊總冊存置的方式一致。公司須不時促使於存置其股東名冊總冊的地點備存一份正式獲納入成為股東名冊總冊一部分的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須待稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級職員登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置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備案，董事及高級職員倘有任何變動，須於三十(30)日內通知註冊處處長。

(p) 實益擁有權名冊

獲豁免公司須在其註冊辦事處存置實益擁有權名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制公司超過25%股權或投票權或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權名冊並非公開文件，僅供開曼群島指定主管機關查閱。然而，此項規定並不適用於其股份於認可交易所上市的獲豁免公司，而認可交易所包括聯交所。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司毋須遵守存置實益擁有權名冊的規定。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院頒令強制、(b)自動、或(c)在法院監督下清盤。

法院在多個特定情況下(包括公司股東已通過特別決議案要求法院將公司清盤或公司無法償還債務或法院認為將本公司清盤乃屬公平公正等情況)有權頒令清盤。倘公司股東(作為出資人)以公司清盤屬公平公正為理由提出呈請書時，法院有司法管轄權作出若干其他頒令替代清盤令，例如頒令規管公司日後進行的事務、頒令授權呈請人按法院可能指示的條款以公司的名義及代表公司提起民事訴訟，或頒令規定由其他股東或由公司本身購買公司任何股東股份。

一間公司(有限期公司除外)因未能支付其到期債務而經特別決議案議決或在股東大會上經普通決議案議決自動清盤時，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須自自願清盤決議案通過日期或上述期限屆滿或上述情況發生日期起停止經營業務(除非此對其清盤有利)。

為進行公司清盤程序及就此輔助法院，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可在其認為適當的情況下臨時或以其他方式委任該名人士擔任有關職位，倘超過一名人士獲委任擔任有關職位，則法院須聲明正式清盤人須採取或獲授權採取的任何行動是否由全部或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人獲委任時是否需要提供任何擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或在有關該職位出缺期間，則公司所有財產將由法院保管。

當公司事務全部結束後，清盤人必須編製清盤報告及賬目，顯示清盤過程及售出的公司財產，其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。召集該最後股東大會須按公司的組織章程細則授權的任何形式向各出資人發出最少21日的通知並刊登憲報。

(r) 重組

法例規定，倘若為考慮重組和合併而召開的股東或類別股東或債權人大會(視情況而定)獲得(i)佔出席大會百分之七十五(75%)的債權人贊成，或(ii)佔出席大會百分之七十五(75%)的股東或類別股東贊成且其後獲法院認可，則公司可予重組和合併。持反對意見的股東有權向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無提供合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院應不會僅因上述理由而否決交易。

公司法亦包含法定條款，規定公司可(a)在公司法第93條所指的範圍內，以公司無法或可能無法償付其所指的債務為由；及(b)打算根據公司法、外國法律或通過協商一致的重組方式，向其債權人(或其類別)提出妥協或安排為由，向法院提

出請願，要求任命重組官。請求可由由其董事行事的公司提出，無需其股東的決議或公司章程中的明確權力。在聽取該請願後，法院可(其中包括)下令任命重組官或作出法院認為合適的任何其他命令。

(s) 收購

倘公司就另一間公司的股份作出要約，而於要約後四(4)個月內不少於百分之九十(90%)的持有人接納要約，則要約人可於上述四(4)個月屆滿後兩(2)個月內以規定方式隨時發出通知，要求對要約持反對意見的股東按照要約條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一(1)個月內向法院提出申請反對轉讓。有關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。除非有證據證明要約人與接納要約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。

(t) 彌償保證

開曼群島法律對於公司組織章程細則內可能規定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的彌償保證)。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案(「**經濟實質法**」)，「相關實體」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，然而，其並不包括在開曼群島的外有稅務居住處所的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)的稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本上市文件附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法詳細概要，或欲獲取有關開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法例之間的差異的意見，應徵求獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2020年9月2日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港尖沙咀柯士甸路7-9號煥利商業大廈7樓80室，並於2022年4月13日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。本公司已委任何偉汗先生及黃浩鈞先生為授權代表，於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其須遵守公司法及其章程文件(包括組織章程大綱及組織章程細則)。章程文件若干部分及開曼群島公司法相關範疇的概要載於本上市文件附錄四。

2. 本公司股本變動

本公司於2020年9月2日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股0.1港元的股份，其中一股已繳足股份已按面值配發及發行予初始認購人。於同一日，初始認購人持有的一股股份以代價0.1港元轉讓予嘉利國際。

於2022年3月8日，嘉利國際宣派有條件特別中期股息，按照嘉利國際的指示，以實物分派方式向本公司分派其於Benefit Master的全部股權。作為嘉利國際指示Karrie International BVI以實物分派方式向本公司分派其於Benefit Master的全部股權的代價，本公司向嘉利國際發行一股股份。

於2022年3月8日，作為本公司向嘉利國際發行及配發一股代價股份的代價，本集團應付餘下集團的款項人民幣374.4百萬元已資本化。

於2022年3月22日，本公司股本中每股面值0.1港元的已發行及未發行股份拆細為十股每股面值0.01港元的股份，本公司法定股本變為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

緊隨分拆(假設概無發行在外的嘉利國際購股權於最後實際可行日期至分派記錄日期期間獲行使，且不計及根據購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)完成後，本公司已發行股本將為5,053,273港元，分為505,327,300股每股0.01港元的股份，全部均為已繳足或入賬列為繳足，而494,672,700股股份則尚未發行。

除根據本上市文件「附錄五—法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—4.唯一股東的書面決議案」一節所述一般授權以及根據購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使而發行股份外，董事目前無意發行本公司任何法定未發行股本，且未經股東於股東大會上事先批准，不會發行股份導致本公司的控制權出現實際變動。

除上文及本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節所披露者外，自本公司註冊成立日期起概無出現股本變動。

3. 本公司附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司名單載於會計師報告，其全文載於本上市文件附錄一。

除本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節所披露者外，於緊接本上市文件日期前兩年內，概無任何本公司附屬公司的股本出現變動。

4. 唯一股東的書面決議案

根據我們的唯一股東於2023年2月21日通過的書面決議案(其中包括)：

(a) 藉增設962,000,000股每股0.01港元的新股份，將本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股0.01港元的股份)增加至10,000,000港元(分為1,000,000,000股每股0.01港元的股份)，且有關股份在各方面與我們當時現有股份享有同等地位；

(b) 自上市日期起採納組織章程大綱及細則以取代及廢除本公司現有組織章程大綱及組織章程細則；及

(c) 待聯交所批准本上市文件所述的已發行股份及將予發行的股份上市及買賣(包括因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，佔於上市日期已發行股份最多10%)：

(i) 批准分拆及獨立上市；

(ii) 授權及指示董事會或董事會設立的任何委員會按於分派記錄日期每持有四股嘉利國際股份可獲一股股份的基準配發及發行該等新股份數目，嘉利國際亦將可進行有關分派。根據分派(惟須受本上市文件所載的條款及條件規限及任何董事(或董事會設立的任何委員會)可全權酌情予以修改、修訂、變更或其他改動所限)，並授權及指示董事會或董事會設立的任何委員會或任何董事作出該等適當修改、修訂、變更或其他改動；

(iii) 授權及指示董事會或董事會的任何委員會或任何董事簽署及簽立分拆及獨立上市所附帶或其認為就落實或令分拆及獨立上市生效屬必需、合適或權宜的相關文件及作出所有相關行動及事宜；

(iv) 授予董事一般無條件授權，除以供股、以股代息計劃或根據細則進行的類似安排方式配發及發行股份代替全部或部分股息，或因根據可轉換為股份的任何認股權證或任何證券行使其所附的認購權或兑換權，或因行使根據購股權計劃可能授出的購股權，發行合共不超過緊隨分拆(不計及根據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)完成後已發

行股份總數的20%。有關授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用開曼群島法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷、更改或更新該項授權時(以最早發生者為準)屆滿；

(v) 董事獲授一般無條件授權，以批准本公司在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證券交易所，根據所有適用法律及上市規則要求(或聯交所其他適用法律及要求)，購回不超過本公司已發行股份及緊隨分拆(不計及根據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)完成後將予發行股份總數的10%。有關授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用開曼群島法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷、更改或更新該項授權時(以最早發生者為準)屆滿；

(vi) 擴大上文(iv)分段所述一般無條件授權，在董事根據該一般授權可配發或同意配發的本公司股份總數中，加上相當於本公司根據上文(v)分段所述股份購回授權而購回的本公司股份總數，惟該擴大額不得超過緊隨分拆完成後本公司已發行股份總數(不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)的10%。

5. 公司重組

為籌備分拆，構成本集團的公司根據本上市文件「歷史、重組及企業架構」一節所披露者進行重組。

6. 本公司購回本身證券

本段載有聯交所規定就本公司購回其本身證券而須收錄於本上市文件的資料。

(a) 上市規則的條文

上市規則允許以聯交所為第一上市地的公司於聯交所購回其股份，惟須遵守若干限制。

(i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一上市地的公司的所有建議購回股份(倘為股份，則須為已繳足股份)須事先以普通決議案批准(無論以一般授權方式或透過某項特定交易的特別批准)。

---

*附註：*根據於2023年2月21日通過的唯一股東書面決議案，董事獲授購回授權，以授權董事行使本公司一切權力購回本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — 4.唯一股東的書面決議案」一節所述股份。

(ii) 資金來源

購回所需資金須以細則及開曼群島法例可合法撥作此用途的資金撥付。本公司不得以現金以外代價或並非聯交所交易規則訂明的結算方式於聯交所購回自身股份。

本公司進行的任何購回將以本公司利潤或股份溢價就購回而發行新股的所得款項撥付，而倘須就購回支付任何溢價，則以購回股份之前或之時的本公司利潤或本公司股份溢價賬撥付。在公司法的規限下，購回亦可以資本撥付。

(iii) 關連方

上市規則禁止本公司在知情的情況下於聯交所向「核心關連人士」(包括本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人)購回股份，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事認為，董事獲股東授予一般授權以便本公司在市場購回股份乃符合本公司及其股東的最佳利益。視乎當時的市況及融資安排，有關購回或能提高本公司資產淨值及╱或每股盈利，並僅在董事認為該等購回將有利於本公司及其股東時方會進行。

(c) 行使購回授權

按分拆(假設發行在外的嘉利國際購股權於最後實際可行日期至分派記錄日期期間獲行使，且不計及根據購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)完成後已發行505,327,300股股份計算，倘購回授權獲悉數行使，將導致本公司可於購回授權仍屬有效期間內購回最多50,532,730股股份。

(d) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法例可合法用作此用途的資金。董事不擬在行使購回授權將會對本公司的營運資金需求或其認為不時適合本公司的資本負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

(e) 一般事項

概無董事或(就彼等作出所有合理查詢後所知)彼等的任何聯繫人(定義見上市規則)目前有意(倘購回授權獲行使)向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，只要上市規則及開曼群島適用法例適用，彼等將按此行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東或會取得或鞏固對本公司的控制權(視乎股東權益的增加水平而定)，因而或須就有關增加根據收購守則規則26提出強制性收購建議。董事並不知悉根據購回授權進行購回會產生收購守則項下的任何後果。

倘購回將導致公眾所持股份數目低於已發行股份總數的25%(或上市規則可能規定的最低公眾持股量的其他百分比)，則董事將不會行使購回授權。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)已知會我們，倘購回授權獲行使，其有意向我們出售股份或承諾不會如此行事。

B. 有關本集團業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本集團成員公司於緊接本上市文件日期前兩年內訂立的合約(於日常業務過程中訂立的合約除外)，且該等合約或會對本公司業務整體構成重大影響：

(a) Benefit Master Limited(作為買方)與何焯輝先生(作為賣方)於2022年1月28日就Kar Info International Limited訂立的有條件買賣協議，名義代價為100美元；

(b) 嘉創物業發展有限公司(作為買方)與嘉訊通(香港)置業有限公司(作為賣方)訂立日期為2022年1月28日的有條件買賣協議，內容有關收購東莞市嘉訊通電腦產品有限公司的全部股權，代價為人民幣38百萬元；

(c) 彌償保證契據；及

(d) 不競爭契據。

C. 本集團的知識產權

1. 商標

於最後實際可行日期，本集團於香港擁有一個我們認為對業務而言屬重大的商標。

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	屆滿日期
	305329305	36	嘉利房地產管理有限公司	2030年7月9日

2. 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列我們認為對業務而言屬重大的域名：

域名	擁有人名稱	開始日期	屆滿日期
www.krpd.com.hk	嘉創房地產	2022年2月25日	2027年2月25日

D. 權益披露

1. 我們的董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

緊隨分拆(並無計及或會影響分派下股份數目的(i)因根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份；及(ii)嘉利國際購股權獲行使後可能配發及發行的任何嘉利國際股份)完成後，本公司董事及主要行政人員各自於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有股份在聯交所上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡

倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的任何權益),或將須根據證券及期貨條例第352條記存於該條所指的登記冊內的權益或淡倉,或將須根據上市規則所載上市公司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及淡倉如下:

(a) 於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目*(附註3)*	所持本公司股權概約百分比
何焯輝先生	實益權益	69,678,000 (L)	72.56%
(附註1)	配偶權益	27,587,500 (L)	
(附註2)	受控制法團權益／其他權益	269,402,000 (L)	
姚月鳳女士	實益權益	930,000 (L)	0.18%
何文忠先生	實益權益	1,000,000 (L)	0.20%
何偉汗先生	實益權益	538,500 (L)	0.11%
蔡瑋軒先生	實益權益	262,500 (L)	0.05%

(1) 緊隨分拆完成後,並假設彼於最後實際可行日期至分派記錄日期於嘉利國際的持股量維持不變,何焯輝先生的個人權益將包括69,678,000股股份。根據證券及期貨條例,彼被視為於其配偶何寶珠女士作為實益擁有人所持27,587,500股股份中擁有權益。

(2) 緊隨分拆完成後,並假設彼於最後實際可行日期至分派記錄日期於嘉利國際的持股量維持不變,269,402,000股股份將包括以下各項:(i) New Sense Enterprises Limited(「**New Sense**」)所持有的121,902,000股股份;(ii)嘉輝房地產拓展有限公司(「**嘉輝房地產**」)持有的82,500,000股股份,其已發行股本的87%乃由怡福投資有限公司(「**怡福投資**」)實益擁有,New Sense及怡福投資由TMF (BVI) Limited(「**TMF**」)作為全權信託何氏家族信託的受託人全資擁有;及(iii)婚紗城有限公司(「**婚紗城**」)持有的65,000,000股股份,其已發行股本的90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。根據證券及期貨條例,何焯輝先生作為何氏家族信託的創立人被視為於擁有第(i)及(ii)項中204,402,000股股份及透過婚紗城被視為擁有第(iii)項中65,000,000股股份的權益。何寶珠女士及何卓明先生為何氏家族信託的全權受益人,故被視為於何氏家族信託持有的204,402,000股股份擁有權益。故此,何焯輝先生及何寶珠女士於該等204,402,000股股份的權益彼此重疊。

(3) 在計算上文所示權益時或會計及分派下的股份零碎配額,因此彼等擁有或被視為擁有權益的股份數目以及其持股量百分比僅為概約數字。字母「L」代表該人士於股份的好倉。

2. 主要股東於我們的股份及相關股份中的權益及淡倉

除本上市文件「與控股股東的關係」一節披露者外，就我們的董事所知悉，緊隨分拆(並無計及或會影響分派下股份數目的(i)行使根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的任何股份；及(ii)嘉利國際購股權獲行使後可能配發及發行的任何嘉利國際股份)完成後，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)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3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益：

於股份的好倉

姓名	身份／權益性質	所持或擁有權益的股份數目*(附註8)*	股權概約百分比
何寶珠女士	實益權益	27,587,500 (L)	72.56%
(附註1)	配偶權益	134,678,000 (L)	
(附註2)	受控法團權益／其他權益	204,402,000 (L)	
何卓明先生	實益權益	2,850,000 (L)	41.01%
(附註1)	受控法團權益／其他權益	204,402,000 (L)	
(附註3)			
TMF	受控法團權益／其他權益	204,402,000 (L)	40.45%
(附註4)			
New Sense	實益權益	121,902,000 (L)	24.12%
(附註5)			
嘉輝房地產	實益權益	82,500,000 (L)	16.33%
(附註6)			
Honford Investment	受控法團權益／其他權益	82,500,000 (L)	16.33%
(附註6)			
婚紗城	實益權益	65,000,000 (L)	12.86%
(附註7)			

附註：

(1) 緊隨分拆完成後，並假設彼於最後實際可行日期至分派記錄日期於嘉利國際的持股量維持不變，269,402,000股股份將包括以下各項：(i) New Sense所持有的121,902,000股股份；(ii)嘉輝房地產持有的82,500,000股股份，其已發行股本的87%乃由怡福投資實益擁有，New Sense及怡福投資由TMF作為全權信託何氏家族信託的受託人全資擁有；及(iii)婚紗城持有的65,000,000股股份，其已發行股本的90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。根據證券及期貨條例，何焯輝先生作為何氏家族信託的創立人被視為於擁有第(i)及(ii)項中204,402,000股股份及透過婚紗城被視為擁有第(iii)項中65,000,000股股份的權益。何寶珠女士及何卓明先生為何氏家族信託的酌情信託對象，故被視為於何氏家族信託持有的204,402,000股股份擁有權益。故此，何焯輝先生、何寶珠女士及何卓明先生於該等204,402,000股股份的權益彼此重疊。

(2) 緊隨分拆完成後，並假設彼於最後實際可行日期至分派記錄日期於嘉利國際的持股量維持不變，何寶珠女士的個人權益將包括27,587,500股股份。根據證券及期貨條例，何寶珠女士亦被視為(a)於其配偶何焯輝先生作為實益擁有人持有的69,678,000股股份；及(b)上文附註1所述被視為由何焯輝先生持有的269,402,000股股份中擁有權益。

(3) 緊隨分拆完成後，並假設彼於最後實際可行日期至分派記錄日期於嘉利國際的持股量維持不變，何卓明先生的個人權益將包括2,850,000股股份。

(4) 根據證券及期貨條例，TMF被視為於New Sense、嘉輝房地產及怡福投資(作為何氏家族信託的受託人)持有的股份中擁有權益。

(5) 緊隨分拆完成後，並假設彼於最後實際可行日期至分派記錄日期於嘉利國際的持股量維持不變，New Sense的全部已發行股本將由TMF作為何氏家族信託的受託人擁有。

(6) 緊隨分拆完成後，並假設彼於最後實際可行日期至分派記錄日期於嘉利國際的持股量維持不變，嘉輝房地產已發行股本的87%將由怡福投資實益擁有。怡福投資的全部已發行股本將由TMF作為何氏家族信託的受託人擁有。怡福投資的權益與嘉輝房地產的權益重疊。

(7) 緊隨分拆完成後，並假設彼於最後實際可行日期至分派記錄日期於嘉利國際的持股量維持不變，婚紗城將實益持有65,000,000股股份。其已發行股本的90%及10%分別由何焯輝先生及何寶珠女士實益擁有。

(8) 在計算上文所示權益時或會計及分派下的股份零碎配額，因此彼等擁有或被視為擁有權益的股份數目以及其持股量百分比僅為概約數字。字母「L」代表該人士於股份的好倉。

3. 董事服務協議的詳情

(a) 執行董事及非執行董事

各執行董事及非執行董事自上市日期起已與本公司訂立服務合約，直至一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止，及須受限於組織章程細則有關董事離任、罷免及輪席退任的條文。

(b) 獨立非執行董事

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，初步固定年期為自上市日期起計一年，直至一方於到期前向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止，及須受限於組織章程細則有關董事離任、罷免及輪席退任的條文。

除上段所披露者外，概無董事已與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或委任函(於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

4. 董事薪酬

有關董事酬金的其他資料，請參閱本上市文件「董事、高級管理層及僱員 — 董事薪酬」一節。

於往績記錄期間，概無任何董事已放棄或已同意放棄任何酬金的安排。

5. 免責聲明

除本上市文件「董事、高級管理層及僱員」、「主要股東」各節及本節「附錄五 — 法定及一般資料」所披露者外：

(a) 就董事所知悉，緊隨分拆完成後，且假設根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使，概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或於股份上市後根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊內的任何權益或淡倉，或於股份上市後根據有關董事進行證券交易的上市規則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

(b) 就董事所知悉，概無董事及本附錄「G.其他資料 — 6.專家資格」一段所述的專家在本公司發起過程中，或於緊接本上市文件日期前兩年內本集團任何成員公司買賣或租用或本集團任何成員公司擬買賣或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；

(c) 概無董事及本附錄「G.其他資料 — 6.專家資格」一段所述的專家於在本上市文件日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排上擁有任何重大權益；

(d) 概無董事與本集團任何成員公司已訂有或擬訂立服務合約，不包括可由僱主於一年內終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約；

(e) 不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，董事並不知悉有任何人士(並非本公司董事)將於緊隨分拆完成後，於本公司股份或相關股份中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；

(f) 概無本附錄「G.其他資料 — 6.專家資格」一段所述的專家於本集團任何成員公司持有任何股權，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可依法強制執行)；及

(g) 概無本公司董事、彼等的聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團五大供應商及五大客戶中擁有任何權益。

6. 所收取的代理費用或佣金

除本上市文件「財務資料 — 上市開支」一節所披露者外，概無董事或名列本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — G.其他資料 — 6.專家資格」一節的專家於緊接本上市文件日期前兩年就本集團任何成員公司發行或銷售任何資本而自本集團收取任何代理費用、佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款。

7. 關聯方交易

有關本集團於緊接本上市文件日期前兩年內訂立的關聯方交易的詳情，請參閱附錄一會計師報告附註27。

E. 購股權計劃

根據本公司唯一股東於2022年8月26日通過的決議案，購股權計劃獲有條件採納，其主要條款載列如下。為釋除疑慮，嘉利國際購股權持有人將不會僅因其持有任何嘉利國際購股權而享有分派下的任何股份的權利。

1. 購股權計劃的目的

購股權計劃乃一項獎勵計劃，旨在為肯定及鼓勵合資格參與者(定義見下文)已對或可能對本集團作出的貢獻而設立。

購股權計劃將向合資格參與者提供認購本公司自營權益的機會，以達致以下主要目標：

(a) 鼓勵合資格參與者為本集團的利益而發揮最佳表現及效率；及

(b) 吸引及挽留或以其他方式維持與其貢獻現時、將會或預期對本集團有利的合資格參與者的持續業務關係。

就購股權計劃而言，「合資格參與者」指任何符合下文第2段所述的資格準則的人士。

2. 參與者身份及資格基準

董事會可酌情向以下人士授出購股權：

(i) 任何合資格僱員。「**合資格僱員**」指本公司、任何附屬公司或本集團持有其至少20%已發行股本的任何實體(「**投資實體**」)的任何僱員(無論為全職或兼職，包括任何執行董事惟不包括任何非執行董事)；

(ii) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；

(iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何產品或服務供應商；

(iv) 向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援的個人或實體；

(v) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行的任何證券的任何持有人；

(vi) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何業務範疇或業務發展的任何顧問(專業或其他類型)或諮詢人士；及

(vii) 曾經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對本集團的發展及增長作出貢獻的任何其他組別或類別參與者，及就購股權計劃而言，購股權可能授予由一名或多名合資格人士全資擁有的任何公司。

任何參與者可獲授任何購股權的資格基準須由董事(或視情況而定，由獨立非執行董事)不時根據其對本集團的發展及增長所作出或可能作出的貢獻釐定。

3. 股份的認購價

購股權計劃下任何股份的認購價將由董事釐定(惟受根據下文第14段所作的任何調整所限)，且不得低於以下最高者：(i)用以買賣的股份於有關購股權授出日期(該日須為聯交所營業以進行證券買賣的日期(「**交易日**」))於聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)股份於緊接有關購股權授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。就計算行使價而言，倘本公司上市不足五個交易日，則採用上市日期的股份收市價。

4. 授出購股權及接納要約

當本公司收到載有經承授人正式簽署的要約，連同以本公司為受益人作為授出購股權的代價的匯款1.00港元(或董事可能釐定以任何貨幣計值的其他名義金額)的函件時，授出購股權的要約將被視為獲接納(不得遲於授出日期起計21日)。任何情況下，有關匯款概不退還。要約一經接納，購股權自其提呈予相關合資格參與者之日起授出。

5. 股份數目上限

(i) 在下文第(ii)至(iv)分段的規限下，並假設已發行的嘉利國際股份總數於最後實際可行日期至分派記錄日期保持不變，根據購股權計劃可能授出購股權涉及的股份數目上限，合共不得超過於上市日期已發行股份的10%，即50,532,730股股份(「**計劃授權限額**」)，惟已根據下文第(iii)分段獲股東批准除外。根據計劃的條款失效的購股權不會計作計算計劃授權限額之用。

(ii) 在下文第(iii)及(iv)分段的規限下，計劃授權限額可不時由我們的股東於股東大會上更新，惟更新後的計劃授權限額不得超過股東批准該項更新日期的已發行股份的10%。作出是項更新後，於有關更新獲批准前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權(包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款已行使、未行使、已註銷、已失效的購股權)，不會計作計算更新後的計劃授權限額之用。須向股東寄發通函，當中須載有上市規則不時規定有關於股東大會上尋求股東批准的相關資料。

(iii) 在下文第(iv)分段的規限下，董事會可於股東大會上另行尋求股東批准授出超逾計劃授權限額的購股權，惟超出計劃授權限額的購股權，僅可授予尋求該項批准前本公司已指定的合資格參與者，而本公司須向其股東寄發通函，當中須載有上市規則不時規定就有關建議向該等合資格參與者授出任何購股權的相關資料。

(iv) 因行使根據本集團採納的購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出但尚待行使的所有未行使購股權而可能配發及發行的最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份的30%。若有關授出會導致超過該30%限額，則不會根據本集團採納的購股權計劃或任何其他購股權計劃授出任何購股權。

6. 各參與者的配額上限

倘全面行使購股權會導致於截至有關授出日期(包括當日)止任何12個月期間根據購股權計劃向合資格參與人已授出或將授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數超出本公司於有關授出當日已發行股份總額的1%，則不得向該合資格參與人授出購股權。進一步授出超過該限制的購股權須符合以下規定：

(i) 獲股東於股東大會上批准通過，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(或若合資格參與者為核心關連人士，則其聯繫人)須放棄投票；

(ii) 本公司須向其股東寄發有關授出額外購股權建議的通函，當中載有上市規則不時規定的該等資料；

(iii) 將向該等建議承授人授出的購股權數目及條款須於上文(i)分段所述股東批准前釐定；及

(iv) 就計算建議授出額外購股權的最低股份行使價而言，建議授出額外購股權的董事會日期將被當作授出購股權建議日期。

7. 向若干核心關連人士授出購股權的要求

向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人授出購股權須經獨立非執行董事(不包括屬或其聯繫人屬購股權的建議承授人的獨立非執行董事)批准。

倘向一名主要股東或一名獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出購股權將導致於截至及包括有關購股權授出日期12個月期間因行使所有已授予及擬授予有關人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的股份總數：

(i) 合共佔已發行股份總數逾0.1%；及

(ii) 根據於授出日期股份收市價計算，其總值超過5百萬港元，

則進一步授出購股權須獲我們的股東於股東大會上以投票表決方式批准，且承授人、其聯繫人及本公司的核心關連人士須於該股東大會上放棄投贊成票。本公司將會向股東寄發載有上市規則所規定資料的通函。

8. 授出購股權的時間限制

本公司得悉內幕消息後不得授出購股權，直至本公司宣佈該資料。特別是，緊接下列較早日期前一個月起：(i)批准本公司年度、半年或任何其他中期業務(不論是否按上市規則的規定)的董事會日期(因為根據上市規則有關日期會首先知會聯交所)；及(ii)本公司根據上市規則公佈其年度或半年業績或任何其他中期業績(無論是否為上市規則規定)的截止日期，至業績公佈日期止期間，不得授出任何購股權。延遲公佈業績公佈的任何期間不可授出任何購股權。「**內幕消息**」為證券及期貨條例所界定者。

董事於有關期間或時間內不得對為根據上市規則所規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司所採納的相關守則或證券買賣規限所禁止買賣股份的董事的合資格參與者授出任何購股權。

9. 行使購股權的時限

承授人可(及僅可)於董事可能釐定的期間，隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟不得超過授出日期起計10年，並受有關提前終止條文所規限，惟董事可釐定須持有購股權的最短期間或其行使前的其他限制。

若本公司的公眾持股量少於緊隨因購股權獲行使而配發及發行股份後本公司已發行股本的25%(或聯交所或上市規則規定的較高百分比)，則承授人不得行使該購股權。

10. 表現目標

承授人於行使購股權前一概無須達成任何表現目標，除非董事另有決定，並於購股權的授出要約上有所指明。

11. 股份等級

因行使購股權而予配發及發行的股份須受當時生效的細則所有條文所限，並須在各方面與配發日期當時已有已發行繳足股份享有同等權利，因此持有人將有權享有於配發日期或之後所支付的所有股息或作出的其他分派，惟倘記錄日期在配發日期前所宣派或擬派或議決支付的任何股息或作出的其他分派除外。因行使任何購股權而配發及發行的任何股份將不會附帶投票權，直至承授人的姓名獲正式記入本公司股東名冊作為有關股份的持有人為止。

12. 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，一概不得轉讓或指讓，且承授人概不得以任何第三方為受益人或就任何購股權或訂立任何協議，以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭、附加債權或以其他方式出售或增設任何權益。承授人違反上述任何事項均會令本公司註銷授予有關承授人的任何尚未行使購股權。

13. 終止受僱時的權利

(i) 倘承授人為個人而於悉數行使購股權前身故，則其遺產代理人可於該承授人去世當日起12個月內或董事可能釐定的較長期間內行使該承授人的購股權，惟以於其身故當日可予行使但尚未行使者為限。

(ii) 倘身為合資格僱員的承授人因身故或根據第18(v)段終止受僱以外的任何原因而不再為合資格僱員，則承授人可於有關終止後30天內或董事可能釐定的較長期間內行使購股權，惟以於有關終止當日可予行使但尚未行使者為限。上述終止日期應為承授人於本公司或相關附屬公司或投資實體實際工作的最後日期(不論是否支付代通知金)，或董事可能釐定的有關較長期間。

14. 股本變動的影響

倘於購股權仍然可予行使或購股權計劃仍然有效期間，本公司資本結構發生任何變動，不論是以溢利或儲備撥充資本、紅股、供股、本公司合併、分拆、股本拆細或削減方式變動，則須對購股權計劃或任何尚未獲行使購股權所涉及股份數目或面值及／或認購價及／或購股權行使方式及／或購股權計劃所涉及最高股份數目作出相應變更(如有)。

根據本段規定作出的任何調整須符合上市規則，並給予承授人其先前享有者相同比例的股本，而承授人於悉數行使任何購股權時應付的總認購價須盡可能維持與有關事件前相同(但不得高於有關事件前)的基準作出，惟有關調整不得令股份以低於面值發行，而於有關情況下，認購價應減低至面值。為免疑惑，在交易中以發行證券作為代價不得視為須作出調整的情況。就任何該等調整而言，除就資本化發行作出的調整外，本公司獨立財務顧問或本公司核數師必須向董事會書面確認，該等調整乃符合上市規則有關條文規定。

15. 提出全面收購時的權利

倘向全體股份持有人(或收購方及／或由收購方所控制任何人士及／或與收購方一致行動的任何人士以外所有該等持有人)提出全面或部分收購(不論以收購要約方式、股份購回要約或安排計劃或其他類似方式),本公司應盡一切合理努力促使有關要約以相同條款(經作出必要變通)延展至所有承授人,並假設彼等將透過悉數行使彼等獲授予的購股權而成為我們的股東。倘該收購成為或宣佈為無條件,承授人有權於收購成為或宣佈為無條件當日起14天內,隨時行使全部或部分購股權,惟以收購成為或宣佈為無條件當日可予行使但尚未行使者為限。

16. 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告,召開股東大會考慮及酌情批准有關本公司自願清盤的決議案,本公司須即時向承授人發出通告,而承授人應有權於不遲於本公司召開考慮清盤的建議會議之前兩個交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)隨時行使其全部或任何購股權(以會議通告發出當日可予行使但尚未行使者為限),而本公司須盡快及無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前一個交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)向承授人配發及發行因該行使而須予發行的該等數目股份。

17. 訂立債務和解或安排時的權利

倘本公司就本公司重組、改組或合併計劃與其股東或債權人達成債務和解或安排,本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關計劃的會議通告同日向所有承授人發出通告,而承授人應有權於不遲於建議會議召開之前兩個交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)隨時行使其全部或任何購股權(以通告發出當日可予行使但尚未行使者為限),而本公司須盡快及無論如何不遲於緊接建議會議日期前一個交易日(不包括本公司暫停股份登記的任何期間)向承授人配發及發行因該行使而須予發行的該等數目股份。

18. 購股權失效

購股權(以尚未行使者為限)將於下列最早時間自動失效及不可行使：

(i) 購股權期間屆滿；

(ii) 上文第13段所述任何期間屆滿；

(iii) 在上文第16段規限下，本公司開始清盤當日；

(iv) 上文第17段所述期間屆滿；

(v) 身為合資格僱員的承授人因嚴重失職而遭開除或予以開除或違反其僱傭合約或使其成為合資格僱員的其他合約的條款而不再為合資格僱員當日，或承授人開始無力償還或有理由相信無力償還債項或喪失償債能力或與全體債權人達成任何償債安排或重組協議當日，或承授人被判觸犯任何涉及其誠信或真誠的刑事罪行當日，惟董事會作出相反決定則除外；

(vi) 倘承授人並非合資格僱員，則為董事全權酌情釐定：(i)(a)該承授人違反承授人與本集團或任何投資實體訂立的合約；或(b)該承授人已破產或已無力償還債務或受制於任何清盤、清算或類似程序或已與其債權人全面作出任何償債安排或重組協議；或(c)該承授人因與本集團中斷關係或其他理由不能再為本集團增長及發展作出任何貢獻；及(ii)購股權因上文(i)(a)、(b)或(c)分段所述任何事件而失效的日期，惟董事會作出相反決定則除外；

(vii) 上文第15段所述期間屆滿；及

(viii) 承授人違反第12段或已授出購股權所附任何條款或條件，或發生下文(2)項所述事件(就承授人而言)，惟董事會作出相反決定則除外。

倘承授人為由一名或多名合資格參與者全資擁有的公司：

(1) 第13(i)及(ii)、18(v)及(vi)段的條文須適用於該承授人及授予該承授人的購股權(經作出必要變通)，猶如該等購股權已授予有關合資格參與者，而該等購股權應就此失效或就有關合資格參與者而言於發生第13(i)及(ii)、18(v)及(vi)段所述事件後可予以行使；及

(2) 授予該承授人的購股權須於該承授人不再由有關合資格參與者全資擁有之日失效及終止，惟董事可全權酌情決定，在符合董事會規定的有關條件或限制的情況下，該等購股權或其任何部分不會因此失效或終止。

19. 註銷已授出但尚未獲行使的購股權

(a) 任何已授出但尚未獲行使的購股權均可由董事會註銷，而該註銷由本公司薪酬委員會建議。任何已授出但其後遭承授人放棄的購股權均可被董事會註銷。

(b) 倘第19(a)段的購股權被註銷，承授人將不會獲得本公司的任何賠償。

(c) 倘本公司註銷購股權並向同一承授人發行新購股權，有關新購股權只可透過計劃授權限額中的未發行購股權(註銷購股權除外)予以發行。

20. 購股權計劃的期限

在購股權計劃條款規限下，購股權計劃自採納當日起計10年內有效及生效，其後不得進一步授出購股權。在上文規限下，在所有其他方面，尤其是就仍未獲行使的購股權而言，購股權計劃的條款仍具有十足效力及效用。

董事會可按個別情況或在不抵觸購股權計劃的情況下，施加授出要約條款及條件，包括但不限於在可行使購股權之前的最短持有期限。

21. 購股權計劃的變更

購股權計劃可就任何方面以董事會決議案作出變更，惟與上市規則第17.03條所載事項相關的購股權計劃的條款及條件(或不時適用上市規則任何其他相關條文)，在未獲股東於股東大會上事先批准的情況下，不能以承授人或準承授人的利益而予以變更。除獲大多數承授人同意或批准(猶如根據本公司當時的細則就更改股份所附帶權利須獲股東同意或批准)外，所作改變不得對變更前已授出或同意授出的任何購股權發行條款造成不利影響。

除該等根據購股權現有條款自動生效的變更外，任何對購股權計劃條款及條件而言屬重大的變更或對已授出購股權的條款作出任何變更，必須獲股東於股東大會批准。

任何就有關董事或購股權計劃管理人任何改變的購股權計劃權力所作出任何改變，必須獲股東於股東大會批准。

購股權計劃的修訂條款及／或購股權必須繼續遵守符合上市規則第17.03(13)條附註所載規定、由聯交所於2020年11月6日發佈的常見問題編號072/2020隨附的補充指引，及／或由聯交所不時刊發的任何上市規則未來指引或詮釋。

在上文各段規限下，董事會可隨時按董事認為對執行購股權計劃條款屬必要者變更、修訂或修改購股權計劃的條款及條件，以使購股權計劃的條文符合所有有關司法管轄區的所有有關法律及監管規定。

22. 終止購股權計劃

本公司可在股東大會以普通決議案或由董事隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況下將不會進一步授出購股權，惟購股權計劃所有其他方面條文則維持有效。

在購股權計劃終止後，遵照上市規則條文於購股權計劃的有效期內授出且於緊接購股權計劃終止運作前仍未屆滿的購股權，仍可繼續有效並可根據其發行條款予以行使。

23. 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)聯交所批准已發行股份、根據分拆將予發行的股份以及根據購股權計劃項下任何購股權獲行使而可能發行的任何股份上市及買賣；(ii)股份開始於聯交所買賣；(iii)董事會及我們唯一股東通過批准並採納購股權計劃的決議案；及(iv)嘉利國際股東根據上市規則及所有適用法律於嘉利國際股東特別股東大會上通過批准購股權計劃的決議案。

截至最後實際可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。本公司已向聯交所上市委員會申請批准本公司因根據購股權計劃就上市日期最多10%已發行股份可能授出的購股權獲行使而將予發行及配發的股份上市及買賣。

董事認為，假設購股權於最後實際可行日期已授出而披露根據購股權計劃授出的購股權價值乃屬不恰當。任何該等估值將須基於若干購股權定價模式或其他方法作出，其中取決於各種假設，包括行使價、行使期、利率、預期波幅及其他變量。由於並未授出任何購股權，若干變量並不能用於計算購股權價值。董事認為，於最後實際可行日期，根據若干特定假設計算購股權價值並無意義，且會誤導投資者。

G. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

根據控股股東各自以本公司(及其附屬公司)為受益人的彌償契據，並以上市為條件，控股股東已同意並承諾，與本集團各成員共同及個別地同意、立約並承諾其將彌償本集團任何成員因或就於上市日期或以前賺取、應計或收取、訂立(或被視為如此賺取、應計、收取或訂立)或發生的任何收入、利潤或收益、交易、事件、行為、疏忽、事項或事情而被徵收的稅項。

然而，於下列情況下，控股股東根據彌償保證契據提供的彌償並不包括，而且控股股東不須承擔任何有關稅收及稅務索賠的責任：

(a) 在本集團經審核綜合賬目或本集團任何成員公司的經審核賬目中，在截至2022年9月30日或之前的會計期間已經作出該撥備；或

(b) 集團任何成員公司就2022年9月30日或之後開始的任何會計期間須承擔的責任，除非有關責任乃因控股股東或本集團任何成員公司的若干行為或遺漏或訂立的交易(不論單獨或連同若干其他行為、遺漏或交易，亦不論何時發生)而產生，惟於上市日期或之前於日常業務過程中或於收購或出售資本資產的一般過程中產生者除外；或

(c) 由於任何法定或政府機構(在香港、中國或其他地方)對法律、規則或條例，或對其解釋或實踐的任何變化，包括但不限於稅務局及中國稅務局，產生或增加具有追溯力的責任，或由於在上市日期後增加具有追溯力的稅率或其他罰款而產生或招致該責任；或

(d) 上文(a)條提及的經審核賬目中為該責任所作出的任何撥備或儲備，倘最終被確定為超額撥備或超額儲備，惟用於減少控股股東在該責任方面的責任的任何此類撥備或儲備的金額不得用於此後產生的任何此類責任。

董事已獲告知，本公司或其任何附屬公司不大可能承擔重大的遺產稅責任。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知，本集團任何成員公司概無捲入可能對本集團財務狀況或經營業績構成重大不利影響的現有訴訟或任何未決或可能提起的訴訟或仲裁程序。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本文所述的已發行及將予發行的股份以及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣。

獨家保薦人已向聯交所確認其已符合上市規則第3A.07條規定的獨立性測試。

獨家保薦人的費用為4.7百萬港元，將由本公司支付。

4. 開辦費用

本公司就我們註冊成立而引致的開辦費用約為7,800美元，已由本集團支付。

5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

6. 專家資格

於本上市文件內提供意見或建議的專家的各自資格如下：

東興證券(香港)有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師 根據會計及財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師
康德明律師事務所	開曼群島律師
戴德梁行有限公司	行業顧問
方達律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
戴德梁行有限公司	物業估值師

7. 專家同意書

本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — G.其他資料 — 6.專家資格」一節所列各方已各自就刊發本上市文件發出書面同意書，同意按本上市文件所載個別形式及內容轉載其註明本上市文件日期的函件、報告、估值證書、意見及／或引述其名稱(視乎情況而定)，且迄今並無撤回書面同意書。

概無上述專家於本集團任何成員公司擁有任何股權或(無論是否可合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利。

8. 股份過戶登記處

本公司股東名冊須由Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊則將由其香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司於香港存置。除董事另有協定者外，股份一切轉讓及其他所有權文件，必須送往本公司香港股份過戶登記分處登記，無須送往開曼群島。

9. 無重大不利變動

我們的董事確認，自2022年9月30日(即本公司編製最近期經審核財務報表的日期)以來，本公司或其附屬公司的財務前景並無重大不利變動。

10. 其他事項

(a) 緊接本上市文件日期前兩年內：

(i) 除「歷史、重組及企業架構」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無以繳足或部分繳足股款的形式發行、同意發行或建議發行股份或借貸資本以換取現金或非現金代價；

(ii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(iii) 概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購任何股份而已付或應付的任何佣金；及

(iv) 概無發行或同意發行本公司創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

(b) 本公司或其任何附屬公司概無股份、認股權證或借貸資本附帶購股權，亦無有條件或無條件同意附帶購股權；

(c) 已作出一切所需安排，致使股份可獲納入中央結算系統；

(d) 我們的董事確認，彼等無須因其資格而持有任何股份及彼等並無於發起本公司時擁有任何權益；

(e) 緊接本上市文件日期前十二個月內，本集團的業務並無出現任何可能對或已對本集團財務狀況造成重大影響的中斷；

(f) 概無任何有關未來股息獲豁免或同意獲豁免的安排；

(g) 本公司的股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求上市或批准買賣；及

(h) 中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 備查文件

下列文件副本自本上市文件日期起計14日(包括該日)止期間在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.krpd.com.hk可供查閱：

(a) 組織章程大綱及組織章程細則；

(b) 畢馬威會計師事務所發出的會計師報告，全文載於本上市文件附錄一；

(c) 畢馬威會計師事務所有關本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本上市文件附錄二；

(d) 本集團截至2022年3月31日止三個年度以及截至2022年9月30日止六個月的經審核綜合財務報表；

(e) 我們有關開曼群島法律的法律顧問康德明律師事務所編製的意見函件，概述本上市文件附錄四所述開曼群島公司法若干方面；

(f) 我們有關中國法律的法律顧問方達律師事務所就本集團於中國的若干方面發出的法律意見；

(g) 本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — G.其他資料 — 7.專家同意書」一節所述的同意書；

(h) 購股權計劃的規則；

(i) 本上市文件「行業概覽」一節所述由戴德梁行有限公司發出的行業報告；

(j) 戴德梁行有限公司發出的估值報告；

(k) 本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — B.有關本集團業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；

(l) 公司法；

(m) 本上市文件「附錄五 — 法定及一般資料 — D.權益披露 — 3.董事服務協議的詳情」一節所述的董事服務協議或委任函。

嘉創房地產控股有限公司
KRP Development Holdings Limited